

Koljonvirran sairaalaan käytöstä poistaminen ja jatkotoimenpiteet

609/00.08/2019

Yhall 03.12.2019 § 186

Valmistelija: tukipalvelupäällikkö Anne-Mari Lappalainen, puh. 040 159 8235, anne-mari.lappalainen(at)ylasavonsote.fi

Taustaa:

Koljonvirran sairaalarakennuksessa on todettu laajoja sisäilmaongelmia ja mm. Avi on antanut asiasta useita lausuntoja vuosien 2011-2015 aikana. Rakennuksen kuntoa ja sisäilmatilannetta on kartoitettu useilla selvityksillä. Sisäilmatalo Kärki on koostanut aiempien selvitysten keskeiset tulokset yhdeksi raportiksi Asbesti- ja haitta-ainekartoituskooste 25.10.2018. Raportti jaetaan esityslistan lisäaineistona.

Koljonvirran sairaalakiinteistön hyödyntämistä on selvitetty vuonna 2014 Pohjois-Savon liiton rahoittamassa selvityksessä Koljonvirran sairaalakiinteistön uudet hyödyntämismahdollisuudet. Selvityksessä käytiin läpi mm. alueen hyödynnettävyyttä palveluasumiseen. Hankkeen loppuraportissa todetaan ”*Syksyllä 2014 rahoituslaskelmien perusteella todettiin, että alueelle ei ole mahdollista sijoittaa hankkeessa suunniteltuja toimintoja ilman julkista tukirahoitusta. Hanke keskeytettiin 5.11.2014 ARA:n ilmoitettua, ettei se ole rahoittamassa sairaalan peruskorjausta eikä erityisryhmien asumispalvelujen uudisrakentamista sairaala-alueelle.*” Koljonvirran sairaalakiinteistön uudet hyödyntämismahdollisuudet –loppuraportti jaetaan esityslistan lisäaineistona.

Samassa yhteydessä on lisälmen kaupungin kaupunkisuunnittelu tehnyt selvityksen Koljonvirran sairaalan alueen maankäytön edellytyksistä. Raportti jaetaan esityslistan lisäaineistona.

Nykytilanne:

Sairaalan toiminnot ovat siirtyneet Terveyskampus vaihe 1 peruskorjattuihin tiloihin lisälmen sairaalarakennukseen heinäkuussa 2018. Koljonvirran sairaalarakennus on tämän jälkeen ollut tyhjillään. Rakennuksessa on päällä ns. peruskämpö, sillä täysi kylmilleen laitto

tekisi suurta vahinkoa mm. putkistoissa, lämmitysjärjestelmissä ja rakenteissa, eikä rakennuksen jatkokäyttö tai myynti olisi mahdollista.

Rakennus tulee säilyttää nykykunnossaan niin kauan, kun sen jatkokäytöstä (myynti/purku/korjaus) on päätetty.

Koljonvirran sairaalarakennuksen jatkokäytöstä päätettäessä on otettava huomioon seuraavat asiat:

- rakennuksessa sijaitsee lämpökeskus, joka tuottaa lämmön viereisille rivitaloille (entiset asuntolarakennukset)
- Koljonvirran sairaalan lämpösopimuksessa on em. syystä 6kk irtisanomisaika
- tontilla sijaitsee Ylä-Savon sairaanhoidon tukisäätiön omistama toimintaterapiarakennus (rantasauna)
- peltoalueista on tehty maanvuokrasopimus, joka voidaan irtisanoa, jos alue kaavoitetaan uuteen käyttöön tai jos alueelle tulee toimintaa jonka osaksi peltoalueet ovat välttämättömiä
- Ennen rakennuksen mahdollista purkamista on tehtävä tarkentavia haitta-ainekartoituksia. Nämä voidaan tilata kun mahdollisesta purkamisesta on päätetty.
- Rakennuksen purkukustannuksiksi on vuonna 2016 arvioitu 650 000. Kustannusarvio on tarkastettava vastaamaan saatuja haitta-ainekartoitusten tuloksia ja nykyistä hintatasoa.

Mahdolliset jatkotoimenpiteet:

Mahdollisia jatkotoimenpiteitä ovat

- 1) Kiinteistön korjaus
- 2) kiinteistön myynti
- 3) kiinteistön myynti purkukuntoisena
- 4) rakennuksen purku ja tontin myynti.

Sisäilmatalo Kärki toteaa raportissaan Toimenpidevaihtoehtojen rakennustekninen tarkastelu seuraavaa:

Korjaus

Arvioitu korjausaste on 70-80 %.

