

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 25.02.2025 § 28

1167/10.03.02.00/2021

Valmistelija / Beredare:

asiakaspalvelupäällikkö / kundbetjäningsschef Henna Salminen,
henna.salminen(at)sipoo.fi

tilapalvelupäällikkö/ lokalservicechef Juha Pohjonen
juha.pohjonen(at)sipoo.fi

Teknisen valiokunnan päätöksestä 11.12.2024 § 166 on jätetty kunnalle yhdeksän oikaisuvaatimusta. Tämä vastine on laadittu keskitetysti vastaukseksi kaikille oikaisuvaatimuksen jättäneille.

Oikaisuvaatimuksessa 1 on vaadittu:

1. Päätös kumotaan ja palautetaan valmisteluun, jotta päätöksenteon avoimuus, kohtuullisuusperiaate ja lahjoituksen / testamentin määräysten noudattaminen voidaan varmistaa.
2. Päätöksenteossa päätöksenteon tueksi esitetään yksityiskohtainen selvitys nykytilasta, vaikutuksista ja vaihtoehtoisista ratkaisuista.
3. Päätöksenteossa kuullaan sivistysvaliokuntaa, kulttuurivaikuttajia ja muita päätökseen olennaisesti vaikuttavia osapuolia.

Oikaisuvaatimukseen on kirjattu tarkemmin kuusi perustetta vaatimuksen tueksi, joihin tässä vastineessa otetaan kantaa.

Oikaisuvaatimukset 2–9 ovat tekstisisällöltään samanlaisia. Näissä on vaadittu:

1. Tilan käyttäjien näkemykset ja vaikutukset toimintaan voidaan huomioida riittävällä tavalla.
2. Toiminnan keskeyttämisestä ja siirrosta uuteen paikkaan voidaan tehdä realistinen ja kohtuullinen suunnitelma ilman kiirettä.
3. Päätöksenteossa varmistetaan riittävä avoimuus ja läpinäkyvyys

Oikaisuvaatimukseen on kirjattu tarkemmin neljä perustetta vaatimuksen tueksi, joihin tässä vastineessa otetaan kantaa.

1. Teknisen valiokunnan päätöksen lainvoimaisuus

Oikaisuvaatimuksissa 1 on tuotu esiin, että Teknisen valiokunnan päätös rakennuksen akuutista käytön lopetuksesta, toimintojen siirrosta väliaikaisesti toisiin tiloihin ja rakennuksen myynnistä ei olisi lainvoimainen. Oikaisuvaatimuksissa on esitetty, että päätös olisi pitänyt hyväksyttää Sivistysvaliokunnalla ja / tai vapaa-ajanjaostolla. Kunnan hallintosäännön 31§ mukaan Teknisen valiokunnan tehtävänä on huolehtia kunnan kiinteistöistä. Tekninen valiokunta päättää hallintosäännön kohdan 5 mukaisesti kunnan hallinnassa olevien rakennusten vuokraamisesta ja myymisestä, kun kohteen arvo alittaa 0.5 miljoonaa euroa. 11.12.2024 tehdyssä päätöksessä on linjattu nimenomaisesti siitä, että rakennusta ei vuokrata enää sen teknisen kunnon takia ja tästä syystä vuokralaisille osoitetaan toiset toimitilat. Samassa päätöksessä on linjattu arvoltaan noin 220 000 euron arvoinen rakennus myytäväksi. Lisätiedot rakennuksen arvosta on tämän vastineen myöhemmässä kohdassa. Teknisen

valiokunnan päätös on tehty hallintosäännön mukaisesti ja on lainvoimainen

2. Sivistysvaliokunnan ja vapaa-ajan jaoston kuuleminen

Oikaisuvaatimuksessa 1 on esitetty, että päätöksestä olisi pitänyt kuulla Sivistysvaliokuntaa, kulttuurivaikuttajia ja muita päätöksentekoon olennaisesti vaikuttavia seikkoja. Sipoon opiston ja kulttuuripalveluiden toiminnan osalta Sivistysvaliokunnan toimivaltaan kuuluu hallintosäännön 28§ mukaan kansalaisopiston ja kulttuuritoimen toiminnan koordinointi. Sivistysvaliokunnan vapaa-ajanjaoston tehtäviin kuuluu hallintosäännön 30 § mukaan huolehtia kansalaisopiston ja kulttuuritoimen järjestämisestä. Paikallisille kulttuurivaikuttajilla ei ole kunnan hallintosäännössä määriteltyä roolia.

Vastineen kohdan 1 mukaisesti Teknisellä valiokunnalla on päätösvalta tekemästään asiasta. Päätös on myös koskenut akuuttia tilojen käytön lopettamista, mistä tulee päättää välittömästi. Yhdyskunnan ja ympäristön toimialan yhdyskuntajohtaja on kuitenkin linjannut, että tästä huolimatta on hyvän tavan mukaista viedä asia myös tiedoksi vapaa-ajanjaoston kokoukseen. Arjen ja vapaa-ajan toimialajohtaja linjasi asian käsiteltävän 11.12.2024 ilmoitusasioissa. Keskusteluosuuden jälkeen vapaa-ajan jaosto ei ilmaissut tarvetta käsitellä asiaa uudelleen omana asiakohdanaan. Jaosto ei myöskään ole lähettänyt asiaa Sivistysvaliokuntaan lausuttavaksi.

Yleisellä tasolla rakennuksen heikko kunto on ollut tiedossa pitkään eri poliittisilla elimillä (liite 1). Kokonaisuudessaan asiaa on käsitelty noin 3.5 vuotta eri tahojen toimesta saamatta linjausta peruskorjataanko rakennus vai myydäänkö se. Käsittely on perustunut vuonna 2022 laadittuun asiakirjaan nimeltä "Mårtensby skolan kunnostussuunnitelma ja vaihtoehtoiset tilaratkaisut" (liite 2). Toimitilat -yksikön suosituksesta huolimatta rakennuksen vuokralaisia ei ole tästä huolimatta ohjattu suunnitellusti siirtymään uusiin tiloihin ajoissa ja / tai sitoutumaan peruskorjaukseen vuokraamalla tilat kyseisen korjauksen jälkeen.

Akuuttiin rakennuksen käytön lopettamispäätökseen liittyen on pidetty Sipoon opiston kanssa kokous ennen asian vientiä valiokuntaan. Tällöin on yhteisesti linjattu, että alustavasti tarjotut väliaikaistilat sopivat hyvin opiston käyttöön ja ovat riittävän kokoiset. Akuuteissa tilasiirroissa vuokralaisille tarjotaan väliaikaiset korvaavat tilat niistä tiloista missä on vapaata. Lähtökohtaisesti kunnalla ei ole tyhjillään olevia tiloja. Sipoon opiston osalta on kuitenkin käynyt onnekaasti ja väliaikaistilat löytyvät vain noin 1.5 kilometrin päästä nykyisestä toimipisteestä Talman vanhalta koululta. Toimintojen pysyvässä sijoittelussa pyydetään laajemmista tapauksista aina Sivistysvaliokunnalta lausunto, jos asialla nähdään olevan merkittävä vaikutus toimialan vuokriin ja / tai palveluiden sijoitteluun. Näin tullaan toimimaan myös tässä tapauksessa, kun Sipoon opiston tilavaihtoehtojen selvitys valmistuu arvioilta vuonna 2026.

Koulumuseon osalta Sivistystoimikunta on linjannut kokoukseen 9/1993 (23.11.1993) § 97, että perustetulla koulumuseon yhdistyksellä on vastuu museon toiminnasta ja museon kokoelmien hoidosta. Sivistysvaliokunta tai vapaa-ajan jaosto ei siis vastaa museon toiminnasta, vaan yhdistys on itsenäinen toimija (Sibbo skolmuseum - Sipoon koulumuseo rf). Samassa kokousskohdassa on myös linjattu, että kunta vastaa koulumuseon kiinteistökustannuksista. Päätöksessä ei oteta kantaa toimitilojen kokoon tai vuokran määrään, mutta päätöshetkellä museo on toiminut Massbyn koulurakennuksen alakerrassa ja sen koko on ollut suunnilleen 150 m². Tätä tilakokoa voidaan siis pitää poliittisen linjauksen mukaisena. Koulumuseon edellisestä muutosta Massbyn koulusta Mårtensby skolaan

on tehty viranhaltijapäätös 30.9.2013 kulttuurijohtajan toimesta. Tässä päätöksessä ei ole otettu kantaa tilan kokoon tai kustannuksiin. Koulumuseon siirtymisestä uusiin tiloihin tehdään myös nyt viranhaltijapäätös, kun uusi pysyvä toimipaikka saadaan vahvistettua. Koulumuseon siirtoa ei tehdä väliaikaisena siirtona.

