

**Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet**

Aika / Tid 25.02.2025 klo 17:01 - 20:23**Paikka / Plats** Kuntala A 2.krs Focus / Sockengården A 2.vån. Focus**Käsitellyt asiat / Ärenden**

§	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
§ 13	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdet's laglighet och beslutförhet	5
§ 14	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	6
§ 15	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	7
§ 16	Etelä-Sipoon yleisten alueiden hoitourakka 2025–2028, palveluntuottajan valinta (julkinen päätöksenteon jälkeen) / Val av underhållsrenovering för allmänna områden i södra Sibbo 2025–2028, val av serviceproducent (offentlig efter beslutsfattandet)	8
§ 17	Katu- ja puistosuunnitelma, Nikkilän Kartanon keskus / Gatu- och parkplan, Nickby gårds centrum	13
§ 18	Katusuunnitelma, Lukkarintien radanalitus (Nikkilä) / Gatuplan, Klockarvägens järnvägsunderfart (Nickby)	17
§ 19	Katusuunnitelma, Nikkilän kartanon Länsiosan tonttikadut A/ Gatuplan, Tomtgatorna i västra delen av Nickby gård A	19
§ 20	Katusuunnitelma, Nikkilän kartanon Länsiosan tonttikadut B / Gatuplan, Tomtgatorna i västra delen av Nickby gård B	21
§ 21	Sipoon kunnan siivous- ja ruokapalveluiden hankinta 2025-2029, palveluntuottajan valinta (julkinen päätöksenteon jälkeen) / Upphandling av städtjänster och kostservice i Sibbo kommun 2025–2029, val av serviceproducent (offentlig efter beslutsfattandet)	23
§ 22	Sipoon kunnan sitoutuminen Numera Palvelut Oy:n yhteishankintaan Vaihtomatto-, käsipyyhe- ja hygieniapalvelut 2025 / Sibbo kommuns förbindelse till Numera Palvelut Ab:s gemensamma upphandling av Utbytesmatt- och handduksservice samt hygentjänster 2025	28
§ 23	Vastine 1 / Oikaisuvaatimus teknisen valiokunnan päätökseen §166, 2024 11.12.2024 Bemötande 1 / Begäran om omprövning av tekniska utskottets beslut §166/2024 11.12.2024	30
§ 24	Vastine 2 / Oikaisuvaatimus teknisen valiokunnan päätökseen §166/2024 11.12.2024 Bemötande 2 / Begäran om omprövning av tekniska utskottets beslut §166/2024 11.12.2024	49
§ 25	Vastine 3 / Oikaisuvaatimus teknisen valiokunnan päätökseen §166/2024 11.12.2024 Bemötande 3 / Begäran om	68



	omprövning av tekniska utskottets beslut §166/2024 11.12.2024	
§ 26	Vastine 4 / Oikaisuvaatimus teknisen valiokunnan päätökseen §166/2024 11.12.2024 Bemötande 4 / Begäran om omprövning av tekniska utskottets beslut §166/2024 11.12.2024	87
§ 27	Vastine 5 / Oikaisuvaatimus teknisen valiokunnan päätökseen §166/2024 11.12.2024 Bemötande 5 / Begäran om omprövning av tekniska utskottets beslut §166/2024 11.12.2024	106
§ 28	Vastine 6 / Oikaisuvaatimus teknisen valiokunnan päätökseen §166/2024 11.12.2024 Bemötande 6 / Begäran om omprövning av tekniska utskottets beslut §166/2024 11.12.2024	125
§ 29	Vastine 7 / Oikaisuvaatimus teknisen valiokunnan päätökseen §166/2024 11.12.2024 Bemötande 7 / Begäran om omprövning av tekniska utskottets beslut §166/2024 11.12.2024	144
§ 30	Vastine 8 / Oikaisuvaatimus teknisen valiokunnan päätökseen §166/2024 11.12.2024 Bemötande 8 / Begäran om omprövning av tekniska utskottets beslut §166/2024 11.12.2024	163
§ 31	Vastine 9 / Oikaisuvaatimus teknisen valiokunnan päätökseen §166/2024 11.12.2024 Bemötande 9 / Begäran om omprövning av tekniska utskottets beslut §166/2024 11.12.2024	182
§ 32	Teknisen valiokunnan toimivaltaan kuuluvat, valmisteilla olevat aloitteet / Förteckning över fullmäktigemotioner vilka är under beredning och hör till tekniska utskottet	201
§ 33	Yhdyskunta ja ympäristö -toimialan käyttösuunnitelma 2025, käyttötalous / Godkännandet av dispositionsplanen för samhälle och miljö för år 2025, driftsekonomi	202
§ 34	Yhdyskunta ja ympäristö -toimialan käyttösuunnitelma 2025, investoinnit / Godkännandet av dispositionsplanen för samhälle och miljö för år 2025, investeringar	204
§ 35	Nikkilän frisbeegolfradan laajennussuunnitelmien hyväksyminen / Godkännande av utvidgningsplanen för discgolfbanan i Nickby	204
§ 36	Ilmoitusasiat / Delgivningar	206
§ 37	Yhdyskuntajohtajan ajankohtaiskatsaus / Samhällsdirektörens översikt om aktuella ärenden	207



Osallistujat / Deltagare

	Nimi / Namn	Klo. / Kl.	Tehtävä / Uppgift	Lisätiedot / Tilläggsinformation
Läsnä / Närv.	Kankfelt Tim	17:01 - 20:23	puheenjohtaja/ordförande	
	Härmä Jokke	17:01 - 20:23	varapuheenjohtaja/viceordförande	
	Günsberg-Sandström Laura	17:01 - 20:23	jäsen/medlem	
	Lindström Kia	17:01 - 20:23	jäsen/medlem	
	Koponen Risse	17:01 - 20:23	jäsen/medlem	
	Lehvonen Simo	17:01 - 20:23	jäsen/medlem	
	Sademies Jenni	17:01 - 20:23	jäsen/medlem	
Muu/ Övriga	Lipponen Mea	17:01 - 20:23	nuorisovalt.edustaja/ungdomsfullm.rep	
	Andersson Albert	17:01 - 20:23	esittelijä/föredragande	
	Eloranta Katja	17:01 - 20:23	pöytäkirjanpitäjä/protokollförare	
	Salminen Henna	17:01 - 19:40	asiantuntija/sakkunnig	§ 13 - 31
	Bruun Marjo	17:01 - 20:23	asiantuntija/sakkunnig	
	Kemiläinen Johanna	17:01 - 18:46	asiantuntija/sakkunnig	§ 13 - 22
	Soikkeli Tiina	17:01 - 18:28	asiantuntija/sakkunnig	§ 13 - 21
	Kastehelmi Minerva	17:01 - 20:23	asiantuntija/sakkunnig	§ 13 - 22
	Palmu Sami	17:01 - 17:34	asiantuntija/sakkunnig	§ 13 - 16

Allekirjoitukset
UnderskriftTim Kankfelt
puheenjohtaja
ordförandeKatja Eloranta
pöytäkirjanpitäjä
protokollförareKäsitellyt asiat
Ärenden

§ 13 - 37

Pöytäkirja sähköisesti
tarkastettu
Protokollet elektroniskt
justeratSimo Lehvonen
pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterareKia Lindström
pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterare



Pöytäkirjan nähtävilläpito
Protokollet framlagt

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla
5.3.2025 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor
fr.o.m. 5.3.2025.



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 13

25.02.2025

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 25.02.2025 § 13

Päätös / Beslut

Todettiin, että kokous oli laillisesti koollekutsuttu ja päätösvaltainen.

Konstaterades att sammanträdet var lagligen sammankallat och beslutfört.

**Sipoon kunta / Sibbo kommun****Pöytäkirja / Protokoll**Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 14

25.02.2025

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare**Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 25.02.2025 § 14**

Päätös / Beslut

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Kia Lindström ja Simo Lehvonen.

Till protokolljusterare valdes Kia Lindström och Simo Lehvonen.



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 15

25.02.2025

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 25.02.2025 § 15

Päätös / Beslut

Tekninen valiokunta päätti yksimielisesti hyväksyä esityslistan.

Tekniska utskottet beslöt enhälligt godkänna föredragningslistan.



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 16

25.02.2025

Etelä-Sipoon yleisten alueiden hoitourakka 2025–2028, palveluntuottajan valinta (julkinen päätöksenteon jälkeen) / Val av underhållsrenörensad för allmänna områden i södra Sibbo 2025–2028, val av serviceproducent (offentlig efter beslutsfattandet)

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 25.02.2025 § 16

197/02.08.00/2025

Valmistelija / Beredare: katupäällikkö/ gatuchef Sami Palmu, sami.palmu(at)sipoo.fi, kunnanpuutarhuri / kommunträdgårdsmästare Kari Ojamies, asiantuntija / expert Jere Loikkanen, jere.loikkanen(at)sipoo.fi

Hankinnan kohde

Hankinnan kohteena on Etelä-Sipoon yleisten alueiden yhdistettyyn talvi- ja viherhoitourakkaan kuuluvien palvelutehtävien hoitaminen 1.5.2025-15.5.2028 välisenä aikana.

Hankittava palvelu on jaettu urakka-alueittain kahteen osaan:

1. Söderkullan ja Hansaksen alue
2. Eriksnäsin ja Sipoonrannan alue

Palvelusopimus käsittää katu- ja viheralueiden hoitotehtävät tarjouspyynnön ja sen liitteiden mukaisesti. Hoidettavat urakka-alueet käsittävät eteläisessä Sipoossa sijaitsevia asemakaavan mukaisia liikenneväyliä, katuviheralueita, puistoja, puistokenttiä ja muita asiakirjoissa määritellyjä yleisiä alueita.

Palveluntuottajan suoritusvelvollisuuden kuuluu Alueurakan yleisten sopimusehtojen 2003 § 1-2 mukaiset pääsuoritus- ja sivuvelvollisuudet.

Tilaaaja tulee valitsemaan hankittavan palvelun tuottamiseen yhden (1) toimittajan kullekin urakka-alueelle. Sopimusta on mahdollista jatkaa perussopimuskauden jälkeen kahdesti yhden (1) vuoden mittaisella optiokaudella (1+1).

Hankintamenettely

Hankinnassa noudatetaan lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016, jäljempänä hankintalaki). Hankinnan ennakoitu arvo ylittää EU-kynnysarvon. Hankintamenettelynä on käytetty avointa menettelyä.

Hankinnasta on lähetetty julkaistavaksi 14.01.2025 hankintailmoitus HILMA-palveluun (www.hankintailmoitukset.fi) nimellä ”KAVI 534851 / Etelä-Sipoon yleisten alueiden hoitourakka 2025–2028”. Ilmoitus on julkaistu myös EU:n laajuisessa TED-tietokannassa (<http://ted.europa.eu/>). Hankintailmoituksen julkaisemisen jälkeen tarjouspyyntö on julkaistu osoitteessa www.tarjouspalvelu.fi/sipoo/ ja löytyi näin myös Sipoon kunnan verkkosivuilta.



Tarjouspyyntöön kohdistuvia kysymyksiä jätettiin määräaikaan mennessä 1 kpl. Kysymyksiin vastattiin 03.02.2025.

Tarjoukset pyydettiin jättämään sähköisesti 14.02.2025 klo 12:00 mennessä tarjouspyynnön osoitteessa <https://tarjouspalvelu.fi/sipoo>. Tarjouksia saatiin annetussa määräajassa yhteensä viisi (5) kappaletta.

- AM SAIROLA OY
- Destia Oy, Kunnossapitopalvelut
- HA-Trade OY AB
- Simeli Oy
- Urakointi H.M.T. Oy

Tarjoukset avattiin suljetussa avaustilaisuudessa ja avauspöytäkirja luotiin 14.02.2025 klo 12:08.

