

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 m². Kohde sijaitsee omalla tontilla, jonka pinta-ala on noin 15 740 m², tontin kaavamerkintä on sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Itse rakennusta ei ole asemakaavassa suojeltu, tontti sisältyy alueellisen suojelumerkinnän sk-1 piiriin, "Kulttuurihistoriallisesti arvokas alue, jonka taajamakuvaliset, 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² ja kaupungintalon remontin valmistumisen jälkeen tilaa vapautuu 55 m² lisää, rakennus on asemakaavalla suojeltu ja kaavamääräys kaupungintalon kanssa sama.

Aiempien vuosien investointien arvonnäköavero palautusvastuu terveyskeskuksesta on 84 174 euroa, josta vuoden 2024 lopussa vastuuta vähenee 40 958 euroa. Mikäli kohde myydään tai vuokrataan arvonnäköaveroittomalle 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 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
Päätösehdotus	Kaupunkirakennelautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että Sairaalankadulla olevaa terveystalosta ei myydä, eikä muutostöitä vanhan osan käyttöön ottamiseksi tehdä. Kohteen lämmityksestä luovutaan, kun nykyinen toiminta kohteessa vuoden 2024 lopulla päättyy.
Päätös	Kaupunkirakennejohtajan ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti. Merkittään, 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
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus keskustelee asiasta ja jatkaa asian käsittelyä seuraavassa kokouksessaan.
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti. Merkittään, että Hanna Räsänen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 18.37.

Khall 02.12.2024 § 207

Insinööritoimisto 2K teki vanhalle terveystalokselle kuntotutkimuksen loppuvuodesta 2017. Tutkimuksen mukaan kohteessa on paljon erityyppisiä rakenteita, jotka ovat aikakausiltaan tyypillisiä ratkaisuja. Osa rakenteista on selkeitä riskirakenteita. Vanhimma 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 muottilaudoituksia, 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 leviäisi 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 Sairaalan kadulla 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 tarvittavine 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-m², 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-m² osa kylmää ja osa lämmintä tilaa
- **Kiisuvastasto** (kiisuteatteri) 2 500 k-m² osa kylmää ja osa lämmintä tilaa
- **Kultala** 220 k-m² kylmää tilaa
- **Murskaamo ja kaivostorni** 334 k-m² kylmää tilaa
- **Nostokonehuone** 283 k-m² kylmää tilaa
- **Vanha insinöörikonttori** (residenssi) 428 k-m² lämmintä tilaa
- **Kaivosmuseo / kaivostupa** 533 k-m² pääosin lämmintätilaa
- **Veturitali** 247 k-m² kylmää tilaa
- **Vanha korjauspaja** (ravintola/museo) 1 304 k-m² osa kylmää ja osa lämmintä tilaa
- **Sähkö- ja puutyöpaja** (malmitalo) 1 363 k-m² lämmintätilaa.

Alueella on kaksi rakennusta joilla on suojelumerkintä sr-2

- **Höyryvoimala 1 400 k-m²**
- **Muuntoasema 42 k-m² 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.

Kauprltk 10.09.2025 § 44

Selostus

Vanhan terveyskeskuksen vanhin osa oli myynnissä toukokuun alusta lukien Huutokaupat.com sivustolla. Tarjoukset tuli jättää 1.6.2025 klo 17.00 mennessä. Myynti-ilmoituksessa kerrottiin, että Outokummun kaupunki voi tehdä kustannuksellaan rakennuksen eriyttämisen muusta rakennusmassasta, mikäli ostajalla on tarkoitus jatkaa rakennuksen käyttöä siten että rakennus säilyy kunnossa. Korkeimman tarjouksen tehneelle oli seuraava ehto: "Ennen myyntipäätöksen tekemistä korkeimman huudon tehnyttä ostajaa veloitetaan toimittamaan kaupungille suunnitelmat rakennuksen käyttötarkoituksesta ja jatkotoimenpiteistä". Huutokaupan lopputuloksena saatiin yksi 1 000 euron tarjous. Ostajaa ei tavoitettu missään vaiheessa, eikä näin ollen saatu varmuutta kohteen jatkotoimenpiteistä.

Mikäli kohde halutaan pitää käytössä, täytyy kohteelle tehdä aiemmin mainittuja eriyttämistoimenpiteitä. Aiemmin oli arvioitu, että kohteen kustannukset joulukuulta toukokuuhun ovat peruslämmöllä pitämisen ja tarvittavien muutostöiden osalta 30 000 euroa. Näiltä osin toteutuneet kustannukset ovat olleet noin 34 000 euroa.