Sisäilmaan liittyvien haittatekijöiden poissaamiseksi/minimoimiseksi rakenteisiin tulisi kohdistaa laajoja korjaustoimenpiteitä asbesti- ja

haitta-aineita sisältävien materiaalien, riskirakenteiden, rakenne-epätiiveyksien ja vaurioiden poistamiseksi.

Asbestipitoinen materiaali ja muut haitta-aineet lisäävät korjauskustannuksia merkittävästi. Korjausta varten asbesti- ja haitta-ainekartoituksia tulee täydentää kartoittamattomien haitta-aineiden ja alueiden osalta.

Kohteen tulevan käytön ja sen toiminnan asettavat vaatimuksen mm. tarvittavien tilaratkaisujen osalta nostavat kustannuksia entisestään.

Korjaamista ei voi pitää taloudellisesti kannattavana ratkaisuna käytössä olevien tietojen perusteella.

Myynti

Myyjän vastuu rakennuksen kunnosta ei kaikilta osin poistu. Merkittävä korjaustarve nostaa myyjän riskiä joutua myöhemminkin vastuuseen rakennuksessa todetuista virheistä.

Myynti purkukuntoisena

Pienentää myyjän vastuuta myyntitilanteessa. Ei edellytä lisätutkimuksia. Hinnan täytyy vastata purkukuntoista rakennusta.

Purku

Mahdollistaa nykyiset rakentamismääräykset täyttävän ja tulevaa käyttöä tilaratkaisuiltaan paremmin palvelevan rakennuksen rakentamisen.

Tarvitaan täydennetty AHA-kartoitus, jossa myös kiviaineksen hyötykäyttö- ja kaatopaikkakelpoisuus on selvitetty. Asbestia sisältävät rakennusmateriaalit lisäävät merkittävästi purkukustannuksia.

Toimenpidevaihtoehtojen rakennustekninen tarkastelu –raportti jaetaan esityslistan lisäaineistona.

Rakennuksen korjaaminen ei ole järkevää, koska kuntayhtymällä ei ole rakennukselle käyttöä ja lisäksi korjausaste on korkea. Myöskään rakennuksen myyntiä jatkokäyttöön ei nähdä järkevänä, koska rakennuksen kunnon vuoksi myyjän riski joutua myöhemmin korvausvelvolliseksi rakennuksessa todetuista virheistä on suuri.

Koljonvirran kiinteistön jatkotoimenpiteistä nähdään mahdollisina joko myynti purkukuntoisena tai rakennuksen purkaminen kuntayhtymän toimesta ja tontin myynti.

Jatkotoimenpiteitä päätettäessä on syytä päättää myös Koljonvirralle varastoidun tavarat jatkokäsittelystä. Tavaralla ei ole tase-arvoa, eikä sen myynnistä tulla saamaan myyntivoittoa. Järkevä tapa

myyntikelpoisen tavarán myyntiin olisi esimerkiksi julkisen sektorin verkkohuutokauppapalvelu (Kiertonet)

Esityslistan lisäaineistona:

- Asbesti- ja haitta-ainekartoituskooste, Sisäilmatalo Kärki
- Koljonvirran sairaalakiinteistön uudet hyödyntämismahdollisuudet –loppuraportti
- Selvitys Koljonvirran sairaalan ja sen lähialueen maankäytön edellytyksistä (Iisalmen kaupunki / kaupunkisuunnittelu / 21.2.2014, AIS)
- Toimenpidevaihtoehtojen rakennustekninen tarkastelu, Sisäilmatalo Kärki

Valmistelijan päätösehdotus:

1. myydä Koljonvirran kiinteistön purkukuntoisena
2. valtuuttaa Ylä-Savon SOTE kuntayhtymän viranhaltijat valmistelevaan kiinteistön (tontti+rakennus) myynnin ja tilaamaan siihen liittyvät asiantuntijatehtävät
3. valtuuttaa Ylä-Savon SOTE kuntayhtymän viranhaltijat allekirjoittamaan kauppakirjan tulevan ostajan kanssa.
4. Valtuuttaa Ylä-Savon SOTE kuntayhtymän viranhaltijat hoitamaan Koljonvirralle varastoidun myyntikelpoisen tavarán myynnin ja muun tavarán hävityksen.

Toimitusjohtajan päätösehdotus:

Lopullinen päätösehdotus annetaan kokouksessa.