Tarjoajien soveltuvuuden tarkistaminen

Tarjoajien soveltuvuuden lakisääteiset, taloudelliset, tekniset ja toiminnalliset ehdot on lueteltu tarjouspyynnön ESPD-lomakkeella (yhteinen eurooppalainen hankinta-asiakirja). Kaikki tarjoajat vakuuttivat ESPD-lomakkeella, että ne täyttävät tarjoajille tarjouspyynnössä asetetut soveltuvuusvaatimukset. Hankintamenettelyn mukaisesti valittavaksi esitettävältä tarjoajalta on tarkistettu annettujen soveltuvuutta koskevien tietojen paikkansapitävyys.

Tarjosten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistaminen

Hankintayksikkö tarkisti tarjosten tarjouspyynnön mukaisuuden toimitetuista tarjouksista. Tarjoajien tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistamisen jälkeen hankintamenettelyssä ovat mukana kaikki tarjoajat.

Selvitys valittavaksi esitettävän tarjoajan tarjoushinnoista

Hankintayksikkö on vaatinut valittavaksi esitettävältä tarjoajalta selvitykset tarjoushinnoista, jotka ovat olleet alhaiset suhteessa muihin tarjoajiin. Hankintayksikkö voi hylätä hankinnan laatuun ja laajuuteen nähden hinnaltaan tai kustannuksiltaan poikkeuksellisen alhaisen tarjouksen, jos tarjoajan antama selvitys ja muu toimitettu näyttö ei tyydyttävästi selitä tarjottujen hintojen tai kustannusten alhaista tasoa. Selvityksessä tarjoaja on perustellut hoitourakan toteuttamista ja tarkentanut käytössä olevaa kalustoaan.

Tarjoaja on esittänyt seuraavat perustelut hankintayksikön esittämään selvityspyyntöön:



- Tarjoaja perustelee hintaeroa oman työvoiman käyttämisellä ulkoistamisen sijaan, vahvalla aluetuntemuksella, työhön ja alueisiin valmiiksi perehdytetyllä henkilöstöllä sekä työkohteisiin ja olosuhdemuutoksiin sopivasti mitoitetulla kalustolla.
- Tarjoaja tuntee hankinnan kohteena olevan palvelukokonaisuuden, josta on tehnyt tarjoukset. Yrityksellä on kunnan kanssa käynnissä vastaavia sopimuksia, joiden velvollisuuksista he ovat suoriutuneet. Tarjoaja on osannut arvioida oman tarjouksensa vuosikymmenten kokemuksella vastaavista urakoista.
- Tarjoajalla on tukikohta ja paljon toimintaa Sipoon eteläisillä alueilla. Alueet, välimatkat ja työkohteet ovat yritykselle tuttuja.

Hankintayksikkö on tarjouksen ja tarjoajan lähettämien lisäselvitysten perusteella arvioinut palveluntuottajan resurssit riittäviksi sopimuksen mukaisten tehtävien suorittamiseen. Tarjoajan esittämän selvityksen perusteella hankintayksikkö katsoo tarjouksen olevan kelvollinen.

Tarjousten valintaperuste ja vertailu

Tarjouksen valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus. Kokonaistaloudellinen edullisuus muodostuu laatu- ja hintapisteiden yhteenlasketusta tuloksesta. Tarjousvertailussa palvelun hinta muodostaa 90 % ja palvelun laatusisältö muodostaa 10 % kokonaispistemäärästä. Tarjouksen vertailuhinta muodostuu tarjouksessa ilmoitetuista kokonais- ja yksikköhinnoina. Palvelun laatuarviointi perustuu tarjoajan urakassa käyttämän kaluston päästöluokitukseen sekä viheralueiden kunnossapitotyöntekijöiden koulutukseen.

Tarjouksista valitaan molempiin osiin eniten hinta- ja lautapisteitä saanut tarjoaja palveluntuottajaksi.

Hankinta-asiakirjojen julkisuus

Hankintalain 138 §:n mukaan hankintayksikön asiakirjojen julkisuuteen ja asiakirjoista perittäviin maksuihin sekä asianosaisen tiedonsaantioikeuteen sovelletaan viranomaisen toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999), jos hankintayksikkö on mainitun lain 4 §:ssä tarkoitettu viranomainen tai jos sen on muualla laissa olevan säännöksen perusteella noudatettava sanottua lakia.

Tarjoukset ja muut hankintaa koskevat asiakirjat tulevat julkisiksi asianosaisille hankintaa koskevien päätösten tekemisen yhteydessä. Yleisesti julkisiksi tarjousasiakirjat tulevat, kun hankintaa koskeva sopimus on tehty.

Mikäli tarjouksen tekemiseksi liikesalaisuuksien sisällyttäminen tarjoukseen on kuitenkin ollut välttämätöntä, on liikesalaisuuksiksi määritellyt tiedot tullut ilmoittaa erillisellä liitteellä taikka muutoin selvästi merkitä



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 16

25.02.2025

luottamuksellisiksi. Vertailuhinta ei voi olla tässä kohdassa tarkoitettu liikesalaisuus.

Hankinnan arvo

Hankinnan laskennallinen arvo sopimuskaudelle alueella 1 – Söderkullan ja Hansaksen alue on noin 884.697,50 € (alv 0 %).

Hankinnan laskennallinen arvo sopimuskaudelle alueella 2 – Eriksnäsin ja Sipoonrannan alue on noin 356.535,00 € (alv 0 %).

Sopimuskausien laskennallisiin arvoihin on laskettu mukaan mahdolliset optiokaudet.

Sopimus ei sisällä määräostovelvoitetta, eli Tilaja ei sitoudu tällä sopimuksella tiettyihin yksikköhintoina pyydettyjen kohteiden ostomääriin.

Hankintasopimuksen tekeminen

Hankintapäätöksen tekemisen jälkeen hankintayksikön on hankintalain 128 §:n mukaan tehtävä hankintasopimus. Hankintasopimus syntyy erillisen kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisella.

Odotusaika

Hankintalain 129 §:n mukaan EU-kynnysarvon ylittävässä hankinnassa sopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen sekä hankintaohjeeseen tiedoksi.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag

1. Valita Etelä-Sipoon yleisten alueiden hoitourakan 2025–2028 palveluntuottajaksi Urakointi H.M.T. Oy:n urakka-alueisiin 1. Söderkullan ja Hansaksen alue ja 2. Eriksnäsin ja Sipoonrannan alue.
2. Valtuuttaa kuntatekniikan päällikön allekirjoittamaan hankintasopimuksen valitun palveluntuottajan kanssa. Kuntatekniikan päällikkö valtuutetaan myös päättämään optiokauden käytöstä hankinnan tarjouspyynnön mukaisesti.

Tekniska utskottet beslutar att föreslå för kommunstyrelsen och vidare till fullmäktige att:

1. Välja H.M.T. Oy som serviceproducent för underhållsrenoveringen för allmänna områden i södra Sibbo 2025–2028 för entreprenadområdena 1. Söderkulla och Hansas och 2. Eriksnäs och Sibbo strand.
2. Ge kommuntekniska chefen fullmakt att underteckna upphandlingsavtalet med den valda serviceproducenten.



Kommuntekniska chefen ges även fullmakt att fatta beslut om användning av optionstiden i enlighet med upphandlingens anbudsfrågan

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Tarjousvertailu (julkinen sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen)



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 17

25.02.2025

Katu- ja puistosuunnitelma, Nikkilän Kartanon keskus / Gatu- och parkplan, Nickby gårds centrum

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 25.02.2025 § 17

868/10.03.01.00.00/2024

Valmistelija / Beredare: Kuntatekniikan päällikkö / kommunteknisk chef
Marjo Bruun, marjo.bruun(at)sipoo.fi

Katusuunnitelmaehdotus on pidetty julkisesti nähtävillä 30.1.-12.2.2025 välisenä aikana maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43 §:n ja 46 §:n mukaisesti Sipoon kunnan infopisteessä (Nikkilän kirjasto) osoitteessa Pohjoinen Koulutie 2, toimiston aukioloaikoina sekä kunnan kotisivuilla.

Suunnitelmasta tuli kolme muistutusta nähtävilläoloaikana. Muistutuksiin vastataan niiltä osin kuin ne koskivat katusuunnitelmaa.

Muistutus 1

Muistuksessa pyydettiin selvittämään, sekä inventoimaan Pohjanmetsänalueen mahdollinen lähdeperäisyys ennen katusuunnitelmien hyväksymistä, sekä suojelemaan mahdolliset lähteet.

Muistuksessa otettiin kantaa Myllyojan siirtämisestä, kuten katusuunnitelmassa on esitetty, sekä luontoarvojen tuhoamiseen tältä osin.

Muistuksessa pyydettiin huomioimaan koko alueen hulevesien ohjaus, sekä hulevesien ohjaaminen NG9 Pohjanniityn asemakaava-alueelta NG8 kaava-alueelle. Muistuksessa pidettiin katusuunnitelmaa myös puutteellisena niiltä osin, ettei suunnitelmissa ole esitetty öljyneroituskaivoja.

Yleisesti katusuunnitelmien ratkaisuja pidettiin muistuksessa liian urbaanina ja rakennettuina alueina.

Muilta osin muistutuksessa esitetyt asiat ovat mielipiteitä tai eivät koskeneet katusuunnitelmia.

Vastaus muistutukseen:

Muistuksessa mainittu alue on asianmukaisesti inventoitu asemakaavan laadinnan yhteydessä vuosina 2019 ja uudestaan 2023. Inventoinneissa on tällöin todettu alueella olevan lähdevaikutusta, joka ei ole enää luonnontilassa, eikä täten ylitä suojelukynnystä.

Myllyojan osalta katusuunnitelmat perustuvat lainvoimaisessa asemakaavassa esitettyihin ratkaisuihin. Alueen luontoarvot ja kaavan vaikutukset on selvitetty asemakaavoituksen yhteydessä.



Katusuunnittelun hulevesiratkaisut perustuvat lainvoimaisen asemakaavan hulevesiratkaisuihin. Katusuunnittelun yhteydessä on mitoitettu sekä suunniteltu tarkemmin hulevesiratkaisuja. Hulevesiratkaisut esitetään katusuunnitelmissa yleisellä tasolla. Katusuunnitelma vaiheessa ei esitetä detaljitasoisia piirustuksia.

Muistutus 2

Muistuksessa esitettiin tulevilla katualueilla olevia kosteita alueita, sekä tuotiin esille kosteikkojen mahdollinen lähdeperäisyys. Muistutuksessa pyydettiin inventoimaan mahdolliset lähteet ennen kuin katusuunnitelmat hyväksytään.

Muistutuksessa tuotiin esille Myllyojan luontoarvot ja esitettiin sen paikalleen jättämistä poiketen katusuunnitelmissa esitetystä.

Muilta osin muistutuksessa esitetyt asiat ovat mielipiteitä tai eivät koskeneet katusuunnitelmia.

Vastaus muistutukseen:

Muistutuksessa mainittu alue on asianmukaisesti inventoitu asemakaavan laadinnan yhteydessä vuosina 2019 ja uudestaan 2023. Inventoinneissa on tällöin todettu alueella olevan lähdevaikutusta, joka ei ole enää luonnontilassa, eikä täten ylitä suojelukynnystä.

Alueen luontoarvot ja kaavan vaikutukset on selvitetty asemakaavoituksen yhteydessä.

Myllyojan osalta katusuunnitelmat perustuvat lainvoimaisessa asemakaavassa esitettyihin ratkaisuihin.

Muistutus 3

Muistutuksessa otettiin kantaa katusuunnitelmissa esitettyihin hulevesien ohjauksiin, sekä katusuunnitelman niukkaan esitystapaan hulevesien suhteen.

Muistuttaja toi esille katusuunnitelmaselostuksen asiasisällön vähäisyyden liittyen kuivatukseen, sekä luontoarvojen puuttumiseen katusuunnitelmaselostuksesta.

Muistutuksessa tuotiin esille myös lumenkeräyspaikkojen puuttuminen katusuunnitelmista, sekä huoli niistä johtuvista sulamisvesistä jotka pääsevät luontoon.

