

Rivitalohanke

Rivitalohankkeen projektityöryhmä 05.03.2025 § 25

Rivitalohankkeen projektityöryhmä on kokoontunut tammi ja helmikuussa 2025 yhteensä neljä kertaa. Kokouksissaan se on käynyt läpi hankkeeseen vaikuttavia seikkoja, rakentamiselle esitettyjä toiveita, tutustunut purettavaan rakennukseen, kiinteistöön ja hankkeen vaatimiin lupiin.

Ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee kiinteistöllä sijaitseva rivitalo purkaa (os. Hakulintie 3 C). Ennen purkamiseen ryhtymistä tulee turvata B-talon kaukolämmön, veden ja viemärin toiminta siirtämällä johdot toisaalle.

Projektiryhmän päätösehdotus kunnanhallitukselle:

Projektityöryhmä esittää kunnanhallitukselle, että 1. tekninen johtaja pyytää tarjoukset johtojen uuden sijainnin suunnittelusta ja siirrosta sekä C-talon purkamisesta 2. kunnanhallitus kilpailuttaa hankkeelle rakennuttajakonsultin.

Perustelut: Ennalta arvioiden johtojen siirtäminen tai purku-urakka eivät ylitä kansallista kynnysarvoa ja ovat siten ollen Luhangan kunnan hankintasäännön mukaan viranhaltijoiden päätösvallassa. Ennalta arvioiden rakennusurakka ylittää kansallisen kynnysarvon, mutta alittaa EU-kynnysarvon. Hankinnan arvon ollessa yli 150 000 euroa, siitä päättää kunnanhallitus.

Kunnanhallitus 17.03.2025 § 47

Valmistelija:

Kunnanjohtaja Tuomo Kärnä

Rivitalohankkeen projektityöryhmä on kertomuksensa mukaisesti kokoontunut tammi ja helmikuussa 2025 yhteensä neljä kertaa. Kokouksissaan se on käynyt läpi hankkeeseen vaikuttavia seikkoja, rakentamiselle esitettyjä toiveita, tutustunut purettavaan rakennukseen, kiinteistöön ja hankkeen vaatimiin lupiin.

Valmistelijana ihmetystä herättää jälleen useat asiat, esimerkiksi:

1. Miksi työryhmä ei voi esittää näitä seikkoja julkisesti myös kunnanhallitukselle?
2. Miksi työryhmä ei ole valmistellut projektisuunnitelmaa?
3. Miksi työryhmä ei ota kantaa hankemuotoon?
4. Onko hankkeelle mitään reunaehtoja vai onko veronmaksajin piikki auki loputtomiin myös kohteen valmistumisen jälkeen?
5. Jos uutta rakennetaan millä perusteilla viereinen B-talo jätetään pystyyn ja infran siirrosta aiheutuneet kustannukset maksetaan kuntalaisilla, kun samalla vaivalla voisi purkaa molemmat rakennukset.
6. kuinka suuri veronmaksajien piikki tässä projektissa on auki kunnes hanke keskeytetään ja jo muodostuneet kulut alaskirjataan?

Asiakointiin olisi myös kunnanhallituksen hyvä käyttää muutama hetki. Onko hanke esimerkiksi sellainen että kunnan rahoitusasema ja tulevaisuuden skenariot hankkeen jälkeen eivät vaaranna Palvelukeskus Tuuliharjun olemassaoloa?

Rakennuttajakonsulttia ei ole tarvetta kilpailuttaa ennen kuin rakennuttajana kunta itse on määritellyt itse hankkeen ja sen reunaehdot. Myös ottaen huomioon edellisten kokousten keskustelut rakennuttajakonsultin palkkaaminen ihmetyttää suuresti.

Kunnan itse päättämää ennaltavaikutusten arviointityökalua ei pystytä käyttämään ennen kuin on päätetty mistä hankkeessa on edes kysymys.

