

Mårtensby skolanin kunnostussuunnitelma ja vaihtoehtoiset tilaratkaisut / Restaureringsplan och alternativa utrymmeslösningar för Mårtensby skola

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 01.03.2022 § 21

Valmistelija / Beredare: Asiakaspalvelupäällikkö / Kundbetjäningsschef Henna Salminen, henna.salminen(at)sipoo.fi

Mårtensby skola on nykyisin koulukäytöstä lakkautettu Sipoon kunnan koulurakennus, joka on rakennettu alun alkaen vuosina 1919–1930 ja laajennuttu vuonna 1975. Rakennuksessa toimii tällä hetkellä Sipoon opisto ja koulumuseo. Sipoon opistolla on rakennuksessa huonekaluverhoilua, ompelua ja kudontaa. Koulumuseo pitää tilojaan auki tilauksesta.

Selvityksen lähtökohdat

Keväällä 2021 Sivistysosasto halusi siirtää omat toimintonsa pois rakennuksesta. Sivistysvaliokunnan puheenjohtaja kuitenkin ilmoitti, että saatuun palautteeseen perustuen kyseisen rakennuksen käyttöä halutaan jatkaa ja olemassa olevat toiminnot tulisi säilyttää rakennuksessa toistaiseksi, kunnes asiasta on tehty linjaukset. Lisäksi kudontatoiminnan siirtämiseen pois Mårtensby skolanista koettiin tarvitsevan poliittisen päätöksen. Kunnan valtuutetut ovat vaatineet myös aloitteessaan rakennuksen kunnostamista viipymättä. Mårtensby skolan kokonaisvaltaiseen peruskorjaamiseen ei ole myönnetty määrärahaa.

Toimitilat -yksikkö päätti laatia yhdessä Sivistysosaston kanssa laajan selvityksen, jossa perehdytään tarkemmin nykytilanteeseen, eri tahojen toiveisiin, vuokrattavuuteen, korjattavuuteen, taloudelliseen kannattavuuteen ja vaihtoehtoihin tilaratkaisuihin. Selvitys valmistui nyt tammikuussa 2022 ja toimii tämän esityksen perustana ja lähtötietona (liite 1).

Vuokralaisten ja käyttäjien toiveet

Sipoon opisto kokee rakennuksessa olevan paljon tilaa, mutta vain osa siitä soveltuu heidän käyttöönsä tällä hetkellä. Opiskelijat eivät myöskään hakeudu aktiivisesti rakennukseen opiskelemaan, vaikka kurssitarjontaa on yritetty monipuolistaa / laajentaa. Toiminta onkin kannattamatonta ja rakennuksen käyttöaste on hyvin alhainen. Näihin seikkoihin perustuen rakennuksen sisäisestä vuokrasta on muodostunut opistolle kohtuuton rasite.

Koulumuseolle rakennus ja tilat ovat melko toimivat, mutta sijainti ei ole hyvä. Kävijämäärät ovat todella alhaiset, eivätkä kouluryhmät hakeudu museovierailulle. Museon toiminnan kannalta olisi järkevää siirtää se keskeisemmälle paikalle ja samalla kehittää toimintaa yhdessä kunnan kulttuuripalveluiden kanssa.

Kyseisessä rakennuksessa kudontaa tekevät opiskelijat (noin 10 henkilöä) ovat toivoneet, että toiminta voitaisiin säilyttää siellä, koska tilasta on muodostunut heille yhteisöllinen paikka. Rakennus itsestään koetaan Talman alueen kehitystä tukevana. Kutojat ovat pyytäneet, että mikäli toiminnan alasajoon päädytään, se tehtäisiin suunnitelmallisesti.

Muut huomioitavat seikat

Mårtensby skolan nykyinen tilajako on haastava ja sitä tulisi muuttaa mahdollisen peruskorjauksen yhteydessä merkittävästi. Pieniä komeroita tulisi poistaa ja 2.kerroksen pohjaratkaisu uusia kokonaan purkamalla ensin

vanhat seinärakenteet. Tällöin rakennukseen saataisiin vasta tiloja, joita voitaisiin käyttää esim. työhuoneina. Rakennus ei kuitenkaan olisi tämänkään jälkeen esteetön ja toiminnot sijaitsisivat kahdessa eri kerroksessa. Rakennuksessa on myös todettu haasteita sisäilman kanssa ja tutkimusten löydökset tukevat näitä havaintoja. Muun muassa alapohjan osalta on todettu selvää vajoamista ja yläpohjan osalta kostumista sekä näkyviä mikrobivaurioita.

