Lausuntopyyntö - Kunnanviraston siirtyminen terveyskeskuksen tiloihin

Tekninen- ja ympäristölautakunta 12.11.2026
322/00.01.02/2026

Valmistelija: Tekninen johtaja Marika Masalin-Weijo

Lausuntopyyntö

Kunnanhallitus on kokouksessaan 7.9.2026 päättänyt pyytää tekninen ja ympäristölautakunnalta lausuntoa kunnanvirastotoimintojen siirtämisestä vapautuneisiin terveyskeskuksen tiloihin osoitteeseen Hakulintie 3 sekä siitä, voisivatko tehostetun palveluasumisen asuinhuoneet toimia vuokratiloina yrittäjille, yhdistyksille ja kansalaisille.

Kunnanviraston nykyinen toiminta

Kunnanvirasto toimii tällä hetkellä rakennuksessa, jonka ensimmäinen kerros on valmistunut 1920-luvulla, toinen kerros 1930-luvulla ja mahdollisesti laajennusosa v. 1943. Yläkerrassa sijaitsevat kunnanjohtajan, hyvinvointijohtajan, teknisen johtajan, toimistosihteerin ja hallintosihteerin työhuoneet. Lisäksi yläkerrassa on wc, keittiö ja tulostinhuone. Alakerrassa sijaitsevat arkisto, työllisyyspalveluiden huone, rakennustarkastajan huone sekä valtuustosali.

Luhangan terveysasema

Terveysasema on Palvelukeskus Tuuliharjun laajennusosa. Terveysasema on rakennettu vuonna 1988. Keski-Suomen hyvinvointialue lopetti tilojen vuokraamisen 31.12.2025. Tällä hetkellä rakennuksesta on vuokrattu yksi yläkerran huone ja siihen liittyen tauko- ja yleisiä tiloja. Tilojen ilmastointi on rikki ja sen korjaus on suunnitteilla. Lämmitysmuotona on sähkölämmitys (sähköpatterit). Tilat sijaitsevat kahdessa kerroksessa. Yläkerrassa sijaitsevat odotus/leikki/käytävä -tila, vaatesäilytys, vastaanottoavustajan huone, arkisto, toimenpidehuone, lääkärin vastaanottohuone, kaksi terveydenhoitajan huonetta, taukotila, laboratorio, varasto, siivoushuone ja neljä wc-tilaa. Alakerrassa sijaitsevat varasto, odotushuone, hammashoitohuone, profylaksia- ja välinehuoltotila, pimiö, siivouskaappi ja wc-tila.

Rakennuksen tekninen kuntoarvio on valmistunut 2.5.2025. Kuntoarvion mukaan terveysaseman rakenteet ovat pääasiassa alkuperäiset ja ovat yleisesti tyydyttävässä kunnossa. Rakennuksen toimintakyvyn ylläpitämiseksi 10-vuotisjaksolla on tarvetta laajemmalle peruskorjaukselle.

Merkittävimmät toimenpiteet lähiaikoina/10-vuotistarkastelujakson alkupuoliskolla ovat rakenteiden osalta sisäpuolen halkeamien tiivistyskorjaukset, ulkopuolen pihakorjaukset sekä WC-tilojen uusimiset rakenteiden/teknisten järjestelmien toimintakyvyn varmistamiseksi.

Sähkö- ja tietojärjestelmien osalta kiinteistön sähköjärjestelmät ovat suurelta osin alkuperäisiä rakentamisvuodelta 1988. Järjestelmät saavuttavat tai ovat jo saavuttaneet teknisen käyttöikänsä pään. Osa kiinteistön järjestelmistä on poissa käytöstä ja näiden uusiminen suositellaan tehtäväksi tulevan käyttäjän tarpeet huomioiden tai, mikäli järjestelmät todetaan tarpeettomaksi, ne voidaan purkaa pois (mm. ajannäyttö- ja äänentoistojärjestelmät). Merkittävimpiä toimenpide-ehdotuksia ovat sähkölämmitys- ja sähkönjakelujärjestelmien uusiminen sekä valaisimien ja pistorasioiden uusiminen.

LVIA-järjestelmät ovat yleisesti tyydyttävässä kunnossa. Valtaosa järjestelmistä ja laitteista ovat alkuperäisasennuksia, mutta toimintakuntoisia. Kuntoarvion tekemisen jälkeen ilmanvaihtokoneeseen on tullut vika ja se tulee vaihtaa.

Palvelukeskus Tuuliharju

Palvelukeskus Tuuliharju tarjosi yksilöllistä asumista henkilöille, jotka tarvitsivat runsaasti, hoitoa, huolenpitoa ja valvontaa ympärivuorokautisesti. Tilat olivat vuokralla Keski-Suomen hyvinvointialueella, joka lopetti tilojen vuokraamisen 1.7.2026 alkaen. Toiminnan ollessa käynnissä käytössä oli 11 huonetta asukkaille. Jokaisessa huoneessa on oma wc ja pesutilat. Lisäksi rakennuksessa on. takkahuone/oleskelutilat, kanslia, hoitajien huoneita, sauna ja kylpyhuonetila, keittiö (toimi aiemmin Luhangan kunnan valmistuskeittiönä) sekä pyykkihuolto ja wc-tilat. Rakennus on valmistunut 1982. Rakennusta on laajennettu terveysasemaosalla vuonna 1988 ja ns. tukiasunnoilla vuonna 2012.

