

Kaupungintalon tilakysymys

Kaupunginhallitus 27.02.2023 § 48

Kaupungintalo-kirjaston suunnitteluun on ollut määrärahavaraus vuosille 2019, 2021, 2022 ja 2023.

Kiteen kaupungintalo muodostuu kolmesta eri aikana rakennetusta osasta, joiden huoneistopinta-ala on 2952 m². Rakennuksen vanhin osa ns. yläsiipi on rakennettu vuonna 1959. Keskisiipinä toimiva väliosa rakennettiin edellisen osan jatkoksi vuonna 1969. Uusin osa ns. alasiipi on rakennettu 1982–1983.

Rakennusten kuntoa on tutkittu varsin kattavin selvityksin, joista ensimmäinen oli vuonna 2007 ja viimeisin on vuodelta 2019, yhteensä selvityksiä on tehty 12 kpl. Tutkimuksissa on tehty mm. rakenteiden avauksia, kosteusmittauksia ja otettu mikrobiologisia näytteitä. Lisäksi on selvitetty ilmanvaihtojärjestelmän sisäilmariskejä sekä otettu joitain sisäilmanäytteitä. Sisäilmaongelmien ja henkilöstön oireilun vuoksi 1960-luvulla rakennettu osa on pääosin poistettu käytöstä. Niin ikään 1950-luvulla rakennetun osan kellaritiloja on poistettu käytöstä. Yhteensä käytöstä poistettua tilaa on n. 1030 m².

1950- ja 1960-luvuilla rakennettuihin osiin ei ole tehty laajoja peruskorjauksia. Rakenteiden ja teknisten järjestelmien elinkaari on saavuttanut päätepisteensä ja 1950- ja 1960-luvuilla rakennettujen osien korjaaminen vaatisi mittavat purkutyöt ja rakennus olisi käytännöllisesti katsoen rakennettava uudelleen nykymääräysten mukaisin rakentein ja järjestelmin. 1980-luvulla rakennetun uusimman osan keskeiset rakennusosat ja talotekniikka lähestyvät peruskorjaus- tai uusimisikää. Terveellisen ja turvallisen rakennuksen varmistaminen edellyttäisi purkutöitä. Lisäksi talotekniikan saneeraus aiheuttaisi suuria muutostarpeita myös rakenteisiin.

Toimitilapäällikkö on esitellyt nykyisestä kaupungintalosta tehtyjä kuntoselvityksiä kaupunginhallitukselle 3.10.2022. Kaupungintalon henkilöstölle joulukuussa 2022 tehdyn sisäilmastokyselyn tulokset on esitelty kaupunginhallitukselle 16.1.2023 ja yhteistyötoimikunnalle 21.2.2023.

Syksyllä 2022 Kiteentie 9–11 kiinteistön merkittävimmät liiketilojen omistajat Kesälahden Rakennus Oy ja LähiTapiola Itä ottivat kaupunkiin yhteyttä ja esittivät mahdollisuutta myydä kyseisen kiinteistön osakkeita kaupungille.

Asiaa on käsitelty kaupunginhallituksen muissa asioissa useampaan kertaan syksyn 2022 ja alkuvuoden 2023 aikana.

Arkkitehtitoimisto Lappalainen & Korjonen Oy on tehnyt rakennukseen alustavia havainnekuvia sen suhteen, kuinka kaupungintalon toiminnot rakennukseen sijoitetaan. Havainnekuvia on esitelty kaupunginhallitukselle 16.1.2023 ja kaupunginvaltuustolle iltakoulussa 20.2.2023.

Itä-Suomen Kiinteistöarviointi Oy LKV on tehnyt kohteesta hinta-arvion.

Kaupunginvaltuuston tietoon ja keskusteluun kaupungintalon toimintojen siirtäminen on tuotu iltakoulussa 20.2.2023 ja valtuuston kanta oli, että asiassa voidaan edetä.

