Vanhan kunnantalon siirtäminen energiansäästötilaan

Khall § 226

Valmistelija: Jussi Tolonen / Katri Aula

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt 9.10. § 22 talouden sopeuttamissuunnitelman vuosille 2024–2027 ja sillä tavoitellaan n. 0,6 me pysyviä säästöjä. Talouden tasapainottamisen tai alijäämän kattamisen keinojen tulee olla ensisijaisesti reaalitalouden keinoja eli tulojen lisäyksiä tai menojen vähennyksiä.

Talouden tasapainottamistoimenpiteiden osalta vuosille 2024-2027 teknisten palveluiden toimenpideohjelmaan on kirjattu vanhan kunnantalon osalta (os. Aholantie 19, TILA; RISKIÖ, kiinteistötunnus 697-401-0001-0135) myynti tai kylmilleen laitto.

Kiinteistön vuotuiset käyttökustannukset on arvioitu olevan talouden sopeuttamisssuunnitelman valmistelun yhteydessä noin 16 500 euroa, josta suurin yksittäinen kustannuserä muodostuu rakennuksen lämmittämisestä kaukolämmöllä.

Rakennukseen on tehty sisäilmatutkimus vuonna 2012. Vanhan kunnantalon rakenteissa on mikrobivaurioita ja sen sisäilmassa on ollut havaittavissa tutkimushetkellä epäpuhtauksia. Täten ei ole oletettavaa, että rakennuksen kunto olisi parantunut sisäilmatutkimuksen valmistuksen jälkeisinä vuosina. Vanhan kunnantalon rakenteita on lisäksi avattu ja näiden vaikutuksia sisäilmaan ei tunneta. Rakennuksen rakenteissa voi olla myös asbestia.

Rakennuksen arvonlisäverottomat vuotuiset vuokrasopimuksiin perustuvat vuokratuotot olivat vuonna 2024, 480 euroa (alv. 0%). Lisäksi rakennuksen piha-alueella sijaitsevien autopaikkojen vuokratuottoja kertyi 400 euroa (alv. 0%). Samalla ajanjaksolla arvonlisäverottomia toimintakuluja muodostui 18 747,22 euroa (alv 0%), josta kaukolämmön osuus oli huomattavin, 10 778 euroa (alv 0%).

Vanhaa kunnantaloa käytetään tällä hetkellä yksityis- ja yhdistystoiminnan tarpeisiin. Rakennuksessa on myös väestönsuojatilat. Rakennuksen käyttäjille on pyritty kartoittamaan korvaavia tiloja kunnan muista kiinteistöistä, jolloin rakennuksen lämmittämisen päättämisellä olisi mahdollisimman vähäiset vaikutukset, tiloja nykyisin käyttävien tahojen toimintaan.

Korvaavien tilojen kartoitus yhdessä toimijoiden kanssa on ulotettu kaikkiin vanhan kunnantalon tiloja käyttäviin tahoihin ja kunnan omistamista rakennuksista: Katvelaan (Kirkkotie 5), Unikkoon (Aholantie 14) ja Willa Wanhaan (Koulutie 7). Katvelan nykyinen toiminta painottuu kesäaikaan ja kiinteistön remontointiin saatiin valtiolta tukea 100 000 euroa. Kunnalla on vapaita toimitiloja runsaasti myös Willa Wanhassa ja Unikossa. Toimijoilta saadun tiedon perusteella osa vanhan kunnantalon nykyisistä

toimijoista on löytänyt itselleen mahdollisia toimitiloja kunnan nykyisestä tarjonnasta. Osalle toimijoista ei heidän kertomansa mukaan löydy kunnan hallinnassa olevista kiinteistöistä toimintaan soveltuvia tiloja. Yhtenä asiana on nostettu esille tilojen korkeus ja pituus: Willa Wanhan 2-kerroksen huonekorkeus 2,7m sekä kellarikerroksessa huonekorkeus on 2,45m, mutta koteloiden ja putkivetojen kohdalla matalampi. Katvelan huonekorkeus salissa 3,65m ja pituus 10,7m sekä luokkahuoneessa 3,65m ja pituus 9,8m.

Kunta on järjestänyt keskustelutilaisuuden kuntalaisille sekä järjestöille 24.11.2025. Keskustelutilaisuussa halukaat ovat voineet esitellä toimintaansa ja tuoda esille nykyiset tai tulevaisuuden tilatarpeensa kunnan alueella. Vanhan kunnantalon tiloissa toimivien rekisteröityjen järjestöjen jäsenmäärä on yhteensä 119 henkilöä, jakautuen seuraavasti;
-Ristijärven Urheilumetsästäjät 49 jäsentä
-Ristijärven Reserviupseerit 23 jäsentä
-Ristijärven Reserviläiset 47 jäsentä.

Vanhan kunnantalon yhteydessä sijaitsevat väestönsuojatilat, joiden lämmittäminen riippuu kiinteistön kohtalosta – myydäänkö, laitetaanko kylmilleen, puretaanko vai jatketaanko vanhan kunnantalon käyttöä.

Rakennuksen lämmittämisen päättäminen voi aiheuttaa sen julkisivussa nopeutunutta rappeutumista ja rakennuksen lämmittämisen lopettamiseen johtavilla ratkaisuilla on siten myös merkitystä kuntakeskuksen yleiskuvaan. Päätöksen vaikutukset ulottuvat pitkälle tulevaisuuteen ja rakennuksen mahdollisesta purkamisesta aiheutuvat kustannukset tulee huomioida seuraavien vuosien taloussuunnittelussa.

