



16.12.2024

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
hallinto-oikeustuomari Maria Jokinen
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna

Lausuntopyyntö 13.11.2024, diaarinumero: 2221/03.04.04.04.16/2024

KIHNIÖN TEKNISEN LAUTAKUNNAN LAUSUNTO KIHNIÖN KIRKONKYLÄN VANHAN KANSAKOULUN PURKULUVASTA KOSKEVAAN KUNNALLISVALITUKSEEN

Kirkonkylän vanha kansakoulu on toiminut opetustiloina vuoteen 2013 saakka. Oppilaiden ja henkilökunnan oireilun vuoksi sisäilma-asioita selvitettiin vuosina 2011–2012. Sisäilmaongelmien laajuutta ja syitä on selvitetty VOC- ja mikrobianalyyseilla sekä sisäilma- että materiaalinäytteistä. Lisäksi tilojen käyttäjille on tehty oirekyselyt. Eri puolelta rakennusta otetuista materiaalinäytteissä on yhtä kellaritilasta otettua näytettä lukuun ottamatta todettu kosteusvaurioista indikoivia mikrobikasvustoja

- homesienten osalta 40–8200 kertainen määrä
- bakteerien osalta 2–75 kertainen määrä
- sädesienten osalta 2–110 kertainen määrä

Rakennuksen korjaamisesta on laadittu kustannusarvio, mikä perustuu alapohjan mittavaan korjaustarpeeseen sekä muiden rakennus- ja taloteknisten järjestelmän teknisen käyttöiän mukaiseen uusimistarpeeseen laajan peruskorjauksen yhteydessä. Kustannusarvioiden tarkkuus kasvaa tutkimus- ja korjaussuunnitelmien ja hankelaajuuden täsmentyessä hankkeen myötä. Rakennushankkeen tarveselvitysvaiheessa, kun tarkoituksena on tuottaa riittävä tieto päätöksenteon tueksi vaihtoehtoisten hanketapojen vertailemiseksi (ts. tuotetaanko tarvittu tila korjaus- vai uudisrakentamalla), kustannusarviot laaditaan tavoitehintatasoisina. Tämän laaditun kustannusarvion ja rakennuksesta saadun tutkimustiedon perusteella, kustannus- ja riskienhallinta huomioiden on päädytty tuottamaan opetukseen tarvittavat tilat uudisrakennukseen. Rakennuksen käyttöä on jatkettu uudistilojen rakentamisen ajan. Käyttäjien sisäilmaolosuhteet on turvattu raskain tilakohtaisin suojauskeinoin ilmanpuhdistimilla toteutettuna. Rakennuksesta siirretty välttämätön irtaimisto ja arkistot on desinfioitu ja puhdistettu homepölysiivouksen ohjeen mukaisesti ja ionisaattoreiden avulla.

Vanha koulurakennus on irrotettu kaukolämpö- ja sähköverkostosta ja rakennus on jäänyt odottamaan purkua. Purkua on alettu valmistella v. 2019, jolloin Kihniön kansakoulu ry on tehnyt Pirkanmaan ELY-keskukselle esityksen rakennuksen suojelusta rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla.

Pirkanmaan ELY-keskus on 1.6.2019 antamassa päätöksessä PIRELY/1276/2019 hylännyt esityksen suojelusta. ELY-keskuksen päätös on perustunut laajaan kokonaisharkintaan, jossa on otettu huomioon kohteen kulttuurihistoriallinen arvo, rakennuksen kunto ja rakennuksessa olleet sisäilmaongelmat sekä korjauskustannukset. Korjauskustannusten osalta on kiinnitetty huomiota myös rakennuskustannusten yleiseen nousuun. Päätöksessä on huomioitu rakennuksen kunnan ja korjauskustannusten osalta niihin liittyvät epävarmuustekijät. Asiassa on tuotu esiin myös kunnan taloudellinen tilanne, rakennuksen pitkään jatkunut käyttämättömyys sekä se, että kunnalla ei ole tiedossa rakennukselle uutta käyttötarkoitusta. Kokonaisharkinnassa on kiinnitetty huomiota siihen, ettei rakennuksella ole valtakunnallista eikä maakunnallista merkitystä.

Kihniön kansakoulu ry on valittanut ELY:n päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, jonka 1.11.2023 antaman päätöksen 2200/2023 (Dnro 1558/03.04.04.04.24/2022) mukaan ELY-keskus on



16.12.2024

tehnyt päätöksensä sille kuuluvan harkintavallan nojalla ja sen rajoissa, eikä päätös ole lainvastainen. HaO:n mukaan ELY-keskuksen päätöksessä huomioon otetut seikat ovat olleet sellaisia näkökohtia, joille on voitu antaa merkitystä suojelua harkittaessa. ELY-keskuksen päätös ei ole perustunut virheellisiin tosiseikkoihin, eikä muutoinkaan ole ilmennyt, että päätösharkinnassa olisi toimittu edellä tarkoitettujen yleisten hallinto-oikeudellisten periaatteiden vastaisesti.

