

# Oikaisuvaatimus / Purettavat kohteet / Paloniemi

735/10.03.02.02/2022

Kaupunginhallitus 18.12.2023 § 467

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 20.11.2023 § 416 päättänyt, että purettavat kohteet tuodaan kaupunginhallituksen päätettäväksi yksitellen huomioiden kohteen mahdollinen käyttötarve, sen ylläpitokustannukset sekä tasearvo. Purkupäätöksen jälkeen päätöksen saatua lainvoiman purettavan kohteen lämmitys- ja käyttövesijärjestelmät tyhjennetään sekä kohteelle järjestetään väliaikainen kiinteistöhoito kustannus- tehokkaimmalla tavalla. Sähköliittymä irtisanoaan, mikäli kaupungilla ei ole tarvetta jatkossa sähköliittymälle kohteessa.

Paloniemen sairaalakiinteistöt rakennuksineen ovat kokonaisuudessaan siirtyneet Lohjan kaupungin omistukseen Siuntion ja Vihdin kanssa solmittujen kauppojen myötä. Alueen rakennukset ovat heikkokuntoisia. Koska rakennuksille ei lähitulevaisuudessa ole nähtävissä käyttötarkoitusta ja rakennusten toteutuneet lämmitys- ja korjauskustannukset ovat vuonna 2022 olleet noin 95 000 € (alv 0%), kaupunkin säästää merkittävän rahasumman vuositasolla, purkamalla nämä rakennukset, sekä näihin liittyvät huoltotilat sekä muut erilliset rakennelmat kuten vajat ja öljysäiliörakennelmat. Samalla kaupungin lämmitysöljyn käyttö vuositasolla vähenee merkittävästi, mikä edistää kaupungin hinkutavoitteita. Kiinteistöhoiton mitoituksessa näiden rakennusten hoitoon ei ole varattu resursseja, mikä on aiheuttanut ylimääräistä työkuormaa tilakeskuksella.

Purettavat rakennukset:

1. Leivintupa, (asunnot 1 – 4), 444-439-1-405, Liite 1
2. Eryityskuntoutuskoti (=lääkäritalo), 444-439-1-325, Liite 2
3. Ratsastusterapiarakennus, 444-439-1-325, Liite 3
4. Paloniemen entinen sairaala, 444-439-1-325, Liite 4
5. Paloniemen sairaala osasto 4, 444-439-1-325, Liite 5

Purettavien rakennusten yhteenlaskettu tasearvo on tarkentuu alaskirjauksen ajankohdan mukaan, ja huomioidaan kirjanpidossa. Purkupäätöksen myötä näiden rakennusten lämmitys- ja käyttövesijärjestelmät on perusteltua tyhjentää ja poistaa käytöstä, sekä irroittaa rakennukset sähköverkosta, välittömästi päätöksen saatua lainvoiman. Sähkö- ja muut liittymät tulee irtisanoa, kun purkutoimenpiteet on saatu päätökseen.

Kohteet ovat pääasiassa kivirakenteisia, joten hyötykäyttöasteen voidaan arivoida olevan korkea ~85% . Murskattu kiviaines voidaan uudelleenkäyttää täytemaana / -rakenteena kevyen liikenteen väylien, pysäköintialueiden jne rakentamisen yhteydessä. Metallit, kuten putkistot yms menevät metallinkierrätyksen kautta valimoille jne. Puuaines, mikäli urakoitsijalla ei ole niille erikseen muuta kohdetta, ne haketetaan polttoaineeksi.

Purkutyöt tulisi kilpailuttaa niin, että työssä käytettäviltä koneilta edellytetään biopolttoaineiden käyttöä, mikä edesauttaa purkamisesta syntyvän hiilijalanjäljen pienentämistä. Kilpailutuksen yhteydessä tarjouksen jättäneiden tulee antaa laskennallinen arvio syntyvästä hiilijalanjäljestä. Urakoitsijoilla voi olla lähiistöllä, joko työn alla tai tulossa kohteita, joissa ko. purkumateriaaleja voidaan hyödyntää suurellakin

Kohteiden tasearvo 31.12-22	Purettava neliömäärä	Kierrätettyvyys-%	Hiilijalanjälki
~ 420 000 €	~ 6868	85	Pieni

prosenttiosuudella. Tarjousten vertailun yhteydessä tulee painottaa mahdollisimman pientä hiilijalanjälkeä.

Kaupungin käyttötalouteen on vuodelle 2024 tehty erillinen varaus purkamiskustannuksia varten (1,5 milj €, alv 0 %. Mikäli purkaa ei ehditä kokonaisuudessaan toteuttaa vuoden 2024 aikana, varataan vuoden 2025 budjetin laadinnassa purkukustannuksiin myöhemmin tarkennettava summa.

