

Mäntyharjun Yrityskiinteistöt Oy  
Pyhävedenranta

SELVITYS B-OSAN PURKAMISESTA  
ESITYS RAHOITUKSESTA

Mäntyharjun kunta  
kunnanhallitus

21.3.2023

Yhtiön hallitus on kokouksessaan 15.2.2023 päättänyt ryhtyä toteuttamaan Pyhävedenranta-kohteen seuraavaa osapurku-urakkaa. Alun perin B-osa oli tarkoitus purkaa siten, että ensivaiheessa A-osasta olisi rakennettu kanaali lämmön- ja sähkön siirtämiseksi rakennuksen C-osaan.

Yhtiön hallitus päätyi kuitenkin muuttamaan suunnitelmia siten, että rakennuksen osat A- ja C-eriytetään tekniikaltaan toisistaan ja B-osan purku suoritetaan vasta eriyttämisen jälkeen. Kustannusarvioihin nojaten hallitus on todennut, että kustannusten ero vaihtoehtojen välillä ei ole merkittävä.

B-osa on suojellun A-osan ja panimo-osan välinen osa rakennuksista. Kyseisessä rakennusosassa on pääasiassa yksityishenkilöille ja yrityksille vuokrattuja eri kokoisia verkkovarastoja, joiden vuokra ei kata rakennusosan kuluja. A-osan puoleisessa päädyssä on A-osassa toimivalle yritykselle vuokrattua varastotilaa ja C-osan puoleisessa päädyssä Mäntyharjun Työpajan toimintaa. Molempiin toimintoihin löytyy vaihtoehtoisia tilaa rakennuksen muista osista.

Molempiin rakennusosiin tulee omat kaukolämpö- ja sähköliittymät (uudet liittymät C-osaan), vesiliittymät ovat jo tällä hetkellä erilliset. A-osan liittymien kokoja ja tehoja pystytään pienentämään, joka tuo kustannussäästöä. Osa rakennusten tekniikasta joudutaan eriyttämisen myötä uusimaan, mutta tämän katsotaan olevan korjausvelkaa pienentävä tekijä. Rakennusosien eriyttäminen antaa kiinteistölle enemmän kehittämismahdollisuuksia tulevaisuudessa. Molempien rakennusosien kulut saadaan seurantaan ja tämä voidaan huomioida tulevaisuudessa tilojen vuokrien määrittämisessä. Erillisen rakennusosan yhtiöittäminen tai vaikka myyminen on mahdollista.

### **Purkamisten vaikutus energiatalouteen ja kustannuksiin**

Kesällä 2021 puretun C-osan vaikutus näkyi kohteen vuoden 2022 lämpölaskuilla. Vuonna 2021 koko kiinteistön lämmönkulutus oli 789,40 MWh, kun kulutus vuonna 2022 oli 672,92 MWh (-116, 48 MWh eli - 15 %). Kyseisten vuosien kylmän ajan keskilämpötiloissa ei ole merkittäviä eroja.

Sähkön osalta muutos ei ole yhtä merkittävä, sillä sähkön kulutukseen vaikuttaa myös vuokralaisten käyttämän sähkön kulutusten muutokset. Sähkön kulutus koko kiinteistön osalta on kuitenkin pudonnut 20 % verrattaessa vuosia 2021 ja 2022. C-osasta poistui purkamisen myötä merkittävä osa kyseisessä rakennusosassa ollutta vanhaa ja energiatehotonta ilmanvaihtojärjestelmää.

Tarkasteltaessa kuluja, lämmityksen kulut olivat n. 6700 euroa ja sähkön n. 2000 euroa pienemmät vuonna 2022 kuin 2021.

B-osan tuleva purkaminen tulee pienentämään kohteen lämmitys- kuin sähkökululuja C-osan purkamista enemmän. C-osan puretun osan tilavuus oli n. 1900 m<sup>3</sup>. Laskennallisesti nyt purettavaksi suunnitellun, tilavuudeltaan n. 4400 m<sup>3</sup> B-osan osuus lämmityksen ja sähkön kuluista samana vertailuajankohtana on ollut yli 20 000 euroa. B-osan purkaminen tulee leikkaamaan kohteen energiakuluja merkittävästi.

**Mäntyharjun Yrityskiinteistöt Oy**  
**Pyhävedenranta**

**SELVITYS B-OSAN PURKAMISESTA**  
**ESITYS RAHOITUKSESTA**

Kun tarkastellaan rakennusta kokonaisuutena, korjaustarpeita purkamisen jälkeen jäävissä osissa on paljon. A-osa on suojeltu, joten sen suhteen remontointitoimissa on omat rajoituksensa. Osapurkamisen myötä yhtiössä olisi kuitenkin paremmat mahdollisuudet satsata jäljelle jäävien rakennusosien kunnossapitoon ja korjauksiin sekä panostaa myös kohteen energiatalouden parantamiseen.

Yhtiön kassatilanne 21.3.2023 on 419.821,61 euroa. Lisäksi yhtiön maksuvalmius on varmistettu 100 000 euron konsernilimitillä.

### **Toimenpiteiden aikataulu ja rahoitus**

Eriyttämiseen liittyvät selvitykset ovat käynnissä ja muutostyöt toteutetaan tulevalla kesäkaudella. Purkutöiden aikataulu varmistuu eriyttämistoimien valmistuttua ja toteutetaan todennäköisimmin talvikauden aikana. Yhtiö tiedottaa vuokralaisia huhtikuussa yhteistyössä kunnan toimijoiden kanssa.

Yhtiössä on siis varauduttu B-osan eriyttämisen kustannuksiin ja ne pystytään suorittamaan kassavaroin. Arvio kustannuksista on n. 300 000 euroa. Eriyttämisen toimenpiteitä pystytään kilpailuttamaan osaluottain (esim. sähköistyksen muutokset). B-osan purkukustannukset saadaan selville urakan kilpailutuksella. Arvio purkukulusta sekä A- ja C-osan jäävien ulkoseinien ennallistamisesta on 150 000 euroa. Mäntyharjun kunnan tytäryhtiöissä on viime vuosina kilpailutettu useita purku-urakoita ja saatujen tarjousten määrä on ollut kiitettävä.

B-osan purku-urakka oheistoimenpiteineen kilpailutetaan, kun A- ja C-osan eriyttäminen on toteutettu. Yhtiö pyytää esitettyyn kustannusarvioon viitaten emoyhtiötä varautumaan ylimääräisen vastikkeen maksamiseen.

Mäntyharjulla 21.3.2023

Mäntyharjun Yrityskiinteistöt Oy  
Hallitus

Anne Punavaara  
toimitusjohtaja  
[anne@punavaara.com](mailto:anne@punavaara.com)  
044 727 1141

Liite: havainnekuvat kohteen purkualueista

Mäntyharjun Yrityskiinteistöt Oy  
Pyhävedenranta

SELVITYS B-OSAN PURKAMISESTA  
ESITYS RAHOITUKSESTA