Rakennukseen on valmistunut PTS 18.4.2024. PTS ei koske laajennusosia. Rakennuksen rakenteet ovat pääosin rakennusvuodelta 1982 ja ikäänsä nähden tyypillisessä kunnossa. Suurimmaksi riskiksi on arvioitu maanvastaisten seinien ja sokkeleiden vedeneristyksen käyttöiän päättyminen. Vedeneristys suositellaan uusittavaksi viipymättä. Samalla tulisi uusia salaojat ja tarpeen mukaan rakennuksen ulkopuoliset lämmöneristykset ja routasuojaukset. Muita esitettyjä lähivuosien korjauksia ovat mm. kellarikerroksen peruskorjaus, alkuperäisten wc- ja märkätilojen uusimiset, ikkunoiden uusiminen ja rakennuksen päädyssä sijaitsevan lasirakenteisen porrashuoneen saneeraus.

LVIA-järjestelmien osalta merkittävimmät toimenpiteet tarkastelujaksolla kohdistuvat mm. lämmityksen runkoputkien sekä käyttöveden runkoputkien uusimiseen, lämmityspattereiden sekä termostaattisien patteriventtiilien uusimiseen sekä ilmanvaihdon uusimiseen. Em. järjestelmät saavuttavat tai ovat saavuttaneet teknisen käyttoikänsän useita vuosia sitten.

Sähkö- ja tietojärjestelmien osalta merkittävimmät toimenpide-ehdotukset keskittyvät sähkökeskusten ja näiden välisten syöttöjärjestelmien uudistamiseen sekä valaistuksen ja turvavalaistusjärjestelmän uudistamiseen.

Esittelijä: Tekninen johtaja Marika Masalin-Weijo

Päätösehdotus:

Tekninen ja ympäristölautakunta toteaa lausuntonaan kunnanvirastotoimintojen siirtämisestä vapautuneisiin terveyskeskuksen tiloihin seuraavaa:

Terveysasemalla on riittävästi pinta-alaa kunnanvirastolta siirtyvän henkilöstön tarpeisiin. Nykyisessä kunnossaan tilat eivät kuitenkaan ole kaikilta osin sopivat toimistotiloiksi. Tiloista tulee poistaa hyvinvointialueelta jääneitä kalusteita ja tiloja tulee tarpeellisilta osin remontoida toimistokäyttöön sopiviksi (esim. hammashoitohuone, profylaksia/välinehuolto). Arkistotila on nykyistä arkistoa pienempi ja nykyinen arkisto ei sinne kokonaisuudessaan mahdu. Henkilökunnan taukotila on myös nykyistä taukotilaa pienempi. Mikäli nykyiselle henkilöstömäärälle järjestetään jokaiselle oma huone, tiloihin ei ole

mahdollisuutta järjestää kokoushuonetta. Toisaalta odotus/leikki/käytävä -tilassa olisi mahdollista pitää kokouksia. Luottamuksellisten keskustelujen käyminen tilassa ei sen avoimuuden takia ole mahdollista.

Suurimpana haasteena tekninen ja ympäristölautakunta pitää tilan osalta sisäilmariskiä. Tällä hetkellä rakennuksen ilman vaihto ei toimi suunnitellulla tavalla. Asia on korjattavissa ja korjataan mahdollisimman pian. Teknisessä kuntoarviossa on tuotu kuitenkin esiin lisäksi se, että rakennuksessa on havaittavissa paikoitellen rakennuksen liikkumisesta/painumisesta johtuvia halkeamia, jotka vaativat korjaustoimia. Halkeamat saattavat mahdollistaa epäpuhtauksien pääsyn sisätiloihin ja näin ollen aiheuttaa sisäilmariskin. Kun ilmanvaihto on saatu korjattua, tiloissa olisi hyvä tehdä sisäilmatutkimuksia.

Tulisi myös selvittää, milloin radon-pitoisuus on mitattu edellisen kerran ja tarvittaessa suorittaa mittaus. Mikäli tiloissa työskentelee muita kuin Luhangan kunnan tai työllisyysalueen työntekijöitä tulisi harkita, olisiko tilojen työhuoneiden lukituksia tarpeen muuttaa.

Tekninen ja ympäristölautakunta toteaa lausuntonaan tehostetun palveluasumisen asuinhuoneiden toimimisesta vuokratiloina yrittäjille, yhdistyksille ja kansalaisille seuraavaa:

Tekninen ja ympäristölautakunta ei näe estettä sille, että tehostetun palveluasumisen asuinhuoneita vuokrattaisiin yrittäjille, yhdistyksille ja kansalaisille. Olennaista on, mihin käyttötarkoitukseen tiloja vuokrattaisiin ja onko toiminta kaavan mukaista. Vuokraamisen myötä asuinhuoneistojen oviin tulee lisätä lukot. Lisäksi tulee ottaa huomioon pääsy yhteiskäyttötiloihin. Tällä hetkellä tiloja ei siivota, joten tilojen siivous tulee ratkaista (vuokralaiset vai kunta). Vuokrien osalta tulee harkittavaksi pyritäänkö vuokrilla kattamaan vain tilojen hoitokulut vai onko tarkoituksena tavoitella voittoa. Toisaalta liian korkea hinta jättää tilat tyhjiksi. Varsinainen vuokran määrä ratkaistaan päätöksellä, jossa on hyvä ottaa huomioon terveysaseman tilojen nykyisen vuokralaisen vuokran taso.

Päätös: