

D/197/02.09.00/2019

Hirvasen vanhan koulun, päiväkotirakennuksen ja maa-alueen myynti

Tekninen lautakunta 15.3.2022

Hirvasen vanha koulu ja päiväkotirakennus ovat jääneet tyhjilleen vuoden 2021 loppupuolella, kun päiväkotitoiminta siirtyi ulkoa vuokratulle Kädenjälki- kiinteistölle. Hirvasen vanhalla koululla ja päiväkodilla sijaitsee vielä kalustoa / irtaimistoa, jota kunta voi hyödyntää osittain muilla toimipisteillään. Hyödynnettävä kalusto on tarkoitus siirtää kesän 2022 aikana muihin toimipisteisiin (esim. pihaleikkivälineet, aidat, tietyt kiintokalusteet yms.). Käyttämättä jäävä irtaimisto ja muu kalustus pyritään hävittämään jälleenmyynnin tai poistamisen kautta vuoden 2022 aikana.

Kansakoulu- tila (892-402-2-34) on perusteltua yrittää myydä rakennuksineen ja maa-pohjineen julkisella kaupalla. Hallintosääntöpäivityksen myötä käytöstä poistuvien tilojen osalta päätökset tekee tekninen lautakunta. Kunnanhallituksen tekemään aiempaan päätökseen (D/197/02.09.00/2019) nähden tilanne on muuttunut ja myyntiperiaatteita on syytä tarkentaa.

Hirvasen vanha koulu

Uudet tase-arvot

	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021
	rakennus	piha-alue	yhteensä
Koulu		5229,39	5229,39
Päiväkoti		5021,35	5021,35
Yhteensä	0,00	10 250,74	10 250,74

Tehtyjen alaskirjausten myötä kiinteistön tasearvo on 31.12.2021 ollut yhteensä 10 250,74 €. Arvo vähenee joka kuukausi poistojen myötä. Kiinteistöllä on edelleen Elenian sähköliittymä, Hirvaskylän vesiosuuskunnan vesiliittymä ja valokuituliittymä. Nykyisten tasearvojen puolesta kiinteistön myyminen ei siis hinnasta riippumatta aiheuta enää merkittäviä tulosvaikutteisia alaskirjauksia kunnalle.

Aiemman myyntipäätöksen vähimmäishintavaatimuksen (120 000€) pohjana oli arviokirja, jossa asiaa on lähestytty tuottoarvomenetelmällä. Oleellisena arvoa määrittävänä tekijänä on ollut rakennuksen päiväkotitilojen, johon kunta olisi jäänyt vuokranmaksajaksi pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Tällöin kohde olisi soveltunut esim. sijoittajalle, joka vuokratulojen myötä olisi voinut päästä kohtuullisiin vuotuisiin nettotuloihin vuokraamisen kautta. Arviokirjassa on myös maininta; ”*mikäli koko kiinteistö myytäisiin lähes tyhjiillään, ilman varsinaista pääkäyttäjää/vuokralaista, jää hintataso huomattavasti alhaisemmaksi.*”

Myyntikohteena vanha koulu tontteineen on haastava, johtuen käyttöä rajoittavista kaavamerkinnoista ja kiinteistön teknisestä kunnosta. Optimistisesti tarkasteltuna tontti on iso (1,312ha) ja päiväkotirakennus melko hyväkuntoinen. Kohde voisi palvella esimerkiksi yritystoimintaa, jossa vanhan koulun tiloja voisi pitää matalalla ylläpitolämmöllä toimittoloina / varastona, ja päiväkotipuolta asuntona. Lisäksi tasainen urheilukenttä soveltuisi rakennuspohjaksi tai varastointiin.

Tontin voisi parhaiten hyödyntää uudisrakentamiseen, mikäli rakennukset purettaisiin pois, joskin purkukustannukset kohoavat melko suureksi. Lisäksi käyttötarkoituksen muutos edellyttäisi kaavallisen muutostarkastelun.

Kohde on perustelua asettaa myyntiin ilman vähimmäishintavaatimusta ja selvittää, herättääkö kohde tyhjillään myytävänä kiinnostusta. Tarjousten käsittelyssä tulee ottaa huomioon, minkälaista toimintaa ostajaehdokas on alueelle suunnittelemassa.

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää Kansakoulu- tilan myynnin suhteen seuraavasti:

1. Kohde laitetaan julkiseen myyntiin ilman vähimmäishintavaatimusta.
2. Kohde pidetään myynnissä 30.9.2022 klo.12.00 saakka. Tulleet tarjoukset tuodaan saapumisjärjestyksessä teknisen lautakunnan käsiteltäväksi.

Päätös: Tekninen lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Toimenpiteet

Tekninen lautakunta 12.10.2022

Hirvasen vanhasta koulusta ja päiväkotirakennuksesta ei tullut yhtään ostotarjousta määräajan puitteissa, eikä kiinteistölle ole noussut esille uusia käyttötarkoituksia.