Lisätiedot	tekninen johtaja Markus Moisio, markus.moisio@lohja.fi
Liite	Liite 1, Leivintupa Liite 2, Erityiskuntoutuskoti Liite 3, Ratsastusterapiarakennus Liite 4, Paloniemen entinen sairaala Liite 5, Paloniemen entinen sairaala os.4 Liite 6, Kartta Paloniemen alueen purettavien rakennusten sijainnista
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Perämäki Pasi
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää <ul style="list-style-type: none"> <li>1. että esittelytekstissä kuvatut Paloniemen alueen rakennukset puretaan ja purku-urakka tullaan kilpailuttamaan ja toteutetaan vuoden 2024 aikana</li> <li>2. valtuuttaa tilakeskuksen päällikön kilpailuttamaan purkutyön niin, että kilpailutuksessa painotetaan purkutyön mahdollisimman pientä hiilijalanjälkeä</li> <li>3. valtuuttaa tilakeskuksen päällikön järjestämään Paloniemen purettavien rakennusten lämmitys yms järjestelmien tyhjentämisen ja kytkemisen pois käytöstä välittömästi purkupäätöksen saatua lainvoiman</li> <li>4. sekä valtuuttaa tilakeskuksen päällikön järjestämään purettavien kohteiden tarvitseman kiinteistöhoiton, ylläpidon ja valvonnan kustannustehokkaasti parhaaksi katsomallaan tavalla, siihen asti, että purkutyö kohteessa on käynnistynyt ja alue rajattu.</li> </ul>
Käsittely	
Vastaesitys	Kaupunginhallituksen jäsen Pirjo-Leena Forsström teki kaupunginhallituksen jäsenten Markku Saarisen, Laura Skaffarin ja kaupunginhallituksen varajäsenten Lotta Paakkunaisen ja Leena Saaren kannattamana seuraavan vastesityksen päätösesityksen kohtaan 2.: <p>”Valtuuttaa tilakeskuksen päällikön kilpailuttamaan purkutyön niin, että tarjouspyynnössä edellytetään urakoitsijoita esittämään purkutyön hiilijalanjätkilaskelmat jatkuen purkujätteen uusiokäyttöarvoihin Lohjan Hinku-kunta tavoitteen mukaisesti”</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että asian käsittelyn aikana on tehty kannatettu esitys, josta ei olla yksimielisiä ja näin ollen siitä on äänestettävä.</p>
Äänestys	Puheenjohtajan esityksestä suoritettiin sähköinen äänestys seuraavasti: ne, jotka kannattavat pohjaesitystä, äänestävät JAA

ne, jotka kannattavat vastaesitystä, äänestävät EI.

JAA: 7 ääntä (Junnila Matti, Sundqvist Kaj, Saukkola Heli, Patinen Jussi, Sassi Jukka, Maittila Hannele, Turunen Janne)

EI: 6 ääntä (Paakkunainen Lotta, Saari Leena, Skaffari Laura, Saarinen Markku, Aittakumpu Birgit, Forsström Pirjo-Leena)

Puheenjohtaja totesi, että äänin 7-6 on pohjaesitys tullut kaupunginhallituksen päätökseksi.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti

1. että esittelytekstissä kuvatut Paloniemen alueen rakennukset puretaan ja purku-urakka tullaan kilpailuttamaan ja toteutetaan vuoden 2024 aikana

2. valtuuttaa tilakeskuksen päällikön kilpailuttamaan purkutyön niin, että kilpailutuksessa painotetaan purkutyön mahdollisimman pientä hiilijalanjälkeä

3. valtuuttaa tilakeskuksen päällikön järjestämään Paloniemen purettavien rakennusten lämmitys yms järjestelmien tyhjentämisen ja kytkemisen pois käytöstä välittömästi purkupäätöksen saatua lainvoiman

4. sekä valtuuttaa tilakeskuksen päällikön järjestämään purettavien kohteiden tarvitseman kiinteistöhoidon, ylläpidon ja valvonnan kustannustehokkaasti parhaaksi katsomallaan tavalla, siihen asti, että purkutyö kohteessa on käynnistynyt ja alue rajattu.

Täytäntöönpano

ote tilapäällikkö Peltonen  
tiedoksi tekninen johtaja Moisio, hallintopäällikkö Pernu

Poistumiset ja tauko

Kaupunginvaltuuston puheenjohtaja Joonas Räsänen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana kello 17.50.

Kaupunginhallitus piti tauon tämän asian käsittelyn jälkeen kello 18.09-18.20.

Kaupunginvaltuuston 1. varapuheenjohtaja Riikka Slunga-Poutsalo poistui kokouksesta tauon päättyessä kello 18.20.

-----  
Kaupunginhallitus 22.01.2024 § 29

Kaupunginhallituksen päätöksestä KH 18.12.2003 §467 on tehty oikaisuvaatimus. Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää että päätös on "kumottava puutteellisen valmistelun ja päätöksentekoprosessin takia". Perusteluina oikaisuvaatimuksen tekijä esittää että:

-Lain vaatimus: Viranomaistoiminnan on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden.

