

Kustavin urheilutalon kuntotarkastuksessa havaittiin laajalti kosteudesta johtuvaa sieni ja mikrobikasvustoa. Lisäksi aistinvaraisesti (haju ja kosteusjäljet rakenteissa) voitiin todeta rakenteiden vaurioituneen. Ulkoseinien sisäpuolinen höyrynsulku on asennettu katkonaisesti ja tiivistys on jäänyt osin kokonaan tekemättä, jolloin ulkoseinien kautta pääsee vapaasti ilmavuotoa tiloihin. Ulkoseinän rakenne, jossa on muovikalvo myös eristeen ulkopinnassa mahdollistaa laaja-alaiselle sienikasvustolle otollisen kasvuympäristön. Sienikasvustoa tavattiin jokaisessa rakennuksesta otetussa rakennusmateriaalinäytteessä. Rakenneavauksista tehtyjen havaintojen perusteella rakennuksen ulko- ja väliseinien alaosat sekä yläpohjan rakenteet ovat joutuneet ennen vesikatteen uusimista kovalle kosteusrasitukselle. Vesikatteen korjauksen jälkeen vanhoja kosteuden aiheuttamia vaurioita ei ole korjattu minkä seurauksena rakenteissa havaittiin myös lahovaurioita. Maanvastaisten seinärakenteiden runsas kosteus on todennäköisesti seurausta toimimattomista tai väärin asennetuista (väärä korkeus) salaojista. Lisäksi maanvastaisten rakenteiden ulkopinnassa ei ole vedeneristystä, minkä vuoksi maakosteus ja pintavedet pääsevät kastelemaan ulkoseinärakennetta.

Terveystarkastaja edellyttää välittömiä koko rakennusta koskevia korjaustoimenpiteitä tilan sulkemisen uhalla. Jatkotoimenpiteenä tulisi maanalaisten ulkoseinien rakenteelliset virheet sekä veden aiheuttamat vauriot korjata. Lisäksi rakennuksen salaojat olisi perusteltua uusida. Salaojaremontin yhteydessä maanalaisten seinärakenteiden ulkopintaan tulisi asentaa vettä pitävä eristys (bitumihuopa) sekä uusia sisäpuolinen rakenne kauttaaltaan paremmin kosteutta kestäväksi. Ylä- ja alakerran osalta tulisi kaikki kosteusvaurioituneet rakenteet uusida/korjata kun kosteuden pääsy rakenteisiin on ensin saatu hallintaan. Saneeraustoimenpiteet tulee toteuttaa erillisen suunnitelman mukaisesti.

Kuntotarkastuksen perusteella laadittu kustannusarvio rakennuksen yläkerran välttämättömistä korjaustoimista on 112.675,08 € sekä alakerran osalta kustannusarvio on noin 50.000,00 €. Näillä toimenpiteillä saavutetaan minimitaso rakennuksen käytön mahdollistamiseksi karkeasti arvioiden muutamaksi vuodeksi.

Koko rakennuksen täydellinen peruskorjaus maksaisi noin 600.000,00 €. Tällöin rakennuksen käyttöikää saataisiin mahdollisesti jatkettua noin 10 vuodella. Rakennus on suurimmaksi osaksi teknisen käyttöikänsä päässä, niin materiaaleiltaan kuin toiminnallisuudenkin osalta.

Rakennuksen korjaaminen ei ole perusteltua korkeiden korjauskustannusten ja vastaavasti sillä saavutettavan lyhyehkön käyttöiän sekä tilojen toiminnallisuuden vuoksi. Lisäksi laajemmat korjaus- ja perusparannukset tulee suorittaa viimeisimpien voimassa olevien määräysten mukaisesti, jolloin huomiota on kiinnitettävä mm. rakennuksen esteettömyyteen ja esim. wc-tilojen lisärakentamiseen, joiden toteuttaminen vanhaan rakennukseen asettaa omat haasteensa ja on

omiaan nostamaan korjauskustannuksia.

Sivistys- ja tekninen toimi ovat yhteistyössä kartoittaneet uuden urheiluhallin tilatarvetta. Rakennukseen olisi tarkoitus sijoittaa liikuntasali, kuntosali puku- ja peseytymistiloihin, iltapäiväkerho ja nuorisotilat. Alustavasti tilaa tarvittaisiin noin 800-900 m². Vastaavien Suomessa toteutettujen uudiskohteiden kustannusten keskiarvo viimeisen kahden vuoden ajalta on 2.250 €/m².

