

Terveyskeskuksen investoinnin toteutustavan valinta

172/10.03.02.00/2021

Kauprltk 18.05.2021 § 31

Selostus

Kaupungin talousarvion investointiosassa on määritetty terveyskeskuksen peruskorjaamisen tai uudisrakentamisen alkavan vuoden 2022 aikana. Alustavan arvion mukaan rahaa on varattu 7 milj. euroa, kokonaiskustannusten suuruuden on kuvattu tarkentuvan suunnittelun edetessä. Nykyisen terveyskeskuksen peruskorjauslaajuus on selvitetty sisäilma-asiat huomioiden, lisäksi on selvitetty uudisrakennuksen laajuus ja alustava kustannusarvio. Selvitykset on tehty yhdessä Siun soten ja Insinööritoimisto 2K:n kanssa. Jotta suunnittelussa aikataulussa pysytään on nyt syytä valita etenemismalli. Valinnan jälkeen edetään aina toteutussuunnitteluun, jonka pohjalta myös kustannusarvio tarkentuu.

Nykyisen terveyskeskuksen ensimmäinen osa on rakennettu 1930-luvulla, kohdetta on laajennettu eri vuosikymmeninä siten, että viimeisin laajennus on tehty 1990-luvulla. Kaiken kaikkiaan kohteen huoneistoala on noin 4 690 neliötä kolmessa eri kerroksessa.

Vuonna 2016 valmistuneen keskusta-alueen osayleiskaavan kulttuurihistoriallisen selvityksen mukaan kohde on luokiteltu seudullisesti arvokkaaksi kohteeksi. Kohdetta kuvataan selvityksessä näin: "Kohde on massaltaan hyvin vaihteleva ja se on rakennettu eri aikakausina. Sairaalarakennuksen vanhin osa valmistui vuosina 1937 -1939. Sen alkuperäinen ja vanhin osa on U-kirjaimen muotoinen ja aumakattoinen rakennus. Etusivujen molemmissa kulmissa on syvennykset, joissa on klassistiset pylväät. Koko vanha osa edustaakin suurimmalta osaltaan klassismia. Sairaalan ensimmäinen laajennus toteutettiin vuonna 1940, jolloin valmistui kulkutautiosasto. Seuraava laajennus tapahtui vuonna 1957. Vuonna 1969 kulkutautiosasto purettiin ja sen tilalle valmistui uudisrakennus. Viimeisin laajennus on vuodelta 1991".

Voimassa olevan asemakaavan mukaan terveyskeskus on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennuksien korttelialueella, joka sijaitsee alueellisen suojelumerkinnän sk-1 alueella. Tältä osalta asemakaavamääräys kuuluu seuraavasti: "Kulttuurihistoriallisesti arvokas alue, jonka taajamakuvalliset, historialliset ja rakennustaiteelliset arvot tulee säilyttää. Korjausrakentamisessa ja ympäristön suunnittelussa on mahdollisuuksien mukaan palautettava rakennuksen ja ympäristön alkuperäiset piirteet. Täydennys- ja korjausrakentamisessa on noudatettava alueen tyyppillistä rakennustapaa ja mittakaavaa".

Investoinnin toteutukseen on useampi vaihtoehto. Yksi vaihtoehto on peruskorjata nykyiset tilat. Peruskorjauksen jälkeisten toimintojen tilantarve on selvitetty yhdessä Siun soten kanssa. Selvityksen mukaan terveysaseman toiminnot sijoittuvat pääosin nykyisen terveyskeskuksen katutasoon, katutasoinen pinta-ala on noin 2 400 m². Kellaritiloista hyödynnettäisiin sosiaalitytöt, väestönsuoja sekä vainajien säilytystila yhteensä noin 390 m². Peruskorjauksessa lähes kaikki katutasossa olevat väliseinät puretaan pois, rakenteet avataan ja pohjaratkaisu muutetaan vastaamaan nykyajan terveysaseman tarpeita. Kaiken kaikkiaan rakennuksessa on korjattavaa pinta-alaa noin 5 410 m². Rakennuksen peruskorjauskustannusarvion ja rakenteet

tutkineen Insinööritoimisto 2K:n mukaan sisäilmanlaatu saadaan kuntoon nyt peruskorjauskustannusarvioissa huomioiduilla järeillä korjaustoimenpiteillä. Käytännössä osa rakennuksesta puretaan runkorakenteisiin saakka. Tässä peruskorjausvaihtoehdossa kaikki mahdolliset riskirakenteet avataan ja näin tehden saadaan varmuus siitä, että rakenteisiin ei jää mitään piileviä riskejä. Kyseisten muutostöiden kustannusarvio on 6,50- 7,50 milj. euroa, ilman mahdollisia väistötilakustannuksia. Väistötilakustannukset tarkentuvat mikäli tämä vaihtoehto valitaan. Väistötilakustannukset pyritään minimoimaan vaiheistamalla korjaustyöt eri ajanjaksoille rakennuksen eri osissa. Tässä vaihtoehdossa on huomiotava, että osa talosta, noin 1 900 neliötä, jää vajaalle käytölle tai lähes kokonaan käyttämättä. Joka tapauksessa Siun sote maksaa vuokraa vain käyttämistään neliöistä ja vaarana on, että loppuosaan taloa ei saada kulut kattavaa vuokralaista. Rakennuksen toteutuneiden energiakustannusten keskiarvo on ollut edelliseltä viideltä vuodelta noin 0,13 milj. euroa, josta kaukolämmön osuus on ollut noin 0,08 milj. euroa. Nyt tehtävän peruskorjauksen on arvioitu vähentävän lähinnä lämmityskustannuksia peruslämmöllä olevien käyttämättömien tilojen osalta 0,01 milj. euroa vuodessa.

