

## Outokummun terveyskeskuksen myynti

131/10.00.02.00/2024

Kauprltk 06.11.2024 § 55

### Selostus

Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen Siun soten toiminta tulee päättymään Sairaalkadulla olevassa terveyskeskuksessa vuoden 2024 lopussa. Toiminnot siirtyvät marraskuun aikana 31.10.2024 valmistuneeseen uuteen sotekeskukseen, jossa toimintojen on kokonaisuudessaan tarkoitus alkaa joulukuun alussa.

Vanha terveyskeskus laitettiin myyntiin huutokaupat.com sivustolle heinäkuun alussa ja tarjoukset tuli jättää 30.8.2024 klo 17.00 mennessä. Korkein tarjous oli 12 000 euroa.

Terveyskeskuksen vanhin osa on valmistunut vuosina 1937 - 1939, laajennukset vuosina 1970 ja 1991. Kaiken kaikkiaan pinta-alaa rakennuksessa on noin 5 400 m<sup>2</sup>. Kohde sijaitsee omalla tontilla, jonka pinta-ala on noin 15 740 m<sup>2</sup>, tontin kaavamerkintä on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Itse rakennusta ei ole asemakaavassa suojeltu, tontti sisältyy alueellisen suojelumerkinnän sk-1 piiriin, "Kulttuurihistoriallisesti arvokas alue, jonka taajamakuvalliset, historialliset ja rakennustaiteelliset arvot tulee säilyttää. Korjausrakentamisessa ja ympäristön suunnittelussa on mahdollisuuksien mukaan palautettava rakennuksen ja ympäristön alkuperäiset piirteet. Täydennys- ja korjausrakentamisessa on noudatettava alueen tyypillistä rakennustapaa ja mittakaavaa." Outokummun keskustan alueen osayleiskaavassa rakennuksen vanhin osa on inventoitu seudullisesti arvokkaaksi. Kohteessa on ollut sisäilmaongelmia. Energia-kustannukset ovat olleet noin 170 000 euroa ja kaikki ylläpitokustannukset noin 290 000 euroa vuodessa.

Asian ratkaisemiseksi on esitetty, että selvitetään rakennuksen vanhimman osan käyttöön jättämistä. Kohteeseen on tehty kustannuslaskentaa sen tiimoilta, että vain noin 950 m<sup>2</sup> vanhin osa jätettäisiin käyttöön. Tehdyn selvityksen mukaan vanhimman osan kertaluontaiset erittäytymisen kustannukset muusta rakennusmassasta ovat 100 000 – 175 000 euroa. Kustannuksia muodostuu siitä, että vanhaan osaan tulee mm. rakentaa teknisiä tiloja, lämpöeristettyjä seiniä ja siirtää laitteita. Kustannuksien suuruuteen vaikuttaa se, että laitteet sijaitsevat pääosin rakennuksen muissa osissa ja siitä että siirretäänkö kaikki talotekniset laitekeskukset jäähdytyslaittekeskuksineen vanhalle osalle. Siirrettäville laitteille tulee rakentaa niille soveltuvat tilat vanhimpaan osaan. Kustannusarviossa ei ole huomioitu sisäilmaongelmien korjauskustannuksia. Vanhan osan vuotuiset ylläpitokustannukset arvioidaan kaupungille olevan 50 000 euroa.

Lisäksi on pyydetty selvitystä voisiko omia muualla olevia toimintoja siirtää terveyskeskuksen vanhimmalle osalle. Yksi tällainen kohde voisi olla Hovilankatu 16:sta sijaitseva ns. Hovilan entinen päiväkotikoti. Kohde on sisäisesti vuokrattu hyvinvointipalveluille, joka on kohteen edelleen vuokrannut yhdistyksille yms. Tämän kohteen pinta-ala on 160 m<sup>2</sup> ja vuotuiset ylläpitokustannukset noin 9 000 euroa. Asemakaavassa kohde on alueella, "jolla on säilytettävä rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Alueella sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee säilyttää. Korjausrakentamisessa ja ympäristön suunnittelussa voidaan palauttaa rakennusten ja ympäristön alkuperäisiä piirteitä. Ennen

rakennusta tai sen ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.”