Edellä mainittuihin seikkoihin perustuen oikaisuvaatimuksen vaade Sivistysvaliokunnan ja vapaa-ajan jaoston laajemmasta kuulemisesta toimintojen akuuttisiirron osalta ei ole ollut tarvittava, eikä Teknisen valiokunnan päätöstä tarvitse tältä osin oikaista tai kumota.

3. Rakennuksen teknisen kunnan selvitys

Kaikissa oikaisuvaatimuksissa on todettu, että kunnan Toimitilat -yksikön päätös rakennuksen sulkemisesta ei perustu todellisiin faktoihin, kuntoa ei ole selvitetty puolueettomasti ja rakennuksen sisäilmassa ei ole ongelmia. Kunnan Toimitilat -yksikkö määrittelee aina rakennuksen terveellisyyden ja turvallisuuden monialaisesti. Tällöin tehdään riittävät tutkimukset ulkopuolisilla puolueettomilla tahoilla, kuullaan Porvoon ympäristöterveydenhuolto, työsuojelua, henkilökuntaa ja vuokralaisia (Sipoon opisto / Koulumuseo). Linjaus Mårtensby skolan akuutista toiminnan siirtämisestä on siis perustunut hyvin tutkittuun tietoon ja ammattilaisten lausuntoihin.

Seuraavissa osioissa on kerrottu tarkemmin teetetyistä tutkimuksista, työsuojeluasioista ja Porvoon ympäristöterveydenhuollon tarkastuksen tuloksista:

Kuntoarvio sekä kustannus- ja kannattavuusselvitys

Rakennuksen kuntoarvio (liite 2 – liiteosio) valmistui vuonna 2018 osana kunnan laajempaa kuntoarvioprojektia. Kuntoarvion tietojen laajempi tarkastelu tehtiin kustannus- ja kannattavuusselvityksen yhteydessä (liite 2 – liiteosio) vuonna 2021. Selvityksessä asiantuntijat tutustuivat kattavasti kohteeseen ja peruskorjaustarpeeseen. Selvityksessä laadittiin alustavat laajuudet kustannuksineen kolmelle eri korjausvaihtoehdolle (VE1-VE3) ja verrattiin näiden hintatasoa uudishankkeeseen (VE4). Näitä kustannuksia peilattiin ”Mårtensby skolan kunnostussuunnitelma ja vaihtoehtoiset tilaratkaisut” -asiakirjassa (liite 2) realistisiin rakennuksen käyttömääriin ja toiminnan kannattavuuteen. Rakennuksen myynnin todettiin olevan ainoa realistinen vaihtoehto. Rakennuksen vuokralaiset eivät olleet myöskään halukkaita sitoutumaan rakennuksen peruskorjaamiseen.

Porvoon ympäristöterveydenhuollon lausunto

Porvoon ympäristöterveydenhuolto teki rakennukseen tarkastuksen 24.5.2022. Ympäristöterveydenhuolto on puolueeton taho tarkastamaan rakennuksen tilat lain näkökulmasta. Ympäristöterveydenhuolto totesi lausunnossaan raportteihin perustuen rakennuksessa olevan lukuisia rakenteisiin ja niiden kuntoon liittyviä kunnostusta tai lisäselvitystä vaativia kohteita.

Ympäristöterveydenhuolto linjasi, että käytettyjen tilojen rakenteiden kunto tulee olla terveellinen ja ilmanvaihto toteutettu niin, ettei siitä aiheudu terveydellistä haittaa tiloissa oleskeleville. Terveyshaitta tulee arvioida kokonaisuutena siten, että otetaan huomioon mm. altistumisen todennäköisyys, toistuvuus ja kesto, mahdollisuudet välttää altistumiselta tai poistaa haitta.

Ympäristöterveydenhuolto määräsi tähän perustuen teettämään tiloista tarkemman sisäilmatutkimuksen, jossa arvioidaan sisäilman laatu sekä kiinteistön rakenteissa ja ilmanvaihdossa havaittujen epäkohtien ja korjaustarpeiden mahdollista terveysriskiä tiloissa oleville. Selvitykseen tuli sisällyttää altisosuhteiden arviointi. Sipoon opistoa pyydettiin toimittamaan tarkempi selvitys Porvoon ympäristöterveydenhuoltoon 31.7.2022 mennessä. Saadun selvityksen perusteella arvioitaisiin terveydensuojeluviranomaisen jatkotoimenpiteitä. Kunnan Toimitilat -yksikkö toimitti laajan sisäilma- ja rakenneteknisen tutkimuksen raportin syksyllä 2022 ympäristöterveydenhuoltoon. Lisäksi olisi pitänyt toimittaa lausunto mihin toimenpiteisiin kohteessa on ryhdytty tai aiotaan ryhtyä mahdollisten terveyshaittaa aiheuttavien epäkohtien selvittämiseksi ja poissulkemiseksi. Tätä ei koskaan voitu antaa, koska asian käsittely oli edelleen kesken kunnan poliittisissa elimissä.

Nyt tammikuussa 2025 oikaisuvaatimusten saavuttua käsittelyyn Toimitilat -yksikkö otti uudelleen yhteyttä Porvoon ympäristöterveydenhuoltoon. Tiedustelimme haluavatko he päivittää omaa lausuntoaan. Tarkastaja kertoi, että lausuntoa ei päivitetä, koska kunta ei ole noudattanut aiempaa lausuntoa ja se tulee edelleen toimeenpanna. **Kunnan tulee korjata Vahasen raportissa esitetty korjaustarpeet ja altistumisolosuhteisiin vaikuttavat asiat, varmistaa tilojen soveltuvuus kyseiseen käyttöön ja laittaa ilmanvaihto kuntoon.** Kunta ei kuitenkaan pysty tällä hetkellä toimittamaan kyseistä vahvistusta asioiden hoitamisesta Porvoon ympäristöterveydenhuollolle. Tämä johtuu mm. siitä, että Vahasen raporttiin perustuvat työt vaatisivat peruskorjausrahoituksen.

Sisäilma- ja rakennetekninen kuntotutkimus

Porvoon ympäristöterveyden huollon lausuntoon liittyen tilattiin Vahanen Rakennusfysiikka Oy:n sisäilma- ja rakennetekninen tutkimus (liite 3). Kyseinen tutkimusliike (nykyään AFRY) on Suomen tunnetuimpia, arvostetuimpia ja ammattitaitoisempia tutkimusliikkeitä. Tutkimukseen osallistui neljä alan asiantuntijaa (ml. historiallisten rakennusten erikoisasiantuntija).

Tiivistetysti raportin tärkeimmät asiat ovat seuraavat:

- Rakennuksen merkittävä puute on hallittujen korvausilmareittien puuttuminen ja eri ilmanvaihtojärjestelmien sekoittuminen. Tämä aiheuttaa ilmanvaihdon riittämättömyyttä sekä riskin, että ulkoilmasta ja rakenteista voi kulkeutua sisäilmaan hajuja tai muita epäpuhtauksia sisätilojen ollessa alipaineisia. Alapohjarakenne ei ole tiivis. Kellaritiloista pääsee myös kulkeutumaan hajuja ja epäpuhtauksia tiloihin. Rakennuksen painesuhteet olivat pääasiassa välillä -4...+4 Pa.
- Vesikate vaatii perusteellista korjausta, jonka yhteydessä kosteudesta vaurioituneet hirret ja muut yläpohjarakenteet tulee uusia. [vesikate uusittu 2022]
- Havaittiin kosteusjälkiä toisen kerroksen tiilirakenteissa hormissa ja pinkopahveissa, salin ja yhden kangaspuut-tilan katossa, pääsisäänkäyntiin liittyvien kattojiirien alapuolisissa varasto- ja komerotiloissa sekä kylmään ullakkotilaan liittyvässä kylmässä varastossa.
- Ryömintätilat sekä kallistunut ja painunut lattia-alue vaativat perusteellista korjausta. Rakennuksessa on yksittäinen alapohjarakenteen sortuma. Sade- ja sulamisvedet pääsevät paikoin ryömintätilaan lisäten alapohjarakenteiden kosteusrasitusta.

