

## Outokummun terveyskeskuksen myynti

131/10.00.02.00/2024

Kauprltk 06.11.2024 § 55

### Selostus

Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen Siun soten toiminta tulee päättymään Sairaalankadulla 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 eriyttämisen 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 kaupungintalon 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 vuokratoiminta 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 vuokrata 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 Sairaalankadulla olevaa terveystakeskusta 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.

---

Khall 18.11.2024 § 197

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
<b>Päätösehdotus</b>	Kaupunginhallitus keskustelee asiasta ja jatkaa asian käsittelyä seuraavassa kokouksessaan.
<b>Päätös</b>	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.  Merkitään, että Hanna Räsänen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 18.37.

---

Khall 02.12.2024 § 207

Insinööritoimisto 2K teki vanhalle terveystakeskukseksi kuntotutkimuksen loppuvuodesta 2017. Tutkimuksen mukaan kohteessa on paljon erityyppisiä rakenteita, jotka ovat aikakausilleen tyypillisiä ratkaisuja. Osa rakenteista on selkeitä riskirakenteita. Vanhimmasta 1939 valmistuneesta osasta tutkimuksissa todettiin, että kellari ja ryömintätilassa on alapohjan eristeissä kosteus- ja mikrobivaurioita. Kellarin alapohjan ja perusmuurin bitumisively sisältää PAH-yhdisteitä. Kellarin alapohjassa on todettu kosteus- ja mikrobivaurioituneita muottilauoituksia, lisäksi alapohjan ryömintätiloissa on todettu mikrobivaurioituneita materiaaleja sekä asbestia. Näistä syistä osa kellaritiloista on poistettu käytöstä ja tilojen ilmastointi on alipaineistettu siten, että sisäilmaongelma ei leviä muihin tiloihin.

Ensimmäisen ja toisen kerroksen osalta havainto on, että välipohjissa on turve/sammal (muha) eristeitä. Osasta tiloista on muhaa poistettu ja rakenteita tiivistetty. Ilmanvaihtoa on säädetty koko talossa ja kellaritiloja alipaineistettu siten, että ongelmat eivät leviäsi rakennuksen muihin osiin. Muutoksista huolimatta oireilua sisäilmaan liittyen on ollut. Kevyempi korjausvaihtoehto on rakenteiden lisätiivistys ja vastaavasti järeämpi toimenpide on rakenteiden purkaminen vaurio- ja riskirakennealueilta sekä PAH-yhdisteitä sisältävän bitumisivelyn poistaminen rakenteiden sisältä.

Kaupunginvaltuusto on 31.5.2021 päättänyt terveyskeskuksen investoinnin toteutustavan valinnasta. Tuolloin on tehty kustannusarvio Sairaalankadulla olevan terveyskeskuksen korjauksista. Kuntotutkimuksen tehneen Insinööritoimisto 2K:n mukaan vanhan osan peruskorjauskustannuksien on arvioitu olevan 1,8- 2,00 milj. euroa ja korjausaste 77%. Nämä korjaukset käsittävät kaikkien riskirakenteiden avaamisen ja kaikkien piilevien riskien poistamisen. Toisena korjaustapavaihtoehtona on rakenteiden vähäinen purkaminen ja kaikkien tarvittavien pintojen tiivistäminen. Nämä kustannukset arvioidaan olevan n. 100 000 euroa joka on noin 5% peruskorjauskustannuksista.

Edullisin tilapäinen vaihtoehto vanhan osan säilyttämisen kannalta on se, että tiloille ei tehdä korjauksia ja vanha osa laitetaan peruslämmölle. Lämmitys on tilapäisesti mahdollista toteuttaa olemassa olevalla lämmönvaihtimella. Tilapäisten muutostöiden kustannukset arvioidaan olevan 5 000 euroa. Lämmönvaihdin ei sijaitse vanhalla osalla, mikäli rakennuksen muista osista luovutaan, tulee tässä vaiheessa vanhaan osaa rakentaa mm. lämmönjakotila vaihtimineen. Mikäli kohde laitetaan peruslämmölle, ilman aktiivista toimintaa arvioidaan kustannuksen olevan joulukuulta toukokuuhun noin 30 000 euroa tarvittavane muutostöineen.

Hovilankatu 16 sijaitsevassa kiinteistössä on tilat Outokummun taideyhdistyksellä sekä urheilusukeltajilla. Molemmille olisi mahdollista järjestää korvaavat tilat Vanhan sairaalan rakennuksesta. Vanhan Kaivoksen alueella Kaivosmiehenpolku 3:ssa on Vanhan Kaivoksen Residenssi, jonka toiminnot olisi samoin mahdollista siirtää Vanhaan Sairaalaan. Lisäksi Vanhasta Sairaalaan olisi mahdollista osoittaa tilat ainakin SPR:n Outokummun osastolle. Hovilankatu 16 on mahdollinen myyntikohde mutta Kaivosmiehenpolku 3 on osa Vanhan kaivoksen aluetta ja alla kerrotusti suojeltava rakennus, mutta sen lämmityksen voisi lopettaa.

Vanha Sairaala on ollut käytössä koko ajan, joten tilat ovat sinänsä nykyisellään käyttökelpoiset edellä esitettyyn toimintaan. Mahdollinen rakenteiden tiivistäminen tai ilmanvaihdon muutostyöt tulee harkita tarkkaan mahdollisen tulevan käytön näkökulmasta.