Sipoon kunnan kaavoitus ei koe kyseistä tonttia Talman alueen kaavoituksen osalta merkittävänä, eikä näin ollen rakennuksen ja tontin myymiselle ole estettä.

Kunto, korjaustavat ja kustannukset

Rakennus on kunnoltaan täysin peruskorjattava. Tämä on todettu vuonna 2018 laaditussa kuntoarviossa (liite 1; alaliite 1) sekä vuonna 2021–22 laaditussa kustannus- ja kannattavuusselvityksessä (liite 1; alaliite 2). Jotta rakennus soveltuisi kunnan omaan käyttöön, tulisi siihen tehdä mittavat korjaukset mm. talotekniikkaan, rakenteisiin, sisäpintoihin ja tilaratkaisuihin.

Kustannus- ja kannattavuusselvityksessä tätä asiaa on avattu enemmän. Asiakirjassa esitetään korjaussisältö ja kustannukset kolmelle eri korjausvaihtoehdolle. Kustannusarviot on laskettu TAKU-ohjelmalla kulukohtaisesti:

VE1-korjaustavassa rakennuksen käyttöikää pystytään jatkamaan nykyisellään 0–5 vuotta. Korjauksista tehdään vain välttämättömät turvallisuuteen ja ympäristön turmeltumisen estämiseen liittyvät korjaukset sekä lisäksi vaurioitumisen hidastamiseen liittyviä toimenpiteitä. Hinta-arvio 460 000 euroa.

VE2-korjaustavassa tehdään peruskorjaus suppeassa laajuudessa. 2.kerros poistetaan kokonaan käytöstä. Suuria tilamuutoksia ei voida tehdä ja kaikki sisäilmaan vaikuttavat riskit eivät välttämättä poistu. Hinta-arvio 1 057 000 euroa.

VE3-korjaustavassa tehdään laaja peruskorjaus, joka vastaa kunnan asettamia terveellisen ja turvallisen rakennuksen kriteerejä. Tällöin kaikki tilat, rakenteet ja talotekniikka korjataan sekä poistetaan sisäilmaan kohdistuvat riskit niin hyvin kuin on mahdollista. Hinta-arvio 1 427 000 euroa.

Lisäksi laskettiin myös uuden vastaavanlaisen rakennuksen hinta-arvio (2 000 000 euroa). Uudessa rakennuksessa riskit ovat minimaaliset sekä tilat toimivat, koska ne ovat rakennettu suoraan oikeaan käyttötarkoitukseen. VE3-korjaustavan ja uudisrakennuksen hinnan todettiin olevan hyvin lähellä toisiaan. Vanhan rakennuksen korjaamista ei nähty tästä johtuen kannattavana Sipoon kunnan kannalta.

Kannattavuuslaskelmat

Kiinteistövälittäjä on arvioinut rakennuksen arvoksi tällä hetkellä 120 000 euroa. Mikäli rakennus peruskorjattaisiin kokonaisvaltaisesti, olisi arvo noin 500 000 euroa. Kun tätä verrataan rakennuksen peruskorjaamisesta syntyviin kustannuksiin (VE3 – 1 427 000 €), syntyisi Sipoon kunnalle 927 000 euron alijäämä rakennuksen arvoon verrattaessa.

Vuokrauksen osalta selvityksessä laskettiin, että peruskorjauksella rakennuksen ulkoisen vuokrauksen tuotto saataisiin käytännössä tuplattua verrattaessa peruskorjaamattomaan rakennukseen. Tästäkään huolimatta vuokratuotto ei olisi kuin noin 40 000 euroa.

Korjaustapaa VE3 käyttäen sisäisen vuokran hinnaksi tulisi vuodessa 152 815 euroa ja investointi saataisiin katettua noin 20 vuodessa. Tällöin sisäisen vuokrauksen neliöhinnaksi muodostuisi 24 euroa, joka on melko korkea. Mikäli ulkoisen vuokrauksen maksavia neliöitä verrattaisiin suoraan sisäisen vuokran vuosikustannukseen, tulisi neliöhinnaksi noin 35 euroa. Todellinen neliöhinta on markkinahinnan mukaan kuitenkin vain noin 12 euroa. Alijäämää tulisi siis vuosittain noin 110 000 euroa sisäisen vuokran summaan verrattaessa ulkoisena vuokrauksena.

