

Laatija

## Oikaisupyyntö viranhaltijapäätökseen

*Kulcutautisairaalan korttelin ylläpitäminen rakentamisen alkamiseen asti*

**TRE:4854/10.03.07/2023**

**Kitian esityksessä** vedotaan nykyisen lämpökeskuksen korjaamisen olevan kallista asbestipurun vuoksi ja kuinka purettavaan rakennukseen ei kannata panostaa kustannusten noustessa suuriksi. Kustannustehokkain vaihtoehto olisi Kitian väittämän mukaan rakentaa uusi lämmönjako "Kurilaan". Kokonaisuudessaan hanke tulisi maksamaan arviolta 200 000€.

*Mikäli vanhaan järjestelmään tehdään vaadittavat asbestisiivoukset ja poistot, nousevat kustannukset erittäin suuriksi. Ilman vaadittavia asbestisiivouksia ja poistoja ratkaisu sisältää epävarmuuden turvallisen huollon järjestämisen mahdollisuudesta*

*Pitkällä tähtäimellä tämä on kustannustehokkain vaihtoehto, jolla saadaan turvattua lämmitys Kurilassa ja mahdollistettua rakennuksen käyttö tulevaan perusparannuksen asti.*

### **Kitian suunnitelma nostaa esiin useita kyseenalaisuuksia**

Asbestin purkaminen lämmönjakokeskuksessa on tulossa eteen väistämättä, kun kiinteistöä aloitetaan valmistelemaan myyntikuntoiseksi.

Mikäli asbestityöt hoidettaisiin heti alta pois, tulisi se varmasti halvimmaksi vaihtoehdoksi kaupungille, kuin jätettäessä tulevaisuuteen.

Kurilaan suunniteltu uusi lämmönjako ja taloautomaatiikka joudutaan purkamaan/ katkaisemaan tulevan perusparannuksen alkaessa. Oletus perustuu siihen että lämmönjakolinja joudutaan rakentamaan Koulukadun suunnalta, johon on kaavassa 8883 sijoitettu suuri kerrostalo.

Tältä pohjalta uuden lämmönjakolinjan suunnittelu Kurilaan viestii korttelin myymisen sijoittuvan pitkälle tulevaisuuteen. Mikäli Koko kylän pihan vuokraamat tilat pesularakennuksessa muutetaan sopimuksen mukaan kirjaimellisesti "kylmänä olevaksi varastoksi", korttelin kiinteistönpito ja avoin kulttuuritoiminta tehdään mahdottomaksi.

Kitian suunnitelmissa on jätetty huomiotta vartioinnista syntyvät kustannukset korttelin jäädessä odottamaan halukasta ostajaa nykyisessä suhdannetilanteessa, missä kaupungilla on vaikeuksia löytää rakennuttajaa jopa Santalahden keinosaareen.

Joutomaaksi luokiteltu arvokortteli jäisi lieveilmiölille alttiiksi useiksi vuosiksi. Mikäli kaava 8883 tulisi lainvoimaiseksi, lämpökeskus purettaisiin pikaisesti "myyntikuntoiseksi valmistelun" nojalla ja Pyynikin Aikamatkojen käytössä oleva pesula muutettaisiin todellisuudessa kylmänä olevaksi varastoksi, seuraa suuret menot ja ratkaisemattomia tilahallinnollisia ongelmia. Suunnitelma on melko lyhytnäköinen, aiheuttaa kohtuuttomia kuluja eikä palvele kaikkia kaupungin etuja.

## Epäkohdat

*Lämmitysverkostossa on vuotoja, minkä vuoksi verkostoon joudutaan lisäämään vettä ja verkoston painetta nostamaan säännöllisesti*

Tämä väittämä tuntuu epätodelta

Heinäkuussa 2023 havaittiin vuoto joka korjattiin muutamassa tunnissa.

Lämmönjaossa ei ole havaintojeni mukaan tarvinnut käydä kertaakaan alkaneen talvikauden jälkeen.

Menneinä vuosina huoltomies on käynyt säätämässä venttiileitä muutaman kerran talvikauden alkaessa lämpötilan muuttuessa enemmän. Mitään säännöllistä paineen nostamista ei ole jouduttu tekemään silloin ja vielä vähemmän nyt.