Ristijärven kunta tavoittelee energiatehokkuuden parantamista omistamissaan kiinteistöissä ja on ollut mukana kunta-alan energiatehokkuussopimuksessa (KETS) 2017-2025. Ristijärven kunnanhallitus on kokouksessaan 4.12.2025 § 213 käsitellyt julkisen alan energiatehokkuussopimukseen (JETS) liittymistä kaudelle 2026-3035, joka ohjaa kuntaa ympäristö-, energia- ja ilmastotavoitteiden saavuttamisessa.

Rakennuksen menojäännös (tasearvo) on nykytilassa 568,94€

Liitteet:
1. Vanhan kunnantalon sisäilmatutkimus
2. Vanhan kunnantalon talouslaskelma

Päätösesitys:

Päätösesitys annetaan kokouksessa

Päätös:

Kunnanhallitus päätti siirtää asian käsittelyn seuraavaan kokoukseen.

Khall § 4

Valmistelija: Jussi Tolonen / Ahti Mikkonen / Katri Aula

Asian valmistelu on jatkunut teknisten tarkennuksien osalta. Rakennuksen purkamisen kustannusarvio on noin 175 000€ (250€/m2). Vanhan kunnantalon purkamiseen ei ole

saatavissa julkista tukea, jonka myötä rakennuksen mahdolliset purkukustannukset tulisivat kokonaisuudessaan kunnan kannettavaksi. Selvityksien perusteella vanhalla kunnantalolla tällä hetkellä toteutuvaa toimintaa, voidaan jatkaa Willa Wanhan ja Uutelan tiloissa pienin rakennusteknisin muutoksin.

Päätösesitys:

Päätösesitys annetaan kokouksessa

Päätös:

Kunnanjohtajan päätösesitys:

Kunnanhallitus päättää
- palauttaa asian uudelleen valmisteluun
- valtuuttaa teknisen päällikön teettämään sisäilmatutkimukset sekä vanhasta kunnantalosta että Willa Wanhasta
- kutsua vanhassa kunnantalossa olevat toimijat kunnanhallituksen kuultavaksi sisäilmatutkimuksen valmistuttua

Kunnanhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Khall § 162

Valmistelija: Mikko Juvani, Ahti Mikkonen

Kartoituksen tuloksena on selvitetty neljää vaihtoehtoa vanhan viraston jatkoa ajatellen.

Vaihtoehdot päätöksentekoa varten

0. Jatketaan entiseen malliin, mutta vuokrasopimukset irtisanotaan, koska kuntotutkimuksen perusteella rakennus ei sovellu oleskeluun. Käyttökustannukset vuodessa noin 20 000 €.

1. Rakennus siirretään energiansäästötilaan

Suunnittelijoilta saatujen arvioiden mukaan väestösuojan korjaustöiden hinta koostuu LVI-töistä ja salaojaputkistojen kunnostuksesta. Lisäksi kustannuksia aiheuttaa Kainuun AHA-asiantuntijoiden kuntotutkimuksen mukaiset korjaussuositukset (seinien laaja-alaisten mikrobivaurioiden korjaus, vaurioituneiden väliseinien uusiminen, muovimattopinnotteisten lattioiden uusiminen vesihöyryä läpäisevään pinnoitteeseen, myös valurautaiset viemärit suositellaan uusittavaksi). Kokonaishinta-arvioksi muodostuu 100 000 – 120 000 €.

Korjaustarpeiden kokonaisuus on laajamittainen ja kustannusvaikutuksiltaan merkittävä.

2. Rakennuksen purkaminen, (175 000 – 200 000 €), hintaa kysytty epävirallisesti puhelimella kolmelta toimijalta. Väestösuojan käyttökunnossapitovelvoite säilyy kunnalla siihen saakka, kunnes rakennus on purettu.

3. Rakennuksen myynti

Selvitystyöhön on tähän mennessä käytetty rahaa 12 815 €

Päätösesitys:

Päätösesitys annetaan kokouksessa

Päätös:

Kunnanhallitus päätti palauttaa asian uudelleen valmisteluun.

Kunnanhallitus edellyttää lausuntoa sisäilmakartoituksesta siten, että päätös voidaan tehdä vuoden loppuun mennessä.

Khall
263/00.02.01/2025

Valmistelija: Mikkonen Ahti

Kainuun AHA-Asiantuntijoiden Hanna Mikkonen esitteli Aholantie 19 (Vanha virasto ja väestösuoja) kosteusteknisen kuntotutkimuksen tuloksia kunnanhallitukselle 20.10.2026 kokouksessa.

Tutkimustulosten perusteella rakenteissa (alapohja, ulkoseinät maanvaraiset seinät, sokkeli sekä väestösuojan yläpohja ja seinät) on yleisesti mikrobivaurioita/-kasvustoa, ja koska useista vauriokohdista on suora sisäilmayhteys rakenteellisten epätiiveysalueiden kautta vaikuttaa tämä huonontavasti sisäilman laatuun.

Lisäksi vss viemäriverkostossa on vaurioitunut liitos ja osa sadevesi- ja salaojalinjoista on tukossa.

Korjaustarpeiden kokonaisuus on laajamittainen ja kustannuksiltaan merkittävä (arvio n. 100 000 – 120 000€).

Rakennuksen yleisen kuntotilanteen perusteella on suositeltavaa harkita onko rakennuksen käytöstä poistaminen ja lopulta purkaminen kokonaisratkaisuna paras vaihtoehto.

Nykyisille vuokralaisille on osoitettu/tarjottu korvaavia tiloja muista kunnan omistamista kiinteistöistä. Osalle vuokralaisista on jo löytynyt mahdolliset korvaavat tilat kunnan muista kiinteistöistä.

Päätösesitys:

Rakennus siirretään energiansäästötilaan, asetetaan käyttökieltoon ja nykyiset vuokrasopimukset irtisanotaan. Myöhemmin selvitellään myös rakennuksen mahdollista purkamista.

Päätös: