

KIINTEISTÖTYÖRYHMÄ

1 TYÖRYHMÄN ORGANISOITUMINEN JA TEHTÄVÄ

1.1 Työskentely

Työryhmällä on ollut neljä kokousta:

15.09.2009
28.10.2009
24.11.2009
09.12.2009

1.2 Toimeksianto

Kiinteistötyöryhmän tavoitteena on etsiä sijoituspaikkoja sairaalle Kouvolan kaupungin alueelta. Työryhmän tehtävänä on:

- Arvioida vaihtoehdot aluesairaalan/uuden yhdistetyn terveyspalvelun kiinteistöratkaisuksi, myös mahdolliset tonttivaihtoehdot
- Peruskorjaus/laajennus/uudisrakennus
- Arvioida vanhojen kiinteistöjen tulevaisuuden käyttömahdollisuudet, mikäli päädytään uudisrakentamiseen
- Arvioida rakentamisen rahoitusvaihtoehtoja (Sitra, TEKES, kiinteistösijoittajat)
- Tilaohjelman suhteen kiinteä yhteistyö muiden ryhmien kanssa (jatkotyöskentely)

1.3 Työryhmä

Luotonen Hannu, kaavoituspäällikkö / maankäytön suunnittelu (puheenjohtaja)

Purho Hannu, kaavoitusarkkitehti / maankäytön suunnittelu (sihteeri)

Timo Oksanen, toimitilajohtaja / Tilaliikelaitos

Veli-Matti Perilä, / KTN

Hannu Korjus, toimitusjohtaja / Kastek kiinteistöt

Jari Hinkkurinen, osastonhoitaja / Kuusankosken aluesairaala

Leena Mänttari, terveyskeskuksen johtava ylihoitaja

Irma Suonoja, sairaalahoidon ylihoitaja

Kati Myllymäki, terveyspalveluiden tilaajapäällikkö, projektipäällikkö / KOTEPA

Lauri Lamminmäki, kaupunginjohtaja

Seppo Hasu, maakäyttöjohtaja / maankäyttö

Matti Nikkanen, ylilääkäri, Kuusankosken aluesairaala

Jukka Harju, osaston ylilääkäri, Kuusankosken aluesairaala

2. TONTTIVAIHTOEHTOJEN VERTAILU

Arvioinnissa oli tonttivaihtoehtoja yhteensä yhdeksän kappaletta. Kaikki vaihtoehdot sijaitsivat Kuusankosken - Kouvolan alueella lähtökohtaisesti mahdollisimman lähellä asutuksen painopistettä. Vaihtoehdot olivat Sairalanmäki, Puhjon alue, Tervaskangas, Hinkkismäki, Kasarminmäki, Kaupungin varikko, Kotiharju, Marjoniemen terveysasema ja Halkotori.

Kustakin vaihtoehdosta on laadittu perusselvitykset, joissa on esitetty alueen kaavatilanne, maanomistus, sijainti kaupunkirakenteessa, nykyinen rakennuskanta, alueen rakennettavuus, kunnallistekniset järjestelmät, tontin riski- ja häiriötekijät, liikennenäkökohdat, luonnonympäristö ja palvelurakenne.

Tonttivaihtoehtojen ympäriltä kilometrin säteeltä selvitettiin nykyiset asukkaat ja ikäjakaumat. Suurimmat asukasmäärät ovat Halkotorin, Marjoniemen, Varikon ja Kotiharjun alueiden ympärillä. Asukasluku vaihteli 6200 – 4600 asukasta. Pienin asukasluku on Tervaskankaalla 400 asukasta.

Arviointikriteereiksi, joilla eri sijaintivaihtoehtoja vertailtiin, määriteltiin sijainti, liikenneyhteydet, palvelurakenne, kaupunkikuva, tontin ominaisuudet ja muut tekijät. Ominaisuuksista annettiin arvosana 1-5.

Arviointilomake ja kohdekohtaiset koosteet liitteineen olivat kopioitavissa kaupungin verkkolevyltä. Arviointilomake tuli palauttaa viikon 49 aikana. Lomakkeita palautettiin kaikkiaan 7 kpl ja niiden perusteella maankäytönsuunnittelussa laadittiin yhteenveto eri sijaintivaihtoehtojen arvioinnista.

Keskustelua käytiin siitä, millä tavoin erilainen lähestymiskanta on vaikuttanut kohdearvioihin. Todettiin, että varsinaisten painotuskertoimien asettaminen ei välttämättä tuota puolueetonta lopputulosta. Halkotorin, Hinkkismäen ja Marjoniemen terveysaseman osalta todettiin, että ko. sijaintipaikat ovat niin pieniä, että alueiden toteuttaminen suunnitellussa laajuudessa ei ole mahdollista. Vertailussa olleita osa-arvioita tarkennettiin olemassa olevan rakennuskannan ja alueen rakennettavuuden osalta siten, että kohteita voitiin paremmin vertailla toisiinsa.

Alkujaan sijaintipaikkavertailussa mukana olleesta yhdeksästä kohteesta valittiin tarkempaan jatkoselvitykseen kolme kohdetta; **Sairalanmäki, Puhjonaukeat ja Kotiharju.**

Kyseisten kohteiden osa-arvioista päätettiin laatia erillinen, tarkempi analyysi, jossa tonttien ominaisuudet avataan yksityiskohtaisemmin. Tarkemmassa analyysissä pyritään kertomaan selkokielellä eri vaihtoehtojen vahvuudet ja heikkoudet. Uuden analyysikaavion laatii maankäytön suunnittelu ja se lähetetään täytettäväksi sähköpostitse työryhmän jäsenille ennen seuraavaa kiinteistötyöryhmän kokousta. Tarkoitus on käydä palautetuista lomakkeista tehtyä koostetta läpi kiinteistötyöryhmän seuraavassa kokouksessa.

3. JATKOTYÖ

Valittujen kohteiden osa-arvioista laaditaan tarkempi analyysi, jossa tonttien ominaisuudet avataan yksityiskohtaisemmin. Tarkemmassa analyysissä kerrotaan sanallisesti eri vaihtoehtojen vahvuudet ja heikkoudet

Jatkovalmistelussa arvioidaan vapautuvien tilojen uudiskäyttö sekä tonttien maankäytön muutosmahdollisuudet.

Karkean tilaohjelman valmistuttua laaditaan uudisrakennuksen kustannusarvio.