- Rakenneavausten yhteydessä otettiin materiaalinäytteitä. Materiaalinäytteissä ei todettu mikrobikasvustoa. Osassa rakenneavauksista todettiin merkkisavulla selvä ilmavirtaus sisäilmaan päin. Osassa avauksista oli aistittavissa maaperällä tyypillinen, maakellarimainen haju.
- Ikkunoissa havaittiin paikoin laaja-alaista vaurioitumista ja epätiiveyttä. Etenkin ikkunoiden ulkopuoliset osat ovat huonokuntoiset.
- Julkisivuverhous on alaosastaan monin paikoin lahonnut ja maalipinta huonokuntoinen. Alimmat hirret ovat pohjois- ja itäseinällä uusimiskunnossa lahovaurioiden vuoksi. Lisäksi sisäänkäyntikatoksen alla olevassa seinässä hirsissä todettiin lahoa noin metrin korkeudelle. Matalan ryömintätilan kohdalla sisäpihaa vasten myös alimpien hirsien sisäpinnassa todettiin mikroporauksella lahoa, joten alapohjassa on tai on ollut kosteutta, joka on vaurioittanut myös seinärakennetta. Tältä osin sekä hirsirunko että alapohjarakenne tulee korjata.
- Hirsirakenteita ja niihin liittyvien tilojen pintarakenteita tulee uusia pääsisäänkäyntikatokseen liittyvien kattojiirien kohdalla sekä länsipäädyn varastotilaan yhteydessä olevassa kylmässä ullakkotilassa. Edellä mainituista kohdista ei otettu materiaalinäytteitä mikrobianalyysiin, sillä mikrobivauriot olivat todettavissa aistinvaraisesti (mm. lahottajasientä). Ulkoseinien sisäpinnat ovat muutoin pääsääntöisesti varsin hyväkuntoiset.
- Tutkittujen tilojen sisäilmanäytteiden yksittäisten yhdisteiden pitoisuudet sekä TVOC-arvot alittavat niille asetetut STMa 545/2015:n mukaiset raja-arvot. TTL:n käyttämä sisäilmapitoisuuden viitearvo ylittyi molemmissa näytteissä 2-etyyli-1-heksanolin, pentanaalin ja heksanaalin osalta sekä lisäksi 2.krs näytteessä myös oktanaalin, bentsaldehydin ja heksaanihapon osalta.
- Käyttötiloista kerättiin pyyhintäpölynäytteitä yhteensä 7 kpl, tuloilmakanavista 2 kpl ja vanhoista poistohormeista 2 kpl. Tuloilmakanavissa todettiin karkeaa ulkoilmapölyä ja muissa näytteissä tavanomaista huonepölyä. Koulumuseon ja ompelutilan tasopinnoilta kerätyissä pölynäytteissä todettiin huonepölyn lisäksi runsaasti kalkkipitoista rakennusmateriaalipölyä. Pölynäytteissä ei todettu asbestikuituja tai homeitiöitä.
- Rakennuksen käyttötiloissa on huonepölyn lisäksi runsaasti mm. tekstiilipölyä tilojen käyttötarkoituksesta johtuen. Yläpölyjä oli jonkin verran. Tiloissa on paljon vanhaa irtaimistoa ja pintoja. Suositeltiin laajaa suursiivousta [Ei ole voitu toteuttaa riittävässä laajuudessa tilojen toimimattomuuden, pintojen kuluneisuuden ja tavaramäärän takia].
- Altistumisolosuhteiden arvioissa, jossa määritellään mikä merkitys tilojen sisäilmasto-olosuhteilla on käyttäjien terveydelle, on todettu rakennuksen sisäilmanlaatua heikentävän mm. ilmanvaihtojärjestelmän puutteet ja rakenteiden ilmatiiviyspuutteet yhdistettynä epäpuhtauslähteisiin sekä pölynäyttein todettu yksittäisiin tiloihin kohdentuva rakennusmateriaalipöly. **Rakennuksen altistumisolosuhte on tilasta riippuen joko todennäköinen tai mahdollinen. Alimpien hirsikerrosten löytöjen osalta altistumisolosuhte voi mahdollisesti olla jopa erittäin todennäköinen.**

Työsuojelu

Työturvallisuuslain (738/2002) mukaan mm. työnantaja on tarpeellisilla toimenpiteillä velvollinen huolehtimaan työntekijöiden turvallisuudesta ja terveydestä työssä. Tässä tarkoituksessa työnantajan on otettava huomioon työhön, työolosuhteisiin ja muuhun työympäristöön samoin kuin työntekijän henkilökohtaisiin edellytyksiin liittyvät seikat. Työnantajan on

suunniteltava, valittava, mitoitettava ja toteutettava työolosuhteiden parantamiseksi tarvittavat toimenpiteet. Työnantajan on huolehdittava siitä, että turvallisuutta ja terveellisyttä koskevat toimenpiteet otetaan huomioon tarpeellisella tavalla työnantajan organisaation kaikkien osien toiminnassa.

Työnantajan tulee selvittää ja arvioida työn vaarat sekä niiden merkitys työntekijän terveydelle ja turvallisuudelle. Tämä sisältää niin fyysiset, kemialliset kuin psyykkisetkin kuormitustekijät.

Työympäristön kehittäminen on työnantajan lakisääteinen velvollisuus. Se tarkoittaa työpaikan turvallisuuden, terveellisuuden ja hyvinvoinnin jatkuvaa parantamista. Työympäristöä ja työolosuhteita on jatkuvasti kehitettävä. Tämä tarkoittaa esimerkiksi ergonomian parantamista, asianmukaisen työvälineiden tarjoamista ja työtilojen kunnossapitoa. Työtilojen on oltava asianmukaisesti valaistut, siistit ja ilmanvaihdon toimittava moitteettomasti.

Sisäilmahaitta työssä on vakava ongelma, joka voi vaikuttaa sekä työntekijöiden terveyteen että työkykyyn. Sisäilmaongelmat voivat johtua esimerkiksi rakenteiden kosteusvaurioista, huonosta ilmanvaihdesta tai ulkopuolelta tulevista epäpuhtauksista. **Tarvittaessa työntekijät voidaan siirtää tilapäisesti toisiin tiloihin.** Mårtensby skolassa on todettu kaikkea kolmea mainittua ongelmaa.

Toimitilat -yksikön on tehtävä lopullinen päätös rakennuksen käytöstä luopumisesta ainakin väliaikaisesti, jos nähdään ettei työturvallisuuden vaateet täyty, eikä niitä ole mahdollista täyttääkään rakennuksen tilanteen takia. Tässä tapauksessa kyseiset vaateet saataisiin täyttymään vain rakennuksen peruskorjaamisella.

Yhteenveto sisäilmasta ja tutkimuksista

Rakennuksen kuntoa ja sisäilmaa on tutkittu laajasti. Selvityksiin / tutkimuksiin on käytetty eri yritysten asiantuntijoita ja sekä kunnan omia asiantuntijoita. Vahanen Rakennusfysiikan tutkimuksiin on käytetty lisäksi historiallisten rakennusten erikoisasiantuntijaa. Lisäksi tilat on tarkastanut Porvoon ympäristöterveydenhuolto ja lausunut vaadittavat toimenpiteet. Kaikkien tahojen lausunnot ovat yhteneviä ja tukevat sitä, että rakennukseen tarvitaan laaja peruskorjaus sekä rakennus ei ole toiminnalle tällä hetkellä terveellinen ja turvallinen. Tilojen terveydellisyyttä arvioiva altistumisolosuhteiden arviointi tukee myös päätöstä luopua rakennuksen käytöstä ainakin väliaikaisesti, koska altistumisolosuhde on tilasta riippuen joko todennäköinen tai mahdollinen, mahdollisesti jopa erittäin todennäköinen.

