



Mäntyharjun kunnanviraston tilaratkaisu

Vaihtoehtojen vertailu

9.9.2024



Nykytilanne

- Nykyinen Mäntyharjun kunnanvirasto on rakennettu 1966 ja se on saavuttanut nykykuntoisena elinkaarensa pään.
- Kunnanviraston tiloissa on todettu sisäilmaongelmia ja henkilöstölle on jouduttu etsimään uusia toimitiloja oireilujen vuoksi.
- Nykyiset tilat eivät vastaa enää toimintojen tarvetta (3 000 m²). Alkuperäinen rakennus on suunniteltu monitoimirakennukseksi, eikä pelkästään kunnanvirastoksi.
- Mäntyharjun kunnassa on Pertunmaan kuntaliitoksen jälkeen kolme taajamaa.
 - Mäntyharjun taajama
 - Pertunmaan taajama
 - Kuortin taajama



Aiempiä selvityksiä

- Mäntyharjun kunnan tilaratkaisuja on selvitetty aiemminkin, mm. Hankesuunnitelma Granlund Mäntyharjun kunnan tilaratkaisut, 9.11.2020.
- Tuolloin tarkemmassa tarkastelussa olivat tilaohjelmat VE1 (uudisrakennus) ja VE3 (uudisrakennusvaihtoehto ja korjausvaihtoehto). Nämä tarkastelut käsittivät muitakin tiloja, mutta verrokiksi voidaan katsoa, mitä tuolloin arvioitiin hallinto- ja yhteistilojen tilatarpeeksi
 - VE 1 475 m² (lukio + laajennus)
 - VE 3 593 m² (kenkätehdas & lukio ja laajennus)
- Selvityksissä oli mukana tavoitehintalaskelmat, Suomen Controlteamin tekeminä. Alla olevaan taulukkoon on poimittu tuon ajanhetken hintatasoa hallinnon tilojen osalta ja oikaistu summat nykyhetkeen indeksimuutosten perusteella

Perustamiskustannukset	Haahtela indeksi 01/2021	Haahtela indeksi 04/2024 (ennuste 9/2024)
Hallintotilat, uudisrakennus, ka	3 753 e/m ²	3 978 e/m ²

- Hoito- ja huoltosuunnitelman mukaisiksi tehtäviksi, lämpö, vesi- ja sähkökustannuksiksi, sekä suunnitelmalliseksi kunnossapitoon ja vikakorjauksiin Granlund arvioi 01/2021 tasossa 5,5 eur/m²/kk. Kiinteistöjen ylläpitoindeksillä oikaistuna nykyhetkeen tämä tarkoittaisi



Vaihtoehtoiset ratkaisut

- Mäntyharjun taajamassa mahdollista korjata nykyistä rakennusta, siirtyä nykyisiin muihin rakennuksiin ja rakentaa uutta.
- Pertunmaan taajamassa mahdollista korjata nykyistä rakennusta, uudisrakentaminen vaatii tarkempaa kaava tarkastelua ja mahdollista kaavamuutosta tai poikkeuslupaa.
- Kuortin taajamassa nykyinen kaavatilanne ei tällä hetkellä mahdollista toimistorakentamista.

Tässä yhteenvedossa tarkasteltavat vaihtoehdot:

- Nykyisen kunnanviraston peruskorjaus
- Pertunmaan kunnanviraston peruskorjaus ja toimintojen siirto Pertunmaalle
- Uudisrakennus
- Mäntyharjun Liikekeskus Oy:n osakkeiden 1,2 ja 13 hankinta.
- Mäntyharjun Liikekeskus Oy:n osakkeiden 1,2 ja 13 vuokraus.
- Vuokra- / Leasingtilat (uudisrakennus)