Varsinaista pulaa toimitiloista ei kaupungilla ole ottaen huomioon, että kaupungintalo on 1 750 neliöisen päärakennuksen osalta remontissa ja tilapäiset toimitilat ovat löytyneet kaupungin muista kohteista. Lisävaihtoehtona voisi olla esimerkiksi kaupungitalon B-siiven ns. korkean osan harrastetilojen toimintojen siirtäminen terveyskeskuksen vanhimpaan osaan. Tämä johtaisi todennäköisesti siihen, että nämä noin 400 m<sup>2</sup> tilat jäisivät tyhjilleen. Kaupungintalo on asemakaavalla suojeltu ja sen kaavamääräys on ”Suojeltava rakennus, jolla on huomattavaa rakennus- ja kulttuurihistoriallista tai maisemallista arvoa. Kohdetta ei saa purkaa, eikä sen ulkoasua muuttaakaan siten, että kohteen arvokkaat ominaispiirteet tuhoutuvat. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.” Vapaata tilaa on myös Kummun kadun varrella sijaitsevassa Kulttuuritalo Maritassa noin 90 m<sup>2</sup> ja kaupungintalon remontin valmistumisen jälkeen tilaa vapautuu 55 m<sup>2</sup> lisää, rakennus on asemakaavalla suojeltu ja kaavamääräys kaupungintalon kanssa sama.

Aiempien vuosien investointien arvonnäköveron palautusvastuu terveyskeskuksesta on 84 174 euroa, josta vuoden 2024 lopussa vastuuta vähenee 40 958 euroa. Mikäli kohde myydään tai vuokrataan arvonnäköverottomalle toimijalle tulee palautusvastuun mukainen osuus maksaa verottajalle.

Terveyskeskuksessa on kiintokalusteita ja laitteita. Osa kalusteista ja laitteista ovat purettavissa ja erikseen myydessä niistä arvioidaan saatavan yli 15 000 euroa. Mikäli kohdetta ei myydä, eikä päätetä eriyttää vanhinta osaa, laitetaan koko rakennus kylmilleen kun nykyinen vuokratointi kohteessa päättyy. Rakennukset tulee todennäköisesti purettavaksi joidenkin vuosien kuluttua. Koko kohteen purkukustannuksien arvioidaan olevan noin 540 000 euroa ja vanhimman osan 95 000 euroa. Lopulliseen purkukustannusarvioon vaikuttaa kohteella oleva haitta-aineiden määrä, joka on tarkoituksenmukaista kartoittaa purkamispäätöksen jälkeen.

Ottaen huomioon kaupungin omistuksessa olevien suojeltujen rakennuksien määrän mukaan lukien Vanhan kaivoksen alueen rakennusmassan, terveyskeskuksen kohdetta ei katsota tarpeelliseksi muokata kaupungin tai yhdistysten käyttöön.

Kaupunginvaltuusto on 17.6.2024 § 29 päättänyt hyväksyä toiminnan kehittämissuunnitelman. Suunnitelmassa on terveyskeskuksen ja Jokipohjan hoitokodin osalta päätetty seuraavasti: ” Talousarviossa määritelty talousraami ei mahdollista kohteiden ylläpitämistä ilman, että kohteissa on kulut kattava vuokralainen. Nyt vuokasuhteiden päättyessä kohteet pyritään ensisijaisesti myymään tai vuokraamaan. Mikäli kohteet eivät mene kaupaksi eikä niihin löydy kulut kattavaa vuokralaista, niin ylläpitokustannuksista luovutaan eli kohteet laitetaan kylmilleen.”

Kaupunginhallitus on määrittänyt kaupunkirakennepalveluille talouden raamin vuodelle 2025. Terveyskeskuksen ylläpitokustannukset eivät mahdu annettuun raamiin.

Valmistelija	Kaupunkirakennejohtaja
Lisätietoja	Kaupunkirakennejohtaja Jarkko Karvonen, 044 755 9330, jarkko.karvonen@outokummunkaupunki.fi
Esittelijä	Kaupunkirakennejohtaja
<b>Päätösehdotus</b>	Kaupunkirakennelautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että Sairaalkadulla olevaa terveystalosta ei myydä, eikä muutostöitä vanhan osan käyttöön ottamiseksi tehdä. Kohteen lämmityksestä luovutaan, kun nykyinen toiminta kohteessa vuoden 2024 lopulla päättyy.
<b>Päätös</b>	Kaupunkirakennejohtajan ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.  Merkitään, että tämä pykälä käsiteltiin §:n 51 jälkeen.  Jyrki-Pekko Kinnunen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana klo 17:05 ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 17:39. Päivi Lintumäki poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 17:26.

---