Oikaisuvaatimuksissa esitetty väite siitä, ettei sulkemispäätös perustuisi todellisiin faktoihin, puolueettomuuteen ja olemassa oleviin sisäilmaongelmiin, ei siis pidä paikkaansa. Tarvetta Teknisen valiokunnan päätöksen oikaisemiseen tai kumoamiseen näihin seikkoihin perustuen ei siis ole.

4. Testamentti

Oikaisuvaatimuksessa 1 on esitetty, että Teknisen valiokunnan päätös tulisi kumota testamentin määräysten noudattamatta jättämisen takia. Lisäksi on lausuttu, että rakennusta saisi käyttää vain koulu- ja sivistyskäyttöön. Oikaisuvaatimukseen ei ole liitetty kyseistä testamenttia tai muuta vaadetta tukevaa asiakirjaa, jolla voitaisiin näyttää toteen asian todenperäisyys.

Yhdyskunta ja ympäristö toimialan asiantuntijat ovat tarkastaneet esitetyn asiana. Kunnan omasta arkistosta ei löydy asiaan liittyviä dokumentteja. Tästä syystä tilattiin asian lainhuutohakemus, jonka liitteenä on kauppakirja, Kansallisarkistosta. Dokumentin kirjauspäiväys on 19.10.1936, § 30. Tästä asiakirjasta käy ilmi, että kiinteistö on myyty kunnalle vuonna 1911, eikä sitä ole testamentattu. Kaupan on riittänyt jälkikäteen yksityishenkilö kokiessaan omistavansa osan myydystä kiinteistöstä. Asia on ratkaistu vuonna 1936 kunnan eduksi. Kyseisessä asiakirjassa ei ole myöskään mainintaa rakennuksen käyttöä rajoittavista linjauksista. Kunnan rakennusvalvonta on ilmoittanut tämän vastineen laadinnan yhteydessä, että rakennukseen voi hakea käyttötarkoituksen muutosta, joka käsitellään lupaprosessien mukaisesti.

Oikaisuvaatimuksessa esitetty väite olemassa olevasta testamentista ja rajatusta rakennuksen käyttötarkoituksesta ei siis pidä paikkaansa. Tarvetta Teknisen valiokunnan päätöksen oikaisemiseen tai kumoamiseen näihin seikkoihin perustuen ei siis ole.

5. Kulttuuristen arvojen merkitys

Oikaisuvaatimuksissa on nostettu esiin kulttuuristen arvojen merkitys. Vaatimusten mukaan rakennuksessa järjestettävä toiminta on merkittävää paikallisen kulttuurin ja yhteisön kannalta. Teknisen valiokunnan päätöksen nähdään vaarantavan nämä arvot ilman asianmukaista vaikutusten arviointia.

Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala ei ole missään vaiheessa kyseenalaistanut rakennuksen kulttuurihistoriallista merkistä ja alueellista tärkeyttä. Mårtensby skolasta on kirjattu Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitykseen (25.01.2006) oma kohtansa. Tässä rakennuksen arvotus on 1 ja luettelointiperusteet perusteet seuraavanlaiset: 1. arkkitehtuurisesti korkeatasoinen (esteettisesti erittäin laadukas kohde), 2. rakennusaikansa hyvä edustaja (kuvastaa aikakautensa rakentamista), 3. Paikallishistorialliset arvot (alueella tai kohteessa on tapahtunut paikallisesti merkittäviä asioita/harjoitettu paikallisesti merkittävää toimintaa), 4. Rakennushistorialliset arvot (rakennukseen liittyvät arvot, jotka eivät ole esteettisiä, vaan historialliseen arvottamisen kannalta merkittäviä), 5. Käyttötarkoitukseen liittyvät arvot (alueeseen/paikkaan liittyy toimintaa, joka tuottaa historiallisesti merkittäviä arvoja/sellaista ympäristöä jolla on historiallista ja/tai esteettistä arvoa), 6. Ympäristöä rikastuttava (ympäristön arvoa lisäävä), 7. Tärkeä maamerkki.

Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo ei ole mitattavissa rahana. Kunnan yksiköiden toiminnan tuottavuutta ei voida myöskään mitata vain rahallisesti, koska kuntalaisille tarjotaan palveluita mm. liikunnallisten ja kulttuurillisten kokemusten kautta, jotka tuovat mukanaan kokonaisvaltaista hyvinvointia alueelle. Toiminnan tulee kuitenkin pystyä kattamaan pakolliset menonsa ja sisäiset vuokratustannukset sekä sitoutua vuokralaisen roolissa rakennusten ylläpitokustannusten kattamiseen.

Teknisen valiokunnan tehtäviin ei kuitenkaan kuulu kunnan kulttuuritarjonnan, opistotoiminnan tai käsityö- ja taidetoiminnan laajuuden määrittäminen, eikä myöskään linjaukset näihin liittyvistä palveluverkoista. Mårtensby skolan käytön akuutti lopettamispäätös ei myöskään ole perustunut näihin seikkoihin, vaan kohdissa 1–3 esitettyihin faktoihin.

Sipoon opisto on kokenut Talman vanhan koulun väistötilat hyvinä juurikin siitä syystä, että tällöin siirtyvät palvelut voidaan pitää alueella ainakin

pysyvän tilaselvittelyn ajan. Tällöin kuntalaisille voidaan tarjota samantasoista opiston palvelua.

Koulumuseon toimitilahistoria ja näyttely

Oikaisuvaatimuksessa 1 on tuotu ilmi koulumuseon oleva tärkeä osa Mårtensbyn alueen kulttuurihistoriaa ja kunnan perinnettä. Lisäksi vaatimuksessa ollaan huolissaan siitä, että muutossa jouduttaisiin hävittämään koulumuseon nykyinen kokoelma.

Sipoon koulumuseo on perustettu vuonna 1994 Massbyn vanhaan kyläkouluun, joka sijaitsi Etelä-Sipoossa. Museo toimi kyseisessä rakennuksessa noin 20 vuotta ennen kuin rakennuksen käytöstä luovuttiin kokonaan. Vasta tuolloin vuonna 2014 museon toiminta siirrettiin Mårtensby skolan tiloihin. Rakennuksessa museo on siis toiminut vasta noin 10 vuotta. Museossa on vuonna 2023 käynyt kolme lapsiryhmää aikuisineen (noin 100 henkilöä) ja yhden ryhmän pääsymaksu on 20 euroa. Koulumuseon toiminta rahoitetaan tällä hetkellä lähtökohtaisesti tuilla, joita on saatu mm. Säästöpankkisäätiöstä. Koulumuseon rooli Mårtensby skolassa on siis tällä hetkellä pieni. Kävijätilastoista näkee, etteivät alueen asukkaat vieraile museossa. Koulumuseo on esittänyt jo vuonna 2021 toiveen uusista tiloista keskeisemmällä sijainnilla. Museon yhdistys haluaa sopia muutosta yhdessä kunnan Toimitilat- yksikön ja kulttuuripalveluiden kanssa aiempaa linjausta kunnioittaen.

Suurin osa koulumuseon tavaroista on alun alkaen tuotu suljetuista kouluissa, joissa monissa on ollut sisäilmahaasteita. Osa tavaroista on saatu myös lahjoituksina, eikä niiden alkuperä ole tiedossa. Tavarat ovat vanhoja ja niissä on ominaishajuja. Tavarat eivät siis ole olleet ns. täysin puhtaita Mårtensby skolan tiloihin tuodessakaan. Tavarat voidaan tarvittaessa toimittaa erillispuhdistukseen kunnan toimesta, mutta tämä voi vaurioittaa arempia ja hauraampia materiaaleja. Tämä onkin yksi syy miksi museo tarvitsee omat, riittävän isot toimintatilat erillään muusta kunnan toiminnasta. Alustavasti suunnitellussa Ratatuvan tiloissa museolla on käytössään koko 1.kerroksen tilat omalla sisäänkäynnillä.