Vaihtoehtoiset tilaratkaisut

Sipoon opistolle sopivat tilat ovat hyvällä sijainnilla olevat, toimintaan sopivat, esteettömät ja iltakäytön mahdollistavat. Tilojen tulee olla myös terveelliset ja turvalliset. Huonekaluverhoilu ja kudontatoiminta kangaspuilla vaatii isoa avointa tilaa, jossa voi työskennellä. Edellä mainituista syistä sopivia tiloja ei ole montaa ja vaihtoehdoksi esitettiin seuraavia: Talman vanha koulu tai Sininen halli. Sipoon opiston oma toive on siirtyä Siniseen halliin, jossa heillä on jo toimintaa valmiiksi. Toivetta tukee se, että Talman vanhan koulun sisäilma-asioiden selvitys on vielä kesken.

Koulumuseon tilaratkaisua mietittiin selvityksessä lähinnä esimerkkitulojen kautta. Näiden lopullista soveltuvuutta museokäyttöön ei ole vielä tutkittu laajemmin. Lopulliset linjaukset koulumuseon tilatarpeista, koosta ja sijoittumisesta kuntaan tulee tehdä koulumuseon edustajien, kunnan kulttuuripalveluiden ja Sivistysosaston johdon kesken.

Kaikki tilavaihtoehdot ja -esimerkit on esitelty tarkemmin liitteessä 1.

Johtopäätökset

Saatuihin korjauskustannuksiin ja vuokralaskelmiin sekä selvityksessä tehtyihin haastatteluihin ja asiantuntijalausuntoihin perustuen Mårtensby skolan käytön jatkaminen kunnan omassa toiminnassa ei ole taloudellisesti tai toiminnallisesti kannattavaa miltään osin. Sipoon kunnalle järkevintä olisi siirtää rakennuksen toiminnot muualle ja asettaa rakennus tämän jälkeen myyntiin.

Ehdotus jatkosta

- Mårtensby skolan käytöstä luovutaan taloudellisista ja toiminnallisista syistä.
- Sipoon opiston toiminnot siirretään Siniseen halliin vuoden 2022 loppuun mennessä. Siirtyminen kyseiseen tilaan on opiston oma toive. Tilat ovat heille toimivat ja edulliset.
- Koulumuseon uusi tilaratkaisu linjataan vuoden 2022 aikana. Museo muuttaa pois Mårtensby skolasta kyseisen vuoden loppuun mennessä.
- Asetetaan Mårtensby skola myyntiin vuonna 2023 arviokirjassa esitetyllä hinnalla.

Esittelijä / Föredragande Tekninen johtaja / Teknisk direktör Myllyvirta Ilari

Ehdotus / Förslag	Tekninen valiokunta merkitsee asian tiedoksi ja esittää vapaa-ajanjaostolle sekä sivistysvaliokunnalle, että 1. Sivistysvaliokunta ja Vapaa-ajanjaosto sitoutuvat Mårtensby skolan peruskorjaukseen VE 2:n tai VE 3:n mukaisessa laajuudessa ja
-------------------	--

vuokraamaan sivistysosaston ja vapaa-ajan jaoston tarpeisiin pitkälle tulevaisuuteen Sipoon kunnan sisäisten vuokrien määrittämisperusteiden mukaisesti
tai

2. Sivistysvaliokunta ja Vapaa-ajanjaosto luopuvat kokonaisuudessaan Mårtensby skola kiinteistön käytöstä vuoden 2022 loppuun mennessä ja siinä olevat toiminnot siirretään vuoden 2022 aikana uusiin tiloihin

Tekniska utskottet antecknar ärendet för kännedom och föreslår fritidssektionen och bildningsutskottet att

1. Bildningsutskottet och fritidssektionen förbinder sig till att genomföra saneringen av Mårtensby skola i den omfattning som presenteras antingen i alternativet 2 eller alternativet 3, samt att hyra lokalerna för bildningsutskottets och fritidssektionens verksamhet långt in i framtiden och i enlighet med Sibbo kommuns kriterier för fastställande av interna hyror i kommunen.

eller

2. Bildningsutskottet och fritidssektionen avstår från användningen av fastigheten Mårtensby skola i sin helhet innan utgången av år 2022 och verksamheten i fastigheten överförs till nya lokaler under år 2022.

