



91 § Suojeltujen ja arvotettujen rakennusten toimenpideohjelma

Tekninen lautakunta 11.6.2025 § 91

Toimialajohtajan päätösehdotus

Tekninen lautakunta hyväksyy liitteessä esitetyn suojeltujen ja arvotettujen rakennusten toimenpideohjelman ja edellyttää, että ohjelman mukaiset toimenpiteet ja kustannukset huomioidaan vuosien 2026 ja 2027 talous- ja toimintasuunnitelmia valmisteltaessa. Pidemmän aikavälin toimenpiteet huomioidaan ja niitä tarvittaessa tarkennetaan kaupungin toimitilastrategian päivityksen yhteydessä.

Päätös

Keskustelun kuluessa Olavi Haanketo esitti, että tekninen lautakunta hyväksyy toimenpideohjelman siltä osin, että luokkaan D luokitellut kohteet laitetaan myyntiin, mutta kustannusarviot tarkistetaan sen jälkeen kun tiedetään, onko kohteet saatu myytyä vai ei.

Tekninen lautakunta hyväksyi toimialajohtajan päätösehdotuksen Olavi Haanketon tekemällä esityksellä.

Esityslistan mukana julkaistuun liitteeseen on tehty muutamia vähäisiä korjauksia.

Toimialajohtaja esitteli toimenpideohjelman liitettä. Tämä liite liitettiin pöytäkirjalle.

Valmistelu

Toimialajohtaja Kari Nissinen, p. 040 669 1005
LVI-insinööri Sami Antikainen, p. 040 669 1110
kunnossapitopäällikkö Kari Hyyryläinen, p. 040 830 4350
sähköinsinööri Sami Javarus, p. 040 588 9026
isännöitsijä Pirjo Kaisanlahti, p. 040 630 1507
rakennusmestari Jaakko Pylkäs, p. 040 649 4945
rakennuttaja-valvoja Samuli Lappeteläinen, p. 040 660 5973
rakennusarkkitehti Minna Voutilainen, p. 040 776 8413

Toimitilat -vastuualueella on valmisteltu suojeltujen ja arvotettujen rakennusten toimenpideohjelmaa. Tarkastelussa on ollut 19 suojeltua ja 10 arvotusprosessin kohteena ollutta rakennusta. Näiden kohteiden



yhteenlaskettu kokonaispinta-ala on noin 35 000 brm² ja tekninen arvo (nykyhinta) yli 50 miljoonaa euroa. Kyseessä on merkittävä kiinteistökanta ja omaisuususerä. Kohteet muodostavat lähes kolmanneksen kaikista Iisalmen kaupungin suorassa omistuksessa olevista toimitiloista.

Monet suojelluista ja arvotetuista rakennuksista ovat kovassa käytössä ja niillä on merkittävä rooli kaupungin palvelutoiminnan mahdollistajana. Osa kohteista on kuitenkin vajaakäytössä tai jopa kokonaan vailla käyttöä ja erittäin huonossa kunnossa. Lainsäädännön mukaan rakennuksen omistajan on pidettävä rakennus ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Toimialalla on tunnistettu nämä ongelmat ja laadittu toimenpideohjelma, jolla ongelmakohtia voidaan ratkaista tai ainakin parantaa tilannetta nykyisestä.

Toimenpideohjelman laatimista varten rakennukset on selvityksessä luokiteltu eri luokkiin seuraavasti:

A Pitkäaikaisesti (>10 vuotta) pidettävät rakennukset:

Rakennuksella nähdään pitkäaikaista (> 10 vuotta) käyttötarvetta joko kaupungin omassa käytössä tai vuokrakohteena. Rakennuksen ylläpitoon panostetaan ja sen perusteelliseen korjaamiseen investoidaan tarvittaessa.

B Keskipitkään (5-10 vuotta) pidettävät rakennukset:

- Rakennuksella nähdään käyttötarvetta joko kaupungin omassa käytössä tai vuokrakohteena keskipitkällä aikavälillä (5-10 vuotta). Rakennusta hoidetaan ja ylläpidetään normaalisti. Sitä ei kuitenkaan enää korjata perusteellisesti vaan siihen voidaan tehdä vähäisempiä ylläpitoa tukevia korjausinvestointeja tarvittaessa. Käytön päätyttyä rakennuksen luokitus arvioidaan uudelleen.

