

Suojeltujen ja arvotettujen rakennusten toimenpideohjelma

Toimitilat / Iisalmen kaupunki 14.11.2024

Päivitetty 3.6.2025



Liitteessä esitetyistä tiedoista

- Käytetty rakennusluokitus on Tilastokeskuksen rakennusluokitus.
- Rakennusten laajuustiedot ja rakennusvuodet ovat pääasiassa Haahtelan kiinteistötietojärjestelmästä.
- Suojelumerkinnöistä käytetyt lyhenteet ja niiden kuvaukset on esitetty seuraavalla sivulla.
- Jälleenhankinta-arvot ja tekniset nykyarvot ovat Haahtelan kiinteistötietojärjestelmästä vuodelta 2024.
- Vuokra- ja ylläpitokustannustiedot ovat vuodelta 2023.
- Investointien euromäärät 2000-luvulla on poimittu taloustoimen tilastoista.
- Korjauskustannusarvioiden perusteet:
 - Vähimmäiskunnostus: 3 % jälleenhankinta-arvosta
 - Ylläpitoa tukeva korjaus: 25 % jälleenhankinta-arvosta
 - Perusteellinen korjaus: 90 % jälleenhankinta-arvosta.



Asemakaavassa suojellut kohteet

	Suojelumerkintöjen selitykset:
SR	Suojeltava rakennus
SR-1	Historiallisesti arvokas rakennus. Olennaisten muutosten tekeminen rakennuksen julkisivuun ja sen purkaminen on kielletty. Ulkonäköön vaikuttavien rakennusosien uudistaminen on toteutettava alkuperäisiä rakentamisperiaatteita noudattaen.
SR-2	Maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöidenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
SR-3	Paikallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.
SR-7	Rautatieliikenteen historian ja kaupunkikuvan säilyttämisen kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostyöt on suunniteltava ja toteutettava siten, että rakennuksen ulkoasun rakennustaiteellinen ja kaupunkikuvallinen arvo säilyy. Tarkempia rakentamisohjeita korjausrakentamisesta ja ympäristöä varten annetaan asemakaavaan liittyvissä rakentamisohjeissa.
SR-8	Olennaisten muutosten tekeminen rakennuksen julkisivuun ja sisätiloihin sekä sen purkaminen on kiellettyä. Korjaustöidenpiteet tulee toteuttaa siten, että rakennuksen rakennustaiteellinen ja kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.
SR-9	Rakennusta ei saa purkaa ja muutos- tai laajennustyöt tulee toteuttaa siten, että rakennuksen rakennustaiteellinen ja kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.



6605 – Pysäkki päärakennus

HEIKKO

Pysyvä rakennustunnus	100247984X
Rakennusluokka	0112 Rivitalot
Suojelumerkintä	SR-7
Osoite	Pohjoinen Puistoraitti 1
Pinta-ala (brm2)	296 m2
Rakennusvuosi	1901
Jälleenhankinta-arvo	809 000 €
Tekninen nykyarvo	65 000 €
Kuntoluokka	8 %, heikko
Nykyinen käyttö	Vuokrattu ulkopuolisille*
Vuokra €/vuosi	8 344 €
Ylläpitokustannus €/vuosi	8 884 €* [*]
Tasearvo	0 €
Investoinnit 2000-luvulla	0 €

*Vuokralainen huolehtii rakennuksen yllä- ja kunnossapidosta

- Rakennus ollut vuokralla Päiväkeskus Pysäkki ry:llä
- Kaupunki ostanut tontin ja rakennukset v.1998 ja saman tien vuokrannut ne eteenpäin Pysäkille.
- Vuokrasopimuksessa rakennuksen ylläpito ja kunnossapito on kuulunut vuokralaiselle
 - Kohteessa tehty lähinnä pientä pintaremonttia
- Rakennuksen kunto heikko
 - Putkiremontille pakottava tarve
 - Peruskorjaus tehty vuonna 1975
 - Vuokralaiset irtisanoneet vuokrasopimuksen huonon sisäilman vuoksi

D – Rakennukset, joille ei ole enää käyttöä

- Rakennus laitetaan ensisijaisesti myyntiin
- Jos rakennusta ei saada myytyä, sille voidaan hakea purkulupaa
- Mikäli rakennusta ei voida purkaa, varaudutaan vähimmäiskunnostukseen 24 000 € vuosina 2026-2027