Toinen vaihtoehto on rakentaa kokonaan uusi sote-asema Siun soten laatiman alustavan tarveselvityksen mukaan. Outokummun sote-aseman suunnittelu kuuluu osana Siun soten konseptisuunnitelmaa, jossa lähtökohtana on ollut luoda alueellinen sote-asemakonsepti, jota voidaan hyödyntää koko Siun soten alueella ja joka on muunneltavissa eri kuntien käyttöön. Yhtenäisen tilakonseptin tavoitteena on luoda Siun soten sote-asemien toiminnan tarpeisiin ja erityispiirteisiin perustuvat viihtyisät työtilat. Tilatarpeen suunnittelun lähtökohtana on tulevaisuuden toimintamallit, pohjautuen työympäristöjen, tilojen ja toimintojen vakiointiin maakunnan sote-asemilla. Outokumpuun rakennettavan uuden sote-aseman pinta-ala olisi 2 000- 2 400 neliötä ja kustannusarvio on noin 6,00- 7,00 milj. euroa. Mikäli uudisrakentamiseen päädytään tulee kokonaiskustannuksissa huomoida nykyisen terveyskeskuksen tasearvo ja purkukustannukset. Vuoden 2021 lopussa terveyskeskuksen tasearvo on noin 1,38 milj. euroa ja vuoden 2022 lopussa noin 1,27 milj. euroa. Arvion mukaan purkukustannukset ovat noin 0,55 milj. euroa. Uudisrakentamisen kokonaiskustannusvaikutus arvioidaan olevan vuoden 2022 tasearvo huomioiden 7,82 – 8,82 milj. euroa. Ylläpitokuluja vertaillen suurimmat säästöt tulee olemaan energiakustannuksissa. Uusi rakennettava terveyskeskus on hieman yli puolet nykyistä terveyskeskusta pienempi, joten energiakustannuksetkin tulevat olemaan suuruusluokaltaan noin puolet pienemmät. Uudisrakennuksesta ei tässä vaiheessa ole tehty tarkempaa suunnittelua, eikä tästä syystä tarkkoja energiatehokkuus laskelmia. Energian kulutuksen voidaan tässä vaiheessa arvoida tuovan säästöä vuositasolla noin 0,05 milj. euroa.

Rakennusteknisesti kaikkein järeintä korjausta vaatii Sairaalan kadun suuntaisesti oleva 1930-1970 luvuilla rakennettu rakennus. Taaempaan oleva kolmekerroksinen 1990- luvulla rakennettu siipi vaatii vähemmän massiivisia rakenteiden purkamisia. Kohde sijaitsee asemakaavassa alueellisen suojelumerkinnän alueella ja kohteen suojelun merkittävyys riippuu eri vuosikymmeninä rakennettujen osien rakennusvuodesta.

Kolmas vaihtoehto on yhdistelmä edellä kuvatuista kahdesta vaihtoehdosta. Mikäli osa kohteesta halutaan säilyttää, olisi rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo huomioiden säilytettävä vanhin 1930-luvulla rakennettu osa. Kyseissä rakennuksen osassa on yhteensä noin 940 neliötä, joista noin 540 neliötä on katutasossa, noin 310 neliötä kellaritiloja ja alle sata neliötä toisessa kerroksessa.

Tässä ratkaisussa kustannukset muodostuvat 30-luvulla rakennetun osan peruskorjauskustannuksista noin 1,80 - 2,00 milj euroa, muiden osien purkukustannuksista 0,44 milj. euroa sekä osittaisesta vuoden 2022 tasearvon alaskirjauksesta 1,02 milj. euroa ja lisärakennettavasta 1 150- 1 550 neliöisestä uudisosasta noin 3,45- 4,65 milj. euroa. Tämän vaihtoehdon kokonaiskustannusvaikutus arvioidaan olevan 6,91- 8,11 milj. euroa. Ylläpitokulujen arvioidaan olevan samaa luokkaa uudisrakennuksen kanssa.

Vuoteen 2030 yltävän Siun soten palvelutuotantosuunnitelman mukaan Outokummun terveysasema on laajan palvelun toimipiste. Suunnitelmassa aseman toiminnot on kuvattu seuraavasti: "Vastaanotto-, perhe- ja vanhuspalvelujen toimipiste, yleislääketieteen hoito-osasto ja suun terveydenhuollon toimipiste. Ei röntgeniä. Toimii Polvijärven tukipisteinä".

Terveysaseman henkilökunta on ilmaissut mielipiteensä 15.2.2021 päivätyssä kirjeessä. Kirjeen on allekirjoitanut 58 henkilöä ja viimeisenä lauseena on todettu: "Mielestämme olisi ainoa oikea vaihtoehto rakentaa uusi terveysasema, joka palvelisi meitä kuntalaisia seuraavat vuosikymmenet".

Valmistelija	Kaupunkirakennejohtaja
Lisätietoja	Kaupunkirakennejohtaja Jarkko Karvonen jarkko.karvonen@outokummunkaupunki.fi , puh. 044 7559330
Esittelijä	Kaupunkirakennejohtaja
Päätösehdotus	Kaupunkirakennelautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen -valtuustolle, että terveyskeskuksen toteutustavaksi valitaan kokonaan uuden soteaseman rakentaminen.
Päätös	Kaupunkirakennejohtajan ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti. <hr/>
Khall 24.05.2021 § 100	
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä kaupunkirakennelautakunnan esityksen mukaisesti terveyskeskuksen toteutustavaksi kokonaan uuden soteaseman rakentamisen.
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti. <hr/>
Kvalt 31.05.2021 § 37	
Päätös	Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.