

Willa Wanhan tilojen muuttaminen asuinkäyttöön – hankesuunnittelun käynnistäminen

Elinvtmk § 19
233/10.03.02.00/2026

Valmistelija: Jussi Tolonen

Ristijärven kunnan omistamassa Willa Wanhassa (os. Koulutie 7) on tällä hetkellä tyhjiillään olevia tiloja rakennuksen jokaisessa kerroksessa. Rakennuksessa on vuokralla 9.6.2026, viisi (5) eri toimijaa. Rakennuksen käyttöaste on varsin alhainen ja käyttöasteen nostaminen ilman tilamuutoksia ja taloteknisten ratkaisujen saneerausta on haastavaa, joten esimerkiksi markkinointi- tai hinnoittelumuutoksilla ei nähdä olevan käyttöasteen oleelliseen muutokseen riittävää vaikutusta. Rakennuksen rakenteissa on kulumisesta ja käyttöiän päättymisestä johtuvia korjaustarpeita erityisesti rakennuksen toisessa kerroksessa. Talouden sopeuttamissuunnitelmassa Willa Wanha on suunniteltu myytäväksi. Willa Wanhan on samaa kokonaisuutta keskuskoulun ja Aholantie 30:ssä sijaitsevan kerrostalon kanssa. Tämän vuoksi sen kaukolämpö-, sähkö- ja vesijärjestelmät liittyvät keskeisesti toisiinsa eikä niitä ole eriytettävissä näiltä osin helposti omaksi itsenäiseksi kiinteistöksi. Rakennus sijaitsee myös keskuskoulun yhteydessä, jolloin kunta voi nykyisellään ohjata rakennuksen käyttötarkoitusta, myymisen muuttaessa tilanteen olennaisesti.

Rakennuksessa on pidetty katselmus Ristijärven kunnan ja Kainuun AHA-asiantuntijoiden toimesta 22.4.2026. Katselmuksessa keskityttiin käyttöasteen nostamisen näkökulmasta rakennuksen saneeraustarpeisiin, kosteus- ja sisäilmatutkimuspainotteisesti koko rakennuksen osalta, sekä rakennus- ja taloteknispainotteisesti ennalta tunnistettujen, yksiöksi muutettavien saneerauskohteiden osalta. Katselmuksessa käytettiin pohjatietona vuonna 2021 tehtyä kuntotutkimusraporttia. Lisäksi kohdekierroksen aikana tehtiin havaintoja visuaalisesti ja aistinvaraisesti. Saneerauksen myötä Ristijärven keskustan alueella eniten kaivattujen, helposti saavutettavien vuokratyötilojen määrä kasvaisi.

Kohteessa aiemmin tehdyn kosteus- ja sisäilmateknisen kuntotutkimuksen sekä katselmuksen perusteella rakennuksessa on tunnistettu korjaus- ja muutostarpeita, jotka tulee huomioida tilojen käyttötarkoituksen muuttamisen yhteydessä. Toisen kerroksen huonetiloissa on nykyisin useita kahden huoneen yhteiskäytössä olevia pesutiloja. Tilojen muuttaminen asunnoiksi saattaa edellyttää huonetilojen yhdistämistä sekä uusien oviaukkojen toteuttamista. Lisäksi pienkeittiöiden rakentaminen edellyttää uusia viemäri- ja taloteknisiä ratkaisuja, joiden toteutuksessa tulee huolehtia rakenteiden tiiveydestä.

Katselmuksen perusteella on todettu, että käyttötarkoituksen muuttaminen asunnoiksi on rakennuksen toisen kerroksen osalta niin merkittävä muutos, että hankkeen jatkovalmistelun perustaksi tulisi laatia erillinen hankesuunnitelma.

Hankesuunnittelussa selvitetään tilakohtaisesti toteutettavat asuntoratkaisut, korjaustarpeet, rakennusluvan edellytykset, toteutusaikataulu sekä hankkeen kustannusarvio ja taloudellinen kannattavuus. Hankesuunnitelmassa verrataan uusia toteutettavia vaihtoehtoja nykytilaan ja arvioidaan rakennuksen käytön taloudellisia realiteetteja tulevaisuudessa, ilman toteutettavia muutoksia. Willa Wanhan kiinteistön tuloslaskelma oli vuonna 2025, 34 195,97 (€) euroa negatiivinen. Toimintatuottoja kertyi 15 839,95 (€) euroa ja toimintakuluja 50 035,92 (€) euroa.

Hankesuunnitelman laatiminen vaatii palvelun ostamista erikseen kilpailutettavalta ulkopuoliselta taholta.

Hankesuunnittelussa tarkastellaan vaihtoehtoisesti:

- nykyisten pesuhuoneiden hyödyntämistä ja yksiöiden toteuttamista vähäisillä muutostöillä mm. keittiöratkaisujen rakentamisella ja mahdollisten lattiamateriaalien vaihtamisella; tai
- tilojen laajempaa peruskorjausta, jossa uusitaan/toteutetaan tarvittavilta osin kylpyhuoneet, keittiöt, lattiapinnoitteet sekä muut kuluneet pinnat.

Samalla suunnittelussa huomioidaan kuntotutkimuksessa esitetyt korjaus- ja laadunvarmistustoimenpiteet, kuten rakenteiden tiivistykset, ilmanvaihtojärjestelmän puhdistus ja muutostyöt, kosteudenhallinnan ja mahdollisten sisäilmariskien hallintatoimet sekä korjausten laadunvarmistus koko rakennuksen osalta.

Willa Wanhan hankesuunnittelulle ei ole varattu määrärahaa vuoden 2026 teknisten palveluiden talousarvioon. Alustava arvio hankesuunnitelman hankinnan arvoksi on 10 000 – 15 000 (€) euroa. Ilman hankesuunnittelua on todellisten rakentamiskustannusten sekä sitä myötä muutostöiden taloudellisen kannattavuuden arvioiminen riittävällä tarkkuudella lähes mahdotonta.

Päätösesitys:

Elinvoimatoimikunta esittää, että kunnanhallitus päättää käynnistää hankesuunnitelman toteutuksen sekä valtuuttaa teknisen päällikön valmistelevaan ja käynnistämään hankesuunnitelman käytännön toimet.

Päätös:

Elinvoimatoimikunta päättää olla esittämättä asiaa kunnanhallitukselle ja lopettaa asian valmistelun.