Yhteenveto kulttuurillisesti arvoista

Tekninen valiokunta on päättänyt rakennuksen käytön akuutista päättämisestä. Päätös on perustunut on perustunut kohdissa 1–3 kerrottuihin faktoihin. Valiokunta ei ole kyseenalaistanut rakennukseen kohdistuvia kulttuurisia arvoja ja toiminnan tärkeyttä. Koulumuseo ei ole myöskään pitkällä aikavälillä osa alueellista kulttuurihistoriaa, eikä paikalliset ihmiset käy siellä. Kunnan Toimitilat -yksikkö on myös hoitanut yhteistyötä museon muuton osalta Sivistystoimikunnan kokoukseen 9/1993 (23.11.1993) § 97 perustuen. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, että Teknisen valiokunnan päätöstä tulisi oikaista tai kumota.

6. Käyttäjien kuuleminen ja toiminnan keskeytyksen vaikutukset

Oikaisuvaatimuksissa on tuotu ilmi, että päätös toimintojen siirtämisestä väliaikaisesti tiloihin on tehty käyttäjiä kuulematta. Tässä yhteydessä tämän vastineen laatija olettaa, että käyttäjillä tarkoitetaan Sipoon opiston kurssilaisia. Lisäksi on tuotu ilmi, että kurssilaisille ei ole annettu mahdollisuutta saattaa töitään loppuun ja tästä aiheutuisi haittaa sekä kustannuksia. Keskeytyksestä on koettu myös aiheutuvan merkittävää haittaa Sipoon opiston toiminnalle ja kuntalaisille.

Yleisellä tasolla Toimitilat -yksikön sisäisessä vuokrauksessa asiakkaita ovat eri toimialojen yksiköt. Ulkoisessa vuokrauksessa asiakkaita ovat

yritykset. Vuokraukseen liittyvissä asioissa yhteistyötä tehdään näiden tahojen kanssa. Mårtensby skolan osalta toimintojen akuuttisiirroista on siis sovittu normaalin käytännön mukaan vuokralaisten kanssa ja linjauksesta ollaan oltu yhtä mieltä.

Vuokralaiset itse vastaavat omasta toiminnastaan ja asiakkaistaan. Vuokralaiset itse myös linjaavat kokevatko he tarpeelliseksi / vaatiiko laki kuulemaan asiakkaita tilamuutoksiin liittyvissä asioissa. Akuuteissa väliaikaisissa tilasiirroissa tämä ei yleensä ole mahdollista. Sipoon opiston rehtori antoi asiasta tähän vastineeseen lausunnon:

”Pidettävät kurssit ja niiden tilat valitaan opintokausikohtaisesti. Yleinen käytäntö on, että tarvittaessa kursseja siirretään uusiin tiloihin. Opistolla on myös oikeus perua kurssit kokonaan. Tältä osin ohjesääntönä on pidetty max. viisi päivää ennen kurssin alkua. Mårtensby skolan kohdalla tehty linjaus kurssien siirtämisestä ei siis eroa mitenkään opiston normaalista käytännöstä. Ilmoitus kurssien siirtymisestä on tehty noin kuukausi etukäteen. Sipoon opiston toimintaa ei myöskään sido vastaavanlainen laaja kuulumisvelvollisuus kuin esimerkiksi varhaiskasvatusta. Tämän lisäksi väliaikaisessa tilasiirrosta nykyiset toiminnot on linjattu jäämään alueelle noin 1.5 kilometrin päähän nykyisestä toimipisteestä, jolloin muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta palveluverkkoon.”

Toimitilat -yksikkö sekä Arjen ja vapaa-ajan toimiala on yhteisesti linjannut vuoden 2024 lopussa, että kevät 2025 käytetään muuton järjestelyyn sekä uusien tilojen kuntoon laittoon. Tässä yhteydessä on ollut tieto, että verhoilun ja kudonnan töiden loppuun saattaminen ottaa oman aikansa. Valitettavasti kyseisille kurssilaisille suunnattu tiedotus kuitenkin epäonnistui ja käyttäjille ehti muodostua kuva, ettei töitä saisi saattaa loppuun rauhassa. Verhoilun ja kudonnan kurssilaiset saavat kuitenkin jatkaa koko kevään töiden valmiiksi saattamista opettajiensa ohjauksessa. Töitä ei tarvitse jättää kesken, eikä materiaaleja mene hukkaan. Tulevaisuudessa mahdollisissa vastaavissa tilanteissa tulee varmistaa, että rakennusten käyttäjät saavat riittävän laajan ja oikeellisen tiedon ajoissa.

Sipoon opisto on vahvistanut, että rakennuksen käytöstä luopumisen aikataulu ei aiheuta heidän toiminnallansa merkittävää haittaa tai kuluja. Koulumuseon toiminta on ollut myös vielä normaalia vähäisempää vuonna 2024 alakerran vesivahingon takia, joten tältä osin muutto ei tuota ongelmia. Yhteisesti sovitulla aikataululla on juuri pyritty siihen, että keskeytyksestä tulee mahdollisimman vähän haittaa vuokralaisille, uudet tilat saadaan valmisteltua kuntoon ja muutot tehtyä rauhassa. Sipoon opiston vaatimus on ollut myös, että toimintakausi 2025–2026 tulee pystyä toimimaan jo kokonaisuudessaan väliaikaistilassa. Muutoista kustannuksia muodostuu muuttoauton ja henkilöstön palkan verran. Tästä arvio on noin 2000 euroa (alv 0 %). Muutettavan tavaran määrä ei ole tällä hetkellä vielä tarkkaan tiedossa, koska rakennus tulee ensin siivota.

Sellaisten kuntalaisten osalta, jotka eivät käy Mårtensby skolassa kursseilla tai vieraile koulumuseossa, on mahdoton ottaa kantaa vaikutuksiin. Toimitilat -yksikön oletamus on, että näillä ihmisillä ei ole kosketuspintaa rakennukseen siinä määrin, että se vaikuttaisi merkittävästi heidän elämäänsä.

Edellä mainittuihin seikkoihin perustuen Teknisen valiokunnan päätöksellä ei voida nähdä olevan merkittävää vaikutusta sisäisten vuokralaisten toimintaan tai heidän asiakkaidensa töiden loppuun saattamiseen. Tältä osin Teknisen valiokunnan päätös ei vaadi oikaisua tai kumoamista. Selkeää kuitenkin on, että vastaavissa toiminnan laajempiin siirtoihin

liittyvissä tilanteissa tulevaisuudessa tulee vuokralaisten asiakkaille tiedottaa ajallaan ja selkeästi väärinymmärrysten välttämiseksi.

7. Kustannusten tarkastelu ja myynti

Oikaisuvaatimuksessa 1 on esitetty, että päätöksessä ei ole huomioitu kustannusvaikutuksia valiokuntien tai toimintojen osalta. On myös kerrottu, että päätöksessä ei olisi huomioitu muutokseen liittyviä suunnittelu- tai korjauskustannuksia. Lisäksi on esitetty, että Sivistysvaliokunnan olisi pitänyt hyväksyä kustannusmuutokset niiden suuruuden takia.

Oikaisuvaatimuksessa 1 on myös tuotu ilmi, ettei kukaan halua ostaa rakennusta. On myös vaadittu tietää kenelle ja millä hinnalla rakennus myytäisiin. Oikaisuvaatimuksessa 1 on myös tuotu ilmi, että Mårtensby skolan ja Talman vanhan koulun peruskorjauskustannuksia tulisi verrata keskenään. Oikaisuvaatimuksessa 2–9 on myös vaadittu suunnitelmallisen ja realistisen tilasuunnitelman laatimista.

Yleistä tiloista, vuokrauksesta ja myynnistä

Toimitilat -yksikön tehtävä on varmistaa, että rakennukset ovat niiden käyttäjille terveelliset ja turvalliset. Rakennusten tulee täyttää lain mukaiset ja tekniset vaatimukset. Vuokraukset tehdään aina rakennusten vuokralaisten kanssa suunnitelmallisesti ja rauhallisesti. Tästä huolimatta tulee tehtäväksi myös akuutteja tilapäätöksiä, joihin ei voida varautua samalla tavalla. Yleensä näitä päätöksiä joudutaan tekemään mm. sisäilmakohteissa. Akuutit tilamuutot tehdään aina sillä hetkellä vapaana oleviin tiloihin ja ne ovat väliaikaisia, ellei vuokralainen nimenomaisesti toivo saavansa jäädä tiloihin.