Kohteen tarpeellisuudesta omaan käyttöön on kysytty kaupunkipalveluilta. Mikäli kohde otettaisiin omaan käyttöön, täytyisi joistakin toiminnoista muissa kohteissa luopua. Muutama kohde voisi olla, jonka toiminnot voisi siirtää vanhan terveyskeskuksen vanhimmalle osalle. Kaivoksella sijaitseva vanha insinöörikonttori (taiteilijaresidenssi) voisi olla yksi ja toinen voisi olla Hovilankatu 16:sta sijaitseva nykyään harrastekäytössä oleva rakennus. Tällä hetkellä molemmat rakennukset ovat sisäisesti vuokrattuna kaupunkipalveluille.

Taiteilijaresidenssin pinta-ala on 428 m² ja vuotuiset energiakustannukset ovat 14 500 euroa. Hovilankadun kohteen pinta-ala on 160 m² ja vuotuiset energiakustannukset 4 400 euroa. Terveyskeskuksen vanhimman osan pinta-ala on noin 950 m². Mikäli edellä mainittujen kahden kohteen toiminnot siirtyisivät terveyskeskukselle ja kohteet laitettaisiin kylmilleen, säästyisi energiakustannuksia näiden kahden kohteen osalta noin 19 000 euroa vuodessa. Vastaavasti terveyskeskukselta vuotuiset energiakustannukset olisivat arvion mukaan noin 50 000 euroa ja näin ollen kokonaiskustannukset nousisivat n. 30 000 euroa. Molemmat rakennukset residenssi ja Hovilankatu 16 ovat kunnoltaan iäkkäämpiä ja tulevat vaatimaan jossakin vaiheessa peruskorjausta.

Edullisin vaihtoehto olisi, että toiminnot jatkuvat nykyisissä kohteissa niin pitkään kuin rakennuksien kunto ilman suurempia korjauksia sen mahdollistaa ja vanhan terveyskeskuksen käytöstä luovutaan. Tämä järjestely ei turvaa ko. toimintojen jatkuvuutta nykyisillä paikoillaan niin pitkäksi aikaa kuin että toiminnot keskitettäisiin vanhalle terveyskeskukselle. Huomioon otettava myös se, että taiteilijaresidenssi on Sr-1 merkinnällä suojeltu rakennus. Mikäli toiminnot päättettäisiin siirtää ja jättää kohteet kylmilleen eikä tyhjilleen jääviä kohteita myydä, voisi niistä jossakin vaiheessa aiheutua purkukustannukset tai suojelun rakennuksen osalta peruskorjauskustannukset. Näiden kohteiden yhteenlaskettu purkuhinta-arvio on noin 60 000 euroa. Mikäli purkukustannusta verrataan terveyskeskuksen vanhimman osan purkamiseen niin terveyskeskuksen purkukustannukset olisivat n. 35 000 euroa suuremmat.

Toimintojen keskittäminen terveyskeskukselle vaatii uuden sähkö- ja lämpöliittymän siirtämisen vanhalle osalle. Nämä eriyttämiskustannukset ovat arvioitu aiemmin olevan 100 000 - 170 000 euroa seuraavasti: "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." Kustannusarviossa on myös huomioitu kustannukset, jotka tulevat siinä vaiheessa, kun muu rakennusmassa purettiin ja rakennuksien yhdistävät käytävät ja seinät tulee rakentaa ulkoseiniksi.

Mikäli vanhan terveyskeskuksen tiloille on tarvetta, turvaisi vanhalle terveyskeskukselle keskitetty toiminto tilaratkaisun pidemmäksi aikaa ilman suurempaa peruskorjaustarvetta kuin mitä se on tällä hetkellä taiteilijaresidenssissä ja Hovilankatu 16:sta. Kustannuksien näkökulmasta

edullisin vaihtoehto on toki laittaa terveyskeskus kylmilleen ja järjestää toiminnot nykyisissä kohteissa niin pitkään kunnes tarvitaan suurempaa peruskorjausta. Peruskorjaustarpeen ilmetessä toiminnan jatkuvuutta voisi arvioida uudelleen ja katsoa sen hetkisen muiden vapaiden tai vapautuvien tilojen tilanteen.

Talouden ja toiminnan kehittämisohjelmassa on arvioitu, että kaivoksella sijaitsevan lukion toiminta siirtyisi Kummun koululle vuoden 2030 paikkeilla. Mikäli näin kävisi tulisi mietittäväksi mitä toimintoja nykyiselle Sr-1 suojelumerkinnällä osoitetulle lukiolle sijoittuisi. Lukion pinta-ala on n. 940 m² ja vuotuiset energiakustannukset n. 37 000 euroa. Ennusteet lapsimäärän kehityksestä vaikuttavat siltä, että myös Kalattoman päiväkodin tilat voivat vapautua nykyisistä toiminnoista lähivuosien aikana. Mikäli näin käy tulee myös tämän kiinteistön jatkokäytön tarve pohdintaan. Päiväkodin pinta-ala on 354 m² ja vuotuiset energiakustannukset n. 10 500 euroa.