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 17

25.02.2025

Muistutuksessa otettiin kantaa katusuunnitelmassa esitettyyn hulevesiputkeen, joka johtaa Lukkarintieltä Olbäckeniin ilman viivytystä.

Vastaus muistutukseen:

Katusuunnitelmissa esitetyt hulevesiratkaisut perustuvat asemakaavassa esitettyihin hulevesiratkaisuihin. Katusuunnittelun yhteydessä on mitoitettu sekä suunniteltu tarkemmin hulevesiratkaisuja. Katusuunnitelmissa tulee esittää kadun kuivatus ja hulevesien käsittely, ei laajempaa hulevesisuunnitelmaa.

Katusuunnitelmaselostuksessa tuodaan esille tulevien katujen ja puistojen mitoitus ja toiminnallisuus, sekä kuivatus. Katusuunnitelma perustuu kaavan aikana tehtyihin kattaviin luonto ja hulevesiselvityksiin. Katusuunnitelmassa ei ole enää olennaista avata näitä asioita. Asemakaavoituksen aikana on tehty vaikutusten arvioinnit ja katusuunnitelmat perustuvat lainvoimaiseen asemakaavaan.

Katusuunnitelmaa laadittaessa on varmistettu, että alueella on riittävästi lumitiloja. Katujen kuivatusta suunnitellessa on huomioitu myös lumien sulamisesta syntyvät hulevesien määrät sekä niiden viivytys ja käsittely.

Hulevesien ohjaus ja viivytys Olbäckeniin tulee tarkentumaan Lukkarintien eteläosan suunnitelmissa.

Ennen eteläosan katujen valmistumista, hoidetaan hulevesien ohjaus väliaikaisin ratkaisuin.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta päättää hyväksyä Nikkilän kartanon keskuksen alueen katu- ja puistosuunnitelmat, sekä määrää päätöksen Alueidenkäyttölain pykälä (§) 202 mukaisesti tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.
Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Tekniska utskottet beslutar godkänna gatu- och parkplanerna för Nickby gårds centrum samt förordnar att beslutet träder i kraft innan det har vunnit laga kraft enligt 202 § i lag om områdesanvändning.
Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkistettiin välittömästi.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 17

25.02.2025

Liitteet / Bilagor

- Liite Bilaga 1 – Katusuunnitelma 128-1 koostepiirustus
- Liite Bilaga 2 - Katusuunnitelma 128-2-2 Pohjanmetsäntie
- Liite Bilaga 3 - Katusuunnitelma 128-3-2 Nikkilän kartanontie
- Liite Bilaga 4 - Katusuunnitelma 128-4-2 Lukkarintie
- Liite Bilaga 5 - Suunnitelmaselostus Nikkilän kartanon keskus



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 18

25.02.2025

Katusuunnitelma, Lukkarintien radanalitus (Nikkilä) / Gatuplan, Klockarvägens järnvägsunderfart (Nickby)

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 25.02.2025 § 18

199/10.03.01.01.00/2025

Valmistelija / Beredare: Kuntatekniikan päällikkö / kommunteknisk chef
Marjo Bruun, marjo.bruun(at)sipoo.fi

Katusuunnitelmissa esitetyt kadut ovat kaava-alueella sijaitsevia uusia katuja. Katusuunnitelmat koostuvat Lukkarintin jatkeesta, Lukkarintien sillasta, Lukkarintien radanalituksesta, sekä Jussaksentien ja Lukkarintien risteysalueesta.

NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava on saanut lainvoiman 16.1.2025.

Katusuunnitelman on laatinut Ramboll Finland Oy Sipoon kunnan Katu- ja viheralueet yksikön toimesta ja ne on esitetty liitteissä 1-7.

Katusuunnitelmaehdotus pidetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43§:n mukaisesti julkisesti nähtävänä Sipoon kunnan infopisteessä (Nikkilän kirjasto) osoitteessa Pohjoinen Koulutie 2, toimiston aukioloaikoina sekä kunnan kotisivuilla. Mahdolliset katusuunnitelmaa koskevat muistutukset on toimitettava nähtävilläoloaikana Sipoon kunnan tekniselle valiokunnalle, PL 7, 04131 SIPOO, tai kirjaamo(at)sipoo.fi

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta päättää asettaa Lukkarintien radanalituksen (Nikkilä) katusuunnitelmaehdotukset nähtäville.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Tekniska utskottet beslutar att lägga fram förslaget till gatuplanerna för Klockarvägens järnvägsunderfart (Nickby).

Paragrafen justeras omedelbart

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkistettiin välittömästi.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 18

25.02.2025

Liitteet / Bilagor

- Liite Bilaga 1 - Katusuunnitelmaehdotus 128-1-1 koostepiirustus
- Liite Bilaga 2 - Katusuunnitelmaehdotus 128-4-1 Lukkarintie
- Liite Bilaga 3 - Katusuunnitelmaehdotus 128-4-2 Lukkarintie
- Liite Bilaga 4 - Katusuunnitelmaehdotus 128-5-1 Jussaksentie
- Liite Bilaga 5- Katusuunnitelmaehdotus 128-4-400 Lukkarintien radanalitus
- Liite Bilaga 6- Katusuunnitelmaehdotus 128-4-401 Lukkarinsilta
- Liite Bilaga 7 - Suunnitelmaselostus Lukkarintien radanalitus (Nikkilä)



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 19

25.02.2025

Katusuunnitelma, Nikkilän kartanon Länsiosan tonttikadut A/ Gatuplan, Tomtgatorna i västra delen av Nickby gård A

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 25.02.2025 § 19

210/10.03.01.01.00/2025

Valmistelija / Beredare: Kuntatekniikan päällikkö / kommunteknisk chef
Marjo Bruun, marjo.bruun(at)sipoo.fi

Katusuunnitelmissa esitetyt kadut Pohjanmetsäntien länsipuoli, Nikkilän kartanontien pohjoispuoli, Matildanpolku, Natalianpolku, Olganpolku, Kartanonrouvankuja, Kartanoherrankuja, Pohjanmetsänreuna ja Pohjanmetsänrinne ovat kaava-alueella sijaitsevia uusia katuja. Katusuunnitelmat koostuvat Nikkilän kartanon länsiosan A-alueen tonttikaduista.

NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava on saanut lainvoiman 16.1.2025.

Katusuunnitelman on laatinut Ramboll Finland Oy Sipoon kunnan Katu- ja viheralueet yksikön toimesta ja ne on esitetty liitteissä 1-11.

Katusuunnitelmaehdotus pidetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43§:n mukaisesti julkisesti nähtävänä Sipoon kunnan infopisteessä (Nikkilän kirjasto) osoitteessa Pohjoinen Koulutie 2, toimiston aukioloaikoina sekä kunnan kotisivuilla. Mahdolliset katusuunnitelmaa koskevat muistutukset on toimitettava nähtävilläoloaikana Sipoon kunnan tekniselle valiokunnalle, PL 7, 04131 SIPOO, tai kirjaamo(at)sipoo.fi

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta päättää asettaa Nikkilän kartanon Länsiosan A-alueen tonttikatujen katusuunnitelmat nähtäville.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Tekniska utskottet beslutar att lägga fram förslaget till gatuplanerna för Tomtgatorna i västra delen av Nickby gård, A-området.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling Päättöehdotusta korjattu "katusuunnitelmat"-osalta muotoon "katusuunnitelmaehdotukset".

Beslutsförslaget korrigerades från "gatuplaner" till "gatuplansförslag".

Päätös / Beslut Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisellä korjauksella.

Pykälä tarkistettiin välittömästi.



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 19

25.02.2025

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag med teknisk korrigerings.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

- Liite Bilaga 1 - Katusuunnitelmaehdotus 128-1-2 koostepiirustus
- Liite Bilaga 2 - Katusuunnitelmaehdotus 128-10-1 Matildanpolku
- Liite Bilaga 3 - Katusuunnitelmaehdotus 128-11-1 Natalianpolku
- Liite Bilaga 4- Katusuunnitelmaehdotus 128-12-1 Olganpolku
- Liite Bilaga 5- Katusuunnitelmaehdotus 128-2-1 Pohjanmetsäntie
- Liite Bilaga 6 - Katusuunnitelmaehdotus 128-3-1 Nikkilän kartanontie
- Liite Bilaga 7- Katusuunnitelmaehdotus 128-6-1 Pohjanmetsänreuna
- Liite Bilaga 8 - Katusuunnitelmaehdotus 128-7-1 Pohjanmetsänrinne
- Liite Bilaga 9 - Katusuunnitelmaehdotus 128-8-1 Kartanonrouvankuja
- Liite Bilaga 10 -Katusuunnitelmaehdotus 128-9-1 Kartanoherrankuja
- Liite Bilaga 11- Suunnitelmaselostus Nikkilän kartano Länsiosan tonttikadut A

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 20

25.02.2025

Katusuunnitelma, Nikkilän kartanon Länsiosan tonttikadut B / Gatuplan, Tomtgatorna i västra delen av Nickby gård B**Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 25.02.2025 § 20**

212/10.03.01.01.00/2025

Valmistelija / Beredare: Kuntatekniikan päällikkö / kommunteknisk chef
Marjo Bruun, marjo.bruun(at)sipoo.fi

Katusuunnitelmissa esitetyt kadut Mäntypellontie, Gretasbäckintie, Tinkipolku, Riihimäentie, Riihimäenrinne, Itävaltalaisenkujat, Puromyllyntie, Myllyveräjänpolku, Veräjänpelto ja Myllytori ovat kaava-alueella sijaitsevia uusia katuja. Katusuunnitelmat koostuvat Nikkilän kartanon Länsiosan B-alueen tonttikaduista.

NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava on saanut lainvoiman 16.1.2025.

Katusuunnitelman on laatinut Ramboll Finland Oy Sipoon kunnan Katu- ja viheralueet yksikön toimesta ja ne on esitetty liitteissä 1-13.

Katusuunnitelmaehdotus pidetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43§:n mukaisesti julkisesti nähtävänä Sipoon kunnan infopisteessä (Nikkilän kirjasto) osoitteessa Pohjoinen Koulutie 2, toimiston aukioloaikoina sekä kunnan kotisivuilla. Mahdolliset katusuunnitelmaa koskevat muistutukset on toimitettava nähtävillöoloaikana Sipoon kunnan tekniselle valiokunnalle, PL 7, 04131 SIPOO, tai kirjaamo(at)sipoo.fi

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta päättää asettaa Nikkilän kartanon Länsiosan B-alueen tonttikatujen katusuunnitelmat nähtäville.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Tekniska utskottet beslutar att lägga fram förslaget till gatuplanefrna för Tomtgatorna i västra delen av Nickby gård, B-området.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling Päättöehdotusta korjattu "katusuunnitelmat"-osalta muotoon "katusuunnitelmaehdotukset".

Beslutsförslaget korrigerades från "gatuplaner" till "gatuplansförslag".

Päätös / Beslut Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisellä korjauksella.