C Lyhytaikaisesti (1-4 vuotta) pidettävät rakennukset:

- Rakennuksella nähdään käyttötarvetta joko kaupungin omassa käytössä tai vuokrakohteena enää lyhyellä aikavälillä (1-4 vuotta). Rakennusta hoidetaan ja ylläpidetään normaalisti, mutta siihen ei enää kohdisteta korjausinvestointeja vaan rakennus pidetään toimintakunnossa normaalin kiinteistönhoidon vuosibudjettiin sisältyvillä pienemmillä huoltokorjauksilla ja kunnossapitotoimenpiteillä. Käytön päätyttyä rakennus siirretään luokkaan D.

D Rakennukset, joille ei ole enää käyttöä:

- Rakennuksella ei nähdä enää käyttötarvetta. Rakennus laitetaan ensisijaisesti myyntiin. Jos rakennusta ei saada myytyä, sille voidaan hakea purkulupaa. Mikäli rakennusta ei voida purkaa, tehdään rakennukselle tarvittaessa



vähimmäiskunnostus, jolla ehkäistään sen lisävaurioitumista sekä varmistetaan se, että rakennus ei aiheuta vaaraa ympäristölleen ja täyttää sille asetettavat kaupunkikuvalliset minimivaatimukset.

Ohjelmaa laadittaessa perusteellisen korjauksen kustannuksena on pidetty arvoa 90 prosenttia rakennuksen jälleenhankinta-arvosta ja perusteellisen korjauksen ajankohtana sitä vuotta, jolloin rakennuksen tekninen arvo laskee 50 prosenttiin sen jälleenhankinta-arvosta. Vastaavasti rakennuksen ylläpitoa tukevan korjauksen kustannuksen suuruutena on pidetty arvoa 25 prosenttia ja rakennuksen vähimmäiskunnostuksen kustannuksen suuruutena arvoa 3 prosenttia rakennuksen jälleenhankinta-arvosta.

Toimenpideohjelmassa kohteista 15 kpl on luokiteltu luokkaan A, 3 kpl luokkaan B, 2 kpl luokkaan C ja 9 kpl luokkaan D.

Mikäli luokkaan D luokiteltuja rakennuksia ei saada myytyä tai niitä ei voida purkaa, on niiden osalta varauduttava noin 250 000 euron suuruisiin vähimmäiskunnostuskustannuksiin vuosien 2026-2027 aikana.

Toimenpideohjelman mukaan samoina vuosina on lisäksi varauduttava yhteensä noin 610 000 euron suuruisiin ylläpitoa tukeviin korjauskustannuksiin lähinnä luokkaan B kuuluvien kohteiden osalta. Luokkaan A luokiteltujen rakennusten osalta on pitkällä aikavälillä valmistauduttava varsin suuriin korjauskustannuksiin. Suojeltujen ja arvotettujen luokkaan A luokiteltujen kohteiden perusteellisten korjausten kustannukset ovat laaditun arvion mukaan yli 60 miljoonaa euroa vuoteen 2040 mennessä.

Vaikutusarviointi

Päätös on pitkävaikutteinen ja strategian mukainen.

2. Ihana Iisalmi

- rakennamme toimivaa, viihtyisää ja turvallista kaupunkiympäristöä eri käyttäjäryhmien tarpeet huomioiden
- toimitilamme ovat terveellisiä käyttää ja edistämme vähähiilistä rakentamista
- vaalimme kaupungin arvokasta historiaa ja kulttuuriympäristöämme
- huolehdimme kaupungin siisteydestä ja kannustamme myös kuntalaisia huolehtimaan ympäristöstään

4. Kestävä kuntatalous

- investoimme vastuullisesti talouden realiteetit huomioiden

Muutoksenhaku

2. Oikaisuvaatimus



Otto-oikeus

Kaupunginhallitus

Toimenpiteet, otteet

Toimitilat- vastuualue
talouspäällikkö

Liitteet

Suojeltujen ja arvotettujen rakennusten toimenpideohjelma 3.6.2025 tekniset
korjaukset huomioitu
Toimenpideohjelman liite