



# 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 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup> (lukio + laajennus)
  - VE 3 593 m<sup>2</sup> (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 <sup>2</sup>	3 978 e/m <sup>2</sup>

- Hoito- ja huoltosuunnitelman mukaisiksi tehtäviksi, lämpö, vesi- ja sähkökustannuksiksi, sekä suunnitelmalliseksi kunnossapitoon ja vikakorjauksiin Granlund arvioi 01/2021 tasossa 5,5 eur/m<sup>2</sup>/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 €/m<sup>2</sup> (alv 0 %) ja peruskorjauksen kustannuslaskennassa on käytetty arvoa 3 781 – 1 592 €/m<sup>2</sup> (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 €/m<sup>2</sup>/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/m<sup>2</sup>, a. Kustannuslaskennassa uudisrakennukselle on määritetty raja-arvoksi 90 kWh/m<sup>2</sup>,a ja peruskorjaukselle 105 kWh/m<sup>2</sup>,a. Uudisrakentamisessa määräys 100 kWh/m<sup>2</sup>,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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>,a ja kustannuksena käyttövedelle on käytetty paikallisen vesihuoltolaitoksen hinnastosta 4,39 €/m<sup>3</sup>.
- Kiinteistönhoidon ja puhtaanapidon kustannuksissa on käytetty alueella toteutuneita kustannuksia. Kiinteistönhoidon kustannuksiksi on vakioitu tässä laskennassa 12,9 €/m<sup>2</sup>, a ja puhtaanapidolle 12,6 €/m<sup>2</sup>,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 m<sup>2</sup>.
  - + 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 m<sup>2</sup>.
  - + 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 m<sup>2</sup>.
  - + 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 m<sup>2</sup>.
  - + 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 m<sup>2</sup>.
  - + 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.
- Helppo muokata ja integroida oikaisemalla



# Vuokratilat uudisrakennuksena

- Pinta-ala 450 m<sup>2</sup>.
  - + 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 <sup>2</sup>	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
<b>Yhteensä, 20 vuotta EUROT</b>	<b>17 641 092</b>	<b>6 069 174</b>	<b>4 810 398</b>	<b>5 659 974</b>	<b>5 521 472</b>	<b>4 653 299</b>
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 vaihtoehdoista 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**