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 20

25.02.2025

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag med teknisk korrigerings.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

- Liite Bilaga 1- Katusuunnitelmaehdotus 128-1-3 koostepiirustus
- Liite Bilaga 2- Katusuunnitelmaehdotus 128-13-1 Mäntypellontie
- Liite Bilaga 3- Katusuunnitelmaehdotus 128-13-2 Mäntypellontie
- Liite Bilaga 4- Katusuunnitelmaehdotus 128-14-1 Gretasbackintie
- Liite Bilaga 5- Katusuunnitelmaehdotus 128-15-1 Riihimäentie
- Liite Bilaga 6- Katusuunnitelmaehdotus 128-16-1 Tinkipolku
- Liite Bilaga 7- Katusuunnitelmaehdotus 128-17-1 Itävaltalaisenkujat
- Liite Bilaga 8 - Katusuunnitelmaehdotus 128-18-1 Riihimäenrinne
- Liite Bilaga 9- Katusuunnitelmaehdotus 128-19-1 Puromyllyntie
- Liite Bilaga 10- Katusuunnitelmaehdotus 128-20-1 Myllyveräjänpolku
- Liite Bilaga 11 -Katusuunnitelmaehdotus 128-21-1 Veräjänpelto
- Liite Bilaga 12- Katusuunnitelmaehdotus 128-22-1 Myllytori
- Liite Bilaga 13 - Suunnitelmaselostus Nikkilän kartano Länsiosan tonttikadut B



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 21

25.02.2025

Sipoon kunnan siivous- ja ruokapalveluiden hankinta 2025-2029, palveluntuottajan valinta (julkinen päätöksenteon jälkeen) / Upphandling av städtjänster och kostservice i Sibbo kommun 2025–2029, val av serviceproducent (offentlig efter beslutsfattandet)

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 25.02.2025 § 21

200/02.08.00/2025

Valmistelija / Beredare: siivouspalveluesimies / Städserviceschef Johanna Kemiläinen, johanna.kemilainen(at)sipoo.fi, ruokapalvelupäällikkö / Kostservicechef Tiina Soikkeli, asiantuntija / expert Jere Loikkanen, jere.loikkanen(at)sipoo.fi, hankinta-asiantuntija / upphandlingsexpert Minerva Kastehelmi, minerva.kastehelmi(at)sipoo.fi

Hankinnan kohde

Hankinnan kohteena on eri puolilla Sipoota sijaitsevien koulu- ja päiväkotikohteiden siivous- ja ruokapalveluiden tuottaminen 30.6.2025-30.6.2029 välisenä aikana.

Siivous- ja ruokapalvelut suoritetaan arkipäivisin maanantaista perjantaihin nimetyissä koulu- ja päiväkotikohteissa siivous- ja ruokapalvelujen palvelukuvausten mukaisesti. Sopijapuolet nimittävät omat yhteyshenkilönsä, jotka seuraavat ja valvovat sopimuksen toteutumista sekä tiedottavat siitä oman organisaationsa sisällä.

Tilaaaja tulee valitsemaan hankittavan palvelun tuottamiseen yhden (1) toimittajan siivous- ja ruokapalvelujen tuottamiseen.

Tilaaajalla on mahdollisuus jatkaa sopimuskautta perussopimuskauden jälkeen yhdellä (1) kahden (2) vuoden mittaisella optiokaudella ajalla 1.7.2029-30.6.2031.

Hankintamenettely

Hankinnassa noudatetaan lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016, jäljempänä hankintalaki). Hankinnan ennakoitu arvo ylittää EU-kynnysarvon. Hankintamenettelynä on käytetty avointa menettelyä.

Hankinnasta on lähetetty julkaistavaksi 18.12.2024 hankintailmoitus HILMA-palveluun (www.hankintailmoitukset.fi) nimellä ”Sipoon kunnan siivous- ja ruokapalveluiden hankinta 2025–2029”. Ilmoitus on julkaistu myös EU:n laajuisessa TED-tietokannassa (<http://ted.europa.eu/>). Hankintailmoituksen julkaisemisen jälkeen tarjouspyyntö on julkaistu osoitteessa www.tarjouspalvelu.fi/sipoo/ ja löytyi näin myös Sipoon kunnan verkkosivuilta.

Tarjouspyyntöön kohdistuvia kysymyksiä jätettiin määräaikaan mennessä 18 kpl. Kysymyksiin vastattiin 16.01.2025.



Tarjoukset pyydettiin jättämään sähköisesti 27.01.2025 klo 12:00 mennessä tarjouspyynnön osoitteessa <https://tarjouspalvelu.fi/sipoo>. Tarjouksia saatiin annetussa määräajassa yhteensä kuusi (6) kappaletta.

- Compass Group Finland Oy
- Fodbar Oy
- Helsingin rakennus- ja rappausapu Oy
- LT Siivous Oy
- RTK-Palvelu Oy
- SOL Palvelut Oy

Tarjoukset avattiin suljetussa avaustilaisuudessa ja avauspöytäkirja luotiin 28.01.2025 klo 09:06.

Tarjoajien soveltuvuuden tarkistaminen

Tarjoajien soveltuvuuden lakisääteiset, taloudelliset, tekniset ja toiminnalliset ehdot on lueteltu tarjouspyynnön ESPD-lomakkeella (yhteinen eurooppalainen hankinta-asiakirja). Kaikki tarjoajat vakuuttivat ESPD -lomakkeella, että ne täyttävät tarjoajille tarjouspyynnössä asetetut soveltuvuusvaatimukset. Hankintamenettelyn mukaisesti valittavaksi esitettävältä tarjoajalta on tarkistettu annettujen soveltuvuutta koskevien tietojen paikkansapitävyys.

Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistaminen

Hankintayksikkö tarkisti tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden toimitetuista tarjouksista. Tarjoajien tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistamisen jälkeen hankintamenettelyssä ovat mukana kaikki tarjoajat pois lukien Helsingin rakennus- ja rappausapu Oy, jonka tarjous oli tarjouspyynnön vastainen. Helsingin rakennus- ja rappausapu Oy poissuljetaan tarjouskilpailusta.

Tarjousten valintaperuste ja vertailu

Tarjouksen valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus. Kokonaistaloudellinen edullisuus muodostuu laatu- ja hintapisteiden yhteenlasketusta tuloksesta. Tarjousvertailussa palvelun hinta muodostaa 60 % ja palvelun laatusisältö muodostaa 40 % kokonaispistemäärästä. Palvelun laatuarviointi perustuu tarjoajien toimittamaan ja tilaajan arvioimaan laatulomakkeeseen.

Tarjouksista valitaan eniten hinta- ja laatupisteitä saanut tarjoaja palveluntuottajaksi.



Hankinta-asiakirjojen julkisuus

Hankintalain 138 §:n mukaan hankintayksikön asiakirjojen julkisuuteen ja asiakirjoista perittäviin maksuihin sekä asianosaisen tiedonsaantioikeuteen sovelletaan viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999), jos hankintayksikkö on mainitun lain 4 §:ssä tarkoitettu viranomainen tai jos sen on muualla laissa olevan säännöksen perusteella noudatettava sanottua lakia.

Tarjoukset ja muut hankintaa koskevat asiakirjat tulevat julkisiksi asianosaisille hankintaa koskevien päätösten tekemisen yhteydessä. Yleisesti julkisiksi tarjousasiakirjat tulevat, kun hankintaa koskeva sopimus on tehty.

Mikäli tarjouksen tekemiseksi liikesalaisuuksien sisällyttäminen tarjoukseen on kuitenkin ollut välttämätöntä, on liikesalaisuuksiksi määritellyt tiedot tullut ilmoittaa erillisellä liitteellä taikka muutoin selvästi merkitä luottamuksellisiksi. Vertailuhinta ei voi olla tässä kohdassa tarkoitettu liikesalaisuus.

Hankinnan arvo

Hankinnan arvo sopimuskaudelle on noin 1 100 000,00 € (alv 0 %).

Sopimus ei sisällä määräostovelvoitetta, eli Tilaja ei sitoudu tällä sopimuksella tiettyihin siivous- ja ruokapalveluiden ostomääriin.

Hankintasopimuksen tekeminen

Hankintapäätöksen tekemisen jälkeen hankintayksikön on hankintalain 128 §:n mukaan tehtävä hankintasopimus. Hankintasopimus syntyy erillisen kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisella.

Odotusaika

Hankintalain 129 §:n mukaan EU-kynnysarvon ylittävässä hankinnassa sopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen sekä hankintaohjeeseen tiedoksi.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta päättää,

1. Valita Sipoon kunnan siivous- ja ruokapalveluiden hankinnan palveluntuottajaksi RTK-Palvelu Oy:n.

2. Valtuuttaa tilapalvelupäällikön allekirjoittamaan hankintasopimuksen valitun palveluntuottajan kanssa. Tilapalvelupäällikkö valtuutetaan myös päättämään optiokauden käytöstä hankinnan tarjouspyynnön mukaisesti.

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 21

25.02.2025

3. Ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että se hyväksyy teknisen valiokunnan päätöksen.

Tekniska utskottet beslutar, att

1. Välja RTK-Palvelu Oy som serviceproducent för städtjänster och kostservice i Sibbo kommun.

2. Ge lokalservicechefen fullmakt att underteckna upphandlingsavtalet med den valda serviceproducenten. Lokalservicechefen ges även fullmakt att fatta beslut om användning av optionstiden i enlighet med upphandlingens anbudsförfrågan.

3. Föreslå för kommunstyrelsen och vidare till fullmäktige att den godkänner tekniska utskottets beslut.

Käsittely / Behandling

Päätösehdotusta korjattu niin että kohta 3 sisällytetään ensimmäiseen lauseeseen:

”Tekninen valiokunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle:”

Jenni Sademies ehdotti että Sipoon kunnan tulisi keskeyttää siivous- ja ruokapalveluiden hankinta ja selvittää, missä yksiköissä keskitetty hankinta on kokonaisuutena järkevää ja missä yksiköissä taas on järkevämpää säilyttää nykyinen palveluntuottaja tai kunnan työntekijä.

Jenni Sademiehen ehdotus raukesi kannattamattomana.

Beslutsförslaget korrigerat så att punkt 3 inkluderas i den första meningen:

”Tekniska utskottet beslutar föreslå för kommunstyrelsen och vidare till fullmäktige att:”

Jenni Sademies föreslå att Sibbo kommun bör avbryta upphandlingen av städ- och måltidstjänster och utreda i vilka enheter den centraliserade upphandlingen som helhet är förnuftig och i vilka enheter det är förnuftigare att behålla den nuvarande serviceproducenten eller kommunalt anställda.

Jenni Sademies förslag understöddes inte och förföll därmed.

Päätös / Beslut

Tekninen valiokunta hyväksyi esittelijän ehdotuksen teknisellä korjauksella.



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 21

25.02.2025

Merkittiin, että jäsen Jenni Sademies jätti eriävän mielipiteen. Eriävä mielipide liitetään pöytäkirjaan.

Tekniska utskottet godkände föredragandens förslag med teknisk korrigerering.

Antecknades att medlem Jenni Sademies lämnade avvikande mening. Den avvikande meningen bifogas till protokollet.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Tarjousvertailu (julkinen sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen)

Liite Bilaga 2 - Eriävä mielipide Jenni Sademies TEKVLK 25.2.2025 § 21

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 22

25.02.2025

Sipoon kunnan sitoutuminen Numera Palvelut Oy:n yhteishankintaan Vaihtomatto-, käsipyyhe- ja hygieniapalvelut 2025 / Sibbo kommuns förbindelse till Numera Palvelut Ab:s gemensamma upphandling av Utbytesmatt- och handduksservice samt hygienjänster 2025**Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 25.02.2025 § 22**

155/02.08.00/2025

Valmistelija / Beredare: Hankinta-asiantuntija Minerva Kastehelmi
minerva.kastehelmi(at)sipoo.fi, Siivouspalveluesimies Johanna Kemiläinen
johanna.kemilainen(at)sipoo.fi

Sipoon kunta kuuluu Numera Oy:n, ent. Sarastia, Vaihtomatto-, käsipyyhe- ja hygieniapalveluiden puitejärjestelyyn, jonka sopimuskausi päättyy 7.11.2025. Puitejärjestelyn kautta on hankittu palveluna sipoon kunnan eri kohteisiin vaihtomattoja ja käsipyyheautomaatteja.

Sipoon kunnassa vaihtomattoja on käytössä lähes jokaisessa kohteessa. Mattojen tarkoitus on sisääntulossa estää lian kulkeutuminen tiloihin ja näin helpottaa siivousta sekä edesauttaa lattiamateriaalien elinkaaren pituutta. Käsipyyheautomaatteja on käytössä myös monessa kohteessa ja näillä pyritään muun muassa vähentämään käsien kuivaamisesta syntyvän jätteen määrää.