Kaupunkirakennepalveluiden tehtävä on ylläpitää ja tarvittaessa rakentaa tai peruskorjata ne kiinteistöt, joihin kaupunki toimintoja sijoittaa. Mikäli tarvetta terveyskeskuksen vanhimman osan käyttämiselle on, tulee vuoden 2026 talousarvion investointiosassa varautua tekemään tarvittavat muutokset. Siihen saakka kohde tulee pitää peruslämmöllä nykyisen mallin mukaisesti.

Valmistelija	Kaupunkirakennejohtaja
Lisätietoja	Kaupunkirakennejohtaja Jarkko Karvonen, 044 755 9330, jarkko.karvonen@outokummunkaupunki.fi
Esittelijä	Kaupunkirakennejohtaja
Päätösehdotus	Kaupunkirakennelautakunta päättää antaa yllä olevan vastauksena kaupunginhallitukselle.
Päätös	Kaupunkirakennejohtajan ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että rakennustarkastaja Janne Korpela poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 18:54.

Kpalvltk 09.09.2025 § 17

Selostus	Kulttuurin ja matkailun tulosalueella toimiva Vanhan Kaivoksen residenssi sijaitsee Vanhan kaivoksen alueella nk. insinöörikonttorissa Kaivosmiehenpolku 3:ssa. Rakennus soveltuu nykykunnossaan heikosti residenssitoiminnan ympärivuotiseen järjestämiseen. Elämänlaadun tulosalueella toimiva Hovilankatu 16 toimii harrastetiloina kahdelle yhdistykselle. Rakennus soveltuu nykykunnossaan tyydyttävästi käyttötarkoitukseensa. Sairaalankatu 8:ssa sijaitsevan, käytöstä poistetun terveyskeskuksen vuonna 1939 valmistunut vanhin osa, jatkossa Vanha sairaala, on vuonna 2023 valmistuneen rakennushistoriallisen selvityksen johtopäätösten mukaan "...harvinainen ja ainutlaatuinen". Outokummussa on sekä purettu että säilytetty
----------	--

rakennushistoriallisesti arvokkaita rakennuksia, mutta edelleen Outokummussa on keskimääräistä enemmän kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ja siten suojeltuja rakennuksia. Rakennusten kulttuurihistorialliset arvot ovat kohtuullisen objektiivisesti todennettavissa, mutta niiden merkitys yksilölle on subjektiivinen kokemus ja merkitys ympäröivälle yhteisölle moniulotteinen asia.

Vanhan Kaivoksen residenssin ja Hovilankadun harrastilojen siirtämistä Vanhaan sairaalaan puoltaa rakennuksen parempi kunto verrattuna nykyisiin tiloihin. Jonkin verran nykyistä suuremmat tilat mahdollistaisivat myös harrastetilojen tarjoamisen muutamalle uudelle yhdistykselle.

Vanhaa sairaalaa vastaan puhuvat vaadittavat muutuskustannukset sekä nykyistä korkeammat ylläpitokustannukset. Rakennuksessa on myös todettu rakennusaikakautensa ratkaisusta johtuvia ongelmia, joiden vaikutuksia on pyritty eliminoimaan teknisillä ratkaisuilla. Lisäksi seuraavan viiden vuoden aikana on kasvatus- ja koulutuspalveluiden käytöstä mahdollisesti vapautumassa muutamia kiinteistöjä, joista yksi on Vanhan Kaivoksen alueella.

Vaikutusarviointi	Ei
Valmistelija	Kaupunkipalvelujen johtaja
Lisätietoja	Kaupunkipalvelujen johtaja Jukka Orenius, 0447559240, jukka.orenius@outokummunkaupunki.fi
Esittelijä	Kaupunkipalvelujen johtaja
Päätösehdotus	Kaupunkipalvelujen lautakunta toteaa, että kaupunkipalveluilla ei ole käyttöä Vanhalle sairaalalle palvelutuotannossaan.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Khall 22.09.2025 § 181

Selostus

Tausta ja lautakuntakäsittelyt

Vanhan terveystakeskuksen vanhan osan tilanne on ollut esillä sekä kaupunkipalvelujen lautakunnassa että kaupunkirakennelautakunnassa. Lautakunnissa on tarkasteltu rakennuksen teknistä kuntoa, käyttötarpeita ja taloudellisia vaikutuksia. Molemmissa lautakunnissa on tuotu esiin, että rakennuksen käyttökelpoisuus ei ole kovin hyvä ja että mahdolliset sisäilmaongelmat sekä rakenteelliset puutteet rajoittavat sen jatkokäyttöä.

