

## Asemanseudun teollisuushallin asettaminen myyntiin

Eymplk 28.09.2022 § 67  
194/10.03.02.01/2021

Valmistelija

Juho Jylhä, tekninen johtaja  
p. 0400 654 897, juho.jylha@rautjarvi.fi

Rautjärven kunnan kiinteistöpoliittisen ohjelman toimenpiteenä on päätetty asettaa Aseman teollisuushalli myyntiin huutokaupalla (Eymplk 26.01.2022 § 5).

Asemanseudun halli (795,5 m<sup>2</sup>) sijaitsee Rautjärven asemanseudun teollisuusalueella kiinteistöllä 689-411-1-77. Tontti on kooltaan 3548 m<sup>2</sup>. Kiinteistö on liitetty kunnalliseen vesihuoltoverkostoon. Halli on vuonna 1990 rakennettu teollisuushallirakennus. Rakennus koostuu kahdesta erillisestä osasta; Matalasta toimisto- ja sosiaalitylilasta (170 m<sup>2</sup>) sekä korkeasta hallitylilasta (625,5 m<sup>2</sup>). Hallirakennuksen kantavan rakenteen muodostavat rungon osalta teräsbetonipilarit ja yläpohjan liimapuupalkit. Toimisto-osan kantavan rakenteen muodostavat seinäelementit ja kattoristikot. Halli- ja toimistorakennuksien vesikate on uusittu kokonaisuudessaan vuokranantajan toimesta vuonna 2010 ja 2012.

### Toimisto- ja sosiaalitylilat:

- Toimiston sisätilojen pintamateriaalit ovat kuluneet ja vaihtokunnossa. Erityisesti peseytymis- ja WC-tilat sekä paikoitellen lattia ovat huonokuntoiset ja peruskorjauksen tarpeessa.
- Toimiston ikkunat ja ovet ovat hyväkuntoiset.
- Toimistotilassa on erillinen toimiva ilmanvaihto.
- Eteistilassa on ilmalämpöpumppu.
- Rakennuksen lämmitysjärjestelmänä on alun perin ollut sähkölämmitys. Toimisto on lämmitetty sähköpattereilla, mutta toimistoon on asennettu vesikiertoinen patterilämmitys.
- Lämpö on tuotettu edellisen vuokralaisen asentamalla öljykattilalla. Öljykattila on edelleen paikallaan, mutta öljysäiliö ja poltin ovat poistettu. Toimistotilassa on edellisen vuokralaisen asentama lämminvesivaraaja.
- Muutamia sähköpattereita on säästetty myös toimistotilojen lämmitykseen.

### Hallitylila:

- Hallin lattia-, katto- ja seinärakenteet ovat kunnoltaan hyvät.
- Julkisivut ovat ehjät ja pääosin hyväkuntoiset, paikoitellen puhdistuksen tarpeessa.
- Halli lämmitetään kattoon asennetuilla termostaattiohjatulla säteilylämmittimillä (18 kpl 4200 W / lämmitin).
- Hallin yleisvalaistus on toimiva, mutta ei energiatehokkain. Hallin katossa on 21 kpl kaasupurkausvalaisimia (400 W / valaisin).
- Hallin ilmanvaihdon asennus on keskeneräinen. Hallissa ei ole iv-konetta. IV-kanavat ovat pääosin asennettu.
- Nosto-ovet (2 kpl) ovat kunnoltaan tyydyttävät. Ovien mekaaniset avausmekanismit ovat toimivat. Omissa on jälkiä murtoyrittäjästä.
- Hallissa 5 tn siltanosturi, jota vuokranantaja on huoltanut säännöllisesti.

- Hallin sähköjärjestelmät ovat toimivat.

**Piha-alue:**

- Piha-alue on epäsiisti ja edellisen vuokralaisen tavaroita on vielä piha-alueella.
- Kiinteistön ulkovalaistus on päivitetty LED-tekniikalle.

Vuokrasopimus edellisen vuokralaisen kanssa on päättynyt ja halli on tyhjennetty sisäpuolelta. Myös piha-alueita on osittain siistitty.

Vaihtoehtoja teollisuushallin jatkotoimenpiteiksi:

**VE1:**

- Teollisuushallin piha-alue siivotaan ja kiinteistö (rakennus + tontti 3548 m<sup>2</sup>) asetetaan myyntiin huutokaupalla nykykuntoisena.
- Hallirakennus on mahdollista myydä myös vuokratontilla. Tontin vuokran 30 vuoden vuokra-ajalla tulisi olla vähintään 355,00 € vuodessa.

**VE2:**

- Teollisuushalli peruskorjataan ja asetetaan korjausten jälkeen myyntiin huutokaupalla joko kokonaisuudessaan tai vuokratontilla.
- Peruskorjauksessa korjataan toimisto- ja sosiaalitytöt sekä ratkaistaan tarvittavilta osin ilmanvaihtoon, lämmitykseen ja valaistukseen liittyvät asiat.

**VE3:**

- Teollisuushallin vuokrausta jatketaan peruskorjauksen jälkeen.
- Halli siirtyy perustettavalle toimitilayhtiölle, joka vastaa hallin korjauksista ja vuokrauksesta.

Esittelijä

Tekninen johtaja Jylhä Juho

Päätösehdotus

Elinympäristölautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että Asemanseudun teollisuushalli asetetaan myyntiin huutokaupalla nykykuntoisena valmistelun vaihtoehto 1 mukaisesti. Kunnanhallitus määrittää myynnille pohjahinnan.

Päätös

Hyväksyttiin.