Sarastia Oy valmistelee uutta yhteishankintaa vaihtomatto-, käsipyyhe- ja hygieniapalveluista. Tavoitteena on, että uusi sopimus astuu voimaan vanhan päätyttyä. Hankinta on suunniteltu jaettavaksi osakokonaisuuksiin seuraavasti:

1. Vaihtomattopalvelut
2. Käsipyyhe- ja hygieniapalvelut

Tuleva puitesopimuksen on suunniteltu sisältävän vaihtomattopalveluiden osalta nylonisten käytävämattojen vuokrauksen, vaihtamisen ja kuljetuksen. Vaihtomattopalveluihin sisällytetään myös design-matot.

Käsipyyhepalveluiden on suunniteltu sisältävän puuvillaisten kangaspyyherullien vuokrauksen, toimittamisen, pesemisen sekä likaisten rullien noudot. Palvelun hintaan sisältyy myös pyyheannostelijoiden toimittaminen, asentaminen, huollot ja korjaukset.

Muilla hygieniapalveilla tarkoitetaan saippua- ja WC-paperiannostelijoita ja palvelu sisältää annostelijoiden vuokran, asentamisen, huollot ja korjaukset sekä saippuan ja WC-paperien toimitukset.

Yhteishankintayksikön palvelujen käyttäminen

Numera Palvelut Oy kilpailuttaa ja neuvottelee asiakkaitensa puolesta puitejärjestelyjä ja hankintasopimuksia ja vastaa sopimushallinnasta koko sopimuskauden ajan. Suurimmat säästöt yhteishankinnoissa saavutetaan,

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 22

25.02.2025

kun hankitaan sellaisia tuotteita ja palveluita, joita ostetaan paljon, ja jotka ovat vakioitavissa.

Puitejärjestelyyn liittyneet organisaatiot pääsevät kommentoimaan hankintamallia ja painotuksia ennen kilpailutusta sekä mahdollisuus vaikuttaa tarjouspyynnön sisältöön ja esimerkiksi siihen, mitä hankintaan tullaan sisällyttämään

Hankinnan arvo

Arvio sopimuskauden aikana tehtävien hankintojen arvosta on 380 000 euroa, alv 0%. Arvio pohjautuu kunnan nykyisiin ja tunnistettuihin tuleviin hankintatarpeisiin. Puitesopimus ei sisällä määrästovelvoitetta.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta päättää, että Sipoon kunta sitoutuu osallistumaan Numera Palvelut Oy:n järjestämään yhteishankintaan Vaihtomatto-, käsipyyhe- ja hygieniapalvelut 2025. Lisäksi tekninen valiokunta päättää, että Sipoon kunta sitoutuu käyttämään puitesopimusta sopimuskauden ajan.

Tekniska utskottet beslutar att Sibbo kommun förbinder sig att delta i Numera Palvelut Ab:s gemensamma upphandlingar av Utbytesmatt-och handduksservice samt hygienjänster 2025. Därtill beslutar tekniska utskottet att Sibbo kommun förbinder sig att använda ramavtalet under avtalsperioden.

Käsittely / Behandling Ennen tämän asian käsittelyä pidettiin kokoustauko klo 18.28 – 18.38.

Innan detta ärende behandlades hölls en paus i sammanträdet kl.18.28 – 18.38.

Päätös / Beslut Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 23

25.02.2025

Vastine 1 / Oikaisuvaatimus teknisen valiokunnan päätökseen §166, 2024 11.12.2024
Bemötande 1 / Begäran om omprövning av tekniska utskottets beslut §166/2024 11.12.2024

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 25.02.2025 § 23

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 hyväksyttävä 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 kunnan 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 hallintasäännön 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. Käsitely 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 terveystarvetta tiloissa oleville. Selvitykseen tuli sisällyttää altisolosuhteiden 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 uusita. [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 lisäen 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 alaosaan 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 uusita 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 altistumisolosuhde on tilasta riippuen joko todennäköinen tai mahdollinen. Alimpien hirsikerrosten löytöjen osalta altistumisolosuhde 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, terveellisyys 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 ilmanvaihdosta 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 täytymään 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. Vahanan Rakennusfysiikan tutkimuksiin on käytetty lisäksi historiallisten rakennusten erikoisasiantuntijaa. Lisäksi tilat on tarkastanut Porvoo 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 riitauttanut 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 sijaitsee 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 vieraille 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 ominaishajua. 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 väliaikaisiin 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 kurssit 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 tilasiirroissa 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 laitoon. 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 tältäkin 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 olettamus 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 Märstensby 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 neliöhinnaltaan 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 tilasijoitteluissa. 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 kiinteistöarviointilautakunnan sääntöjä, lautakunnan antamia ohjeita ja määräyksiä, hyvää kiinteistöarviointitapaa sekä kansainvälisiä arviointistandardeja (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 määritelty 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

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 23

25.02.2025

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 vuokraukset 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 edullisemmän vuokratason. Arviokirjan mukaan Sipoon toimitilojen vuokrataso on 10–20 € / m² / kk (alv 0 %) ja arvion ylittä 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 kannattavuus selvityksessä 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. Palauteiden 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

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 23

25.02.2025

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 1



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 24

25.02.2025

Vastine 2 / Oikaisuvaatimus teknisen valiokunnan päätökseen §166/2024 11.12.2024
Bemötande 2 / Begäran om omprövning av tekniska utskottets beslut §166/2024 11.12.2024

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 25.02.2025 § 24

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:

4. Päätös kumotaan ja palautetaan valmisteluun, jotta päätöksenteon avoimuus, kohtuullisuusperiaate ja lahjoituksen / testamentin määräysten noudattaminen voidaan varmistaa.
5. Päätöksenteossa päätöksenteon tueksi esitetään yksityiskohtainen selvitys nykytilasta, vaikutuksista ja vaihtoehtoisista ratkaisuista.
6. 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:

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

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

11. Teknisen valiokunnan päätöksen lainvoimaisuus

Oikaisuvaatimuksissa 1 on tuotu esiin, että Teknisen valiokunnan päätös rakennuksen akuutista käytön lopetuksesta, toimintojen siirrosta väliaikaisiin 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 kunnan 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 hallintasäännön mukaisesti ja on lainvoimainen

12. 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.

13. 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 terveystarvetta tiloissa oleville. Selvitykseen tuli sisällyttää altisolosuhteiden 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 uusita. [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 lisäen 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 alaosaan 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 uusita 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 altistumisolosuhde on tilasta riippuen joko todennäköinen tai mahdollinen. Alimpien hirsikerrosten löytöjen osalta altistumisolosuhde 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, terveellisyys 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 ilmanvaihdosta 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 täytymään 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. Vahanan Rakennusfysiikan tutkimuksiin on käytetty lisäksi historiallisten rakennusten erikoisasiantuntijaa. Lisäksi tilat on tarkastanut Porvoo 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.

14. 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 riitauttanut 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.

15. 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 sijaitsee 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 vierailuun 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.

16. Käyttäjien kuuleminen ja toiminnan keskeytyksen vaikutukset

Oikaisuvaatimuksissa on tuotu ilmi, että päätös toimintojen siirtämisestä väliaikaisiin 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 laitoon. 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 tältäkin 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 olettamus 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.



17. 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 Märstensby 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 neliöhinnaltaan 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 tilasijoitteluissa. 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 vahvuusiksi 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 määritelty 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 peruskorjauksenkustannusten vertailu ei ole mahdollista tällä hetkellä. Mårtensby skolan kustannus- ja kannattavuusselvitys vuodelta 2022 ei ole täysin ajan tasalla ja tulisi päivittää. Talman vanhan koulun korjauksenkustannukset 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 vuokraukset 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 edullisemmän vuokratason. Arviokirjan mukaan Sipoon toimitilojen vuokrataso on 10–20 € / m² / kk (alv 0 %) ja arvion ylittä 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.

18. 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 kannattavuus selvityksessä 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.

19. 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. Palauteiden 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.

20. Yhteenveto vastineiden pääkohtiin

Oikaisuvaatimuksessa 1 vaateet:

4. 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.
5. 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.
6. 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:

4. 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.
5. 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.
6. 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 2



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 25

25.02.2025

Vastine 3 / Oikaisuvaatimus teknisen valiokunnan päätökseen §166/2024 11.12.2024
Bemötande 3 / Begäran om omprövning av tekniska utskottets beslut §166/2024 11.12.2024

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 25.02.2025 § 25

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:

7. Päätös kumotaan ja palautetaan valmisteluun, jotta päätöksenteon avoimuus, kohtuullisuusperiaate ja lahjoituksen / testamentin määräysten noudattaminen voidaan varmistaa.
8. Päätöksenteossa päätöksenteon tueksi esitetään yksityiskohtainen selvitys nykytilasta, vaikutuksista ja vaihtoehtoisista ratkaisuista.
9. 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:

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

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

21. Teknisen valiokunnan päätöksen lainvoimaisuus

Oikaisuvaatimuksissa 1 on tuotu esiin, että Teknisen valiokunnan päätös rakennuksen akuutista käytön lopetuksesta, toimintojen siirrosta väliaikaisiin 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 kunnan 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 hallintasäännön mukaisesti ja on lainvoimainen

22. 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. Käsitely 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 kokoukskohdassa 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.

23. 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 terveystarvetta tiloissa oleville. Selvitykseen tuli sisällyttää altisolosuhteiden 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 terveyshaitta 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 $-4 \dots +4$ Pa.
- Vesikate vaatii perusteellista korjausta, jonka yhteydessä kosteudesta vaurioituneet hirret ja muut yläpohjarakenteet tulee uusita. [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 lisäen 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 alaosaan 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 uusita 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 altistumisolosuhde on tilasta riippuen joko todennäköinen tai mahdollinen. Alimpien hirsikerrosten löytöjen osalta altistumisolosuhde 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, terveellisyys- 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 ilmanvaihdosta 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 täytymään 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.

24. 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 riitauttanut 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.

25. 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 sijaitsee 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 vieraille 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.

26. Käyttäjien kuuleminen ja toiminnan keskeytyksen vaikutukset

Oikaisuvaatimuksissa on tuotu ilmi, että päätös toimintojen siirtämisestä väliaikaisiin 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 tältäkin 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 olettamus 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.



27. 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 Märstensby 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 neliöhinnaltaan 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 tilasijoitteluissa. 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 vahvuusiksi 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 määritelty 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 vuokraukset 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 edullisemmän vuokratason. Arviokirjan mukaan Sipoon toimitilojen vuokrataso on 10–20 € / m² / kk (alv 0 %) ja arvion ylittä 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.

28. 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 kannattavuus selvityksessä 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.

29. 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. Palauteiden 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.

30. Yhteenveto vastineiden pääkohtiin

Oikaisuvaatimuksessa 1 vaateet:

7. 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.
8. 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.
9. Päätöksenteossa kuullaan sivistysvaliokuntaa, kulttuurivaikuttajia ja muita päätökseen olennaisesti vaikuttavia osapuolia. → Vastineessa ei nähdä

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 25

25.02.2025

perusteita päätöksen muuttamiseen tai kumoamiseen vaatimukseen perustuen. Tarkemmat perustelut löytyvät lähtökohtaisesti kohdista 1, 2, 3 ja 6.

Oikaisuvaatimusten 2–9 vaateet:

7. 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.
8. 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.
9. 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 3



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 26

25.02.2025

Vastine 4 / Oikaisuvaatimus teknisen valiokunnan päätökseen §166/2024 11.12.2024
Bemötande 4 / Begäran om omprövning av tekniska utskottets beslut §166/2024 11.12.2024

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 25.02.2025 § 26

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:

10. Päätös kumotaan ja palautetaan valmisteluun, jotta päätöksenteon avoimuus, kohtuullisuusperiaate ja lahjoituksen / testamentin määräysten noudattaminen voidaan varmistaa.
11. Päätöksenteossa päätöksenteon tueksi esitetään yksityiskohtainen selvitys nykytilasta, vaikutuksista ja vaihtoehtoisista ratkaisuista.
12. 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:

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

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

31. Teknisen valiokunnan päätöksen lainvoimaisuus

Oikaisuvaatimuksissa 1 on tuotu esiin, että Teknisen valiokunnan päätös rakennuksen akuutista käytön lopetuksesta, toimintojen siirrosta väliaikaisiin 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 kunnan 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 hallintasäännön mukaisesti ja on lainvoimainen

32. 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. Käsitely 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.