Lisäselvitys kokoukseen mennessä tehdään mm. siitä, sisältyykö valmisteilla olevaan sote-uudistuksen lainsäädäntöön mahdollinen valtion korvaus kunnille tai kuntayhtymille käytöstä poistetuista sosiaali- ja terveydenhuollon rakennuksista.

Päätös:

Puheenjohtaja Kauko Korolainen jääväsi itsensä intressijäävinä ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 15.17 -15.47.

Varapuheenjohtaja Jouni Toppinen toimi puheenjohtajan asian käsittelyn aikana.

Toimitusjohtaja teki kokouksessa seuraavan päätösehdotuksen:

Lisäselvitysten vuoksi asian käsittely siirretään vuoden 2020 puolelle lisäksi kiinteistön ylläpitoon liittyvät sopimukset irtisanotaan välittömästi.

Yhtymähallitus hyväksyi toimitusjohtajan kokouksessa tekemän päätösehdotuksen.

Yhall 31.03.2020 § 56

Valmistelija: toimitusjohtaja Leila Pekkanen, puh. 040 830 2789, leila.pekkani(at)ylasavonsote.fi. Valmistelija: talousjohtaja Petteri Soininen, puh. 040 526 7975, petteri.soininen(at)ylasavonsote.fi.

Taustaa

Koljonvirran kiinteistö

Koljonvirran sairaalarakennus ja siihen liittyvät maa-alueet ovat kiinteistörekisterijärjestelmässä numeroilla 140-407-0065-0002 ja 140-407-0081-0000, yht. noin 11 ha.

Lisäksi sairaala-alueeseen kuuluu maa-alue 140-407-17-12 (0,4 ha), jonka omistajaksi on merkitty kiinteistörekisteriin Ylä-Savon B-sairaalan kuntainliitto. On todennäköistä, että lainhuuto ko. kiinteistöön on jäänyt tekemättä kuntainliiton purkautuessa ja maa-alueiden siirtyessä Ylä-Savon terveydenhuollon kuntayhtymälle (YTY). Maa-alueen 140-407-17-12 sisällyttäminen kiinteistökauppaan edellyttää, että Ylä-Savon SOTE kuntayhtymä saa alueelle lainhuudon.

Kiinteistöllä sijaitsee Ylä-Savon Sairaanhoidon tukisäätiön omistama rantasauna (ns. terapiarakennus) talousrakennuksineen. Tukisäätiö on esittänyt kuntayhtymälle myyntitarjouksen ko. rakennuksista hintaan 35.000 €.

Kuntayhtymä on selvittänyt alueen jatkokäytön mahdollisuudet sekä kiinteistön kunnon ja aiemmin myös kiinteistön myynti ulkopuoliselle on selvitetty. Kiinteistön purkukustannukset ovat arvioiden mukaan n. 700.000 - 750.000 € ja mm. asbestiesiintymät saattavat nostaa purkukustannuksia arvioitua korkeammiksi. Kiinteistöstä on tehty tarvittavat lisäselvitykset mm. haitta-ainekartoitus ja kuntoselvitys sekä kiinteistöarvio.

Kuntayhtymän järjesti jäsenkuntien edustajille keskustelutilaisuuden Terveyskampushankkeesta, jonka yhteydessä käytiin linjakeskustelu myös Koljonvirran kiinteistöön liittyvistä toimenpiteistä. Tilaisuus

järjestettiin yhtymähallituksen kokouksen 3.12.2019 yhteydessä. Yhteisenä kantana todettiin, että kuntayhtymä käynnistää neuvottelut lisälmen kaupungin kanssa kiinteistön siirtymisestä kaupungin omistukseen. Perusteluina esitettiin mm. alueen sijainti kaupungin alueella, alueen kulttuuri- ja maisema-arvot sekä mahdollinen kiinteistön hyödyntäminen jatkossa.

Yhtymähallitus nimesi 17.12.2019 Koljonvirran kiinteistöä koskevaan neuvotteluryhmään seuraavat edustajat:

Jouni Toppinen, Jouko Tenhunen, Rauno Pikkarainen, Ilpo Kärkkäinen ja Juha Eskelinen sekä Leila Pekkanen

lisälmen kaupunki nimesi omat edustajansa neuvotteluryhmään.

Neuvotteluryhmä kokoontui kaksi kertaa ja antoi esityksensä jäsenkuntien kannanottoa varten. Jäsenkunnilta on pyydetty omistajaohjauskannanotot kuntayhtymän hallituksen käsittelyä varten.