Työryhmän työskentelystä ei ole erityistä arvoa kunnanhallituksen päätöksenteolle, jolloin hallituksen tulee arvioida sen tarpeellisuutta.

Tässä aluksi jotain helpotusta hallituksen pohdinnoiksi.

Esittelijä:	Kunnanjohtaja Tuomo Kärnä
Päätösehdotus:	Kunnanhallitus päättää 1. että projektin ohjaus palautetaan kunnanhallituksen alle ja työryhmän työskentely projektissa lopetetaan 2. että kunnanjohtaja valmistelee kunnanhallitukselle projektisuunnitelman, hankemuodon ja rahoituksen kokonaisuuden eri vaihtoehdot. 3. että periaatepäätöksenä molemmat rakennukset puretaan kerralla (Hakulintie 3 B ja C) ja valtuustolta haetaan purkamisille lisämääräraha.
Kokouksen kulku:	Tekninen johtaja Marika Masalin-Weijo piti esityksen kunnanhallitukselle projektiryhmän tekemästä selvitystyöstä ja hankkeessa etenemisen vaihtoehtoista sekä projektiryhmän ehdotuksen perusteista. Kunnanhallitus keskusteli asiasta ja työryhmän tarpeellisuudesta. Valmistelijan esittämät kysymykset oli tarkoitettu lähinnä projektiryhmälle, joka valmistelee asiaa. Aki Virtaniemi totesi, että kunnanhallitus toimeenpanee rivitalohanketta valtuuston päätöksen antamin valtuuksin ja kunnanjohtajan esittämät kysymykset ja päätösehdoista osoittavat projektiryhmän työn tahallista mustamaalaamista. Aki Virtaniemi teki vastaesityksen.
Vastaesitys:	Kunnanhallitus päättää hyväksyä projektiryhmän tekemän päätösehdotuksen. Vastaesitystä kannatettiin yksimielisesti.
Päätös:	Kunnanhallituksen puheenjohtaja totesi projektiryhmän päätösehdotuksen tulleen kunnanhallituksen yksimieliseksi päätökseksi.

Rivitalohankkeen projektityöryhmä 15.04.2025 § 35

Projektityöryhmä on valmistanut tarjouspyyntöä rivitalon hankesuunnitelusta.

Projektiryhmän päätösehdotus kunnanhallitukselle:

Projektiryhmä esittää kunnanhallitukselle, että hankesuunnitelman tekemisestä pyydetään tarjoukset liitteen tarjouspyynnön mukaisesti.

Kunnanhallitus 23.04.2025 § 97

Esittelijä: Kunnanjohtaja Tuomo Kärnä

Päätösehdotus: Päätösehdotus annetaan kokouksessa

Kokouksen kulku:

Kunnanjohtaja Tuomo Kärnä antoi päätösehdotuksen:

Kunnan tulee projektin omistajana ensin tehdä tarveselvitys ja sitä kautta selvittää mihin tarpeeseen investoinnilla ollaan vastamassa ja mitkä ovat sen tavoitteet. Huomio tulee kiinnittää siihen, mitä ongelmaa hankinnalla ratkaistaan ja mitä tavoitteita pyritään saavuttamaan.

Pääsuunnittelun ja arkkitehtisuunnittelun tehtäväluettelotkin lähtevät kohdasta A – Tarveselvitys.

Työryhmän esitys ei ota huomion, että hankesuunnittelua ei ole syytä aloittaa, ellei tarvetta ole ensin määritelty.

Tarvesuunnitelman avulla voidaan todeta, että nyt suunnitellun kaltainen investointi ei ole toteutuskelpoinen suhteessa koko kunnan kiinteistökantaan ja sen korjaustarpeisiin sekä niiden suhdetta kunnan talouden kokoon ja sen riskiensietokykyyn.

Työryhmän työskentely ei tuota kunnanhallitukselle lisäarvoa, joten sen työskentelyn voi yhtä hyvin päättää.