33. 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 terveystarvetta tiloissa oleville. Selvitykseen tuli sisällyttää altisolosuhteiden 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 $-4 \dots +4$ Pa.
- Vesikate vaatii perusteellista korjausta, jonka yhteydessä kosteudesta vaurioituneet hirret ja muut yläpohjarakenteet tulee uusita. [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 lisäen 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 alaosaan 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 uusita 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 altistumisolosuhde on tilasta riippuen joko todennäköinen tai mahdollinen. Alimpien hirsikerrosten löytöjen osalta altistumisolosuhde 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, terveellisyys- 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 ilmanvaihdosta 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 täytymään 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. Vahanan Rakennusfysiikan tutkimuksiin on käytetty lisäksi historiallisten rakennusten erikoisasiantuntijaa. Lisäksi tilat on tarkastanut Porvoo 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.

34. 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 riitauttanut 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.

35. 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 sijaitsee 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 vieraille 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.

36. Käyttäjien kuuleminen ja toiminnan keskeytyksen vaikutukset

Oikaisuvaatimuksissa on tuotu ilmi, että päätös toimintojen siirtämisestä väliaikaisiin 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 tilasiirroissa 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 laitoon. 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 tältäkin 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 olettamus 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.



37. 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 Märstensby 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 kunnan 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 neliöhinnaltaan 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 tilasijoitteluissa. 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 vahvuusiksi 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 määritelty 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 vuokraukset 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 edullisemmän vuokratason. Arviokirjan mukaan Sipoon toimitilojen vuokrataso on 10–20 € / m² / kk (alv 0 %) ja arvion ylittä 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.

38. 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 kannattavuus selvityksessä 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.

39. 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. Palauteiden 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.

40. Yhteenveto vastineiden pääkohtiin

Oikaisuvaatimuksessa 1 vaateet:

10. 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.

11. 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.

12. Päätöksenteossa kuullaan sivistysvaliokuntaa, kulttuurivaikuttajia ja muita päätökseen olennaisesti vaikuttavia osapuolia. → Vastineessa ei nähdä



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 26

25.02.2025

perusteita päätöksen muuttamiseen tai kumoamiseen vaatimukseen perustuen. Tarkemmat perustelut löytyvät lähtökohtaisesti kohdista 1, 2, 3 ja 6.

Oikaisuvaatimusten 2–9 vaateet:

10. 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.
11. 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.
12. 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 4



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 27

25.02.2025

Vastine 5 / Oikaisuvaatimus teknisen valiokunnan päätökseen §166/2024 11.12.2024
Bemötande 5 / Begäran om omprövning av tekniska utskottets beslut §166/2024 11.12.2024

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 25.02.2025 § 27

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:

13. Päätös kumotaan ja palautetaan valmisteluun, jotta päätöksenteon avoimuus, kohtuullisuusperiaate ja lahjoituksen / testamentin määräysten noudattaminen voidaan varmistaa.
14. Päätöksenteossa päätöksenteon tueksi esitetään yksityiskohtainen selvitys nykytilasta, vaikutuksista ja vaihtoehtoisista ratkaisuista.
15. 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:

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

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

41. Teknisen valiokunnan päätöksen lainvoimaisuus

Oikaisuvaatimuksissa 1 on tuotu esiin, että Teknisen valiokunnan päätös rakennuksen akuutista käytön lopetuksesta, toimintojen siirrosta väliaikaisiin 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 kunnan 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 hallintasäännön mukaisesti ja on lainvoimainen

42. 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. Käsitely 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 kokoukskohdassa 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.

43. 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 altisolosuhteiden 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 uusita. [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 lisäen 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 alaosaan 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 uusita 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 ilmatiiviyyspuutteet yhdistettynä epäpuhtauslähteisiin sekä pölynäyttein todettu yksittäisiin tiloihin kohdentuva rakennusmateriaalipöly. **Rakennuksen altistumisolosuhde on tilasta riippuen joko todennäköinen tai mahdollinen. Alimpien hirsikerrosten löytöjen osalta altistumisolosuhde 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, terveellisyys 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 ilmanvaihdosta 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 täytymään 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.

44. 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 riitauttanut 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.

45. 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 sijaitsee 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 vieraille 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.

46. Käyttäjien kuuleminen ja toiminnan keskeytyksen vaikutukset

Oikaisuvaatimuksissa on tuotu ilmi, että päätös toimintojen siirtämisestä väliaikaisiin 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 tilasiirroissa 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 tältäkin 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 olettamus 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.



47. 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 Märstensby 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 kunnan 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 neliöhinnaltaan 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 tilasijoitteluissa. 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 vahvuusiksi 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 määritelty 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 peruskorjauksenkustannusten vertailu ei ole mahdollista tällä hetkellä. Mårtensby skolan kustannus- ja kannattavuusselvitys vuodelta 2022 ei ole täysin ajan tasalla ja tulisi päivittää. Talman vanhan koulun korjauksenkustannukset 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 vuokraukset 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 edullisemmän vuokratason. Arviokirjan mukaan Sipoon toimitilojen vuokrataso on 10–20 € / m² / kk (alv 0 %) ja arvion ylittä 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.

48. 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 kannattavuus selvityksessä 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.

49. 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. Palauteiden 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.

50. Yhteenveto vastineiden pääkohtiin

Oikaisuvaatimuksessa 1 vaateet:

13. 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.

14. 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.

15. Päätöksenteossa kuullaan sivistysvaliokuntaa, kulttuurivaikuttajia ja muita päätökseen olennaisesti vaikuttavia osapuolia. → Vastineessa ei nähdä

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 27

25.02.2025

perusteita päätöksen muuttamiseen tai kumoamiseen vaatimukseen perustuen. Tarkemmat perustelut löytyvät lähtökohtaisesti kohdista 1, 2, 3 ja 6.

Oikaisuvaatimusten 2–9 vaateet:

13. Tilan käyttäjien näkemykset ja vaikutukset toimintaan voidaan huomioida riittäväällä tavalla. → Vastineessa ei nähdä perusteita päätöksen muuttamisen tai kumoamiseen vaatimukseen perustuen. Tarkemmat perustelut löytyvät lähtökohdista kohdista 1, 2 ja 6.
14. 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.
15. 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 5



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 28

25.02.2025

Vastine 6 / Oikaisuvaatimus teknisen valiokunnan päätökseen §166/2024 11.12.2024
Bemötande 6 / Begäran om omprövning av tekniska utskottets beslut §166/2024 11.12.2024

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:

16. Päätös kumotaan ja palautetaan valmisteluun, jotta päätöksenteon avoimuus, kohtuullisuusperiaate ja lahjoituksen / testamentin määräysten noudattaminen voidaan varmistaa.

17. Päätöksenteossa päätöksenteon tueksi esitetään yksityiskohtainen selvitys nykytilasta, vaikutuksista ja vaihtoehtoisista ratkaisuista.

18. 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:

16. Tilan käyttäjien näkemykset ja vaikutukset toimintaan voidaan huomioida riittävällä tavalla.

17. Toiminnan keskeyttämisestä ja siirrosta uuteen paikkaan voidaan tehdä realistinen ja kohtuullinen suunnitelma ilman kiirettä.

18. Päätöksenteossa varmistetaan riittävä avoimuus ja läpinäkyvyys

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

51. 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 kunnan 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

52. 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 kokoukskohdassa 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.

53. 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 terveystarvetta tiloissa oleville. Selvitykseen tuli sisällyttää altisolosuhteiden 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 $-4 \dots +4$ Pa.
- Vesikate vaatii perusteellista korjausta, jonka yhteydessä kosteudesta vaurioituneet hirret ja muut yläpohjarakenteet tulee uusita. [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 lisäen 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 alaosaan 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 uusita 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 altistumisolosuhde on tilasta riippuen joko todennäköinen tai mahdollinen. Alimpien hirsikerrosten löytöjen osalta altistumisolosuhde 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, terveellisyyden 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 täytymään 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. Vahanan Rakennusfysiikan tutkimuksiin on käytetty lisäksi historiallisten rakennusten erikoisasiantuntijaa. Lisäksi tilat on tarkastanut Porvoo 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 altistumisolosuhteet 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.

54. 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 riitauttanut 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.

55. 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. Märstensby 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 vieraille 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 sisäankäynnillä.

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.

56. Käyttäjien kuuleminen ja toiminnan keskeytyksen vaikutukset

Oikaisuvaatimuksissa on tuotu ilmi, että päätös toimintojen siirtämisestä väliaikaisiin 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. Märstensby 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. Märstensby 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 tilasiirroissa 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 tältäkin 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 olettamus 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.



57. 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 Märstensby 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 kunnan 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 neliöhinnaltaan 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 tilasijoitteluissa. 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 vahvuusiksi 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 määritelty 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 peruskorjauksenkustannusten vertailu ei ole mahdollista tällä hetkellä. Mårtensby skolan kustannus- ja kannattavuusselvitys vuodelta 2022 ei ole täysin ajan tasalla ja tulisi päivittää. Talman vanhan koulun korjauksenkustannukset 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 vuokraukset 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 edullisemmän vuokratason. Arviokirjan mukaan Sipoon toimitilojen vuokrataso on 10–20 € / m² / kk (alv 0 %) ja arvion ylittä 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.

58. 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 kannattavuus selvityksessä 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.

59. 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. Palauteiden 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.

60. Yhteenveto vastineiden pääkohtiin

Oikaisuvaatimuksessa 1 vaateet:

16. 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.

17. 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.

18. Päätöksenteossa kuullaan sivistysvaliokuntaa, kulttuurivaikuttajia ja muita päätökseen olennaisesti vaikuttavia osapuolia. → Vastineessa ei nähdä



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 28

25.02.2025

perusteita päätöksen muuttamiseen tai kumoamiseen vaatimukseen perustuen. Tarkemmat perustelut löytyvät lähtökohtaisesti kohdista 1, 2, 3 ja 6.

Oikaisuvaatimusten 2–9 vaateet:

16. 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.
17. 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.
18. 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



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 29

25.02.2025

Vastine 7 / Oikaisuvaatimus teknisen valiokunnan päätökseen §166/2024 11.12.2024
Bemötande 7 / Begäran om omprövning av tekniska utskottets beslut §166/2024 11.12.2024

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 25.02.2025 § 29

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:

19. Päätös kumotaan ja palautetaan valmisteluun, jotta päätöksenteon avoimuus, kohtuullisuusperiaate ja lahjoituksen / testamentin määräysten noudattaminen voidaan varmistaa.
20. Päätöksenteossa päätöksenteon tueksi esitetään yksityiskohtainen selvitys nykytilasta, vaikutuksista ja vaihtoehtoisista ratkaisuista.
21. 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:

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

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

61. Teknisen valiokunnan päätöksen lainvoimaisuus

Oikaisuvaatimuksissa 1 on tuotu esiin, että Teknisen valiokunnan päätös rakennuksen akuutista käytön lopetuksesta, toimintojen siirrosta väliaikaisiin 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 kunnan 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 hallintasäännön mukaisesti ja on lainvoimainen

62. 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 kokoukskohdassa 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.

63. 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 terveystarvetta tiloissa oleville. Selvitykseen tuli sisällyttää altisolosuhteiden 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 uusita. [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 lisäen 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 alaosaan 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 uusita 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 altistumisolosuhde on tilasta riippuen joko todennäköinen tai mahdollinen. Alimpien hirsikerrosten löytöjen osalta altistumisolosuhde 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, terveellisyys 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 ilmanvaihdosta 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 täytymään 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. Vahanan Rakennusfysiikan tutkimuksiin on käytetty lisäksi historiallisten rakennusten erikoisasiantuntijaa. Lisäksi tilat on tarkastanut Porvoo 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.