Toimitilat -yksikössä sisäisistä vuokrauksista vastaa tilapalvelupäällikkö ja asiakaspalvelupäällikkö. Sisäiset vuokrat perustuvat rakennuksen jälleenhankinta-arvoon, tekniseen arvoon ja maankorkoon sekä todellisiin ylläpitokustannuksiin. Laskentametodia käytetään kaikkiin kunnan sisäisiin vuokrauksiin, joten laskentatapa on luotettava. Laskennan avulla voidaan arvioida myös peruskorjauksen vaikutus kyseisen rakennuksen vuokraan.

Sipoon kunta myy rakennukset niistä teetettyihin arviokirjoihin perustuen. Rakennuksen myyntihintaan vaikuttaa rakennuksen kunnon lisäksi mm. sijainti, markkinatilanne, taloustilanne ja sopivan ostajan osuminen kohdalle. Myynti toteutetaan avoimesti netissä julkaistavilla myynti-ilmoituksilla ja rakennukseen pääsee tutustumaan kaikki halukkaat tahot. Ostotarjouksen saa myös jättää kaikki halukkaat tahot. Ostajaehdokkaalta voidaan pyytää tarjouksen liitteeksi visio siitä mitä hän on alustavasti ajatellut rakennuksessa tehdä. Visio ei kuitenkaan sido ostajaa millään tavalla, eikä kunta voi myynnin jälkeen vaikuttaa rakennuksen käyttöön. Rakennuksen myyntipäätöksen tekee Tekninen valiokunta saatuihin tarjouksiin ja ostajien antamiin lisätietoihin perustuen.

Opiston laajempi tilaselvitys

Sipoon opistojen osalta muutto Talman vanhan koulun A-osan luokkatiloihin on väliaikainen ratkaisu. Muuton jälkeen aloitetaan laatimaan tarkempaa tilaselvitystä eri sijoitusvaihtoehdoista toiminnoille. Tämä selvitys valmistuu arviolta vuoden 2026 aikana. Tässä tarkastellaan tarkemmin kaikki mahdolliset tilavaihtoehdot, kustannukset ja sijoitus. Tämä asia on ollut osa Teknisen valiokunnan päätöstä 11.12.2024 ja asiasta on myös tiedotettu joulukuussa 2024. Tältä osin oikaisuvaatimuksessa esitetty vaade tilaselvityksen laadinnasta on validi, mutta asia on jo huomioitu alkuperäisessä päätöksessä. Tilaselvitys laaditaan.

Tarkemmat kustannuslaskelmat

Seuraavissa taulukoissa ja kappaleissa on esitetty uusien vuokratilojen kustannukset niin Sipoon opistolle kuin koulumuseolle, Mårtensby skolan

markkina-arvot ja peruskorjauksen vaikutus rakennuksen vuokrattavuuteen. Tarkemmat perustiedot tiloista löytyvät liitteestä (liite 4). Kustannuslaskelmia löytyy laajasti myös vuoden 2022 selvityksestä (liite 2).

Vuokravertailu

Sipoon opiston vuokrat (alv 0 %)					
Rakennus	Neliöt	Vuosivuokra	Kuukausivuokra	Neliöhinta	Huomiot
Mårtensby skola	476,00	62 860	5 238	11,00	Hinta ilman peruskorjausta. Neliöistä vähennetty koulumuseon käytäväosuus.
Talman vanha koulu - A-osan luokat	501,00	74 002	6 167	12,31	Sisältää 50 000 euron investoinnin

Huomioitavaa on, että Sipoon opistolla on noin 150 m² hukkatilaa Mårtensby skolassa, jota opisto ei pysty hyödyntämään (uusin laajennusosa, sali, vinttivarastoja). Opistolla aktiivikäytössä olevat todelliset tilaneliöt on noin 326 m².

Ratatuvalle koulumuseo saisi tarvittavaa lisätilaa ja oman kerroksen käyttöönsä. Rakennuksen vuokrataso on neliö hinnaltaan korkeampi keskeisen sijainnin takia:

KULTTUURIPALVELUIDEN / KOULUMUSEON VUOKRAT (alv 0 %)					
Rakennus	Neliöt	Vuosivuokra	Kuukausivuokra	Neliöhinta	Huomiot
Mårtensby skola	50,00	6 603	550	11,00	Hinta ilman peruskorjausta
Ratatupa	129,00	22 276	1 856	14,39	Hinta ilman lämmitystapamuutosta

Yllä olevissa taulukoissa olevat vuokrat ovat arvioita. Vuokria päivitetään säännöllisesti sisäisten vuokrien laskelmien mukaisesti.

Kumpaankin ns. uuteen rakennukseen tehdään sisäilma- ja rakennetekninen kuntotutkimus ennen sisäänmuuttoa. Tiloja ei oteta käyttöön, mikäli raportissa todetaan jotain sellaista, joka vaikuttaa käyttäjien terveellisyyteen ja turvallisuuteen.

Tiedossa olevia mahdollisia investointeja on Ratatuvan lämmitystapamuutos, jossa öljylämmitys pyritään vaihtamaan ekologisemmaksi vaihtoehdoksi kunnan linjausten mukaisesti. Talman vanhan koulun pintaremontointiin on myönnetty vuodelle 2025 investointirahaa 50 000 euroa (alv 0 %).

Sipoon opiston vuokrat nousevat vuositasolla noin 11 000 euroa (alv 0 %). Uudet väliaikaiset tilat ovat toimivat ja neliöitä on enemmän käytössä kuin aiemmassa rakennuksessa. Tätä vuokratason nousua ei voida siis yleisellä tasolla pitää merkittävänä, varsinkaan akuuteissa tilasijoitteluisissa. Tästä syystä asiaa ei myöskään kuulu Sivistysvaliokunnan päätettäviin asioihin kustannusten osalta.

Koulumuseon osalta ei ole tehty uudistettua Sivistysvaliokunnan päätöstä tai viranhaltijapäätöstä sallitusta vuokratasosta sekä vuokratilan koosta. Koulumuseon vuokra tulee nousemaan selkeästi nykyisestä vuokratasosta, mutta samanaikaisesti neliömäärä melkein kolminkertaistuu ja sijainti on merkittävästi keskeisempi Nikkilässä. Uuden tilan neliömäärä on kuitenkin vuoden 1993 linjauksen periaatteita noudattava. Tältä osin Toimitilat -yksikkö on toiminut oikein tarjotessaan alustavasti Ratatuvan tiloja pysyväksi uudeksi tilaksi museolle.

Teknisen valiokunta ei ole päätöksessään ottanut kantaa Sipoon opiston pysyviin tilaratkaisuihin miltään osin, eikä koulumuseolle tarjottavan uuden tilan suuruuteen ja siitä maksettavaan vuokraan. Näihin seikkoihin perustuen Teknisen valiokunnan päätöstä ei siis tarvitse muuttaa tai kumota.

Mårtensby skolan arviokirja, myynti ja vuokrattavuus

Mårtensby skolan markkina-arvon ja markkinavuokran määrittelemiseksi teetettiin AKA-arviokirja tammikuussa 2025. Arviokirjan laati Colliers Finland Oy. Arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistöarvointilautakunnan sääntöjä, lautakunnan antamia ohjeita ja määräyksiä, hyvää kiinteistöarvointitapaa sekä kansainvälisiä arvointistandardeja (IVS). Lausunnossa todetaan:

- Rakennuksen markkina-arvo on 220 000 € nykyisessä kunnossaan. Arvion tarkkuus on +/-10 %. Kohteen myytävyyden on arvioitu olevan hyvä ja myyntiajan 3–6 kuukautta.
- Myynnin kannalta vahvuuksiksi nähdään oma tontti, sijainti ja uusittu vesikatto. Heikkouksiksi ovat suuret korjaustarpeet ja tähän liittyvät riskit. Rakennuksen käytettävyys koulu- ja opetustiloina on heikko ja edellyttäisi laajoja muutostöitä.
- Markkinavuokratasoksi on määritetty nykykunnossa 10 € / m² / kk (alv 0 %).