Esittelijä	rakennustarkastaja Jussi Lehto
Päätösehdotus	Rakennuslautakunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle uuden urheilu- ja monitoimitalon rakentamista. Rakennuslautakunta ei suosittele vanhan urheilutalon korjaamista korkean hinnan ja vähäisen käyttöiän vuoksi.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
Täytäntöönpano	Kunnanhallitus
Kunnanhallitus 31.03.2025 § 68	

Rakennuslautakunnan kokouksen 26.3.2025 § 26 esittelytekstistä käy yksityiskohtaisesti ilmi Kustavin urheilutalon kuntotarkastuksessa havaitut rakenteelliset vauriot sekä kosteudesta johtuvat sien- ja mikrobivauriot. Rakennuksen peruskorjaus tulisi laadittujen selvitysten perusteella maksamaan noin 600.000 euroa. Korjauskustannuksien määrästä ei ole mahdollista esittää täysin luotettavaa selvitystä, joten merkittäväksi taloudelliseksi riskiksi jäisi korjauskustannusten tuntuva ylittyminen arvioidusta määrästä.

Uuden urheilutalon- ja monitoimihallin tilantarpeeksi on arvioitu noin 800-900 m², jolloin rakennukseen sijoitettaisiin liikuntasali, kuntosali, iltapäiväkerho ja nuorisotilat. Keskusteluissa on myös ollut mahdollisuus tehdä muunneltavia tilaratkaisuja, joilla mahdollistettaisiin tilojen monipuolinen käytettävyys esimerkiksi yhdistystoimintaan.

Rakennuslautakunnan esittämän kustannusarvion perusteella rakennushankkeen hinnaksi muodostuisi noin 1.800.000 – 2.000.000 euroa.

Hankkeen taloudelliset vaikutukset kunnan talouteen olisivat hyvin merkittävät. Kunnan velkamäärä kasvaisi vuoden 2024 tilinpäätöksen 3.56 miljoonan euron määrästä yli 5 miljoonaan euroon. Kunnan lainojen vuotuiset korkomenot nousisivat noin 30.000 eurolla (15 vuoden maksuajalla). Poistojen määrä kasvaisi noin 50.000 eurolla vuodessa.

Toisaalta uuden rakennuksen lämmityskulut ovat noin puolet vanhan urheilutalon vastaavista, jolloin säästöä kertyisi noin 25.000 euroa vuodessa.

Kunnanhallitukselle esitellään kokouksessa päätöksen vaikutusten ennakoarvointi hankkeen toiminnallisista ja taloudellisista vaikutuksista päätöksenteon pohjaksi.

Kunnanjohtajan päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää

1. Käynnistää uuden urheilutalon rakentamishankkeen ja esittää edelleen valtuustolle rakentamisen hyväksymistä ja miljoonanseitsämäsadantuhannen (1.700.000) euron lisämäärärahan myöntämistä urheilu- ja monitoimitalon rakennusurakan toteuttamista varten sekä esittää valtuustolle, että se valtuuttaa kunnanhallituksen hyväksymään hankkeen suunnitelmat, kilpailutusasiakirjat sekä päättämään urakan tilaamisesta; ja
2. Palauttaa asian rakennuslautakunnalle hankesuunnitelman ja kilpailutusasiakirjojen laatimiseksi siten, että asiakirjat tuodaan erikseen kunnanhallituksen hyväksyttäväksi.