64. 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 riitauttanut 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.

65. 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 sijaitsee 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 vieraille 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 ominaishajua. 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.

66. Käyttäjien kuuleminen ja toiminnan keskeytyksen vaikutukset

Oikaisuvaatimuksissa on tuotu ilmi, että päätös toimintojen siirtämisestä väliaikaisiin 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 tilasiirroissa 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 laitoon. 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 tältäkin 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 olettamus 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.



67. 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 Märstensby 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 kunnan 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 neliöhinnaltaan 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 tilasijoitteluissa. 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 vahvuusiksi 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 määritelty 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 peruskorjauksenkustannusten vertailu ei ole mahdollista tällä hetkellä. Mårtensby skolan kustannus- ja kannattavuusselvitys vuodelta 2022 ei ole täysin ajan tasalla ja tulisi päivittää. Talman vanhan koulun korjauksenkustannukset 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 vuokraukset 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 edullisemmän vuokratason. Arviokirjan mukaan Sipoon toimitilojen vuokrataso on 10–20 € / m² / kk (alv 0 %) ja arvion ylittä 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.

68. 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 kannattavuus selvityksessä 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.

69. 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. Palauteiden 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.

70. Yhteenveto vastineiden pääkohtiin

Oikaisuvaatimuksessa 1 vaateet:

19. 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.

20. 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.

21. Päätöksenteossa kuullaan sivistysvaliokuntaa, kulttuurivaikuttajia ja muita päätökseen olennaisesti vaikuttavia osapuolia. → Vastineessa ei nähdä

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 29

25.02.2025

perusteita päätöksen muuttamiseen tai kumoamiseen vaatimukseen perustuen. Tarkemmat perustelut löytyvät lähtökohtaisesti kohdista 1, 2, 3 ja 6.

Oikaisuvaatimusten 2–9 vaateet:

19. 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.
20. 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.
21. 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 7



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 30

25.02.2025

Vastine 8 / Oikaisuvaatimus teknisen valiokunnan päätökseen §166/2024 11.12.2024
Bemötande 8 / Begäran om omprövning av tekniska utskottets beslut §166/2024 11.12.2024

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 25.02.2025 § 30

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:

22. Päätös kumotaan ja palautetaan valmisteluun, jotta päätöksenteon avoimuus, kohtuullisuusperiaate ja lahjoituksen / testamentin määräysten noudattaminen voidaan varmistaa.
23. Päätöksenteossa päätöksenteon tueksi esitetään yksityiskohtainen selvitys nykytilasta, vaikutuksista ja vaihtoehtoisista ratkaisuista.
24. 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:

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

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

71. 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 kunnan 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 hallintasäännön mukaisesti ja on lainvoimainen

72. 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. Käsitely 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 onnekkaasti 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 kokoukskohdassa 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.

73. 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 terveystarvetta tiloissa oleville. Selvitykseen tuli sisällyttää altisolosuhteiden 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 uusita. [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 lisäen 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 alaosaan 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 uusita 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 altistumisolosuhde on tilasta riippuen joko todennäköinen tai mahdollinen. Alimpien hirsikerrosten löytöjen osalta altistumisolosuhde 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, terveellisyys- 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 ilmanvaihdosta 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 täytymään 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 Porvoo 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.

74. 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 riitauttanut 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.

75. 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 sijaitsee 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 vieraille 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.

76. Käyttäjien kuuleminen ja toiminnan keskeytyksen vaikutukset

Oikaisuvaatimuksissa on tuotu ilmi, että päätös toimintojen siirtämisestä väliaikaisiin 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 tilasiirroissa 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 laitoon. 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 tältäkin 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 olettamus 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.



77. 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 Märstensby 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 neliöhinnaltaan 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 tilasijoitteluissa. 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 kiinteistöarviointilautakunnan sääntöjä, lautakunnan antamia ohjeita ja määräyksiä, hyvää kiinteistöarviointitapaa sekä kansainvälisiä arviointistandardeja (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 vahvuusiksi 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 määritelty 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 peruskorjauksenkustannusten vertailu ei ole mahdollista tällä hetkellä. Mårtensby skolan kustannus- ja kannattavuusselvitys vuodelta 2022 ei ole täysin ajan tasalla ja tulisi päivittää. Talman vanhan koulun korjauksenkustannukset 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 vuokraukset 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 edullisemmän vuokratason. Arviokirjan mukaan Sipoon toimitilojen vuokrataso on 10–20 € / m² / kk (alv 0 %) ja arvion ylittä 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.

78. 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 kannattavuus selvityksessä 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.

79. 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. Palauteiden 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.

80. Yhteenveto vastineiden pääkohtiin

Oikaisuvaatimuksessa 1 vaateet:

22. 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.

23. 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.

24. Päätöksenteossa kuullaan sivistysvaliokuntaa, kulttuurivaikuttajia ja muita päätökseen olennaisesti vaikuttavia osapuolia. → Vastineessa ei nähdä

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 30

25.02.2025

perusteita päätöksen muuttamiseen tai kumoamiseen vaatimukseen perustuen. Tarkemmat perustelut löytyvät lähtökohtaisesti kohdista 1, 2, 3 ja 6.

Oikaisuvaatimusten 2–9 vaateet:

22. 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.
23. 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.
24. 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 8



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 31

25.02.2025

Vastine 9 / Oikaisuvaatimus teknisen valiokunnan päätökseen §166/2024 11.12.2024
Bemötande 9 / Begäran om omprövning av tekniska utskottets beslut §166/2024 11.12.2024

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 25.02.2025 § 31

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:

25. Päätös kumotaan ja palautetaan valmisteluun, jotta päätöksenteon avoimuus, kohtuullisuusperiaate ja lahjoituksen / testamentin määräysten noudattaminen voidaan varmistaa.
26. Päätöksenteossa päätöksenteon tueksi esitetään yksityiskohtainen selvitys nykytilasta, vaikutuksista ja vaihtoehtoisista ratkaisuista.
27. 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:

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

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

81. 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 hyväksyttävä 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 kunnan 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 hallintasäännön mukaisesti ja on lainvoimainen

82. 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 onnekkaasti 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 kokoukskohdassa 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.

83. 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 terveystarvetta tiloissa oleville. Selvitykseen tuli sisällyttää altisolosuhteiden 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 $-4 \dots +4$ Pa.
- Vesikate vaatii perusteellista korjausta, jonka yhteydessä kosteudesta vaurioituneet hirret ja muut yläpohjarakenteet tulee uusita. [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 lisäen 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 alaosaan 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 uusita 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 altistumisolosuhde on tilasta riippuen joko todennäköinen tai mahdollinen. Alimpien hirsikerrosten löytöjen osalta altistumisolosuhde 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, terveellisyys- 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 ilmanvaihdosta 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 täytymään 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. Vahanan Rakennusfysiikan tutkimuksiin on käytetty lisäksi historiallisten rakennusten erikoisasiantuntijaa. Lisäksi tilat on tarkastanut Porvoo 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.

84. 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 riitauttanut 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.

85. 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 sijaitsee 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 vieraille 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.

86. Käyttäjien kuuleminen ja toiminnan keskeytyksen vaikutukset

Oikaisuvaatimuksissa on tuotu ilmi, että päätös toimintojen siirtämisestä väliaikaisiin 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 laitoon. 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 tältäkin 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 olettamus 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.



87. 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 neliöhinnaltaan 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 tilasijoitteluissa. 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 vahvuusiksi 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 määritelty 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 peruskorjauksenkustannusten vertailu ei ole mahdollista tällä hetkellä. Mårtensby skolan kustannus- ja kannattavuusselvitys vuodelta 2022 ei ole täysin ajan tasalla ja tulisi päivittää. Talman vanhan koulun korjauksenkustannukset 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 vuokraukset 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 edullisemmän vuokratason. Arviokirjan mukaan Sipoon toimitilojen vuokrataso on 10–20 € / m² / kk (alv 0 %) ja arvion ylittä 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.

88. 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 kannattavuus selvityksessä 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.

89. 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. Palauteiden 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.

90. Yhteenveto vastineiden pääkohtiin

Oikaisuvaatimuksessa 1 vaateet:

25. 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.

26. 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.

27. Päätöksenteossa kuullaan sivistysvaliokuntaa, kulttuurivaikuttajia ja muita päätökseen olennaisesti vaikuttavia osapuolia. → Vastineessa ei nähdä

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 31

25.02.2025

perusteita päätöksen muuttamiseen tai kumoamiseen vaatimukseen perustuen. Tarkemmat perustelut löytyvät lähtökohtaisesti kohdista 1, 2, 3 ja 6.

Oikaisuvaatimusten 2–9 vaateet:

25. 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.

26. 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.

27. 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 9



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 32

25.02.2025

Teknisen valiokunnan toimivaltaan kuuluvat, valmisteilla olevat aloitteet / Förteckning över fullmäktigemotioner vilka är under beredning och hör till tekniska utskottet

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 25.02.2025 § 32

35/00.01.03.00/2025

Valmistelija / Beredare: yhdyskuntajohtaja, Albert Andersson,
albert.andersson(at)sipoo.fi

Teknisen valiokunnan toimintasäännön mukaisesti tekniselle valiokunnalle on vuosittain helmikuun loppuun mennessä esitettävä luettelo sen toimivaltaan kuuluvista aloitteista ja niiden perusteella suoritetuista toimenpiteistä. Valiokunta voi samalla päättää, mitkä aloitteista on loppuun käsitelty.

Luettelo valiokunnan toimivaltaan kuuluvista aloitteista on kirjattu liitteeseen 1.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta päättää merkitä asian tiedoksi.

Tekniska utskottet beslutar att ärendet antecknas för kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - 2025_02_19 Valmisteilla olevat valtuustoaloitteet YHYM_TekVLK

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 33

25.02.2025

**Yhdyskunta ja ympäristö -toimialan käyttösuunnitelma 2025, käyttötalous / Godkännandet av
dispositionsplanen för samhälle och miljö för år 2025, driftsekonomi****Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 25.02.2025 § 33**

617/02.02.01/2024

Valmistelija / Beredare: Yhdyskuntajohtaja / samhällsdirektör Albert Andersson, albert.andersson(at)sipoo.fi

Talousarvio on tärkein yksittäinen kunnan talouden ja toiminnan ohjauksen väline. Kuntalain 110 §:n mukaan kunnanvaltuuston on vuoden loppuun mennessä hyväksyttävä kunnalle seuraavaksi kalenterivuodeksi talousarvio ottaen huomioon kuntakonsernin talouden vastuut ja velvoitteet.

Talousarvion hyväksymisen yhteydessä valtuuston on hyväksyttävä myös taloussuunnitelma kolmeksi tai useammaksi vuodeksi (suunnitelmakausi). Talousarviovuosi on taloussuunnitelman ensimmäinen vuosi. Talousarviossa ja -suunnitelmassa on käyttötalous- ja tuloslaskelmaosa sekä investointi- ja rahoitusosa. Kunnan toiminnassa ja taloudenhoidossa on noudatettava talousarviota.

Sipoon kunnanvaltuusto on hyväksynyt kokouksessaan 9.12.2024 §112 talousarvion vuodelle 2025 ja taloussuunnitelman vuosille 2025–2027.

Tekninen valiokunta hyväksyy yhdyskunnan ja ympäristön toimialan talousarvion käyttösuunnitelman alaistensa tulosityksiköiden osalta.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta päättää hyväksyä yhdyskunnan ja ympäristön toimialan vuoden 2025 talousarvion käyttötalouden käyttösuunnitelman liitteen 1 mukaisesti kehittäminen ja tuki, toimitilat sekä katu- ja viheralueet -yksiköiden osalta.