*Jotta Pirkanmaan musiikkiopiston käytössä olevassa Kurilassa saadaan pidettyä lämmitystehot ulkolämpötilan mukaisina, joudutaan lämmönjakuhuoneessa säätämään lämpöä käsin ulkolämpötilan muutosten mukaan. Tämä on laitteiston iästä ja kunnosta johtuva ongelma.*

Menneinä vuosina lämmöt olivat säädettynä täysille "Kurilan" (Pirkanmaan musiikkiopisto) rakennukseen, koska kiinteistössä olevista 100 vuotta vanhoista ikkunoista puhalsi lumikin sisään. Ilmastoinnin ollessa täysillä, alipaineiseen tilaan syntyi kova veto ja lattiat olivat viileänä. Vauvojen käyttämässä tilassa piti avata pakkasilla ikkunat tilan jäädyttämiseksi, koska patterit hohkasivat 70-asteisina. Lämmönjaossa joutui huoltomies käymään ulkoilman vaihdellessa, koska lämmönjaon vanhanaikainen "taloautomaattikka" ei oikein pysynyt perässä ilman käsisäätöä.

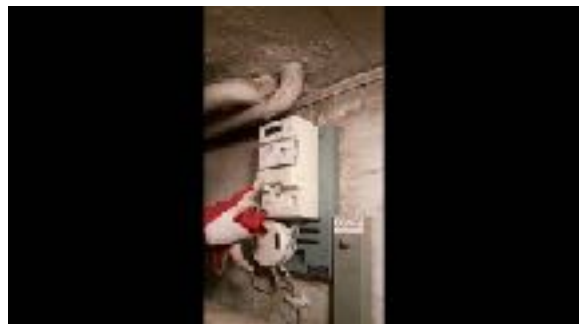
Kurilan Ikkunat ovat remontoitu kuluneena vuonna, joten tätä "säännöllistä" ongelmaa ei pitäisi olla, kun pattereita ei tarvitse helottaa täysillä.

Allekirjoittanut on toiminut "Kurilan" kiinteistössä siivoajana ja todennut edellämainitut asiat käytännössä.

*Lämmitysverkoston ja käyttöveden lämmönsiirtimet kokonaisuutena tulee uusia. Myös lämmityslinjat, sulku- ja säätöventtiilit, putkieristeet (asbesti) ja rakennusautomaatio tulee uusia.*

Papinkadun suunnalta tuleva lämmönjakolinja on ehjä ainakin Tampereen sähkölaitokselle kuuluvaan vastualueeseen saakka (lämmönjakokeskuksen sisällä oleva virtauksen määrän mittaus, etälukija, taloautomaattikka?)

Video lämmönjaosta



*Lämpökeskuksessa otetuissa asbestinäytteissä löytyi asbestia sekä pinnoilta, että ilmasta. Näin ollen tilassa ei voida tehdä huoltotöitä ilman asianmukaisia suojaimia tai ilman, että asbestit puretaan ja siivotaan pois. Asbestin poistamisesta on alustava kustannusarvio 50 000 euroa. Kustannusarvio ei sisällä putkien uudelleeneristämistä, eikä asbestipurun yhteydessä mahdollisesti hajoavien vanhojen osien uusimista.*

Asbestin olemassaolo ja purkaminen tuntuu olevan tärkein argumentti, miksi lämmönjaolle ei voida tehdä mitään eikä kannata koska rakennus on tulossa purettavaksi.

Mitä satunnaiseen käymiseen ja venttiilien säätämiseen tulee, asianmukainen suojain lämmönjaossa liikkumiseen asbestitutkijan mukaan on suojain FFP3.



CE

**Päätöksessä TRE:4854/10.03.07/2023 ohitetaan seuraavat asiat:**

■ **Asbestin purkaminen on tulossa vastaan jossain kohtaa, kun kiinteistöä valmistellaan myyntikuntoiseksi. Purkutyöstä koituva 50 000 € hintalappu ei siis ole kovin relevantti.**

Lämmönjaon talotekniikkaan ei ole sijoitettu eikä syntynyt kuluja sitten 1966, joten kohdetta voisi pitää melko kustannustehokkaana.

■ **Mikäli nykyiseen lämmönjakokeskukseen asennettaisiin varotoimenpiteenä uusi lämmönjakolinja, se maksaisi n.30 000-50 000. Tämä tekniikka on purettavissa ja siirrettävissä uuteen kohteeseen.**

■ **Mitenkä viemäröinti korvataan korttelissa, jos pesularakennuksen lämpökeskus puretaan?**

Uuden lämmönjaon ja talotekniikan rakentaminen Kurilaan tulee maksamaan arviolta 200 000€. Hankkeen suunnittelu kertoo mitä ilmeisimmin siitä ettei kiinteistölle ole löytymässä rakennuttajaa/ostajaa pitkään aikaan vaikka kaavamuutos 8883 tulisi lainvoimaiseksi. Kurilan rakennuksen remontointi kuuluu myös kaavamutoksessa suojeltujen rakennusten listaan (Kurila, kärysauna, päärakennus).

Ainoa mahdollinen lämmönjakolinjan rakentaminen voi käsittääkseni tapahtua Koulukadulta, mikäli Papinkadun suunnalta tuleva linja ohitetaan.

