

Terveystarkastajan raportti Palomäen koulua koskien ja kunnan jatkotoimenpiteet

Kunnanhallitus 25.04.2022 § 223

Valmistelija Kunnanjohtaja Tanskanen Henri

Asian tausta Juuan kunnan kiinteistöstrategian mukaisesti Palomäen entinen koulukokonaisuus (Kansalantie 372 B 83870 Polvela) on asetettu myytävien rakennusten listalle (12.11.2019, Liite 1 *Kiinteistöjen toimenpideluokat*).

Tällä hetkellä toinen entisistä koulurakennuksista on asetettu käyttökieltoon, toisen ollessa yhä asutettuna kahden henkilön toimesta. Yleisesti ottaen molempien rakennusten kunto on erittäin huono.

Tästä johtuen Juuan kunnan tekninen johtaja on pyytänyt terveystarkastajaa laatimaan lausunnon rakennusten soveltuvuudesta asuinkäyttöön. Tarkastuskertomus on liitteenä. Tarkastuksen yhteydessä on otettu myös valokuvia kunnan todentamiseen, jotka ovat myös liitteenä.

Tarkastuskertomuksesta ilmenee se, että mikäli asuntoja tullaan käyttämään asumiskäytössä, kosteusvaurion laajuus tulee selvittää ja tehdä tarvittavat asianmukaiset korjaustoimenpiteet mahdollisen terveyshaitan ehkäisemiseksi.

Koska valtuusto on asettanut rakennukset myytävien rakennusten listalle ja ne on tarkoitettu poistaa kunnan hallinnasta, on syytä pohtia sitä mikä olisi tarkoituksenmukaisin tapa edetä asiassa. Rakennusten poikkeuksellisen huono kunto nykyisillä rakennustarvikekustannuksilla voi tehokkaasti estää niiden remontoinnin uuden omistajan taholta.

Rakennuskustannusten nousun myötä sekä vähäisen täyttöasteen takia rakennusten parannukset vaatisivat huomattavia taloudellisia resursseja kunnalta. Vuokrataso on matala, joten investointeja ei voitaisi kattaa vuokralaisilta, ellei vuokralaisilta perittäisi huomattavasti markkinahintaa korkeampia vuokria. Tällä hetkellä vuokrat kattavat alle puolet rakennuksiin liittyvistä kuluista. Vuoden 2021 talousarvion toteutumassa kulut olivat -16 376 euroa.

Ottaen huomioon myyjän pitkäaikaisen ja painavan vastuun rakennusten ja kiinteistöjen kaupassa, kunnan kannalta ei välttämättä ole tarkoituksenmukaista myydä rakennuksia. Myynnin ohella tulisi selvittää olisiko tarkoituksenmukaisempaa purkaa rakennukset tai luovuttaa rakennukset vastikkeetta Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksen harjoituskäyttöön. Pelastuslaitos on julkisesti etsinyt sopivia kohteita harjoituskäyttöön ja Juuan kunta tekee tiivistä yhteistyötä valmiusasioiden parantamiseksi sekä yleisen turvallisuuden saralla.

Myynnin vaihtoehtona tulisi siten selvittää olisiko tarkoituksenmukaisempaa luovuttaa rakennukset Pohjois-Karjalan pelastuslaitokselle tai purkaa rakennukset. Tahtotilana tulisi olla se, etteivät rakennukset ole enää kunnan taseessa tulevana talvena 2022-23, jolloin lämmityskustannukset ovat korkeimmillaan.

Asia tulisi joko kunnanhallituksen tai valtuuston päätettäväksi myöhemmin keväällä tai kesällä 2022. Selvityksen valmistelee tekninen toimialue.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Tanskanen Henri
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää käynnistää selvityksen Palomäen entisen koulun luopumisen vaihtoehdoista. Juuan kunnan tekninen toimi valmistelee asian kunnanhallitukselle.
Perustelut	Kunnalla on velvollisuus vuokranantajana huolehtia rakennusten kunnosta (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995). Siten painavat terveydelliset syyt puoltavat rakennuksista luopumista yhdessä taloudellisten syiden kanssa.
Päätös	Hyväksyttiin.