Vaihtoehtojen vertailu

- Edellä mainittujen vaihtoehtojen vertailussa on huomioitu toimintojen yhdenmukaisuus. Vertailussa on käytetty vakioituja pinta-alaan perustuvia kustannuksia, jotta vertailusta saataisiin mahdollisimman tasavertaista.
- Uudisrakennuksen vaihtoehdon pinta-ala perustuu kunnassa suunniteltuun tilaohjelmaan.
- Uudisrakentamisen kustannuslaskennassa on käytetty arvoa 3 980 €/m² (alv 0 %) ja peruskorjauksen kustannuslaskennassa on käytetty arvoa 3 781 – 1 592 €/m² (alv 0 %) riippuen kohteen vaatimasta korjausasteesta. Nämä summat perustuvat TAKU-laskentajärjestelmän hintoihin ja arvoituihin korjausasteisiin. Määritettyjä korjausasteita tulee tarkentaa, kunhan todellinen haluttu elinkaari ja tilaohjelma tarkentuvat.
- Liikekeskuksen osakkeiden hankintahinta perustuu myyjien esittämiin hintoihin.
- Liikekeskuksen osakkeiden vuokrana on käytetty 5,5 €/m²/kk (alv 0 %). Tämä summa perustuu laskentakaavaan, jossa osakkeenomistajalle on laskettu 10 % vuokratuotto osakkeesta.
- Uudisrakennuksen vuokra- / leasingkustannuksena on käytetty markkinoilla olevien toimijoiden esittämiä budjettihintoja.
- Investoinnin rahoitukseen on oletettu otettavan pankkilaina, jonka korkokulujen laskennassa on käytetty kiinteää 4 % kokonaiskorkoa ja 20 vuoden takaisinmaksuaikaa kaikissa vaihtoehdoissa.
- Tietoliikenneyhteyksien hankintaan on huomioitu laskennassa 10 000 €, alv 0 % kaikissa vaihtoehdoissa, joihin tämä tarvitaan.
- Kustannuksissa ei ole huomioitu indeksikorotuksia.



Vaihtoehtojen vertailu

- Investointien poistoaikana on käytetty 30 vuoden poistoaikaa ja poistot on esitetty tasapoistoina.
- Energiakustannusten laskennassa on käytetty ympäristöministeriön rakennuksen energiatehokkuutta koskevassa asetuksessa esitettyä vakioitua energiankulutuksen raja-arvoa. Tämä raja-arvo (määräys) on uudisrakennukselle 100 kWh/m², a. Kustannuslaskennassa uudisrakennukselle on määritetty raja-arvoksi 90 kWh/m²,a ja peruskorjaukselle 105 kWh/m²,a. Uudisrakentamisessa määräys 100 kWh/m²,a on helppo alittaa, mutta peruskorjauksessa raja-arvoa on vaikeampi saavuttaa rakenteita uusimatta.
- Energiankulutus on jaettu Motiva Oy:n ohjeiden mukaan lämmitykseen 55 % ja sähkönkulutukseen 45 %. Energioiden hintoina on käytetty paikallisen lämpölaitoksen hinnastosta lämmitykselle 91 €/MWh ja alueellisen sähköenergian hintavertailun perusteella sähköenergialle 157 €/MWh (sis. siirtomaksu).
- Käyttöveden kulutuksena on käytetty Motiva Oy:n esittämiä kesiarvoja toimistorakennuksen kulutukselle 0,33 m³/m²,a ja kustannuksena käyttövedelle on käytetty paikallisen vesihuoltolaitoksen hinnastosta 4,39 €/m³.
- Kiinteistönhoidon ja puhtaanapidon kustannuksissa on käytetty alueella toteutuneita kustannuksia. Kiinteistönhoidon kustannuksiksi on vakioitu tässä laskennassa 12,9 €/m², a ja puhtaanapidolle 12,6 €/m²,a.
- Kaikkiin vaihtoehtoihin on lisätty 400 000 euroa nykyisen kunnantalon purkukustannuksiksi. Paitsi tietysti vaihtoehdossa "nykyisen kunnantalon peruskorjaus".
- Lisäksi kaikissa vaihtoehdoissa, jotka eivät koske Pertunmaan kunnantaloa on huomioitu tämän rakennuksen nykyiset ylläpitokustannukset 70 000 euroa vuodessa.



Nykyisen kunnantalon peruskorjaus

- Pinta-ala 3 000 m².
 - + Nykyinen rakennus sijaitsee keskeisellä paikalla.
 - + Ei purkukustannuksia.
 - + Peruskorjauksella parempi imago kiertotalouden kannalta.
 - Sisäilmaongelmat luovat painetta peruskorjauksen onnistumiselle.
 - Väistötilojen tarve.
 - Tilankäytön tehottomuus.
- Peruskorjauksen (korjausaste 95 %) kustannusarvio 11 343 000 euroa.
- Elinkaarikustannukset 20 vuoden tarkastelujaksolla laskennallisesti 17 641 092 euroa.
- Kirjanpidolliset poistot 20 vuoden ajalta 7 562 000 euroa.
- Pitkäikäinen ratkaisu, 20 vuoden elinkaari saavutetaan.



