

Kauniainen

Yhdyskuntalautakunnan kokous 07.10.2014, kohta 8 "Kaupungintalon saneeraushankkeen uudelleen määrittely"

Olavi Tupamäki: ERIÄVÄ MIELIPIDE

Kaupungintalon sisäilma- ym ongelmista on puhuttu vuosia. Lautakunnassa on ollut käsiteltävänä useita vaihtoehtoja, joista lopulta päädyttiin talon saneeraukseen. Kokouksessaan 07.10.2014 lautakunta käsitteli hankkeen sisältöä ja kustannuksia, yhteensä 3 MEUR. Käydyssä keskustelussa toin perusteluineen esille seuraavat ehdotukset:

Mitä korjataan

Esittelijän mukaan suunnitelma sisältää rakenteet, laitteet ja järjestelmät, joiden arvioidaan tulevan elinkaarensa loppuun seuraavan 20 vuoden aikana.

Rakennusten kunnossapidossa voidaan noudattaa kolmea erilaista strategiaa:

- 1 Reactive – korjataan kun menee rikki: Tulee liian myöhään, aiheuttaa haittaa ja ylimääräisiä kustannuksia
- 2 Proactive – ennalta ehkäisevä kunnossapito: Tulee liian aikaiseen, aiheuttaa etupainoisia ja turhia kustannuksia, pitkällä tähtäimellä suuremmat kustannukset. Nyt esillä oleva suunnitelma on tämän strategian mukainen.
- 3 Predictive – Ennakoiva kunnossapito: Tulee oikeaan aikaan sekä kohteen elinkaaren että kustannusten kannalta. Perustuu elinkaari-dataan ja todennäköisyyslaskentaan.

Suunnitelman mukainen 20 vuoden ennakkointijänne (periodi/ajanjakso) on aivan liian pitkä, ja aiheuttaa vielä 10-20 vuotta ongelmitta toimivien kohteiden turhaa uusimista. Ehdotin ennakkointijänteen lyhentämistä 10 vuoteen, mikä merkittävästi vähentäisi uusimis/uudistamis-kohteiden määrää ja kustannuksia.

Puretaanko julkisivut

Suunnitelman mukaan tiilimuuratut julkisivut puretaan, ja tilalle rakennetaan uusi lämpörappattu julkisivu, kustannus 0.95 MEUR. Ehdotin tämän työn ja kustannuksen poistettavaksi seuraavin perusteluin:

- Kaupungintalon arkkitehtoninen ulkoasu muuttuu olennaisesti huonommaksi; myös "yhdenmuotoisuus" kirjastotalon kanssa poistuu.
- Lämpörappauksen käyttöikä, kunnossapito ja elinkaarikustannukset eivät ole tiedossa; vertaa jopa satoja vuosia kestävään kunnossapitovapaaseen tiilijulkisivuun.
- Julkisivulla ei ole teknistä uusimistarvetta; näin sanotaan suunnitelmassakin.
- Suuri turha kustannuserä 0.95 MEUR.
- Ei paranna sisäilmaa
- Viime vuonna voimaan tullut MRL 117 g § sanoo, että *Energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen tämän lain mukaan rakennus- tai toimenpideluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa*. Energiaremontti on siis tehtävä, jos muu tarvittava remontti vaatii rakennus- tai toimenpideluvan. Olen vakuuttunut siitä, että tarvittava Net Present Value –laskenta osoittaa, että hanke ei ole taloudellisesti toteutettavissa.

Saniteetitilat

Suunnitelman mukaan saniteettitilojen pinnat ja vesikalusteet esitetään uusittaviksi, kustannus 0.1 MEUR. Ehdotin tämän työn ja kustannuksen poistamista, koska po tilat ovat varsin hyvässä kunnossa. Selvää kuitenkin on, että vesijohtotyöt saattavat johtaa joidenkin seinäpintojen uusintaan.

Suoritetussa äänestyksessä kannatettu ehdotukseni hävisi äänin 2-6, minkä jälkeen ilmoitin jättäväni pöytäkirjaan eriyvän mielipiteeni, jonka perustelut ovat tässä.