Käsittely kokouksessa

Kunnanjohtaja esitteli liitteenä olevan päätöksen vaikutusten ennakoarvioinnin ja teki muutetun päätösehdotuksen:

Kunnanhallitus päättää

1. hyväksyä uuden liikunta- ja monitoimihallin rakentamisen ja sitä tarkoittavan rakennushankkeen hankesuunnitelman ja tarjouspyyntöasiakirjojen valmistelun aloittamisen sekä esittää edelleen valtuustolle, että se hyväksyy hankkeen ja myöntää hankkeelle yhdenmiljoonanseitsemäsadantuhannen (1.700.000) euron lisämäärärahan vuodelle 2025 sekä valtuuttaa kunnanhallituksen hyväksymään hanke- ja kilpailutusasiakirjat sekä päättämään kilpailutuksen perusteella kokonaisvaltaisesti edullisimman tarjouksen hyväksymisestä; ja
2. siirtää hankesuunnitelman ja kilpailutusasiakirjojen valmistelun rakennuslautakunnalle siten, että mainitut asiakirjat tuodaan erikseen kunnanhallituksen hyväksyttäväksi sekä
3. ohjeistaa rakennuslautakuntaa huomioimaan kohteen suunnittelussa hankkeen vaikutusten arvioinnissa ja kunnanhallituksen kokouksen 31.3.2025 käsittelyssä esiin nostettavat asiat ja ohjeistukset sekä raporttoimaan kunnanhallitukselle valmistelun edistymisestä säännöllisesti kevään 2025 aikana.

Kunnanhallituksen päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano

Kunnanvaltuusto

Valmistelijat: Jussi Lehto, Ville Niemi, Rauno Peltola

Kunnanhallitus on kokouksessaan 31.03.2025 § 68 päättänyt siirtää hankesuunnitelman ja kilpailutusasiakirjojen valmistelun rakennuslautakunnalle siten, että mainitut asiakirjat tuodaan erikseen kunnanhallituksen hyväksyttäväksi sekä ohjeistaa rakennuslautakuntaa huomioimaan kohteen suunnittelussa hankkeen vaikutusten arvioinnissa ja kunnanhallituksen kokouksen 31.3.2025 käsittelyssä esiin nostettavat asiat ja ohjeistukset sekä raportoimaan kunnanhallitukselle valmistelun edistymisestä säännöllisesti kevään 2025 aikana.

Hanketta on valmisteltu kiinteistötyöryhmässä, jonka työskentelyyn ovat osallistuneet teknisen toimen, sisvistystoimen ja hallinnon edustajia sekä kyseisten toimialojen luottamushenkilöitä. Hankkeen suunnittelua on jatkettu konsultoimalla JK Insinööripalvelut Oy:n edustajaa 16.4.2025 pidetyssä suunnittelukokouksessa.

Valmistelun perusteella teknisen toimen tilapalvelut esittävät, että rakennus sijoitetaan yleisten rakennusten korttelialueelle osoitteessa Keskustie 2. Hankkeen suunnittelussa selvitetään seuraavien toimintojen ja tilojen sijoittuminen Kustavin uuteen monitoimikeskukseen seuraavasti:

- liikuntasali ja kuntosali puku- ja peseytymistiloihin
- iltapäiväkerho (monitoimitila)
- nuoristotila (monitoimitila)
- monitoimitilojen keittiö
- kirjasto
- kirjaston ja liikuntatoimen toimistohuoneet
- etätyöpiste
- arkisto

Tilojen pinta-alat määräytyvät suunnittelun edetessä mm. käyttäjämäärien ja tilojen toiminnallisten vaatimusten perusteella.

Hankkeen valmistelu etenee alustavan aikataulun mukaan:

- rakennuttaja- ja suunnittelukonsultin valinta 05/2025
- luonnossuunnittelu 05-08/2025
- kilpailutusasiakirjojen valmistelu 08-09/2025
- kilpailutus ja tarjouslaskenta 10-12/2025
- sopimusneuvottelu ja suunnittelu 01-02/2026
- valtionavustuksen haku 01-02/2026
- rakentaminen alkaa avustuspäätöksen jälkeen 05-06/2026

Hankkeen valmistelussa tarvittava lisämääräraha vuodelle 2025 on 75 000 € ja investointimääräraha vuodelle 2026 on 1,7 M€.

Esittelijä

rakennustarkastaja Jussi Lehto

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää hyväksyä uuden monitoimikeskuksen rakentamisen esittelytekstistä ilmenevin tavoin ja laajuuksin sekä esittää edelleen kunnanhallitukselle sen hyväksymistä.

