Kuntalaisaloite / Sumiaisten Kuntalan korjauskulujen selvittäminen

KAURAK 13.08.2026 § 47
284/00.01.03.01/2026

Kuntalaisaloitteessa esitetään, että Äänekosken kaupunki teettää viipymättä kattavan ja riippumattoman selvityksen Sumiaisten entisen kunnantalon (Kuntalan) teknisestä kunnosta ja korjauskustannuksista sekä jatkaa rakennuksen käyttöä selvityksen ajan. Lisäksi aloitteessa korostetaan rakennuksen merkitystä Sumiaisten elinvoimalle, yrittäjyydelle ja kulttuuriympäristölle.

Vastaus

Äänekosken kaupunki pitää kuntalaisaloitteessa esitettyjä näkökulmia perusteltuina. Kuntalan tulevaisuutta on tarpeen arvioida rakennuksen teknisen kunnon, käyttäjien turvallisuuden, Sumiaisten alueen palvelujen, rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen sekä kaupungin kiinteistöomaisuuden hallinnan kokonaisuutena. Rakennuksen tulevaisuutta koskevien ratkaisujen tulee perustua riittäviin teknisiin, taloudellisiin ja toiminnallisiin selvityksiin sekä vaihtoehtojen vaikutusten kokonaisarviointiin.

Rakennuksen nykytilanne

Kuntala on vuosina 1954–1955 valmistunut rakennus, jossa on toiminut kaupungin palveluja, yrityksiä, vuokra-asuntoja sekä yhteisöjen kokoontumistiloja.

Alkuvuoden 2026 aikana rakennuksessa ilmeni useita lämmitys- ja käyttövesiverkoston vuotoja. Rakennus kuuluu samaan lämpöverkkoon viereisten koulurakennusten kanssa, minkä vuoksi verkoston häiriöt vaikuttivat myös koulujen toimintaan.

Tilanteen johdosta kaupunki on käynnistänyt koulukiinteistöjen erottamisen omiksi kaukolämpö- ja vesijohtoverkoikseen. Muutoksen jälkeen Kuntalan mahdolliset tekniset ongelmat eivät enää vaaranna koulukiinteistöjen toimintaa.

Rakennuksen käyttö on teknisten ongelmien vuoksi vähentynyt olennaisesti. Valtaosa vuokralaisista on siirtynyt tai on siirtymässä kaupungin järjestämiin korvaaviin tiloihin ja rakennuksen käyttöä voidaan jatkaa vain niiltä osin kuin se on teknisesti mahdollista ja turvallista.

Samalla rakennuksen nykyinen käyttötilanne on muuttunut olennaisesti aiemmasta, mikä korostaa rakennuksen tulevaisuutta koskevan kokonaisarvioinnin tarvetta.

Rakennuksen nykyinen käyttötilanne johtuu talotekniikassa ilmenneistä vakavista häiriöistä ja niiden edellyttämistä käyttörajoituksista. Rakennuksesta ei kuitenkaan ole laadittu kattavaa rakennusteknistä kuntotutkimusta, jonka perusteella voitaisiin arvioida sen rakenteellinen kunto, korjattavuus ja jäljellä oleva käyttöikä.

Rakennuksesta tehdyt tutkimukset ja korjaukset

Rakennukseen on vuosien aikana kohdistunut yksittäisiä tutkimuksia, korjauksia ja kunnossapitotoimenpiteitä, mutta niiden perusteella ei ole mahdollista muodostaa kokonaiskuvaa rakennuksen nykyisestä teknisestä kunnosta.

Keskeisimpiä tiedossa olevia toimenpiteitä ovat olleet:

- sisäilmaan liittyvä VOC-tutkimus vuonna 2008
- parvekkeiden korjaus vuonna 2014
- useita lämmitys- ja käyttövesiverkoston korjauksia
- yksittäisten vesivahinkojen korjauksia

Rakennuksessa on dokumentoidusti ollut vesivahinkoja ainakin vuosina:

- 2007 (kaukolämpöverkoston ylipaine)
- 2016 (hiustenpesualtaan vuoto)
- 2017 (astianpesukoneen tulovesiliitäntä)
- 2018 (lämmitysverkoston vuoto)
- 2026 (lämmitys- ja käyttövesiverkoston rikkoutumiset)

Vuoden 2008 ISS Proko Oy:n tutkimus kohdistui ainoastaan rakennuksen ensimmäisen kerroksen yhteen toimistohuoneeseen. Tutkimuksessa selvitettiin tilassa havaittua hajua, jonka arvioitiin johtuvan vanhoihin lattiamateriaaleihin sitoutuneista VOC-yhdisteistä. Tutkimuksessa ei havaittu kosteuspoikkeamia, eikä kyse ollut koko rakennuksen kuntotutkimuksesta.

Rakennuksen korjaushistoria ei ole kaikilta osin dokumentoitu, eikä kaupungilla ole käytettävissään kattavaa selvitystä rakennuksessa vuosikymmenten aikana tehdyistä korjauksista.

Peruskorjauksen kustannusarvio

Kesällä 2026 ulkopuolinen kustannuslaskija laati rakennuksesta tavoitehintalaskelman mahdollisen peruskorjauksen kustannuksista.

Laskelman mukaan laajan peruskorjauksen kustannukset ovat arviolta 2,33 miljoonaa euroa (alv 0 %) ja 2,92 miljoonaa euroa (alv 25,5 %).

Muistion mukaan kustannusarvion lähtötietoina ei ollut käytettävissä rakennuksen kuntotutkimusta, rakennesuunnitelmia, LVIA-suunnitelmia eikä tarkentavia korjaussuunnitelmia. Kustannusarvio perustuu hankesuunnitteluvaiheen tavoitehintalaskelmaan, silmämääräiseen kohdekatselmukseen sekä käytettävissä olleisiin piirustuksiin. Muistiossa todetaan lisäksi, että kustannusarviota tulee tarkentaa jatkosuunnittelun yhteydessä.

Näin ollen kustannusarviota ei voida pitää lopullisena arviona rakennuksen korjauskustannuksista. Kustannusarvio kuvaa hankesuunnitteluvaiheessa laadittua tavoitehintaa, eikä sitä voida sellaisenaan käyttää rakennuksen korjauskelpoisuuden tai rakennuksen tulevaisuutta koskevan päätöksenteon ainoana perusteena.

Rakennuksen merkitys

Kuntala on ollut pitkään Sumiaisten keskeinen julkinen rakennus, jossa on toiminut yrityksiä, kaupungin palveluja, vuokra-asuntoja sekä kokoontumistiloja.

Rakennuksella on paikallista kulttuurihistoriallista merkitystä, ja sen tulevaisuutta arvioitaessa on huomioitava rakennuksen mahdolliset suojeluarvot sekä vaikutukset taajamakuvaan.

Kuntala muodostaa osan Sumiaisten keskustan rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakennuksen tulevaisuutta arvioitaessa on teknisten ja taloudellisten näkökohtien lisäksi arvioitava myös ratkaisujen vaikutukset alueen elinvoimaan, palvelujen saavutettavuuteen sekä kulttuuriympäristön säilymiseen.

Rakennuksen käytön päättyminen vaikuttaa yrittäjien toimintaedellytyksiin, alueen palveluihin, yhteisöjen kokoontumismahdollisuuksiin sekä Sumiaisten keskustan elinvoimaan. Nämä vaikutukset on arvioitava osana kokonaisvaltaista päätöksentekoa.

Jatkotoimenpiteet

Käytettävissä olevan aineiston perusteella rakennuksesta on laadittu yksittäisiä tutkimuksia ja tehty useita korjauksia, mutta sen teknisestä kokonaiskunnosta ei ole ajantasaista ja kattavaa rakennusteknistä kuntotutkimusta.