**Kurilaan suunnitteilla oleva lämmönjako tulee olemaan siis väliaikainen, koska tuo joudutaan purkamaan kortteliin kaavaillun kerrostalon alta pois.**

- Länsikulmassa on huoltoyhtiöiden laittomana maankaato- ja katuharjakoneiden pesemiseen käyttämä alue, jonka maannos luokitellaan infran puistotyöntekijöiden mukaan ongelmajätteeksi. Alueen luovutuskontoiseksi saaminen tulee olemaan ongelma, koska virallista sopimusta ei ole huoltoyhtiöiden kanssa. Ongelmajätteen poistaminen uuden lämmönjakolinjan vetämiseksi Koulukadulta tulee olemaan kallista ja kohdistuu kaupungin kassaan mikäli huoltoyhtiöitä ei saateta vastuuseen.
- Mikäli Kulkutautisairaalan joutomaaksi luokitellun korttelin kiinteistönpito Pyynikin Aikamatkojen puolesta tehdään mahdottomaksi, **asianmukainen vartiointi tulee maksamaan n.50 000€ kuukaudessa.** (Lähde: HS. Helsinki vartioi tyhjää puutaloa joka päivä kellon ympäri Kumpulassa – ”Tässä ei ole mitään järkeä” 18.3.2019)
- Pyynikin Aikamatkat/ [REDACTED] on huolehtinut ilmaiseksi korttelin ulkoalueiden kesä- ja talvikauden kiinteistönpidosta. Alueen pitämiselle siistinä ja turvallisena ei ole laskettu arvoa, eikä mahdollisista oikeuskuluista ja vahinkotapauksista lieveilmiöille erittäin alttiina olevassa kohteessa.
- Koko kylän pihan tuottaman avoimen kulttuuritoiminnan ja yhteisöllisen taidekorttelin tuomien hyötyjen arvoa kaupungille tuskin tarvitsee edes arvioida, kun näyttää mitä ilmeisimmin Kitian pyrkivän lopettamaan toiminnan vaikka kuinka kustannustehottomalla ja kalliilla hankkeellaan.
- Koko kylän pihan yhteistyökumppaneina on yksistään n.30 erilaista koulutusta, mielenterveys- ja hyvinvointipalveluita järjestävää organisaatiota.
- Lämmönjaossa varastoiduista tavaroista ja käytöstä ei ole muuta tietoa asianomaisella, kuin vanhempi pariskunta joilla on ollut yläkerroksessa kausivarasto ja Kalkamon taakseensa jättämä kuvanveistotila. Kyseiset tahot olivat tilankäyttäjinä jo vuonna 2003 saapuessani kortteliin.

## Mistä kaikki sai alkunsa

Heinäkuussa 2023 tapahtui lämmönjaossa hyvin kyseenalainen ”vaurio”.

Heinäkuun helteillä 1.7. pesularakennuksen sisätiloissa (Pyynikin Aikamatkat) lämpöpatterit helottivat 70-asteisina.

Tilapalvelut Oy:n sijaistavan huoltomiehen ja korjauspäällikön toimesta koko korttelista katkaistiin lämminvesi ja lämmitys kahdeksi viikoksi.

*”Jotain niin isoa ja perustavanlaatuista oli hajonnut, ettei nyt voi tehdä mitään”. - sijaistava tekninen päällikkö*

Lomien loputtua pidempään korttelista huolehtinut huoltomies Visala kävi lämmönjaossa ja totesi **”joku oli vääntänyt lämpöventtiiliä kierroksen verran väärään suuntaan”**.

Alan ammattilaisille tekemieni tiedustelujen perusteella, koko lämmönjako toimii tai ei ollenkaan. Käyttövesi ja lämpöpatterit ovat samaa järjestelmää, eikä tekniikka voi pettää vain osittain. Mitään ei siis ole koskaan varsinaisesti hajonnut. Enemmin tapahtumat viittaavat ilkkivaltaan.

## **Lopuksi**

Kitian hankkeessa: "Uuden lämmönjakolinjan rakentaminen suojellun Kurilan turvaamiseksi" on niin paljon kyseenalaista, että jos edellä mainituissa argumenteista löytyy virhearviointeja tai vääriä tietoja, ne tuskin muuttavat kokonaistilannetta ja suunnitelman heikkotasoisuutta.

Eikö Kitian/Tilapalvelut Oy:n pääasiallisena tehtävänä ole huolehtia meidän yhteisestä omaisuudesta ja optimoida kaupungin kiinteistöjen käyttö?

Eikö olisi parasta löytää mahdollisimman looginen, kustannustehokas ja ketterä ratkaisu korttelin kaikkien kiinteistöjen ylläpitämiseksi, suojelemiseksi ja ympäristön pitämiseksi turvallisena?

On paljon muutakin suojeltavaa kuin vain Kurila.