Kirkonkylän koulu on Kihniön kunnan kiinteistösalkussa luokiteltu luovuttaviin kiinteistöihin. Kunnalla on toimi- ja asuintiloja yli tarpeen ja kiinteistömassaa tulisi aktiivisesti vähentää ylläpitokustannusten säästämiseksi ja korjausvelan tervehtymiseksi suhteessa kunnan taloudelliseen kantokykyyn. Luovuttavia kiinteistöjä on 2800 kerros-m² (ei sis. sotekiinteistöjä). Kiinteistöistä luopuminen Kihniössä tarkoittaa käytännössä purkamista, sillä kiinteistöillä ei juuri ole arvoa, saati laajoja peruskorjauksia vaativilla. Purkaminen on kunnalta myös vastuullista toimimista; nimelliseen hintaan myydyillä kiinteistöillä on suuri todennäköisyys jäädä rapistumaan ja niiden kohdalla valvonta ja mahdolliset tarvittavat pakkotoimenpiteet ovat taas viranomaisen pöydällä vuosia kestävässä prosesseissa.

Kirkonkylän koulun korjaustarpeen ja kustannusten arviointi edellyttäisi vielä laajoja ja kalliita kuntotutkimuksia mikrobivaurioiden laajuuden selvittämiseksi sekä poikkeuksellisen vaativaa korjaussuunnittelua vaurioiden poistamiseksi, jottei rakennuksen käytölle olisi terveydellisiä esteitä. Rakennus on ollut yli 10 vuotta kylmillään, jolloin kunnonhallinnallisesti tilanne ei ole ainakaan parantunut. Realistisesti arvioituna rakennuksen saattaminen takaisin viranomaismääräysten mukaiseen käyttöön vaatii n. 1,5 miljoonan euron sijoituksen. Tämän jälkeen vuotuisesti huomioitavaksi tulee pääoma- ja ylläpitokustannukset, jotka ovat vähintään 100 000 euroa/vuosi. Kihniön kunnan talouden sopeuttamishjelmassa kiinteistöjen ylläpitokustannuksissa tavoitellaan n. 65 000 euron vuotuista säästöä. Kihniö on ajautumassa kriisikuntamenettelyyn, joten kaikki toimenpiteet talouden sopeuttamiseksi ja niissä pysymiseksi on tärkeää. Kihniölle on myös jäämässä tyhjilleen merkittävä määrä tiloja sote-kiinteistöissä, joten näiden tilojen käyttöasteen ja talouden kanssa riittää haastetta.

Sisäilmaongelmaiseksi todetun ja mittavia korjauksia vaativan rakennuksen säilyttäminen kolmannen osapuolen vastuulle ei ole realistista, eikä vastuullinen tapa toimia. Kihniössä on olevissa ja käytössä olevissa kiinteistöissä tarpeisin nähden vähintään riittävä määrä kokoontumistiloja. Mm. ravitsemuspalveluja tarjoavien yritysten kannattavuudessa alueella on haasteita. Kihniön kunta ei näe taloudellisia toimintaedellytyksiä Kirkonkylän koulun kiinteistöissä tässä toiminnassa.

Kirkonkylän koulun sijainti keskellä kunnan palvelukeskittymää (yhtenäiskoulu, päiväkotia, kirjasto, urheilukenttä ja liikuntapuisto, paloasema, kunnanvirastot) on haasteellinen. Tämä aiheuttaa rajoitteita myös sille, mikä toiminta kiinteistöllä olisi mahdollista rinnakkain kunnan toimintojen kanssa. Kihniön kunta on laatinut palvelukeskittymästä aluesuunnitelman, jonka tavoitteena on kehittää ja parantaa palvelukeskittymän ulkoista ja sisäistä liikennöintiä, erityisesti turvallisuusolosuhteita. Päiväkodin ja koulun koulukyydit ja saattoliikenne on olevien rakennusten takia jouduttu puristamaan ahtaaseen tilaan, minkä vuoksi pihalla on tunnustettu turvallisuusriskejä. Selkeiden ja opastettujen jalankulku- sekä koulu- ja työmatkapyöräilyreittien puutteen vuoksi saapuminen koululle tapahtuu pirstoutuneesti mm. hälytysliikennöitävän paloaseman pihan kautta. Sekä kunnan henkilökunnan että asiakkaiden pysäköintialueet ovat ahtaita ja toimimattomia. Keskitetty polkupyörien pysäköinti puuttuu, samoin yhä enenevät oppilaiden käyttämät ajoneuvot (mopoautot, mönkijät, traktorit) tarvitsisivat osoitettua pysäköintitilaa. Kirkonkylän koulun tontin vapautuminen mahdollistaa merkittävät parannukset kunnan palvelukeskittymän liikennesuunnitteluun.