Käsittely / Behandling

Jenni Sademies ehdotti, että valtuuston päätöksen mukaisesti Mårtensby skolan vesikatto uusitaan tämän vuoden aikana. Muiden kiireellisten korjausten edistämistä jatketaan kustannus- ja kannattavuusselvityksen vaihtoehtoon VE-1, sekä tarpeellisilta ja soveltuvilta osin vaihtoehtoon VE-2 pohjalta. Rakentamisessa noudatetaan vanhaan hirsirakennukseen soveltuvia menetelmiä.

Jenni Sademiehen ehdotus ei saanut kannatusta, ja raukesi kannattamattomana.

Jenni Sademies föreslog att taket på Mårtensby skola förnyas i år enligt fullmäktiges beslut. Andra brådskande reparationer främjas även fortsättningsvis på grundval av alternativet VE-1 i kostnads- och lönsamhetsutredningen. När det är nödvändigt och lämpligt tillämpas även alternativet VE-2. I byggandet tillämpas metoder som är lämpliga för gamla timmerbyggnader.

Jenni Sademies förslag vann inte understöd varför det förföll.

Tekninen johtaja muuttaa ehdotuksensa ottamassa pois ”VE 2:n tai” ja ”pitkälle tulevaisuuteen”

Tekniska direktören ändrade sitt förslag med att ta bort ”antingen i alternativet 2 eller” och ”långt in i framtiden”

Muutettu ehdotus / Ändrat förslag

Tekninen valiokunta merkitsee asian tiedoksi ja esittää vapaa-ajanjaostolle sekä sivistysvaliokunnalle, että

1. Sivistysvaliokunta ja Vapaa-ajanjaosto sitoutuvat Mårtensby skolan peruskorjaukseen VE 3:n mukaisessa laajuudessa ja vuokraamaan sivistysosaston ja vapaa-ajan jaoston tarpeisiin Sipoon kunnan sisäisten vuokrien määrittämisperusteiden mukaisesti
tai

2. Sivistysvaliokunta ja Vapaa-ajanjaosto luopuvat kokonaisuudessaan Mårtensby skola kiinteistön käytöstä vuoden 2022 loppuun mennessä ja siinä olevat toiminnot siirretään vuoden 2022 aikana uusiin tiloihin.

Tekniska utskottet antecknar ärendet för kännedom och föreslår fritidssektionen och bildningsutskottet att

1. Bildningsutskottet och fritidssektionen förbinder sig till att genomföra saneringen av Mårtensby skola i den omfattning som presenteras i alternativ 3, samt att hyra lokalerna för bildningsutskottets och fritidssektionens verksamhet och i enlighet med Sibbo kommuns kriterier för fastställande av interna hyror i kommunen.

eller

2. Bildningsutskottet och fritidssektionen avstår från användningen av fastigheten Mårtensby skola i sin helhet innan utgången av år 2022 och verksamheten i fastigheten överförs till nya lokaler under år 2022.

Päätös / Beslut

Tekninen valiokunta hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Jenni Sademies jätti eriävän mielipiteen (liitetään pöytäkirjaan).

Tekniska utskottet godkände föredragandens förslag.

Jenni Sademies anmälde avvikande mening (bifogas i protokollet).

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 06.06.2022 § 212

1167/10.03.02.00/2021

Valmistelija / Beredare: operatiivinen johtaja / operativ direktör Lari Sirén,
lari.siren(at)sipoo.fi

Kunnanhallitus päätti 28.3.2022 § 106 käyttää otto-oikeutta teknisen valiokunnan päätökseen 1.3.2022 § 21 Mårtensby skolanin kunnostussuunnitelma ja vaihtoehtoiset tilaratkaisut.