Varhaiskasvatustoiminnan käytössä olevien tilojen osalta kunnassa on käynnissä suunnittelutyö tuleville vuosille. Kunnalla vuokralla olevan ”Kädenjälki”- kiinteistön tiloissa on todettu käyttäjien puolesta toimivuushaasteita, eivätkä käyttäjät ole kaikilta osin tyytyväisiä rakennuksen pohjaratkaisuun. Lisäksi kohonneet energianhinnat asettavat painetta sähkölämmitteisen kiinteistön osalla lämmitysratkaisun muutokselle. Tekninen johtaja on aloittanut kiinteistön omistajatahon kanssa neuvottelut sisätilamuutoksien suunnittelun aloittamisesta, muutostöiden kustannuslaskennasta ja niiden vaikutuksesta mahdolliseen kiinteistökauppaan neljän vuoden päästä (vuokrasopimuskauden päätyttyä). Nähtävissä siis on, että lähivuosien aikana Kädenjäljessä on tarpeen toteuttaa mittavahkot sisätilamuutokset, mikäli kunta etenee kohti kauppojen tekoa. Toisena vaihtoehtona käydään lävitse uusien tilojen rakentamista Hirvasen uuden koulun yhteyteen. Mikäli Kädenjäljessä aloitetaan muutostyöt, tarvitaan remontin ajaksi päiväkodille väistötilat, jotka voitaisiin osoittaa vanhalta päiväkodilta (huom: ei kouluosuudella). Tämä tulee huomioida vanhan kiinteistön purkuajankohdan suunnittelussa.

Rakennuksen eri osissa on edelleen jossain määrin irtaimistoa ja mm. kiintokalusteita, jotka kunta voisi hyödyntää omassa tuotannossaan, mutta joiden sijoittaminen kohdekiinteistöihin ei toistaiseksi ole mahdollista. Kalusteet ovat jossain määrin hajallaan, mutta valtaosa hyödynnettävästä irtaimistosta sijaitsee päiväkodin osuudella. Vanhan koulun tiloihin jääneillä käytetyillä koulukalusteilla (vanhat pulpetit, tuolit, liitutaulut yms.) ei ole käyttö- tai jälleenmyyntiarvoa ja niiden hävitys voidaan sisällyttää rakennuksen purkamisen yhteyteen. Muilta osin käyttökelpoiset tai jälleenmyyntiarvoa omaavat tavarat siirretään päiväkodin tiloihin kootusti. Päiväkodin tiloihin on lisäksi jouduttu siirtämään kesällä 2022 säilytykseen varhaiskasvatuksen kalusteita muista muutoksen alla olleista toimipisteistä (mm. Jokilaivan päiväkodin myynnin yhteydessä siirretty irtaimisto, sekä Helmen muutostöiden yhteydessä irrotetut kiintokalusteet yms.). Pihan leikkiväleitä siirretään vielä vuoden 2022 aikana muihin toimipisteisiin.

Ylläpitokulujen vähentämiseksi vanha koulun osuus on kannattavaa pudottaa kylmilleen, suuren pinta-alan ja tyhjillään olevien tilojen puolesta. Koulutilojen osuudelle ei ole nähtävissä mitään käyttötarkoitusta kunnan palvelutuotannossa. Koulun kylmilleen pudottaminen ja päiväkodin pitäminen peruslämmöllä edellyttää päiväkodin ja koulun tilojen eriyttämistä toisistaan lämmöneristetyllä väliseinällä, koulun vesijohtoverkoston ja vesikalusteiden tyhjentämistä sekä koulun sähkölaitteiden turvallista käytöstä poistoa (IV-koneet yms.). Kiinteistö lämpenee yhdellä pellettilämmitteisellä keskuslämmityskattilalla, joka on tehoiltaan mitoitettu koko kiinteistölle. Kattila ei välttämättä toimi täysin optimaalisesti ainoastaan päiväkodin osuutta lämmittäessä, mutta tulevalla lämmityskaudella toimivuutta voidaan testata. Päiväkodin pitäminen peruslämmöllä (+10-15 astetta) pudottaa lämmityskuluja huomattavasti nykyisestään, sähkönkulutuksen osalta ylläpidon kuluja saadaan tiputettua ilmanvaihdon toiminnan asettamisella tyhjien tilojen edellyttämälle tasolle. Näillä toimenpiteillä päiväkotia ja siellä oleva kalusto saadaan pidettyä rakennus- ja kosteusteknisesti käyttökuntoisena ja ylläpitokulut putoavat merkittävästi. Myös kohteen mahdollisen myynnin jatkaminen pysyy mahdollisena päiväkodin ollessa käyttökuntoisena ja koulun osuuden kylmänä varastotilana. Vanha koulun puoli voidaan siis pudottaa kylmilleen ja se linjataan käytöstä poistettavaksi tämän myötä.

Teknisen johtajan ehdotus:

Vanhan Hirvasen koulukiinteistön päiväkotiosuus pidetään peruslämmöllä tuleva lämmityskausi 2022-2023 ja vanha koulun puoli pudotetaan kylmilleen. Koko kiinteistön purkajankohta tarkennetaan vuoden 2023 aikana.

Päätös: Tekninen lautakunta hyväksyi teknisen johtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Toimenpiteet: -