Kunnanhallitus 16.05.2022 § 239

Valmistelija	Kunnanjohtaja Henri Tanskanen
Asian tausta	Palomäen koulurakennukselle tehtävät toimenpiteet

Juuan Polvelassa, osoitteessa Kansalantie 372, 83870 Polvela, sijaitsee kunnan omistama vanha Palomäen koulurakennus, joka on muutettu asumiskäyttöön. Kiinteistötunnus on 176-411-0017-0022 ja maapinta-ala on 9 900 m². Kiinteistöllä sijaitsee sauna- ja piharakennus, jonka kokonaisala on 128 m² sekä kaksi koulurakennusta, joiden kokonaisalat ovat B: 205 m² ja A: 314 m² sekä huoneistoalat 142 m² ja 155 m². A-rakennuksessa on viisi asuntoa ja B-rakennuksessa kolme. Tällä hetkellä B-rakennuksessa on kaksi asuntoa vuokrattuna. Vuokrasopimukset ovat irtisanottu ja päättyvät syksyllä 2022.

Palomäen koulurakennus on valmistunut vuonna 1953. Koulu on muutettu asutokäyttöön vuonna 1984. Asiakirjojen mukaan LVI- ja sähkötekniikka on vuodelta 1984. Ilmanvaihto on painovoimainen ja lämmitysmuoto on suora sähkö. B-rakennuksessa on kolme huoneistoa, joista kahdessa on toistaiseksi asukkaita. B1-asunto on ollut tyhjiillään maaliskuusta 2018 lähtien. A-rakennuksen huoneistossa A3 on ollut vuonna 2019 vesivahinko, jota ei ole korjattu. A-osan viimeinen asukas muutti pois A3-huoneistosta lokakuussa 2021 ja rakennus on nyt kylmillään.

Vuonna 2021 Palomäen toimintatuotot olivat 7 932 € ja toimintakulut 16 376 €, joten toimintakate oli -8 443 €.

Juuan kunnan tekninen toimiala on selvittänyt rakennusten kuntoa kevään 2022 aikana. Rakennustarkastaja ja terveystarkastaja ovat käyneet arvioimassa rakennusten kuntoa asumiskäyttöön.

Selvityksissä ja katselmuksissa on todettu mm. seuraavia puutteita:

- jätevesiviemäreiden ja käyttöveden toimivuusongelmat
- A-rakennus on kokonaan poissa käytöstä rakennuksen huonon kunnan johdosta (laajat kosteus- ja vesivauriot)
- B-rakennuksessa on kaksi huonokuntoista huoneistoa, ja yksi niin huonokuntoinen huoneisto, ettei siinä voi asua
- rakennuksissa ei ole kunnollista ilmanvaihtoa
- rakennuksien energiatehokkuus on huono

Rakennukset ovat yleisesti huonossa kunnossa ja ne aiheuttavat paljon huolto- ja korjauskäyntejä. Rakennuksiin on matkaa kunnan varikolta 14 km, joten huoltokäynnit ovat aikaa vieviä ja kalliita.

Terveystarkastajan tarkastuksessa todettiin, että B1- ja A3-huoneistoihin sisään astuessa on selkeä maakellarimainen haju. A3-asunnossa on nähtävillä merkkejä mahdollisesta kosteusvaurioista keittiön ja eteisen lattioissa ja seinissä.

Aistinvaraiset arviot viittaavat mahdolliseen kosteusvaurioon. Mikäli asuntoja tullaan käyttämään asumiskäytössä, kosteusvaurion laajuus tulee selvittää ja tehdä tarvittavat asianmukaiset korjaustoimenpiteet mahdollisen terveystaitan ehkäisemiseksi.

Jatkotoimenpidevaihtoehtoina ovat:

1. Perusteellinen kuntotarkastus, jonka perusteella tehdään korjaussuunnitelma ja suoritetaan rakennuksien peruskorjaus asuintasoon
2. Tontin myynti rakennuksineen
3. Rakennusten purku
4. Rakennusten luovutus ja Itä-Suomen pelastuslaitoksen harjoituskäyttöön ja purku sen jälkeen.