Kunnalle ylimääräiset kyläkoulurakennukset on myyty nopeasti ja hyvään hintaan. Esimerkiksi Gesterby skolan pyyntihinta oli 198 000 euroa, se myytiin hintaan 230 000 euroa. Massby skolan pyyntihinta oli 270 000 euroa, se myytiin hintaan 410 000 euroa. Ostajat tekevät ostopäätöksensä omiin kriteereihin, tarpeisiinsa ja periaatteisiin perustuen. He teettävät myös tarvittaessa lisätutkimuksia.

Edellä mainittuihin seikkoihin perustuen rakennukselle ostajan löytämistä voidaan pitää realistisena ja myyntiaikaa kohtuullisena. Oikaisuvaatimuksessa esitetty asia ei siis pidä paikkaansa.

Mårtensby skolan peruskorjauksen vaikutus vuokriin

Mårtensby skolan ja Talman vanhan koulun peruskorjauskustannusten vertailu ei ole mahdollista tällä hetkellä. Mårtensby skolan kustannus- ja kannattavuusselvitys vuodelta 2022 ei ole täysin ajan tasalla ja tulisi päivittää. Talman vanhan koulun korjauskustannukset eivät ole tällä hetkellä vielä tiedossa. Kyseinen vertailu voitaisiin tehdä aikaisintaan vuonna 2026. Huomioitavaa kuitenkin on, että kunta ei voi myydä Talman vanhan koulun rakennuksia. Mårtensby skolan kohdalla kunnalla ei ole pakottavaa tarvetta sitoutua rakennuksen peruskorjaamiseen, koska kukaan sisäinen ja / tai ulkoinen vuokralainen ole ilmoittautunut halukkaaksi jatkamaan tiloissa toimintaansa. Lisäksi tämän vastineen kohdan 1 mukaan

Teknisen valiokunnan päätös Mårtensby skolan myymisestä on myös lainvoimainen, eikä vertailulle nähdä olevan tästä syystä nyt tarvetta.

Vuoden 2022 tilaselvityksessä on aiemmin laskettu Mårtensby skolan peruskorjauksen kannattavuutta suhteessa vuokrahintaan. Seuraaviin taulukoihin olemme avoimuuden vuoksi laskeneet uudelleen nykyisillä tiedoilla Mårtensby skolan sisäisen vuokran peruskorjaamisen jälkeen. Korotetun vuokratason laskemiseen on käytetty vuonna 2022 esitettyjen korjausvaihtoehtojen keskiarvoa, joka on noin 980 000 euroa (alv 0 %). Kunnan isompia investointeja lyhennetään noin 6 %:lla vuodessa. Trellum consulting Oy on tarkastanut tammikuussa 2025 Mårtensby skolan rakennuksen sisäisessä vuokrauksessa käytettävän teknisen arvon ja jälleenhankinta-arvon. Sisäinen vuokra tarkistettiin ja sen suuruus on vuodelle 2025 noin 69 500 € (11 € / m² / kk) alv 0 %. Peruskorjauksen jälkeen lisää maksettavaa tulisi karkeasti jakaen noin 58 800 € vuodessa. Vuosittainen sisäinen vuokra olisi tällöin arviolta noin 128 300 € (20,33 € / m² / kk) alv 0 %.

Mårtensby skolan vuokrat peruskorjauksen jälkeen (alv 0 %)				
Rakennus	Neliöt	Vuosivuokra	Kuukausivuokra	Neliöhinta
Sipoon opisto	476,00	116 104	9 675	20,33
Kulttuuripalvelut / museo	50,00	12 196	1 016	20,33
Yhteensä	526,00	128 300	10 692	

Mårtensby skolan vuokrat nyt (alv 0 %)				
Rakennus	Neliöt	Vuosivuokra	Kuukausivuokra	Neliöhinta
Sipoon opisto	476,00	62 860	5 238	11,00
Kulttuuripalvelut / museo	50,00	6 603	550	11,00
Yhteensä	526,00	69 463	5 789	

Laskettuun karkeaan arvioon perustuen nykyisten vuokralaisen vuokrakustannukset tuplaantuisivat peruskorjauksen jälkeen. Ottaen huomioon, että peruskorjauksen todellinen kustannus ei ole vielä tiedossa, kustannukset voivat olla nyt käytettyä keskiarvolukua merkittävästi suuremmat. Kolme vuotta sitten laadittu kustannus- ja kannattavuusselvitys ei edusta tämän hetken hintatasoa.

Sipoon opiston rehtori on lausunut tästä asiasta vastineeseen, että opiston on saatava lisättyä tilatehokkuuttaan ja tilojen toiminnollisuutta. Tästä syystä sisäiset vuokratukset halutaan keskittää tulevaisuudessa opistotalolle ja koulujen yhteyteen. **Sipoon opisto ei halua sitoutua edelleenkään Mårtensby skolan vuokratason peruskorjauksen jälkeen.**

Ulkoisessa vuokrauksessa ei ole myöskään mahdollista saada tiloista esitettyä noin 20 € / m² / kk (alv 0 %) tilavuokraa. Sipoossa kunnan tämänhetkiset ulkoiset vuokralaiset on lähtökohtaisesti pienyrittäjiä ja heidän maksukykynsä mukainen vuokrataso tällaisella sijainnilla olevasta rakennuksesta on noin 10–15 € / m² / kk (alv 0 %). Yhdistykset tarvitsevat yleensä vielä edullisemman vuokratason. Arviokirjan mukaan Sipoon toimitilojen vuokrataso on 10–20 € / m² / kk (alv 0 %) ja arvion ylintä vuokrasuuruutta voidaan periä vain keskeisellä sijainnilla olevista tiloista. Lisäksi kunnan ulkoiset vuokralaiset haluavat vuokrata lähtökohtaisesti noin 10–25 neliön omia selkeitä tiloja, joita Mårtensby skolassa ei ole, eikä saada peruskorjauksessa toteutettua.

Lukujen kautta voidaan näyttää siis edelleen toteen samat asiat kuin vuoden 2022 tilaselvityksessä. Rakennuksen peruskorjaaminen ei ole kannattavaa, koska siihen ei saa tällöin enää vuokralaisia ja / tai kunta tekee merkittävää vuokratappiota. Rakennuksen peruskorjaaminen ennen myyntiä ei myöskään ole kannattavaa, koska noin 1 miljoonan euron investointi ei nosta rakennuksen arvoa samassa suhteessa, joka ohjaa myymään rakennuksen nykyisessä kunnossaan.

Edellä mainittuihin seikkoihin perustuen Teknisen valiokunnan päätös Mårtensby skolan myynnistä on kustannusten tarkastelun näkökulmasta oikea, eikä vaadi muutosta tai kumoamista.

8. WC-tilojen käytettävyys

Oikaisuvaatimuksissa on esitetty, että alakerran käyttäjät on jätetty ilman toimivaa WC-tilaa vuonna 2024. Kyseisestä lausumasta ei kuitenkaan käy ilmi tapahtumaketjun lähtösy: Rakennuksen akuutti korjaustarve on johtunut lämpimän käyttövesiputken vuodosta lattian sisällä. Tämä johti laajempaan WC-tilojen remontointitarpeeseen ja rakennuksen kaikkien käyttövesiputkien uusimiseen. Kyseessä oli siis laaja moniulotteinen korjauskokonaisuus, jossa jouduttiin avaamaan mm. rakenteita. Remontin ajan käyttäjien käytössä on ollut yläkerran WC-tila. Rakennuksen mikään WC-tila ei ole esteetön.