-Rakennukset 1(leivintupa) ja 2 (entinen yllilääkärin asunto/erityiskuntoutuskoti) ovat alueella jonka asemakaavoitusprosessi on kesken

Viranomaistoiminnan puolueettomuus ja suhteellisuus tavoiteltuun päämäärään

Kohde kuuluu Lohjan kaupungin ns. "harmaiden rakennusten" listalle, eli kaupungilla ei ole käyttöä ko. rakennukselle, mutta kiinteistö on kokonaisuutena sellainen laaja alue, joka kaupungin tämän hetkisen näkemyksen mukaan kannatta pitää omassa

omistuksessaan mahdollista jatkojalostusta varten. Heikkokuntoinen rakennus kiinteistöllä nähdään usein rasitteena kiinteistön jatkojalostusta ajatellen. Purkamalla vanha, elinkaarensa päässä oleva rakennus käytännössä mahdollistaa kiinteistön vapaamman kehittämisen, jolloin puolueettomuus toteutuu käytännössä paremmin kuin aiemmin. Kaupunki ei ole tähän mennessä löytänyt toimijaa joka olisi ollut aidosti kiinnostunut ja sitoutunut alueen ja ko. rakennusten kehittämiseen.

Arvioitaessa suhteellisuutta tavoiteltuun päämäärään, tulee huomioida kaupungin talous sekä resurssit. Iso, sekä elinkaarensa päässä oleva kiinteistökokonaisuus vaatisi laaja-alaisen kunnostuksen talotekniikan, sekä mahdollisesti myös rakenteiden osalta. Koska rakennukselle ei ole tiedossa käyttötarkoitusta, niin peruskorjauksen teettämisestä tällaisessa tilanteessa ei voida katsoa olevan taloudellisesti järkevää, sillä rakennuksen toiminnallisuus tulevan käytön osalta jää tällöin pelkästään arvailujen varaan. Rakennuksen ylläpitokulut ”juoksevat” koko ajan. Toteutuneet lämmitys- ja korjauskustannukset ovat vuonna 2022 olleet noin 95 000 € (alv 0%). Näin ollen kaupunki säästää vuositasolla merkittävän summan rahaa, sekä vähentää öljylämmityksen päästöjä merkittävässä määrin purkamalla rakennukset. Lisäksi tilakeskukselle ei ole budjetoitu resursseja näiden rakennusten ylläpitoon, joten purkamalla ko. rakennukset tilakeskuksen kiinteistöhoitoon resurssit kohdentuvat oikein. Edellä kuvattu kokonaisuus huomioiden purkaminen ja siitä aiheutuvat kustannukset ovat oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään.

Rakennukset 1(leivintupa) ja 2 (entinen ylilääkärin asunto/ erityiskuntoutuskoti) ovat alueella jonka asemakaavoitusprosessi on kesken.

Rakennusten purkamiselle haetaan purkulupa, ennen purkamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Purkulupaa käsiteltäessä tarkistetaan mahdolliset esteet purkamiselle. Mahdollinen kaavoitusprosessin keskeneräisyys ei sinällään ole este purkuluvulle.

Lisätiedot	tekninen johtaja Markus Moisio, <a href="mailto:markus.moisio@lohja.fi">markus.moisio@lohja.fi</a> tilapäällikkö Matti Peltonen, <a href="mailto:matti.peltonen@lohja.fi">matti.peltonen@lohja.fi</a>
Oheismateriaali	Oikaisuvaatimus ja sen liite Liite 1, Leivintupa Liite 2, Erityiskuntoutuskoti Liite 3, Ratsastusterapiarakennus Liite 4, Paloniemen entinen sairaala Liite 5, Paloniemen entinen sairaala os.4 Liite 6, Kartta Paloniemen alueen purettavien rakennusten sijainnista
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Perämäki Pasi
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää  1. todeta, että oikaisuvaatimus on tehty säädetyssä ajassa ja ottaa sen käsiteltäväkseen  2. todeta, että päätöstä laadittaessa on tullut huomioiduksi lain vaatimus viranomaistoiminnan puolueettomuudesta, sekä suhteellisuus tavoiteltuun päämäärään sekä kaavan keskeneräisyys ja rakennusten purkaminen  3. hylätä oikaisuvaatimuksen perusteettomana.

Päätös Kaupunginhallitus päätti esityksen mukaan.

Saapuminen Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Jussi Patinen palasi kokoukseen klo 17.56 tämän asian käsittelyn alkaessa.

Täytäntöönpano ote oikaisuvaatimuksen tekijä  
tiedoksi tekninen johtaja Moisio

Kokouksessa pidettiin tauko tämän asian käsittelyn jälkeen  
klo 18.00-18.15.

-----