Rakentaminen kunnan alueella, varsinkin kirkonkylän alueella on ollut hiipuvaa sekä liiketilojen että asuinrakennusten osalla jo useamman vuosikymmenen ajan. Kihniön keskustassa on voimassa oleva asemakaava v. 1987, jota on päivitetty tarvittaessa kohdennetuilla kaavamuuksilla. Vaikka asemakaava on vanha, on se maankäytöllisesti kuitenkin edelleen käyttökelpoinen suhteessa rakentamisen tarpeeseen. Kaavassa on osoitettu asuin-, yritys-, liike- ja palvelurakennusten tontteja. Uudisrakentaminen viimeisen yli 20 vuoden aikana on kuitenkin ollut olematonta. Pääpaino kunnan



16.12.2024

kaavoituksessa on viime vuosina ollut siellä, missä on tarvetta rakentaa: energiapuistojen osayleiskaavoissa, jotka mahdollistavat tuuli- ja aurinkovoimalainvestoinnit Kihniöön, sekä ranta-
asemakaavoissa, jotka mahdollistavat loma- ja vakituisen asumisen omarantaisilla tonteilla.

Kihniön kunta pitää ansiokkaana Kihniön Kansakoulu ry:n kokoamaa inventointia *Kihniön kulttuuriympäristöt 2020*. Teosta ei ole kuitenkaan vielä julkaistu, eikä sitä ole kunnan toimielimissä yleiselläkään tasolla käsitelty. Kunta näkee teoksen arvon maankäytön suunnittelussa, mikäli tulee aika laajamittaisemmalle kaavojen laadinta- ja päivitystyölle. Yleiskaavan laadintaa tai Kirkonkylän asemakaavan päivitystarpeita ei ole Kihniön kunnan kuntastrategiassa vuosille 2022–2030 tärkeiksi tunnistettu siten, että niille olisi asetettu tavoitteet ja aikataulut.

Kunnan operatiivista toimintaa ja viranhaltijatyötä ohjaa lainsäädännön ohella kuntastrategia ja toimielinten tavoitteet toiminta- ja suunnitelmavuosille. Kiinteistöstrategisesti on tunnistettu kunnan kiinteistökannan vähentämisestä tuleva säästöpotentiaali. Säästöt ovat kunnan elinvoimaisuuden ja -kelpoisuuden kannalta välttämättömät, jotta kunnan lakisääteiset palvelut voidaan turvata. Kuntapäätäjät ovat purkamisen määrärahan vuotuisesti talousarvioon hyväksyneet ja edellyttäneet viranhaltijoilta toimia Kirkonkylän koulun purkuasian edistämiseksi, kunhan rakennussuojelun osalta asia saadaan päätökseen.

Kirkonkylän koulun purkua on alettu valmistelemaan vuodesta 2019 ja asia on silloin kertaalleen jätetty pöydälle rakennussuojeluasian selvittämisen ajaksi. ELY-keskuksen (PIRELY/1276/2019) ja Hallinto-oikeuden (2200/2023) päätösten jälkeen asiassa ei ole koettu olevan rakennussuojelullisia esteitä. Rakennussuojeluasian tunnistetaan olevan perusteellisesti eri viranomaisten toimesta puntaroitu. Ottaen huomioon rakennuksen tilan ja sen aiheuttamat alati kasvavat riskit terveydelle ja omaisuudelle (sijainti koulun vieressä, luvattomat tunkeutumiset kellariin, katolle ja sisätiloihin, ilkkivalta, lukkojen rikkomiset, roskaaminen, rakenteiden ja ikkunoiden rikkominen, töhriminen, tuhopolttoyrittäminen, näköeste välituntivalvonnalle), rakennuksen purkamisen kiirehtiminen on perusteltua. Kihniön kunnan toimielimet ja viranhaltijat ovat toimineet päätöksenteossa vastuullisesti ja kunnan realiteetit huomioiden.

Kihniössä 16.12.2024
teknisen lautakunnan psta,

Henna Romppainen
tekninen johtaja
Kihniön kunta



16.12.2024

LIITELUETTELO

- LIITE 1 Purkulupahakemus liitteineen
LIITE 2 Selvitys kuulemisesta ja annetut lausunnot
LIITE 3 Ote kaavakartasta ja kaavamääräykset
LIITE 4 PIRELY/1276/2019, lausunto, 30.8.2022
LIITE 5 Hämeenlinnan HaO 2200/2023, päätös
LIITE 6 Lisäselvitykset
- VOC- ja mikrobianalyysit, 26.9.2011
 - Rakennustekninen kuntoarvio, 8.6.2012
 - Korjauskustannusarvio, 19.10.2011
 - Pirkanmaan maakuntamuseo, lausunto, 5.3.2014
 - Suojeluesitys, 19.2.2019
 - PIRELY/1276/2019, lausunto, 28.2.2019
 - Kihniön kunta, tekninen johtaja, lausunto, 7.3.2019
 - Pöytäkirjaote § 29/2019, tekninen lautakunta, 10.4.2019
 - PIRELY/1276/2019, katselmuspöytäkirja, 21.1.2021
 - PIRELY/1276/2019, lausunto, 30.8.2022
 - Kihniön kunta, tekninen johtaja, lausunto, 1.3.2021