Toimintojen siirto ja yhdistysten käyttömahdollisuudet

Vanhan kaivoksen residenssitoiminnan siirto vanhaan terveystakeskukseen on teknisesti mahdollista, mutta ei suositeltavaa mahdollisen sisäilmaongelman vuoksi. Mikäli residenssin toiminta nykyisissä tiloissa käy mahdottomaksi, kaupunkipalvelujen lautakunta päättää residenssitoiminnan jatkosta ylipäänsä tai etsii muita korvaavia tiloja. Museo on esittänyt varastotarpeita, mutta tilan

käyttö tähän ei ole välttämätöntä. Hovilan entisen päiväkodin toiminnot olisi mahdollista myös siirtää terveyskeskukselle ja laittaa ko. entinen päiväkoti myyntiin. Mahdollista myynnin toteutumista on vaikea ennustaa. Terveyskeskuksen tilat voivat tarjota lisäresurssin yhdistysten toimintaan, erityisesti kohtaamispaikkojen, harrastustoiminnan ja matalan kynnyksen palvelujen järjestämiseen, mutta toisaalta kaupungilla on tälläkin hetkellä tiloja yhdistyksille, mm. Servon tilat, Marita, kaupunginhallituksen ent. kahviotila, ja kaupunkipalveluilta on lisää tiloja vapautumassa lähvuosina.

Kulttuurihistoriallinen arvo

Entisen terveyskeskuksen vanhan osan kulttuurihistoriallista arvoa ei voi kiistää. Rakennus sijaitsee Sk-1 -alueella, joka on määritelty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi. Tämä seikka puoltaa rakennuksen säilyttämistä, mutta toisaalta taas Outokummun kaupungilla on mittava määrä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita, suojeltuja rakennuksia, joiden ylläpidosta kaupungin on vastattava.

Taloudelliset näkökulmat

Vanhan osan eriyttämisen kustannukset uudesta osasta ovat kaupunkirakennepalvelujen arvion mukaan 100 000 – 170 000 euroa, joista osa realisoituisi sitten, kun uusi osa puretaan. Mikäli vanha osa jää palvelutuotannon käyttöön, säästöä purkukustannuksissa tulee noin 100 000 euroa. Mikäli residenssitoiminta ja Hovilankadun entisen päiväkodin toiminnot siirretään vanhalle terveyskeskukselle, näiden rakennusten ylläpitokustannukset jäävät pois, jotka ovat noin 20 000 euroa. Terveyskeskuksen ylläpitokustannukset ovat kaupunkirakennepalvelujen mukaan noin 50 000 euroa, joten vuotuisia ylläpitokuluja tulisi lisää noin 30 000 euroa.

Oheisaineistona on luettelo kaupungin omistamat suojelumerkinnällä olevat rakennukset.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että vanhan terveyskeskuksen rakennus jätetään kylmilleen. Rakennusta ei oteta kaupungin palvelutuotannon käyttöön, eikä myyntiprosessia jatketa aktiivisesti mutta rakennus on edelleen myytävien kohteiden listalla.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kvalt 29.09.2025 § 73

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että vanhan terveyskeskuksen rakennus jätetään kylmilleen. Rakennusta ei oteta kaupungin palvelutuotannon käyttöön, eikä myyntiprosessia jatketa aktiivisesti mutta rakennus on edelleen myytävien kohteiden listalla.

Päätös

Päätettyään keskustelun asiasta puheenjohtaja totesi Jyrki-Pekko Kinnusen esittäneen, että

1. Vanhan terveyskeskuksen vanhin osa pidetään lämpimänä siihen saakka, kunnes kohteelle löytyy uusi omistaja tai käyttötarkoitus.
2. Rakennuksesta laaditaan ajantasainen, yksilöity ja realistinen kuntotutkimus ja kustannusarvio, jossa ensisijaisena lähtökohtana on vanhan osan säilyttäminen ja uusiokäyttö. Selvitysten perusteella päätetään jatkosta ja tämän jälkeen toteutetaan mahdollinen uudemman osan erottaminen.
3. Rakennuksen markkinointiin panostetaan nyt aktiivisesti ja riittävästi, jotta kohteelle löydetään pitkäaikainen vuokralainen tai sitoutunut ostaja.

Kun esitystä ei kannatettu, puheenjohtaja totesi esityksen rauenneen.

Puheenjohtaja totesi kaupunginvaltuuston hyväksyneen kaupunginhallituksen ehdotuksen yksimielisesti.

Merkitään, että Janne Korpela poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 19:13.