Valmistelija: hallintopäällikkö Pasi Lamminluoto, pasi.lamminluoto@kitee.fi, puh. 040 105 1012

Esittelijä: kaupunginjohtaja Pekka Hirvonen, pekka.hirvonen@kitee.fi, puh. 040 105 1001

Päätösehdotus

Kiteen kaupunginhallitus päättää:

1. valtuuttaa kaupunginjohtajan valmistelevaan mahdollista kauppaa nykyisten omistajatahojen kanssa.
2. ,että talousjohtaja selvittää ja käy läpi mahdollisen kaupan vaikutukset kaupungin talouteen sekä selvittää eri rahoitusvaihtoehtojen mahdollisuudet.
3. ,että tekninen keskus käy läpi ja suunnittelee tarvittavien parkkipaikkojen tarpeen ja laatii siitä suunnitelman. Lisäksi tekninen keskus yhdessä suunnittelutoimiston ja kaupungin muiden hallintokuntien kanssa tekee tarkemman suunnitelman kaupungintalon toimintojen sijoittamisesta mahdollisesti ostettavaan kiinteistöön.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 22.05.2023 § 124

Ostettavasta kohteesta on jo aiemmin teetetty hinta-arvio. Päätöksenteon perustaksi on kohteesta teetetty SRPT:llä kuntoarvio ja lisäksi tekninen keskus on laatinut kustannusarvion tarvittavista korjaus- ja muutostöistä.

Hallintokuntien kanssa on käyty läpi suunnitelmaa kaupungintalon toimintojen sijoittamisesta mahdollisesti ostettaviin tiloihin. Keskusteluiden pohjalta havainnekuvia toimintojen sijoittelusta on tarkennettu.

Edelleen kaupunginjohtaja on valmistellut mahdollista kauppaa nykyisten omistajatahojen kanssa. Lisäksi kaupunginjohtaja on keskustellut hyvinvointialueen ja Meidän IT ja talous Oy:n kanssa heidän vuokraamiensa tilojen käytöstä.

Valmistelija: talousjohtaja Kaisa Lappalainen, kaisa.lappalainen@kitee.fi, puh. 040 105 2002

Esittelijä: kaupunginjohtaja Pekka Hirvonen, pekka.hirvonen@kitee.fi, puh. 040 105 1001

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja valtuutetaan neuvottelemaan liikehuoneiston osakekaupan hinnasta ja ehdoista sekä laatimaan liikehuoneiston osakekaupasta sopimusluonnos.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Tekninen johtaja Kari Siponen ja elinkeinopäällikkö Risto Hiltunen olivat läsnä keskustelun aikana, eivät osallistuneet päätöksentekoon.

Pykälän käsittelyn aikana jäsen Unto Väkeväinen poistui kokouksesta klo 19:23 ja saapui kokoukseen klo 19:26, osallistui päätöksentekoon.

Kokouksessa pidettiin tauko klo 19:33 - 19:40.

Kaupunginhallitus 19.06.2023 § 173

Kaupunginjohtaja on valmistellut osakekauppaa nykyisten omistajatahojen kanssa. Omistajatahot ovat hyväksyneet ostotarjoukset 13.6.2023 ja 14.6.2023. Ostettavien tilojen kokonaishinta on yhteensä 2 450 950 euroa.

Ostotarjoukset pohjautuvat Itä-Suomen Kiinteistöarviointi Oy LKV 8.2.2023 laatimaan hinta-arvioon.

Kauppahinnan lisäksi kaupunki joutuu maksamaan osakkeiden kauppahinnasta verohallinnolle varainsiirtoveron, joka on 2 prosenttia kauppahinnasta. Tilamuutostöiden kustannusarvio on 500 000 euroa.

Kaupungintalohankkeen kustannusarvio on seuraava:

Ostettavat tilat (m ²)	1 521
Ostotarjous (€)	2 450 950
Ostohinta (€/m ²)	1 611
Varainsiirtovero 2 %	49 019
Tilamuutokset (€)	500 000
Tilamuutokset, tilamuutosalue 1 333m ² (€/m ²)	375
Yhteensä (€)	2 999 969
Yhteensä (€/m ²)	1972

Hallintosäännön (4 luku 2 §) mukaan yli 1 000 000 euron hankkeista päättää kaupunginvaltuusto.