Mårtensby skolanin käyttöä kunnan omiin toimintoihin on selvitetty osana rakennuksen kunnostussuunnitelman (liite 1) laadintaa. Selvityksen perusteella nykyisen toiminnan jatkaminen tai muiden kunnan toimintojen sijoittaminen rakennukseen ei ole perusteltua. Rakennukseen pyritään seuraavaksi löytämään kunnan ulkopuolinen toimija, joka mahdollistaisi rakennuksen käytön lähialueen asukkaille mahdollisimman laajasti ja elävöittäisi aluetta kulttuuri- ja vapaa-ajan palvelujen tarjonnalla.

Vuokraus tapahtuisi seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- Mårtensby skola vuokrataan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella kunnanhallinnon ulkopuoliselle toimijalle. Toiminnan tulee olla pitkäjänteistä ja yleishyödyllistä. Tarjouksen voi jättää yritys, yhdistys tai ryhmä. Yksittäiselle henkilölle tila vuokrataan vain poikkeustapauksessa.
- Vuokra-aika on 15 vuotta, jonka jälkeen vuokrasuhde jatkuu ilman eri sopimusta molemmin puolin, yhden vuoden mittaisin irtisanomisajoin.
- Vuokralainen valitaan vuokralaisen esittämään käyttökonseptiin (toimintasuunnitelma) ja vuokratarjoukseen perustuen. Vuokralaisen tulee huolehtia kaikista talon käyttö- ja ylläpitokustannuksista.

- Toiminnan järjestämisestä pyydetään julkisesti kirjalliset tarjoukset. Palveluntuottajaa pyydetään esittämään tarjouksessaan mahdollisimman konkreettinen toimintasuunnitelma; minkälaista toimintaa kiinteistössä harjoitetaan ja miten toiminta hyödyttää alueen asukkaita ja alueen vetovoimaisuutta.
- Kunnan ja vuokralaisen välille laaditaan osapuolten yhteistoimintaa, vastuita ja velvoitteita koskeva yksityiskohtainen sopimus. Osapuolet neuvottelevat ja toteavat sopimuksenmukaisuuden vuosittain.
- Vuokralainen vastaa talon sisällä ja piha-alueella tehtävistä tarpeellisista muutos- ja korjaustöistä, kuitenkin sopien etukäteen toimenpiteistä kunnan toimitilat-yksikön kanssa. Muutostöissä tulee kunnioittaa rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa. Kunta vastaa talon ulkovaipan ja rakenteiden kunnosta. Kiinteistöön tehdään kuntotarkastus ennen kunnossapitovaatimusten esittämistä vuokralaiselle.
- Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen luovuttaa rakennuksen takaisin omistajalle vuokrakauden alkamisaikaa vastaavassa kunnossa.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut kartoittaa Mårtensby skolanin vuokraamisesta mahdollisesti kiinnostuneita toimijoita tavoitteena solmia pitkäaikainen vuokrasopimus kunnan ulkopuolisen tahon kanssa yllä mainittujen periaatteiden mukaisesti. Kartoitus tulee toteuttaa kevääseen 2023 mennessä.

Kultur- och fritidsstjänster kartlägger aktörer som möjligen är intresserade av att hyra Mårtensby skola med syfte att sluta ett långsiktigt hyresavtal med en part utanför kommunen enligt ovanstående principer. Kartläggningen skall genomföras tills våren 2023.

Käsittely / Behandling Marketta Mattila ehdotti, että päätösehdotusta muutetaan seuraavasti:
 ”Kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut kartoittaa Mårtensby skolanin käytöstä kiinnostuneita toimijoita (esim. perinnerakentajat, kyläyhdistys, urheiluseurat). Tältä pohjalta pyritään luomaan yhteistoimintaelin toiminnan kehittämiseksi. Sipoon opiston ja koulumuseon toimintaa edistetään pitkäjänteisesti.”

Marketta Mattilan ehdotus ei saanut kannatusta, joten se raukesi.

Marketta Mattila föreslog att beslutsförslaget ändras enligt följande:

”Kultur- och fritidsstjänster kartlägger aktörer som är intresserade av att använda Mårtensby skola (t.ex. byggnadsvårdare, byaföreningen, idrottsföreningar). På basis av denna strävar man efter att skapa ett samarbetsorgan för att utveckla verksamheten. Sibboinstitutets och skolmuseets verksamhet främjas långsiktigt.”

Marketta Mattilas förslag vann inte understöd varvid det förföll.

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände föredragandens förslag.