Päätösehdotus:

Kunnanhallitus päättää, että

1. Rivitalotyöryhmän toimeksianto päätetään tähän päivään.
2. kunnanhallitus tarkastelee rivitalohanketta tarveselvityksen jälkeen osana koko kunnan kiinteistöstrategiaa ja kunnan taloudellista riskinkantokykyä.

Kunnanhallitus keskusteli päätösehdotuksesta.

Kunnanhallituksen mukaan hankkeen tarkoitus on turvata ennenkaikkea luhankalaisille ikäihmisille ja myös muille asunnon tarvitsijoille esteetöntä asumista lähellä kirkonkylän palveluita. Kunnanhallituksen mukaan Luhangassa on puute ajanmukaisista asunnoista, koska nykyiset vapaana olevat asunnot ovat huonokuntoisia.

Keskustelun jälkeen Aki Virtaniemi teki vastaesityksen:

Vastaesitys: Kunnanhallitus päättää projektiryhmän päätösehdotuksen mukaisesti.

Vastaesitystä kannatettiin.

Suoritettiin äänestys:

Kunnanjohtajan päätösehdotus JAA
Aki Virtaniemen vastaesitys EI

JAA: Risto Ahola
EI: Martti Viinikainen, Ville Nyman, Pirkko Vilkmann, Aki
Virtaniemi, Hikka Weijo
Tyhjää: Marja-Leena Nurminen

Päätös: Kunnanhallituksen puheenjohtaja totesi äänestyksen tuloksen: 1 jaa ääni,
5 ei ääntä, 1 tyhjä ääni, minkä mukaan
Aki Virtaniemen vastaesitys tuli kunnanhallituksen päätökseksi.

Kunnanjohtaja Tuomo Kärnä jätti asiasta eriävän mielipiteen.

Kunnanhallitus 26.05.2025 § 114
37/10.03.02.00/2025

Valmistelija: Tekninen johtaja Marika Masalin-Weijo p. 040 3479 209

Kunnanhallituksen 05.03.2025 § 25 päätöksen mukaisesti on pyydetty tarjoukset johtojen uuden sijainnin suunnittelusta ja siirrosta. Tehdyn kustannusarvion mukaan Hakulintie 3 B-talon liittäminen vanhaan lämpökeskukseen uudella kanaalilla ja vanhojen kanaalien purku kustantaa 48 000 € (LVI-tekniiset työt 38 000 €, rakennustekniiset työt (kanaalin purku ja pihan tasaus) 10 000 €). Uusien putkien rakentamiseen ei ole varattu talousarviossa rahaa. C-talon purkamisesta ei ole vielä pyydetty tarjousta, koska purkamisen aloitusajankohta ei ole selvillä.

Valmistelijan ehdotus: Kunnanhallitus päättää purkaa myös Hakulintie 3 B-talon ja tarvittaessa esittää valtuustolle purkamiseen liittyvän lisätalousarvion hyväksymistä, kun purkamisen kustannukset ovat tiedossa.

Perustelut: Hakulintie 3 B talo on rakennettu samana vuonna (1972) kuin purettavaksi suunniteltu C-talo. Talojen kunnossa ei ole juurikaan eroa ja näin ollen B-talon purkaminen on ajankohtaista lähivuosina. Mikäli B-taloon tehtäisiin suunnitelman mukaiset LVI-tekniiset työt, talosta saaduilla vuokratuotoilla ei ennalta arvioiden pystyittäisi kustantamaan LVI-tekniisten töiden sekä kiinteistön normaalista kunnossapidosta aiheutuvia kustannuksia.

Esittelijä: Kunnanjohtaja Tuomo Kärnä

Päätösehdotus: Kunnanhallitus päättää valmistelijan ehdotuksen mukaisesti

Kokouksen kulku: Tekninen johtaja Marika Masalin-Weijo esitteli hankkeen nykyvaihetta ja suunnitelmaa.

Päätös: Kunnanhallitus päätti hyväksyä kunnanjohtajan päätösehdotuksen.