Vuoden 2023 talousarviossa on varauduttu 100 000 eurolla Kiteen kirjaston ja kaupungintalon suunnitteluun. Huhtikuun loppuun mennessä määrärahaa on käytetty 1 385 euroa.

Lisämäärärahan tarve on 3 000 000 euroa.

Valmistelija: talousjohtaja Kaisa Lappalainen, kaisa.lappalainen@kitee.fi, puh. 040 105 2002

Esittelijä: kaupunginjohtaja Pekka Hirvonen, pekka.hirvonen@kitee.fi, puh. 040 105 1001

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto hyväksyy kaupungintalon hankesuunnitelman (kustannusarvio 3 000 000 euroa).

Kaupunginhallitus hakee kaupunginvaltuustolta kaupungintalon hanketta varten investointiosaan lisämäärärahaa. Määrärahan tarve on yhteensä 3 000 000 euroa.

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto valtuuttaa kaupunginhallituksen hyväksymään lopulliset kauppakirjat.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkintä: Tämä pykälä käsiteltiin pykälän 157 käsittelyn jälkeen.

Merkintä: Kv:n 2. varapuheenjohtaja Marko Koskinen poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen.

Kaupunginvaltuusto 26.06.2023 § 17

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaupungintalon hankesuunnitelman (kustannusarvio 3 000 000 euroa) ja myöntää hanketta varten investointiosaan lisämäärärahan. Määrärahan tarve on yhteensä 3 000 000 euroa.

Kaupunginvaltuusto valtuuttaa kaupunginhallituksen hyväksymään lopulliset kauppakirjat.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

239/10.03.02.00.00/2021

Kaupunginhallitus 03.07.2023 § 179

Kaupunginvaltuusto on valtuuttanut kaupunginhallituksen hyväksymään lopulliset kauppakirjat.

Julkisuuslain (laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta) pykälässä 24 säädetään salassa pidettävistä asiakirjoista. Pykälän mukaan (kohta 20) salassa pidettävä viranomaisen asiakirjat sisältävät tietoja yksityisestä liikesalaisuudesta, samoin kuin sellaiset asiakirjat, jotka sisältävät tietoja muusta vastaavasta yksityisen elinkeinotoimintaa koskevasta seikasta, jos tiedon antaminen niistä aiheuttaisi elinkeinonharjoittajalle taloudellista vahinkoa, ja kysymys ei ole kuluttajien terveyden tai ympäristön terveellisyyden suojaamiseksi tai toiminnasta haittaa kärsivien oikeuksien valvomiseksi merkityksellisistä tiedoista tai elinkeinonharjoittajan velvollisuuksia ja niiden hoitamista koskevista tiedoista.

Kauppakirjaluonnoksiin sisältyy sellaista tietoa, että tiedon antaminen tässä vaiheessa saattaisi aiheuttaa elinkeinonharjoittajille taloudellista vahinkoa.

Kauppakirjaluonnokset ovat esityslistan oheismateriaalina.

Valmistelija: talousjohtaja Kaisa Lappalainen, kaisa.lappalainen@kitee.fi, puh. 040 105 2002

Esittelijä: kaupunginjohtaja Pekka Hirvonen, pekka.hirvonen@kitee.fi, puh. 040 105 1001

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy kauppakirjat.
Valtuuttaa kaupunginjohtajan allekirjoittamaan kauppakirjat.

Päätös

Esittelijä teki kokouksessa muutetun päätösehdotuksen seuraavasti:

Kaupunginhallitus hyväksyy lopulliset kauppakirjat.

Kaupunginhallitus valtuuttaa kaupunginjohtajan allekirjoittamaan lopulliset kauppakirjat.

Kauppakirjojen allekirjoitusten ehtona on kaupunginvaltuuston 26.06.2023 (§ 17) ja kaupunginhallituksen 3.7.2023 (§ 179) päätösten lainvoimaisuus sekä se, että kaikki päätetyt kaupat toteutetaan samassa tilaisuudessa.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkintä: Tekninen johtaja Kari Siponen oli läsnä keskustelun aikana, ei osallistunut päätöksentekoon.