Pertunmaan kunnantalon peruskorjaus

- Pinta-ala 1 300 m².
 - + Peruskorjauksella parempi imago kiertotalouden kannalta.
 - + Kuntaliitoksen jälkeen nykyisten tilojen hyötykäyttö.
 - + Rakennus jo nykyisellään virastokäytössä.
 - Todellinen peruskorjaustason tarve ei tiedossa, sillä ei ole tehty kuntotutkimusta.
- Peruskorjauksen (korjausaste 70 %) kustannusarvio 3 104 00 euroa.
- Elinkaarikustannukset 20 vuoden tarkastelujaksolla laskennallisesti 6 069 174 euroa.
- Kirjanpidolliset poistot 20 vuoden ajalta 2 069 600 euroa.
- Pitkäikäinen ratkaisu, 20 vuoden elinkaari saavutetaan.



Uudisrakennus

- Pinta-ala 450 m².
 - + Voidaan suunnitella vapaasti tarvittavat ja tehokkaat tilat.
 - + Energiatehokkuus paranee.
 - + Ei sisäilmaongelman riskiä.
 - + Mahdollisuus tehdä uusi maamerkki
- - Keskeinen sijainti löydettävä tai väistötilat, jos rakennetaan nykyisen kunnantalon paikalle. Kustannuslaskennassa ei ole huomioitu maapohjan hankintaa.
- Uudisrakennuksen kustannusarvio 1 791 000 euroa.
- Elinkaarikustannukset 20 vuoden tarkastelujaksolla laskennallisesti 4 810 398 euroa.
- Kirjanpidolliset poistot 20 vuoden ajalta 1 194 000 euroa.
- Pitkäikäinen ratkaisu, 20 vuoden elinkaari saavutetaan. Todellinen elinkaari pitempikin.



Mäntyharjun Liikekeskus Oy:n osakkeiden 1,2 ja 13 hankinta.

- Pinta-ala 1 092 m².
 - + Keskeinen sijainti Mäntyharjun kuntakeskuksessa.
 - + Tilojen monikäyttöisyys.
 - + Alivuokralainen siirtyy kaupassa.
 - + Kuntotutkimus tehty.
 - Rajoite tilojen suunnittelulle.
 - Vaatii tilamuutoksia.
 - Tilakorjauksiin panostettava, että saavutetaan 20 vuoden elinkaari.
 - Ylläpitokustannukset kasvavat vanhassa kiinteistössä nopeammin.
- Liikekeskuksen peruskorjauksen (korjausaste 40 %) kustannusarvio 1 783 464 euroa. Tämä laskenta on tehty vertailun vuoksi samoilla kustannuslaskenta-arvoilla kuin muut peruskorjausvaihtoehdot. Tässä vaihtoehdossa kuitenkin kerralla ei tarvitse tehdä näin raskasta korjausta.
- Elinkaarikustannukset 20 vuoden tarkastelujaksolla laskennallisesti 5 659 974 euroa.
- Kirjanpidolliset poistot 20 vuoden ajalta 1 332 309 euroa.
- Nykyinen rakennus rakennettu 1987. Peruskorjaukseen ja ylläpitoon panostettava, 20 vuoden elinkaari saavutetaan.
- Epävarmuustekijänä liikekeskuksen muiden kuin kunnan käyttöön tulevien tilojen kunnan, saneerausten ja käyttöasteen kehitys ja sen vaikutus kiinteistöyhtiö Mäntyharjun Liikekeskus Oy:n talouteen.



Mäntyharjun Liikekeskus Oy:n osakkeiden 1,2 ja 13 vuokraus.

- Pinta-ala 907 m².
 - + Ei investointia.
 - + Keskeinen sijainti Mäntyharjun kuntakeskuksessa.
 - + Kuntotutkimus tehty.
 - Rajoite tilojen suunnittelulle.
 - Vaatii tilamuutoksia ja peruskorjausta.
 - Peruskorjaukseen panostettava, että saavutetaan 20 vuoden elinkaari.
 - Ylläpitokustannukset kasvavat vanhassa kiinteistössä nopeammin.
- Liikekeskuksen peruskorjauksen (korjausaste 40 %) kustannusarvio 1 443 944 euroa.
- Elinkaarikustannukset 20 vuoden tarkastelujaksolla laskennallisesti 5 521 472 euroa.
- Kirjanpidolliset poistot 20 vuoden ajalta 962 629 euroa.
- Nykyinen rakennus rakennettu 1987. Peruskorjaukseen ja ylläpitoon panostettava, 20 vuoden elinkaari saavutetaan.



