

Isokylän koulusta monitoimitilat kehittämishanke

23.10.2024-09.03.2025 Hanke 300975 18,13h/vko

9.3.2025

Kemijärven Kehitys Oy

Projekti koordinaattori

Matti Hietanen



**BUSINESS
KEMIJÄRVI**

Pohjoisin Lappi

Sisällysluettelo 1

1. LÄHTÖTILANNE KIINTEISTÖN KUNTO/SANEERAUS
2. TAVOITE
3. ISOKYLÄN PALVELUTARVE JA IDEAT
4. TOTEUTUS
5. VAIKUTUS JA JATKOSUUNNITELMA
6. OHJAUSRYHMÄN LOPPUARVIO
7. LIITTEET
8. OHEISMATERIAALI

1. Mahdollisen monitoimitalon perustietoja.
Koulukuja 15 (Isokylän koulu uusi) 13.04.2021

Katuosoite: Tunnus:

Koulukuja 15 R6200_1

Postiosoite: Rakennusvuosi:

98400 ISOKYLÄ 1962

Laajuustiedot

Huoneala: Bruttoala: Tilavuus: Käytetty rak.oikeus:

3095m² 3643 brm² 11490 rm³ 3643 kem²

Kerrosluku 3

Tilojen lämmityksen tarve 484500 kWh/vuosi

- josta käyttöveden osuus 15000 kWh/vuosi

Lämmitystehontarve 169,0 kW

Koulu kuuluu kaupungin kiinteistöohjelmassa luokkaan D: käytöstä poistetut kiinteistöt

Koulukiinteistön kunto ja korjaustarpeet.

Kuntotutkimukset ja muut tehdyt raportit hyödynnetään.

Kuntoarvioiden mukaan tiloissa ei ole havaittu mitään sellaista joka estäisi tilojen käytön.

Myöskään sisäilman tutkimuksissa ei havaittu mitään poikkeavaa.

Kiinteistössä on viemärin haju, hajulukot kuivuneet.

Huomioitava kuitenkin on, tiloissa tulisi olla jatkuva pieni ylipaine, jollei osaa alapohjaa korjata.

1990 luvulla tehdyt peruskorjaukset ja muutokset:

- IV- järjestelmän rakentaminen
- Keittiötilojen ajantasaistaminen
- Pintojen peruseristämistä
- Ovien vaihtoa
- Ikkunoiden uusimista (osittain)

Tilojen muutokset:

- Liikuntatilojen portaiden rakentaminen
- Asuntolasiiven käyttötarkoituksen muutos luokkatiloiksi
- Luokkatilojen uudistamista 1 -2 kerroksissa
- Oppilas WC tilojen rakentaminen 1 - 2 kerroksiin
- Purunpoistojärjestelmän rakentaminen

Selvitetään myös muut rakennuksen korjaustarpeet.

Tulevia korjaustarpeita

Ns. Ryssänkellari tulisi puhdistaa orgaanisista aineista, ikkunaremontti, puusepäntilojen poisto/tuloilman korjaus.

Vesijohtoverkoston ja samoin viemärin kuntotarkastus olisi tärkeä, niiden tekninen käyttöikä on tiensä päässä.

2.

Isokylän koulu on tällä hetkellä tyhjillään, kiinteistö osittain käyttökiellossa, terveystarkastajan mukaan koulussa sisäilma ongelma. Hankkeen tavoitteena on selvittää mitä mahdollisuuksia on ottaa kiinteistö uudelleen käyttöön. Selvittää miten se olisi mahdollista, mitä toimintoja siinä voisi olla.

3.

Isokylän kyläyhdistys ry on kiinnostunut toimimaan tiloissa sekä tuomaan ja tuottamaan palveluita.

Kylän asukkaille järjestettiin työpaja 26.11 mitä kylä tarvitsee, mitä palveluita puuttuu ja miten monitoimitalo voisi palvella.

Esille nousi, ikäihmisten päivätoiminta, lounasruokala / take away annokset, nuoremmilla mielessä käsityöluokissa ja pajoissa pidettävä pienkoneiden remontti paja.

Isokylän metsästys seuraa kiinnostaa keittiö ja tilat hirvipeijaisten pitoa varten, kiinteistössä siis irtaimisto lähes täydellinen, järjestää tällaisia tapahtumia.