Vaihtoehdon 1 kokonaiskustannuksia on vaikea arvioida ilman tarkempaa kuntotutkimusta. Varovainen kokonaisarvio peruskorjauksesta on noin 300 000 euroa. Rakennuksen kaikki osat (vesikatto, talotekniikka, ikkunat, julkisivu, sisäpinnat ja saniteettitilat) ovat teknisen käyttöikänsä lopussa. Lisäksi olisi arvioitava kosteusvaurioiden laajuus sekä lämmöneristyksen ja tiiveyden parantaminen.

Toisessa vaihtoehdossa tontti myydään purkukuntoisine rakennuksineen huutokaupassa. Tässä vaihtoehdossa vältetään purku- tai rakennuskustannukset.

Kolmannelta vaihtoehdosta on pyydetty alustavia tarjouksia kahdelta urakoitsijalta. Kustannusarvio 36 600 € - 40 000 € (alv 0 %).

Neljännestä vaihtoehdosta on pyydetty myös alustavat purkutarjoukset: 22 600 - 32 000 € (alv 0 %). Pelastuslaitos on ilmoittanut halukkuutensa käyttämään rakennusta harjoituksiinsa, minkä jälkeen rakennus poltettaisiin hallitusti perustusten tasolle. Kustannukset kunnan osalta koskisivat siten harjoituskäytössä poltettujen rakennusten raivausta.

Koska kohde kokonaisuudessaan on kunnanvaltuuston myytävien rakennusten listalla, asian ratkaisemisesta tulee päättää kunnanvaltuustossa. Jatkotoimenpiteiden suhteen toimivalta määräytyy kunnan hallintosäännön mukaisesti kun valtuusto on asian käsitellyt.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Tanskanen Henri

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää ottaa asian ylimääräisenä asiana käsittelyyn.

Kunnanhallitus päättää, että tontti että rakennukset laitetaan myyntiin purkukuntoisena kolmen viikon ajaksi huutokauppaan ilman pohjahintaa. Kauppa tehdään, mikäli saadaan hyväksyttävä tarjous.

Päätös Hyväksyttiin.

Kunnanhallitus 29.08.2022 § 283
156/10.03.02.00/2022

Valmistelija Tekninen johtaja Timo Möttönen ja kunnanjohtaja Henri Tanskanen

Asian tausta Palomäen kiinteistö ja purkukuntoiset rakennukset asetettiin myytäväksi julkiseen tarjouskilpailuun huutokaupat.com sivustolle. Asetettuun määräaikaan mennessä tarjouksia tuli 25 kappaletta. Korkein tarjous on 2 800,00€.

Koska Palomäen kiinteistöstä sekä rakennuksista on saatu tarjous, eikä kunnanhallitus ole aiemmin asettanut pohjahintaa tai pidättänyt itsellään oikeutta päättää kaupasta, asia ratkeaa voimassa olevien toimivaltasääntöjen mukaisesti. Koska kunnanvaltuusto on aiemmin asettanut Palomäen kohteen myytävien rakennusten listalle, asiaa ei ole tarkoituksenmukaista uudelleen alistaa valtuuston päätettäväksi. Teknisellä johtajalla on toimivalta päättää käsillä olevasta asiasta.

Esittelijä Kunnanjohtaja Tanskanen Henri

Päätösehdotus Kunnanhallitus toteaa myynnin toteutuvan voimassa olevan delegointisäännön sekä muun kunnanvaltuuston linjausten mukaisesti.

Perustelut Juuan kunnanvaltuusto on aiemmin kiinteistöstrategiassaan sekä sen alaisessa toimenpideohjelmassa asettanut Palomäen koulun myytäväksi.

Sovelletut säädökset Juuan kunnan hallintosäännön 5 luvun 2 §:n 2 momentin 5 kohta sekä kunnanhallituksen toimivallan delegointipäätös.

Päätös Hyväksyttiin.

Tämän asian käsittelyn ajan kokouksessa oli läsnä tekninen johtaja Timo Möttönen ajalla klo 16.57 – 16.58.