Tekniska utskottet beslutar godkänna budgetens dispositionsplanen för driftsekonomi för samhälle och miljö för år 2025 enligt bilaga 1 för utveckling- och stödtjänster-, lokalitetsförvaltning-, gatu- och grönområdesenheterna.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Yhdyskunta ja ympäristö käyttösuunnitelma 2025 - käyttötalous - valiokunnat

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 34

25.02.2025

**Yhdyskunta ja ympäristö -toimialan käyttösuunnitelma 2025, investoinnit / Godkännandet av
dispositionsplanen för samhälle och miljö för år 2025, investeringar****Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 25.02.2025 § 34**

617/02.02.01/2024

Valmistelija / Beredare: investointipäällikkö / investeringschef Marika
Kämppi, marika.kamppi(at)sipoo.fi

Talousarvio on tärkein yksittäinen kunnan talouden ja toiminnan ohjauksen väline. Kuntalain 110 §:n mukaan kunnanvaltuuston on vuoden loppuun mennessä hyväksyttävä kunnalle seuraavaksi kalenterivuodeksi talousarvio ottaen huomioon kuntakonsernin talouden vastuut ja velvoitteet.

Talousarvion hyväksymisen yhteydessä valtuuston on hyväksyttävä myös taloussuunnitelma kolmeksi tai useammaksi vuodeksi (suunnitelmakausi). Talousarviovuosi on taloussuunnitelman ensimmäinen vuosi. Talousarviossa ja -suunnitelmassa on käyttötalous- ja tuloslaskelmaosa sekä investointi- ja rahoitusosa. Kunnan toiminnassa ja taloudenhoidossa on noudatettava talousarviota.

Sipoon kunnanvaltuusto on hyväksynyt kokouksessaan 9.12.2024 §112 talousarvion vuodelle 2025 ja taloussuunnitelman vuosille 2025–2027.

Tekninen valiokunta hyväksyy talousarvion käyttösuunnitelman investointiosan osalta.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta päättää hyväksyä yhdyskunnan ja ympäristön toimialan vuoden 2025 talousarvion investointitalouden käyttösuunnitelman liitteen 1.

Tekniska utskottet beslutar godkänna budgetens dispositionsplanen för investeringsdelen för samhälle och miljö för år 2025 enligt bilaga 1.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Yhdyskunta ja ympäristö käyttösuunnitelma 2025 - investoinnit - valiokunnat

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 35

25.02.2025

Nikkilän frisbeegolfradan laajennussuunnitelmien hyväksyminen / Godkännande av utvidgningsplanen för discgolfbanan i Nickby**Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 25.02.2025 § 35**

1263/10.03.01.00.00/2024

Valmistelija / Beredare: Kuntatekniikan päällikkö / kommunteknisk chef
Marjo Bruun, marjo.bruun(at)sipoo.fi

Nikkilän frisbeegolfradan laajennus 12 väylästä 18 väylään on ollut pitkään radan käyttäjien toiveena. Radan kalusteet ovat nykytilanteessa kuluneet ja yksi väylä on jouduttu poistamaan käytöstä.

Vuoden 2021 talousarvioon varattiin jo 15 000 euroa frisbeegolfradan laajentamiseksi, viereisen Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavoituksen (NG8) ollessa kesken laajennusta ei päästy suunnittelemaan ja toteuttamaan, koska kaavaratkaisun vaikutus frisbeegolfrataan jäi epävarmaksi.

Asemakaava hyväksyttiin kesällä 2023, jonka jälkeen frisbeegolfradan laajennuksen suunnittelu on voitu aloittaa. Loppujen lopuksi vain kolme väylää sijoittuu osittain tai kokonaisuudessaan kaavoitettavalle alueelle.

Frisbeegolfradalle on suunniteltu 18 väylää ja se on osittain linjattu uudestaan, osittain se hyödyntää nykyisiä väyliä. Väylistä kuusi hyödyntävät vanhoja pohjia ja kaksitoista ovat kokonaan uusia väyliä. Rata laajenee sekä pohjoiseen että länteen verrattuna nykyiseen rataan.

Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavan myötä frisbeegolfrata poistuu Pohjanniitynmetsästä, mutta siihen voidaan tarpeen mukaan toteuttaa myöhemmin 4–6 väylän lasten frisbeegolfrata tai harjoittelurata. Tästä syystä radan aloituspaikka siirtyy Pohjanniityn ulkoilualueen parkkipaikalle, jossa on enemmän parkkipaikkoja kuin nykyisellä aloituspaikalla. Radan laajennuksen myötä väylillä uusitaan heittoalustat, korit ja väyläopasteet. Joitakin puita on tarkoitus poistaa väyliltä, mutta radan luonteen on edelleen tarkoitus olla metsäinen. Poistettavat puut on katselmoitu maastossa ja arvokkaimmat puut säästetään. Suunnittelussa on huomioitu alueen luontoinventointi.

Nikkilän frisbeegolfradan laajennuksen suunnitelmat on viety Vapaa-ajan jaostoon tiedoksi 29.1.2025.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta päättää hyväksyä Nikkilän frisbeegolfradan laajennuksen suunnitelman.

Tekniska utskottet beslutar godkänna utvidgningplanen för discgolfbanan i Nickby.



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 35

25.02.2025

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Nikkilän frisbeegolfrata sijaintikartta

Liite Bilaga 2 - Nikkilän frisbeegolfrata ratasuunnitelma

Liitteet

- Liite Bilaga 1 - Nikkilän frisbeegolfrata sijaintikartta
- Liite Bilaga 2 - Nikkilän frisbeegolfrata ratasuunnitelma



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 36

25.02.2025

Ilmoitusasiat / Delgivningar

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 25.02.2025 § 36

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi.

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut

Ilmoitusasioita ei ollut.

Det fanns inte delgivningar.



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 37

25.02.2025

Yhdyskuntajohtajan ajankohtaiskatsaus / Samhällsdirektörens översikt om aktuella ärenden

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 25.02.2025 § 37

Yhdyskuntajohtaja antaa ajankohtaiskatsauksen.

Samhällsdirektörens ger en översikt om aktuella ärenden.

- tilannekatsaus yhdyskunnan ja ympäristön toimiala
- lupakäsittelyprosessi
- Nikkilän matonpesupiste
- tontinmyynnin tilanne
- purettava talo/graniittitie 5
- Talonpoikaissäitiö ja Puu-Talma
- Nikkilän kartanon tilannekatsaus
- käyttötalous

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta merkitsee ajankohtaiskatsauksen tiedoksi.

Tekniska utskottet antecknar översikten för kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Tekninen valiokunta merkitsi ajankohtaisasiat tiedoksi.

Tekniska utskottet antecknade de aktuella ärendena för kännedom.



Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 13, § 14, § 15, § 18, § 19, § 20, § 32, § 33, § 34, § 36, § 37

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Kuntalain (10.4.2015/410) 136 §:n mukaan päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

BESVÄRSFÖRBUD

Enligt 136 § i kommunallagen (10.4.2015/410) får omprövning inte begäras eller kommunalbesvär anföras i fråga om beslut som endast gäller beredning eller verkställighet.



Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 16, § 21

HANKINTAOIKAISUOHJE JA VALITUSOSOITUS

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä *hankintalaki*) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä *hankintaoikaisu*). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä *asianosainen*). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

I Hankintaoikaisuohje

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Tiedoksianto sähköisesti

Kun hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosainen on saanut tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Kun hankintapäätös on annettu tiedoksi postitse kirjeellä, asianosainen on saanut asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettamisestä, jollei asianosainen näytä saaneensa tiedon myöhemmin.



Kun hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi, asianosainen on saanut päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisuvaatimus toimitetaan hankintayksikölle.

Hankintayksikön yhteystiedot:

Sipoon kunta, Kirjaamo
PL 7, 04131
Lukkarinmäentie 2
kirjaamo(at)sipoo.fi

Viraston aukioloaika: maanantai-torstai klo 8.00–16.00 ja perjantai klo 8.00–14.00.

Hankintaoikaisuvaatimuksen vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:

- 1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
- 2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
- 3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian



käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Tiedoksianto sähköisesti

Kun hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosainen on saanut tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Kun hankintapäätös on annettu tiedoksi postitse kirjeellä, asianosainen on saanut asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettamisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Muutoksenhakuaika

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan.

Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden aukioloajan päättymistä.

Muutoksenhakuaika suorahankinnassa

Kun hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suorahankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Kun hankintayksikkö on julkaissut suorahankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suorahankintaa koskevaa ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suorahankinnasta on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.

Kun hankintayksikkö ei ole julkaissut suorahankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.



Sopimusmuutosta koskeva ilmoitus

Kun hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä markkinaoikeudelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi markkinaoikeus valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Oikaisuvaatimuksen tekijä saa valittaessaan oikaisuvaatimuspäätöksestä esittää vaatimuksilleen uusia perusteluja. Hän saa esittää uuden vaatimuksen vain, jos se perustuu olosuhteiden muutokseen tai oikaisuvaatimuksen tekemisen määräajan päättymisen jälkeen valittajan tietoon tulleeseen seikkaan.



Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy

Tuomioistuinlaitoksen sivustolta:

<https://tuomioistuimet.fi/fi/index/asiointijulkisuus/maksut.html>

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain (410/2015) eikä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain nojalla.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

Valituksen toimittaminen, markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Markkinaoikeus

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI

Puhelinnumero: 029 56 43300

Fax: 029 56 43314

Sähköpostiosoite: markkinaoikeus(at)oikeus.fi

**Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 17****VALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen *viranomaisen* tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomaisen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI

Sähköpostiosoite: helsinki.hao(at)oikeus.fi

Faksinumero: 029 56 42079

Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.



Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- vaatimusten perustelut;
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy

Tuomioistuinlaitoksen sivustolta

<https://tuomioistuimet.fi/fi/index/asiointijulkisuus/maksut.html>

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Sipoon kunnan kirjaamosta.

Postiosoite: PL 7, 04131 Sipoo
Käyntiosoite: Lukkarinmäentie 2
Sähköpostiosoite: kirjaamo(at)sipoo.fi
Vaihde: +358 9 23531

Kirjaamon aukioloaika: maanantai-torstai klo 8.00–16.00 ja perjantai klo 8.00–14.00.

**Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 22, § 35****OIKAISUVAATIMUSOHJEET**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Sipoon kunnan kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on

Sipoon kunnan tekninen valiokunta

Kirjaamon yhteystiedot:

Postiosoite: PL 7, 04131 Sipoo
Käyntiosoite: Lukkarinmäentie 2
Sähköpostiosoite: kirjaamo(a)sipoo.fi
Vaihde: +358 9 23531

Kirjaamon aukioloaika: maanantai-torstai klo 8.00–16.00 ja perjantai klo 8.00–14.00.



Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Sipoon kunnan kirjaamosta.

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 23, § 24, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31****VALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella vain se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen.

Mikäli alkuperäinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksella myös:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään **Helsingin hallinto-oikeudelle**.



Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI

Sähköpostiosoite: helsinki.hao(at)oikeus.fi

Faksinumero: 029 56 42079

Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*)
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Oikaisuvaatimuksen tekijä saa valittaessaan oikaisuvaatimus päätöksestä esittää vaatimuksilleen uusia perusteluja. Hän saa esittää uuden vaatimuksen vain, jos se perustuu olosuhteiden muutokseen tai oikaisuvaatimuksen tekemisen määräajan päättymisen jälkeen valittajan tietoon tulleeseen seikkaan.

Valitukseen on liitettävä:

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.



Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy
Tuomioistuinlaitoksen sivustolta

<https://tuomioistuimet.fi/fi/index/asiointijulkisuus/maksut.html>

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Sipoon
kunnan kirjaamosta.

Postiosoite: PL 7, 04131 Sipoo
Käyntiosoite: Lukkarinmäentie 2
Sähköpostiosoite: kirjaamo(at)sipoo.fi
Vaihde: +358 9 23531

Kirjaamon aukioloaika: maanantai–torstai klo 8.00–16.00 ja perjantai klo
8.00–14.00.