Esille myös nousi voisiko järjestää leirikoulua, kesäkursseja – taide, - jooga jne.

Tulevaisuudessa myös automaattikauppa nousi esille, ovat tällä hetkellä kokeilu/aloitus vaiheessa mutta tulevaisuudessa hyvinkin mahdollinen.

Yhdistyksistä tiloille osoitetaan myös kiinnostusta,

Kuvanveisto viikko ry mielellään järjestäisi tiloihin pysyvän veistos näyttelyn. Samoin Moottorikelkka museota kiinnostavat tilat saada sinne myös pysyvä näyttely aikaiseksi.

Kiehispiirtillä 12.12 pidetyssä eri yhdistyksille järjestetyssä tilaisuudessa oli muutamia eri yhdistysten edustajia.

Ideoita tilojen käytölle tuli useita.

- luonnonvaratuottajat
- Taide & Keramiikka paja
- Sisäliikuntapaikka
- kansalaisopiston kursseja
- koulutus ja kerho toimintaa
- Etätyöpisteitä/Air BNB, koululla valokuitu joka tarjoaa erinomaiset tietoliikenne palvelut
- Harrastustoiminta esim. Seura tanssit, tanssikoulu, sisäliikunta ja jopa ampumaharrastus
- Pienyrittäjille palvelu pisteet, hieronta, kampaamo, kauneussalonki, jalkahoitola jne.

Yleisesti kuitenkin järjestöjen sanoma oli, koulu on kaukana ja vaikeasti saavutettava, ei ilman omaa autoa pääse ollenkaan.

Tiloille olisi monenlaista käyttöä sekä kiinnostusta, valitettavasti millään niistä ei saada taloudellisesti koulun käyttökustannuksia katettua.

Vaihtoehto olisi yritys, yrittäjät, osuuskunta, tilojen tai koulun ”markkinointi” ei onnistu

tällaisen projektin yhteydessä. Ei ole osoittaa mitään konseptia jo pelkästään se, ettei hintaa voida osoittaa tai että edes kiinteistön käyttötarkoitusta voisi muuttaa kunto ongelmien takia.

Saimme jutun Lapin Kansaan <https://www.lapinkansa.fi/isokylan-koulua-ei-paastetty-kylmilleen-kemijarvel/11438438> Ajatuksena oli tehdä kiinnostusta herättävä juttu ja osoittaa eri käyttötapoja sen hienon sijainnin kautta. Mielenkiintoa ei kuitenkaan syntynyt että olisi otettu yhteyttä.

Isokylän koulua ei päästetty kylmilleen – Kemijärvellä selvitetään, miten tyhjiään olevaa rakennusta voitaisiin hyödyntää

Katja Palmqvist



09.12.2024 15:00

KEMIJÄRVI



Isokylän koulun vieressä on ollut pitkään kylmillään entinen koulurakennus, jolle ei projektikoordinaattori Matti Hietasen mukaan etsitä enää uutta käyttöä. Rannassa sijaitseva rivitalo on vuokrakäytössä eikä myöskään kuulu hankkeen piiriin.

KUVA: KATJA PALMQVIST

Kemijärven Isokylän entistä koulurakennusta lämmitetään vielä talven yli. Kemijärven kehitysyhtiössä polkaistiin marraskuun alussa käyntiin neljän kuukauden selvityshanke.

Pohjoisimman Lapin Leaderin rahoittamassa hankkeessa on tavoitteena kerätä ideoita ja käynnistää vuoropuhelu käyttäjäryhmien ja kaupungin välillä.

Raportti valmistuu projektikoordinaattori **Matti Hietasen** mukaan helmi-maaliskuussa, jonka jälkeen kehityssuunnitelmien laatiminen 3 500 neliön kolmikerroksiselle rakennukselle on helpompaa.

- Ajatuksena voisi olla vaikkapa safariyrittäjän houkutteleva Kemijärvelle, sillä koululla on verstaat, sosiaalitilat, keittiö, ruokalat ja asuntolasiipi. Piha on iso ja siitä pääsee suoraan Kemijoen jäälle, Hietanen sanoo.