Toimitilat-yksikkö on vuonna 2022 tuonut ilmi selvityksessään, että rakennuksen eri osien kuntoluokat ovat K1-K2. Tämä käytännössä tarkoittaa seuraavaa:

KL2	Rakenneosa tai järjestelmä vaatii laajempaa saneerausta tai osan uumista (peruskorjaus 1–5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6–10 vuoden kuluessa)
KL1	Rakenneosa tai järjestelmä on teknisen käyttöikänsä päässä tai vaurioitunut, jonka vuoksi osa on uusittava kokonaan (uusitaan 1–5 vuoden kuluessa)

Kustannus- ja kannattavuusselvityksessä käyttövesiputket on myös kirjattu uusittaviksi. Käyttövesiputkien uusimistyön osalta on odotettu päätöstä siitä jääkö rakennus kunnan omistukseen. Valitettavasti odotusaika oli liian pitkä ja uusimistyö jouduttiin lopulta tekemään nyt akuuttityönä kesken toiminnan. Työtä ei siis olisi voitu välttää tai jättää tekemättä.

Oikaisuvaatimuksessa WC-tilojen osalta ei ole esitetty vaadetta, vaan asia enemmänkin tuotu tiedoksi. Saatuun palautteeseen perustuen Toimitilat -yksikkö tulee parantamaan vastaavissa tilanteissa korjauksiin liittyvää tiedotusta ja työlaajuuden kasvaessa hankkimaan mm. väliaikaisia WC-tiloja.

9. Rakennuksen ylläpito

Oikaisuvaatimuksessa 1 on kerrottu kunnan laiminlyöneen rakennuksen ylläpitoa pitkään. Lisäksi on kerrottu, ettei rakennuksessa ole käynyt siivoojaa syksyllä 2024. Vastineessa on myös mainittu kunnan työntekijä, jonka kurssilaiset kokevat moittineen heitä.

Rakennuksen päivittäinen ylläpito on hoidettu samalla tavalla kuin muissakin kunnan rakennuksissa. Rakennuksen laadukasta ylläpitoa on vaikea toteuttaa, jos rakennuksen investointikorjauksia joudutaan siirtämään liikaa. Kunnille tarpeettomista rakennuksista luopuminen on järkevää ja kestävä kiertotalouden mukaista. Rakennukset saavat tällöin uudet omistajat, jotka sitoutuvat niiden korjaamiseen. Rakennukset pysyvät aktiivikäytössä ja osana rakennettua ympäristöä. Rakennusten myynnit mahdollistavat uusien palveluiden ja työpaikkojen luomisen. Rakennuksista

saatavat myyntituotot voidaan käyttää muiden kunnan rakennusten korjauksiin.

Esitetty asia siivouksen puuttumisesta pitää paikkansa. Rakennuksessa ei ole käynyt siivoojaa syksyllä 2024 ollenkaan. Toimitilat -yksikkö on erittäin pahoillaan tapahtuneesta palvelukatkoksesta ja tästä aiheutuneista haitoista sekä tähän asiaan liittyvästä tiedotuksen puutteesta. Asiaa ei ole hoidettu yksikön normaalin käytännön mukaisesti ja annettu rakentava palaute on aiheellista. Kyseisenä ajankohtana rakennukseen oli erittäin hankalaa löytää kunnan siivouksen työntekijöistä sellaista tahoa, joka olisi pystynyt rakennuksessa toimimaan ja työt suorittamaan. Loppuvuonna 2024 kunta tilasi siivoustyön ulkopuoliselta yhteistyökumppaniltaan, joka pystyy tällä hetkellä siivouksen hoitamaan. Tässä asiakirjassa kohdassa 3 mainituista syistä laaja-alainen siivous ei onnistu edelleenkään.

Toimitilat -yksiköllä ei ole tiedossa kenestä kunnan työntekijästä olisi kyse moittimisen osalta. On valitettavaa, että tällainen tunne keskustelusta on muodostunut. Valitettavasti emme voi kuitenkaan asiasta lausua enempää tuntematta tilannetta. Toimitilat -yksikölle palaute on aina arvokasta, koska sen avulla voidaan toimintatapoja kehittää ja monipuolistaa. Palautteiden avulla voimme myös parantaa vuokralaistyytyväisyyttä ja tilatoimivuutta. Tästä syystä rakennuksilla käydessä pyrimme aina juttelemaan käyttäjien kanssa ja kuulemaan myös heitä ajankohtaisista asioista. Tässä tilanteessa keskustelussa on kuitenkin selkeästi epäonnistuttu, eikä se ole ollut asiallista.

Ylläpidon ja henkilöstön käytöksen osalta oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty vaadetta, vaan asiat on tuotu tiedoksi.

10. Yhteenveto vastineiden pääkohtiin

Oikaisuvaatimuksessa 1 vaateet:

1. Päätös kumotaan ja palautetaan valmisteluun, jotta päätöksenteon avoimuus, kohtuullisuusperiaate ja lahjoituksen / testamentin määräysten noudattaminen voidaan varmistaa. → Vastineessa ei nähty perusteita päätöksen kumoamiseen ja palauttamiseen edellä mainituin perustein. Tarkemmat perustelut löytyvät lähtökohtaisesti vastineen kohdista 1, 2 ja 4.
2. Päätöksenteossa päätöksenteon tueksi esitetään yksityiskohtainen selvitys nykytilasta, vaikutuksista ja vaihtoehtoisista ratkaisuista. → Vastineessa ei nähdä perusteita päätöksen muuttamiseen tai kumoamiseen vaatimukseen perustuen. Tarkemmat perustelut löytyvät lähtökohtaisesti kohdista 1, 2, 3, 5, 6 ja 7. Lisäksi perusteluita löytyy liitteestä 2.
3. Päätöksenteossa kuullaan sivistysvaliokuntaa, kulttuurivaikuttajia ja muita päätökseen olennaisesti vaikuttavia osapuolia. → Vastineessa ei nähdä perusteita päätöksen muuttamiseen tai kumoamiseen vaatimukseen perustuen. Tarkemmat perustelut löytyvät lähtökohtaisesti kohdista 1, 2, 3 ja 6.

Oikaisuvaatimusten 2–9 vaateet:

1. Tilan käyttäjien näkemykset ja vaikutukset toimintaan voidaan huomioida riittävällä tavalla. → Vastineessa ei nähdä perusteita päätöksen muuttamisen tai kumoamiseen vaatimukseen perustuen. Tarkemmat perustelut löytyvät lähtökohdista kohdista 1, 2 ja 6.

2. Toiminnan keskeyttämisestä ja siirrosta uuteen paikkaan voidaan tehdä realistinen ja kohtuullinen suunnitelma ilman kiirettä. → Vastineessa ei nähdä perusteita päätöksen muuttamiseen tai kumoamiseen vaatimukseen perustuen. Tarkemmat perustelut löytyvät lähtökohdista kohdista 1, 2, 6 ja 7.
3. Päätöksenteossa varmistetaan riittävä avoimuus ja läpinäkyvyys → Vastineessa ei nähdä perusteita päätöksen muuttamiseen tai kumoamiseen vaatimukseen perustuen. Tarkemmat perustelut löytyvät lähtökohdista kohdista 1, 2, 3, 4, 5, 6 ja 7.

Esittelijä / Föredragande	Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Albert Andersson
Ehdotus / Förslag	Tekninen valiokunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen. Tekniska utskottet beslutar förkasta begäran om omprövning.
Käsittely / Behandling	Esittelijä muutti ehdotustaan lisäämällä päätösehdotuksen ”edellä mainittujen perusteluiden pohjalta.” Föredraganden ändrade sitt förslag genom att komplettera beslutsförslaget ”om omprövning baserat på ovanstående argument.”
Päätös / Beslut	Tekninen valiokunta päätti hylätä oikaisuvaatimuksen edellä mainittujen perusteluiden pohjalta. Tekniska utskottet beslutade förkasta begäran om omprövning baserat på ovanstående argument.

Liitteet / Bilagor

- Liite - Bilaga 1 Poliittinen käsittely
- Liite - Bilaga 2 Mårtensby skolan kunnostussuunnitelma ja vaihtoehtoiset tilaratkaisut 2022
- Liite - Bilaga 3 Vahanen tutkimusselostus
- Liite - Bilaga 4 Perustiedot tiloista
- Liite Bilaga 5 - Oikaisuvaatimus 6