Päätösvaihtoehdot ja talousvaikutukset kuntayhtymälle ja jäsenkunnille

1. Kuntayhtymä ostaa säätiöltä saunarakennuksen ja varaston ja myy Koljonvirran kiinteistön ja maa-alueet nimellishinnalla (1 €) lisälmen kaupungille. Kaupunki vastaa Koljonvirran sairaalakiinteistön purkukustannuksista. Tässä vaihtoehdossa vaikutus jäsenkuntien maksuosuuksiin määräytyy maapohjan ja mökin tasearvon muodostamasta myyntitappiosta, yhteensä n. 160.000 €. Jäsenkuntien osuudet määräytyvät peruspääoman mukaan (laskelma liitteenä).

2. Kuntayhtymä ostaa säätiöltä saunarakennuksen ja varaston ja vastaa Koljonvirran sairaalakiinteistön purkukustannuksista itse. Tämän jälkeen kuntayhtymä myy kaupungille Koljonvirran maa-alueet erikseen neuvotellusta kauppahinnasta, joka vastaisi alueella toteutuneita kiinteistöjen raakamaan kauppahintoja. Tässä vaihtoehdossa jäsenkuntien maksuosuuteen lisätään purkukustannukset sekä tontin arvon ja mökin kauppahinnan alaskirjaus, yhteensä n. 900.000 € vähennettynä raakamaan kauppahinnalla. Jäsenkuntien maksuosuus määräytyy peruspääoman mukaan.

Työryhmän esitys Koljonvirran sairaalan jatkotoimenpiteistä

Ylä-Savon SOTE kuntayhtymä on yhtymähallituksen ja kuntien edustajien omistajalinjauksen mukaisesti käynnistänyt neuvottelut lisälmen kaupungin kanssa

Työryhmän yksimielinen esitys on, että kuntayhtymä ostaa Ylä-Savon terveydenhuollon tukisäätiöltä Koljonvirran kiinteistöllä sijaitsevan saunarakennuksen sekä varaston, jolloin Koljonvirran kiinteistö ja sillä sijaitsevat rakennukset ovat kuntayhtymän omistuksessa. Kuntayhtymä myy kiinteistön rakennuksineen lisalmen kaupungille yhden euron nimellishinnalla. Kaupunki vastaa Koljonvirran sairaalakiinteistön purkukustannuksista.

Ylä-Savon sairaanhoidon tukisäätiö on teettänyt saunarakennuksesta ja varastosta ulkopuolisen kiinteistöarvion, joka toimii neuvotteluiden pohjana. Kuntayhtymä ja lisalmen kaupunki ovat tehneet Koljonvirran sairaalakiinteistön purkukustannuksista arvion, mikä on 700.000 - 750.000 €. Purkukustannuksiin liittyy merkittävä riski asbestiesiintymistä, jotka voivat nostaa purkukustannuksia merkittävästi.

Työryhmä on pyytänyt Ylä-Savon SOTE kuntayhtymän jäsenkuntien omistajaohjauslausuntoa esitykseen. Varsinaisina kiinteistökaupan osapuolina toimivat lisalmen kaupunki ja Ylä-Savon SOTE kuntayhtymä.

Työryhmän esityksen perustelut

Koljonvirran kiinteistö sijaitsee alueella, jolla on maankäytön rajoituksia kulttuurimaisemaan liittyen. Alueella sijaitsee myös Koljonvirran taistelujen muistomerkki. Maa-alueen jatkohyödyntämistä on selvitetty erillisselvityksenä ja yhteenvetona todetaan, että merkittävä osa maa-alueesta on joko tulvavaara-aluetta tai maisema-arvoiltaan sellaista, johon ei sallita rakentamista. Käytännössä rakentamiseen hyödynnettävät alueet ovat nykyiseen sairaalarakennukseen ja rantasaunaan liittyvät maa-alueet. lisalmen kaupunki voi pitkällä aikavälillä kaavoitusratkaisulla hyödyntää maa-aluetta.

Ulkopuoliselle myynti on osoittautunut erittäin hankalaksi ja lisäksi alueen kulttuuriarvot huomioiden on kuntien yhteisessä neuvottelussa todettu, että paras ratkaisu on kiinteistön ja maa-alueiden siirtyminen lisalmen kaupungin omistukseen. Lisäksi purkukustannukset ovat korkeat ja riski niiden toteutumisesta arvioitua korkeammiksi on suuri. Purkukustannusten jäädessä kuntayhtymälle, muodostuu jäsenkunnille merkittävä lisäosuus kuntalaskutukseen.

Kaupan edellytyksenä on, että kuntayhtymä on hankkinut omistukseensa Sairaanhoidon tukisäätiön saunarakennuksen ja varastorakennuksen.