Hietanen kertoo tavanneensa kyläläisiä loppusyksystä ja esittelevänsä joulukuussa tiloja järjestöille. Tilaliikelaitos päätti marraskuun puolivälissä jatkaa rakennuksen lämmitystä vappuun asti, vaikka kulut ovat noin 80 000 euroa vuodessa.

- Päätös oli periaatteellinen, että kesken ei laiteta kylmilleen vaan katsotaan mihin selvitys voi johtaa. Purkaminen ei saisi olla listalla ensimmäisenä.

Kumppanuussopimus on solmittu Kemijärven Yrittäjien, Kemijärven Moottorikerhon, Isokylän metsästysseuran ja Kemijärven kuvanveistoviikkojen kanssa. Moottorikerho omistaa kelkkamuseon ja kuvanveistoviikoilla on kymmeniä patsaita, joiden säilyttämisessä on ollut haastetta.

Valtuustoaloitteesta käynnistyneessä museohankkeessa suunniteltiin loppusyksystä 2021 entisen kauppaoppilaitoksen tilojen remontointia kelkoille ja patsaille. Suunnitelmat kariutuivat tiloissa havaittuun vesivahinkoon seuraavana keväänä.

Isokylän asukkaat perustivat syyskuun lopulla kyläyhdistyksen, jolla ei toistaiseksi ole omia toimitiloja. Tavoitteena puheenjohtaja Sirpa Ollilan mukaan on tehdä yhteistyötä ja järjestää erilaista toimintaa.

- Saimme kuulla avustuksista esimerkiksi lämmitysjärjestelmän vaihtamiseksi, mutta niitä pitää selvittää. Haluamme tutkia tarkoin myös rakenteita ja talon kunnon, hän kertoo.

Hietasen mukaan pienet palveluyritykset ovat ilmaisseet kiinnostuksensa yhteiskäyttötiloista, mutta pitkäaikainen ratkaisu vaatii isompaa toimijaa.

Tiloja on annettu kolmen vuoden aikana kansalaisopiston käyttöön, mutta koulutyö päättyi Hillatien ja Isokylän koulujen yhdistyessä keväällä 2021.

Kuvia koulun tiloista:







3.

Kokonaisuudessaan on haastavaa miten näin suuri kiinteistö ylipäänsä voisi olla kylätalo ja monitoimitalo.

Koululle tulisi tehdä riippumaton nykytilanteen kuntokartoitus ja sisäilmatutkimus.

Tutkimustuloksista päästään joko remonttiin tai sitten voidaan lähteä hakemaan kiinteistön käyttötarkoituksen muutosta. Isompi sisäilma remontti johtaisi varmuudella koulun lämpöjen sulkemiseen.

Yksi koulun pitkäaikainen rasite on ollut sen lämmityskustannukset, öljylämmitys. Kiinteistön

vuotuiset kustannukset ovat olleet, lämpö, vesi ja sähkön osalta keskimäärin 110.000€/v. Lämmityksen osalta kulut olleet öljyn hinnan noustua 90.000€/v.

Tämä on ollut koko projektin osalta se haastavin ja eniten aikaa vienyt osuus vaikkei niin pitänyt olla. Se vain, jollei tätä mitenkään olisi saatu ratkottua. Olisi ihan turhaa ajatella koulusta minkään yhdistyksen tai paikallisen yrityksen yllä pitämäksi kiinteistöksi.

Kiinteistön lämmitys energiatarve vuodessa 500.000kwh ja tehon tarve 169kwh. Selvittelyjen kautta päädyttiin maalämpöjärjestelmään, joka vaatisi 20x230m syvää lämpökaivoa eli n.4,5km.

Sain Nibeltä tarjouksen, laitteet n. 60.000€ ja asennuksineen, kokonais haarukka 200-250t€ Kaikki tehty työ ammattilaisten tehtävää, johon ei talkootunteja saada. Ely-keskuksesta Mikko Niemelä kertoi että kylätalon lämmitysjärjestelmän muutos luontoystävälliseen suuntaan saisi jopa 80% avustusta vuonna 2025, silti esim. yhdistykselle jää n.50.000€ omarahoitus osuutta. Näin kyllä saataisiin lämmityskustannukset kohtuulliselle tasolle, laskelma sähkö 20c/kwh sisältäen siirron hinta asettuisi 30.000€/v. Säästeliällä veden ja sähkön muulla käytöllä voisi päästä 40.000€ vuosikustannuksiin, 3.300€/kk

Näiden laskelmien pohjalta kiinteistö kylätalona ja monitoimitalona vaikuttaa ratkaisemattomalta yhtälöltä.