Vanhan kaivoksen alueelle on hyväksytty asemakaava vuonna 2011. Kaavaselostuksessa kerrotaan, että alueella olevien suojeltavien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten osuus on 13 900 k-m<sup>2</sup>, joista kymmenen rakennusta on merkinnällä sr-1: " Suojeltava rakennus. Historiallisesti/kulttuurihistoriallisesti/rakennustaiteellisesti/kaupunki- tai kyläkuvan kannalta arvokas rakennus/rakennuksen osa, joita ei saa purkaa. Rakennusten ominaisluonne ja erityispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Säilytettäväksi erityispiirteiksi katsotaan kaivostoiminnan aikainen kiinteä kaivostekninen varustus kaivostorni- ja murskaamorakennuksen,

nostokonehuonerakennukseen ja rikastamorakennuksen sisätiloissa. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja”.

Sr-1 merkityt rakennukset ovat

- **Vanha rikastamo** (lukio, työpaja, multivisio) 4 375 k-m<sup>2</sup> osa kylmää ja osa lämmintä tilaa
- **Kiisuvarasto** (kiisuteatteri) 2 500 k-m<sup>2</sup> osa kylmää ja osa lämmintä tilaa
- **Kultala** 220 k-m<sup>2</sup> kylmää tilaa
- **Murskaamo ja kaivostorni** 334 k-m<sup>2</sup> kylmää tilaa
- **Nostokonehuone** 283 k-m<sup>2</sup> kylmää tilaa
- **Vanha insinöörikonttori** (residenssi) 428 k-m<sup>2</sup> lämmintä tilaa
- **Kaivomuseo / kaivostupa** 533 k-m<sup>2</sup> pääosin lämmintätilaa
- **Veturitali** 247 k-m<sup>2</sup> kylmää tilaa
- **Vanha korjauspaja** (ravintola/museo) 1 304 k-m<sup>2</sup> osa kylmää ja osa lämmintä tilaa
- **Sähkö- ja puutyöpaja** (malmitalo) 1 363 k-m<sup>2</sup> lämmintätilaa.

Alueella on kaksi rakennusta joilla on suojelumerkintä sr-2

- **Höyryvoimala 1 400 k-m<sup>2</sup>**
- **Muuntoasema 42 k-m<sup>2</sup> kylmää tilaa.**

Terveyskeskuksen vanha osa on vuonna 1939 valmistunut rakennus. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Wäinö Gustaf Palmqvist. Terveyskeskuksen lähellä sijaitseva Vanhan kaivoksen alue on määritelty valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. W.G. Palmqvist on suunnitellut Outokummun alueelle useita kaivosyhdyskunnan rakennuksia.

Valtakunnallisesti tarkasteltuna Outokummun vanha kaivos on Suomen kaivoshistorian yksi merkittävimpiä teollisuushistorian ja kaivannaiskulttuurin edustajia. Vanha sairaala on yksi osa tätä aluetta. Rakennus on historiallisesti tyypillinen alueelleen erityisesti saman arkkitehdin yhdelle alueelle suunnittelemaa tuotantoa. Rakennus on merkittävä esimerkki 1930-luvun lopulla teollisuusyhdyskunnan rakennuttamasta sairaalarakennuksesta.

Rakennus on säilynyt osana Outokummun Vanhan kaivoksen ja Kyykerin alueen rakennuskokonaisuutta, johon se sairaalarakennuksena olennaisesti kuuluu. Rakennus lähistöllä sijaitsevan, samalta ajalta säilyneen rakennuskannan kanssa kertoo aikakautensa rakentamistavasta sekä arkkitehtuuri-ihanteista ja sillä on historiallista vaikuttavuutta.

Vanha Sairaalan myymistä olisi mahdollista kokeilla eriytettynä eli ilman uudempia osia. Eriyttämiskustannukset on arvioitu edellä, jotka ovat vähimmillään noin 100 000 euroa. Mikäli vanha osa tulee purettavaksi, purkamiskustannukset ovat noin 100 000 euroa.

Vanhan Sairaalan eriyttämiseen jatkokäyttöön Pohjois-Karjalan maakuntaliitosta ei rahoitusasiantuntijan mukaan löydy sopivaa rahoitusinstrumenttia. Museovirasto myöntää avustuksia rakennusten ja kulttuuriympäristökohteiden entistämiseen, mutta niiden euromäärät ovat varsin pieniä. Muut mahdolliset hankerahoitukset ovat vielä selvityksen alla.

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus päättää, että Sairaalakadulla olevan terveyskeskusta ei tässä vaiheessa myydä.

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että

- 1) Sairaalakadulla olevan terveyskeskuksen vanha osa laitetaan peruslämmölle,
- 2) vuoden 2025 talousarvioon kaupunkirakennepalveluihin varataan 30 000 euroa tarvittaviin tilapäisiin lämmitysjärjestelmän muutostöihin ja käyttökuluihin yllä esitetyn mukaisesti, sekä
- 3) päätökset kohteen jatkotoimenpiteistä tehdään vuoden 2025 aikana ennen syksyn lämmityskauden alkamista.

**Päätös**

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus edellytti yksimielisesti, että kaupungin omistamista suojelumerkinnällä varustetuista kiinteistöistä tehdään selvitys sisältäen tiloista aiheutuvat ylläpitokustannukset.

---

Kvalt 09.12.2024 § 60

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että

- 1) Sairaalakadulla olevan terveyskeskuksen vanha osa laitetaan peruslämmölle,
- 2) vuoden 2025 talousarvioon kaupunkirakennepalveluihin varataan 30 000 euroa tarvittaviin tilapäisiin lämmitysjärjestelmän muutostöihin ja käyttökuluihin yllä esitetyn mukaisesti, sekä
- 3) päätökset kohteen jatkotoimenpiteistä tehdään vuoden 2025 aikana ennen syksyn lämmityskauden alkamista.

**Päätös**

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yksimielisesti kaupunginhallituksen ehdotuksen.