Ptk tark.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano Kunnanhallitus

Kunnanhallitus 28.04.2025 § 82

Valmistelija Kunnanjohtaja Rauno Peltola

Rakennuslautakunnan alaisen toiminnan viranhaltijat ovat yhteistyössä toimialojen luottamushenkilöjohdon, viranhaltijajohdon ja työntekijöiden kanssa valmistelleet kunnan monitoimikeskuksen rakennushanketta. Valmistelun tuloksena on laadittu toimintasuunnitelma, jossa selvitetään seuraavien toimintojen ja tilojen sijoittaminen monitoimikeskukseen:

- liikuntasali ja kuntosali puku- ja peseytymistiloihin
- iltapäiväkerho (monitoimitila)
- nuoristotila (monitoimitila)
- monitoimitilojen keittiö
- kirjasto
- kirjaston ja liikuntatoimen toimistohuoneet
- etätyöpiste
- arkisto

Hankkeen valmistelun sisältö ja aikataulu on määritelty seuraavasti:

- rakennuttaja- ja suunnittelukonsultin valinta 05/2025
- luonnossuunnittelu 05-08/2025
- kilpailutusasiakirjojen valmistelu 08-09/2025
- kilpailutus ja tarjouslaskenta 10-12/2025
- sopimusneuvottelu ja suunnittelu 01-02/2026
- valtionavustuksen haku 01-02/2026
- rakentaminen alkaa avustuspäätöksen jälkeen 05-06/2026

Rakennuslautakunta on määritellyt vuodelle 2025 tarvittavan lisämäärärahan tarpeeksi 75.000 euroa.

Tilojen pinta-alat määräytyvät suunnittelun edetessä mm. käyttäjämäärien ja tilojen toiminnallisten vaatimusten perusteella. Suunnittelussa tulee huomioida myös hankkeelle asetetut taloudelliset reunaehdot, joiden mukaan investointiin varataan noin 1.7 miljoonaa euroa.

Kunnanhallituksen päätöstä 31.3.2025 § 68 ja sen tarkoittamaa esitystä valtuustolle on perusteltua muuttaa vastaamaan Rakennuslautakunnan alaisen toiminnan valmistelua ja lautakunnan päätöstä.

Esittelijä kunnanjohtaja Rauno Peltola

Kunnanjohtajan päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää

1. hyväksyä uuden liikunta- ja monitoimihallin rakentamisen ja sitä tarkoittavan rakennushankkeen hankesuunnitelman ja tarjouspyyntöasiakirjojen valmistelun aloittamisen

rakennuslautakunnan esityksen mukaisesti sekä esittää edelleen valtuustolle, että se hyväksyy hankkeen ja myöntää hankkeelle seitsemänkymmenenviidentuhannen (75.000) euron lisämäärärahan suunnitteluun vuodelle 2025 ja miljoonaseitsemäsataatuhatta (1.700.000) suunnitelmavuodelle 2026 sekä valtuuttaa kunnanhallituksen hyväksymään hanke- ja kilpailutusasiakirjat sekä päättämään kilpailutuksen perusteella kokonaisvaltaisesti edullisimman tarjouksen hyväksymisestä; ja

2. osoittaa hankesuunnitelman, luonnossuunnitelmien ja muiden kilpailutusasiakirjojen valmistelun rakennuslautakunnalle siten, että mainitut asiakirjat tuodaan erikseen kunnanhallituksen hyväksyttäviksi sekä ohjeistaa rakennuslautakuntaa huomioimaan kohteen suunnittelussa hankkeen vaikutusten arvioinnissa ja kunnanhallituksen kokouksissa 31.3.2025 ja 28.4.2025 esiin nostamat asiat ja ohjeistukset sekä raporttoimaan kunnanhallitukselle valmistelun edistymisestä säännöllisesti vuoden 2025 aikana ja tuomaan kilpailutusasiakirjat kunnanhallituksen päätettäväksi esittelytekstissä yksilöidyn aikataulun puitteissa.

Käsittely kokouksessa Kunnanjohtaja tarkensi esittelytekstiä siten, että siinä mainittu lista eri toimintojen ja tilojen sijoittamisesta monitoimikeskukseen on tehty toimintojen prioriteettijärjestykseen ylhäältä alaspäin.

Kunnanhallituksen päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano Kunnanvaltuusto

Kunnanvaltuusto 16.05.2025 § 6
154/10.03.02.01/2024

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.