Vuokratilat uudisrakennuksena

- Pinta-ala 450 m².
 - + Voidaan suunnitella vapaasti tarvittavat ja tehokkaat tilat.
 - + Energiatehokkuus paranee.
 - + Ei sisäilmaongelman riskiä.
 - + Ei investointia.
 - + Voi mahdollistaa osaltaan uudistuotannon käynnistymisen, mikäli yhdistetään laajempaan rakennustuotannon kokonaisuuteen.
- - Keskeinen sijainti löydettävä tai väistötilat, jos rakennetaan nykyisen maapohjan kunnantalon paikalle. Kustannuslaskennassa ei ole huomioitu hankintaa.
- Elinkaarikustannukset 20 vuoden tarkastelujaksolla laskennallisesti 4 653 299 euroa.
- Kirjanpidolliset poistot 20 vuoden ajalta 0 euroa.
- Pitkäikäinen ratkaisu, 20 vuoden elinkaari saavutetaan.
- Lyhyempi elinkaari myös mahdollinen, vuokra-aika valittavissa.

Mäntyharjun kunnanviraston tilat

	Nykyisen kunnantalon peruskorjaus	Pertunmaan kunnantalon peruskorjaus	Uudisrakennus	Liikekeskuksen osakkeiden hankinta (posti 185 m2)	Liikekeskuksen osakkeiden vuokraus (posti 185 m2)	Vuokratilat uudisrakennus 20 v
Pinta-ala, m ²	3 000	1 300	450	1 092	907	450
Hankinta-arvo			1 791 000	260 000		
Peruskorjauksen kustannusarvio	11 343 000	3 104 400	Maapohja oma?	1 738 464	1 443 944	Maapohja oma?
Vuokrakulut €/a					59 862	123 930
Vuokrakulut €, 20 vuotta					1 197 240	2 478 600
Tietoliikenneliittymät			10 000	10 000	10 000	10 000
Poistot €/a (30 vuoden poistoaika)	378 100	103 480	59 700	66 615	48 131	
Korkokulut €, 20 vuotta (4 % korko)	2 358 175	1 464 144	844 698	942 546	681 015	
Lämmitys €/vuosi	15 818	6 854	2 034	Sis. Vastikkeeseen	Sis. Vuokraan	2 034
Sähkö, €/vuosi	22 188	9 615	2 853	8 076	6 708	2 853
Käyttövesi, €/vuosi	4 390	1 902	659	1 598	1 327	659
Kiinteistönhoito €/vuosi	46 800	20 280	7 020	Sis. Vastikkeeseen	Sis. Vuokraan	7 020
Siivous €/vuosi	37 800	16 380	5 670	13 759	11 428	5 670
Vastike €/vuosi				46 015		
Vastike €/20 vuotta				920 292		
Vuokratulot €/a				24 000		
Vuokratulot €/20 vuotta				480 000		
Ylläpitokulut yhteensä €/a	126 996	55 032	18 235	23 434	19 464	18 235
Ylläpitokulut €, 20 vuotta (ei indeksiä)	2 539 917	1 100 631	364 699	468 673	389 273	364 699
Pertunmaan nyk. ylläpitokulut €, vuodessa	70 000		70 000	70 000	70 000	70 000
Nykyisen kunnantalon purku		400 000	400 000	400 000	400 000	400 000
Yhteensä, 20 vuotta EUROT	17 641 092	6 069 174	4 810 398	5 659 974	5 521 472	4 653 299
Poistot 20 vuoden ajalta	7 562 000	2 069 600	1 194 000	1 332 309	962 629	0



Laatutekijät: mikä on onnistuminen?

- Mäntyharjun kunnassa hallinnon tilaratkaisuja on pohdittu pidemmän aikaa.
- Pertunmaan liittyminen Mäntyharjuun tuo uuden elementin harkintaan, kun yhteensovitetaan kahden aiemman kunnan toimintoja yhteen.
- Strategisina tavoitteina hankkeissa voidaan pitää esimerkiksi:
 - Tilojen tarkoituksenmukaisuutta
 - Hankkeen kustannustehokkuutta
 - Laadukkuutta
 - Imagovaikutuksia & kuntalaisten kokemuksia

On syytä huomata, että teknisissä konsulttiselvityksissä painottuu usein hankkeen tekninen kustannustehokkuus.