Lämmityskustannuksia lähdettiin ratkomaan vielä toisesta näkökulmasta, siihen sain apuja silloiselta KEVO OY lämpölaitoksen käyttöpäälliköltä Vesa Aholalta sekä aikoinaan koulun talonmiehenä olleelta Pentti Välikankaalta. Päädyttiin palaturpeeseen, sen hinta on hyvin kilpailukykyinen 20 - 25€/MW ja koska kyseessä kuitenkin pieni lämmöntarve haittaveroja ei tarvitse maksaa. Koulun tarvitsema 500MW/v voitaisiin lämmittää alle 15.000€/v. ja tähän vesi ja käyttö sähkö 25.000€/v. n.2100€/kk. Lämmityksen muuttamisesta turpeeseen ei Mikko Niemelän mukaan saa mitään avustusta joten muutos kokonaisuudessaan n. 40.000€ jää maksettavaksi. Koulu aikoinaan lämmitetty hakkeella ja muutos palaturpeelle ei ole kovin suuri.

4.

Projektissa on selvitetty, tilojen käyttöä, kyläläisten ja yhdistysten tarpeita sekä kiinteistöä ylipäänsä.

Matkan varrella on esitetty vahvoja epäilyjä voiko hanke johtaa kylätaloon ja/tai monitoimitaloon. Onko kyläyhdistys ja sen toimijat niin vahvasti sitoutuneet tähän kuin pitäisi. Yhdistyksen kanssa viimeksi istuessa tuotiin kovin voimakkaasti esille myös vanhan Hirsisen nuorisoseuran talon "Lärvän" korjaamiseksi kylätaloksi ja kylän keskipisteeksi, miten jatko?

Lopputulena olen tullut johtopäätökseen.

Kaupunki tekisi kunto ja sisäilma tutkimuksen, tilojen käyttötarpeen muutoksen ja lämmityksen vaihdon palaturpeelle.

Vuokraa tilat Isokylän kyläyhdistys ry:lle 3-vuoden määräajaksi nimelliseen vuokraan.

Tänä aikana yhdistys laatii liiketoiminta suunnitelman kehittää kylätaloa, tekee talosta halutun kohtaamispaikan, kylän elävä sydän. Kehityshankkeen kautta markkinoi tiloihin yrittäjiä ja yrityksiä. 3- vuotta on se aika jolloin toiminta tulisi olla vakiintunutta ja tulovirta vakaata, talous saatu vakaalle pohjalle.

Yhdistys lopulta lunastaa kiinteistön ja sen jälkeen voi hakea korjaus ja kunnossapito avustuksia esim. energia omavaraisuuteen aurinkopaneelit, koti akku järjestelmä jne. samoin lämpöeristys, ikkunat ja ovet.

Näen että ilman kaupungin tukea kiinteistöä ei saada uusiokäyttöön, omistajan tulisi muuttaa suhtautumistaan poistettavien kiinteistöjen käyttötarpeen muutoksia kohtaan. Onko todella niin että aina kiinteistö jätetään tyhjilleen ja rapistumaan käyttökelvottomaksi kuin monumentiksi mitä aikoinaan on ollut? Olisiko Isokylän koulu se, jossa toimitaan toisin. Kaupunki panostaisi jonkin verran lämmitysmuodon muutokseen ja tukisi selkeästi monitoimitalo hanketta. Paljon puhutaan elinvoimasta ja elinvoimaisuudesta tässä on konkretiaa missä puheet muutetaan teoiksi.

Tällä hankkeella on osoitettu että koululla on käyttöarvoa ja voisi tuottaa joen Itärannalle merkittävää hyötyä, luomaan yhteisöllisyyttä tuomalla lähipalveluita, madaltaa alkavien yrittäjien toimitila kustannuksia, yhdellä sanalla, lisää ELINVOIMAISUUTTA.