Esityksen vaikutukset kuntayhtymän talouteen

Käytetyt laskelmaoletukset ovat seuraavat:

1. Saunarakennuksen ostohinta	35 000 €
2. Maapohjan tasearvo	125 000 €
3. Sairaalarakennuksen purkukustannukset	750 000 €
4. Kiinteistön arvo, jos sairaalarakennus on purettu	200 000 €

Vaihtoehto 1

Mikäli kauppa toteutuu, lisälmen kaupunki vastaa purkukustannuksista ja saa hyödykseen maa-alueen saunarakennuksineen. Kuntayhtymälle tulosvaikutus on maapohjan ja saunarakennuksen myyntitappio -160 000 euroa, joka jakaantuisi jäsenkuntien maksettavaksi peruspääoman suhteessa seuraavasti

lisalmi	61,8 %	-99 017 €
Kiuruvesi	16,5 %	-26 405 €
Sonkajärvi	10,4 %	-16 679 €
Vieremä	11,3 %	-18 105 €

Vaihtoehto 2

Kuntayhtymän vastatessa purkukustannuksista 750 000 euroa, ne kirjaantuvat käyttötalouden kuluiksi ja alentavat kuntayhtymän tulosta.

Mikäli rakennus purettaisiin, on kuntayhtymän tilaamassa kiinteistöarviossa arvioitu kiinteistön arvoksi 200 000 euroa. Maapohjan ja saunamökin tasearvon ollessa yhteensä 160 000 euroa, kuntayhtymälle muodostuisi myyntivoittoa 40 000 euroa.

Yhteensä vaikutus kuntayhtymän tulokseen olisi -710 000 euroa, joka jakaantuisi jäsenkuntien maksettavaksi peruspääoman suhteessa seuraavasti

lisalmi	61,8 %	-438 917 €
Kiuruvesi	16,5 %	-117 045 €
Sonkajärvi	10,4 %	- 73 934 €
Vieremä	11,3 %	- 80 255 €

Kuntayhtymän ja jäsenkuntien kannalta myynti lisälmen kaupungille on kokonaisvaikutuksiltaan paras ratkaisu.

Esityslistan lisäaineistona:

- Koljonvirran sairaalaan käytöstä poistaminen ja jatkotoimenpiteet, talouslaskelmat 24.3.2020

- Koljonvirran kiinteistöjen arviokirja
- Asbesti- ja haitta-ainekartoituskooste, Sisäilmatalo Kärki
- Koljonvirran sairaalakiinteistön uudet hyödyntämismahdollisuudet –loppuraportti
- Selvitys Koljonvirran sairaalan ja sen lähialueen maankäytön edellytyksistä (lisalmen kaupunki / kaupunkisuunnittelu / 21.2.2014, AIS)
- Toimenpidevaihtoehtojen rakennustekninen tarkastelu, Sisäilmatalo Kärki

Toimitusjohtajan päätösesitys:

Yhtymähallitus esittää yhtymävaltuustolle, että Koljonvirran kiinteistö myydään neuvotteluryhmän esityksen mukaisesti yhden (1) euron kauppahinnasta lisalmen kaupungille. Kaupunki vastaa kiinteistön purkukustannuksista.

Kiinteistötiedot

- Koljonvirran sairaalarakennus ja siihen liittyvät maa-alueet ovat kiinteistörekisterijärjestelmässä numeroilla 140-407-0065-0002 ja 140-407-0081-0000, yht. noin 11 ha.
- Lisäksi sairaala-alueeseen kuuluu maa-alue 140-407-17-12 (0,4 ha), jonka omistajaksi on merkitty kiinteistörekisteriin Ylä-Savon B-sairaalan kuntainliitto. Maa-alue liitetään kauppaan, mikäli kuntayhtymä saa siihen lainhuudon.

Muut ehdot

- Kiinteistökauppaan kuuluu rantasauna ja varastorakennus, edellytyksellä, että kuntayhtymä on päätöksellään (31.3.2020) hyväksynyt Ylä-Savon Sairaanhoidon tukisäätiön myyntitarjouksen.

Valtuutetaan viranhaltijat valmistelemaan ja allekirjoittamaan kiinteistön kauppakirja ja siihen liittyvä aineisto sekä hakemaan lainhuuto kiinteistölle 140-407-17-12.

Perustelut esitykselle on esitetty esittelyosassa.

Päätös:

Kauko Korolainen ilmoitti olevansa interssijäävi ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 14.25 - 14.36.

Päätösehdotus hyväksyttiin.