Tarkoituksenmukaisuus

- **Tarkoituksenmukaisuus kytkeytyy vahvasti kuntaorganisaation prosesseihin ja niiden kehittymiseen.**
 - Korona-aika toi etätöiden tekemisen voimakkaasti myös kuntasektorille. Tämä verraten tuore ilmiö vaikuttaa myös työn tekemisen tapaan.
 - Esimerkki: jos työtä tehdään osaksi etänä, voi paikan päällä tehtävässä työssä korostua tarve yhteisöllisyyteen.
 - Digitalisaatio ja tekoäly muokkaavat työn tekemisen prosesseja. Esimerkiksi fyysiset asiointit kunnanvirastoilla ovat selkeästi vähentyneet viime vuosina.
 - Fyysiset asiointipisteet voivat sijoittua myös muualle, kuin varsinaisiin toimistotiloihin.
 - Väestörakenteen muutos ja esimerkiksi loma-asukkaiden tarpeet aiheuttavat muutoksia kuntalaisten odotuksiin ja asiointitarpeisiin. Pitkällä jännteellä tämä voi poikia muutoksia esimerkiksi työskentely- ja palveluaikoihin.



Käyttöasteen merkitys kustannuksiin

- Toimistotilojen käyttöaste on nykypäivänä selvästi alhaisempi, kuin esimerkiksi ennen korona-aikaa. Käyttöasteella on suuri merkitys tilankäytön tehokkuuteen.
- Otetaan esimerkkinä työhuone, jolla on yksi käyttäjä ja henkilö työskentelee päivän viikosta etänä. Lisäksi hänellä on työmatkoja, tapaamisia ja muita poissaoloja työpisteeltä yhteensä 10 vko vuodessa:
 - Huoneen maksimikäyttöasteeksi muodostuu **noin 63 %** kaikista vuoden työtunneista $((8 \text{ tuntia/pvä} \times 4\text{pvä} \times (52\text{vko} - 10\text{vko})) / (8 \text{ tuntia/pvä} \times 5 \text{pvä} \times (52 - 5\text{vko})))$

Suhteellisissa tilakuluissa on valtava merkitys sillä, onko todellinen käyttöaste esimerkiksi 50 % vai 70 %.



Kustannusten arvioinnista

- Kaikki edellä esitetyt kustannusarviot ovat alustavia ja ne pohjaavat kuvattuihin oletuksiin. Järvi-Saimaan Palvelut Oy ei ole erikoistunut tilojen tavoitehintojen laskentaan, mutta rakennuttamishankkeista kertyneen kokemuksen pohjalta muutamia huomioita:
 - Rakentamisen markkinatilanteella on huomattavan suuri vaikutus toteutuviin urakkahintoihin, mikä aiheuttaa epätarkkuutta kaikkiin kustannusarvioihin.
 - Vanhaa kiinteistöä saneerattaessa on varauduttava suurempiin työnaikaisiin yllätyksiin. Kiinteistöt ovat aikansa tuotoksia ja olemme törmänneet moniin julkisiin rakennuksiin, jossa 80-luvulla tehdyt piirustukset eivät vastaa varsinaista toteutusta.
 - Käyttöajan arvioinnilla on suuri merkitys. On eri asia esimerkiksi korjata tilat 20-vuoden käyttöä tai 40-vuoden käyttöä varten.
- Edellä esitetyistä vaihtoehtoista tai joistakin niistä voidaan tehdä tarkemmat kustannusarviot ja vertailut, mutta tämä vaatii tarkempaa suunnittelua ja tilaohjelman laatimista.
- Vaihtoehtojen tarkempi suunnittelu helpottaa myös tarkemman kustannusarvion laatimista ja tuossa vaiheessa myös investoinnin aikajänteen vaikutusta on tarkoituksenmukaista vertailla indeksit ja inflaatio huomioiden.
- Toteutuvat kustannukset tiedetään lopulta vain siitä vaihtoehdosta, joka toteutetaan.



Yhteistyön edellytyksiä

SITOUTUMINEN | LUOTTAMUS | AVOIMUUS