Mikäli rakennuksen tulevaisuudesta tehdään investointi- tai luopumispäätöksiä, niiden on perustuttava riittäviin teknisiin, taloudellisiin ja toiminnallisiin selvityksiin. Tätä varten on perusteltua arvioida rakennusteknisen kuntotutkimuksen, rakenne- ja taloteknisten lisäselvitysten, korjaussuunnittelun, kustannusarvion tarkentamisen sekä eri toteutusvaihtoehtojen kokonaistaloudellisen vertailun tarve.

Selvitysten tulee muodostaa päätöksenteon riittävä tietopohja, jonka jälkeen asiaa voidaan käsitellä normaalissa päätöksentekojärjestyksessä osana kaupungin investointi- ja talousarviovalmistelua.

Johtopäätös

Kuntalaisaloite koskee Sumiaisten Kuntalan teknisen kunnon ja korjauskustannusten selvittämistä sekä rakennuksen käytön jatkamista selvitysten aikana.

Käytettävissä olevan aineiston perusteella rakennuksesta on tehty vuosien aikana yksittäisiä tutkimuksia, korjauksia ja kunnossapitotoimenpiteitä. Lisäksi vuonna 2026 on laadittu tavoitehintalaskelma mahdollisen peruskorjauksen kustannuksista. Aineistosta ilmenee kuitenkin, ettei rakennuksesta ole laadittu kattavaa rakennusteknistä kuntotutkimusta eikä vuoden 2026 kustannusarvio perustu tällaiseen tutkimukseen.

Rakennuksen tulevaisuudesta päättäminen edellyttää ajantasaista tietoa rakennuksen teknisestä kunnosta, korjattavuudesta, elinkaaresta, korjauskustannuksista sekä eri vaihtoehtojen taloudellisista ja toiminnallisista vaikutuksista.

Samalla on otettava huomioon rakennuksen kulttuurihistoriallinen merkitys, mahdolliset suojeluarvot, vaikutukset Sumiaisten palveluihin ja elinvoimaan sekä kaupungin taloudelliset toimintaedellytykset.

Kaupunkirakennepalvelut toteavat, että kuntalaisaloitteessa esitetty rakennuksen teknisen kunnon ja korjausvaihtoehtojen selvittäminen on perusteltua. Ennen rakennuksen tulevaisuutta koskevaa lopullista päätöksentekoa on tarkoituksenmukaista arvioida tarvittavien lisäselvitysten laajuus, mukaan lukien rakennuksen kuntotutkimuksen, tarkennetun korjaussuunnittelun ja kustannusarvion laatiminen. Näille selvityksille on varattava resursseja talousarvioon.

Rakennuksen käytön jatkaminen selvitysten aikana voidaan arvioida ainoastaan siltä osin kuin rakennuksen tekninen kunto, viranomaismääräykset ja käyttäjien turvallisuus sen mahdollistavat.

Valmistelija — Tekninen johtaja Tommi Rautjärvi, puh. 0400 543 587

Esittelijä — Tekninen johtaja Tommi Rautjärvi

Päätösehdotus — Kaupunkirakennelautakunta päättää antaa edellä olevan vastauksen kuntalaisaloitteeseen ja saattaa asian edelleen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Kaupunkirakennelautakunta toteaa, että rakennuksen tulevaisuutta koskevan valmistelun on perustuttava riittäviin teknisiin, taloudellisiin ja toiminnallisiin selvityksiin. Valmistelussa arvioidaan tarvittavien lisäselvitysten, mukaan lukien rakennusteknisen kuntotutkimuksen, korjaussuunnittelun ja kustannusarvion tarkentamisen tarve ennen lopullista päätöksentekoa.

Kaupunginhallitus käsittelee kuntalaisaloitteen kaupunkirakennelautakunnan valmistelun pohjalta ja tekee asiasta esityksen kaupunginvaltuustolle.

Kaupunginvaltuusto käsittelee kuntalaisaloitteen ja päättää sen mahdollisesti edellyttämistä jatkotoimenpiteistä.

Päätös — Hyväksyttiin.

- - - - -