6608 – Mäntylä-tila

VÄLTÄVÄ

Pysyvä rakennustunnus	102694859C
Rakennusluokka	0110 Omakotitalot
Suojelumerkintä	SR-3
Osoite	Ouluntie 29
Pinta-ala (brm2)	149 m2
Rakennusvuosi	1919
Jälleenhankinta-arvo	156 000 €
Tekninen nykyarvo	80 000 €
Kuntoluokka	51 %, välttävä
Nykyinen käyttö	Sisäinen vuokraus, edelleen vuokraus ulkopuoliselle

Vuokra €/vuosi	1 400 €
Ylläpitokustannus €/vuosi	4 092 €
Tasearvo	12 300 €
Investoinnit 2000-luvulla	62 671 €

- Rakennuksen kunto välttävä
- Vähäistä käyttöä
 - Kesäisin kahviotoimintaa
 - Ei lämmitystä eikä juoksevaa vettä
 - Osa museotoimintaa ja arvokasta kulttuuriympäristöä, mikä puoltaa rakennuksen pitämistä ainakin keskipitkällä aikavälillä
- Tehtyjä kunnostuksia:
 - Runko ja julkisivut kunnostettu vuonna 2007
 - Lattiat uusittu vuonna 2007
 - Rakennettu avoin kuisti vuonna 2012
- Korjaustarpeita mm.:
 - Julkisivumaalaus
 - Vesikatteen uusiminen

B – Keskipitkään (5-10 vuotta) pidettävät rakennukset

- Rakennuksen vuokrakäytön oletetaan jatkuvan edelleen
- Varaudutaan ylläpitoa tukevaan korjaukseen 39 000 € vuosina 2026-2027
- Käytön päätyttyä rakennuksen luokitus arvioidaan uudelleen.





6609 - Päivölä

HEIKKO

Pysyvä rakennustunnus	1002668428
Rakennusluokka	0112 Rivitalot
Suojelumerkintä	SR-2
Osoite	Kunnankatu 4
Pinta-ala (brm2)	283 m2
Rakennusvuosi	1934
Jälleenhankinta-arvo	432 000 €
Tekninen nykyarvo	78 000 €
Kuntoluokka	18 %, heikko
Nykyinen käyttö	Vuokrattu ulkopuolisille
Vuokra €/vuosi	14 878 €
Ylläpitokustannus €/vuosi	9 073 €
Tasearvo	0 €
Investoinnit 2000-luvulla	10 000 €

- Huonokuntoinen ja vaatisi mittavaa peruskorjausta
 - Puolet asunnoista ilman peseytymistiloja
 - Hulevesiviemärointi puuttuu
 - Rakennuksen vesikatolla on kaksi tiilimuurattua hormia. Koska rakennuksessa ei ole enää tulisijoja, pysyvät suojaamattomat hormit märkinä -> hormien yläpäävät ovat pahoin rappeutuneet
 - Rakennuksessa valurautaviemärit, joissa pystyviemäreiden liitoskohdissa on näkyvissä syöpymää
 - Lämmönjakokeskus sijaitsee Kankaan paloasemalla
- Erittäin suuri korjaustarve, käyttökelpoisuus kyseenalainen

D – Rakennukset, joille ei ole enää käyttöä

- Rakennus laitetaan ensisijaisesti myyntiin
- Jos rakennusta ei saada myytyä, sille voidaan hakea purkulupaa
- Mikäli rakennusta ei voida purkaa, varaudutaan vähimmäiskunnostukseen 13 000 € vuosina 2026-2027





6613 – Juhani Ahon museon rakennukset

HEIKKO

Pysyvä rakennustunnus	1026469531
Rakennusluokka	0110 Omakotitalot
Suojelumerkintä	SR-2 ja SR-1
Osoite	Ouluntie 37
Pinta-ala (brm2)	431 m2
Rakennusvuosi	1919 / 1927
Jälleenhankinta-arvo	425 000 €
Tekninen nykyarvo	52 000 €
Kuntoluokka	12 %, heikko
Nykyinen käyttö	Vuokrattu sisäisesti
Vuokra €/vuosi	17 060 €
Ylläpitokustannus €/vuosi	18 849 €
Tasearvo	53 800 €
Investoinnit 2000-luvulla	86 000 €

- Edistää museotoiminnallaan lisälmen kaupungin elinvoimaa
 - Alueella useita pieniä suojeltavia rakennuksia
 - Korjaukset sovittava yhteistyössä museoviraston ja paikallismuseon kanssa
- Pidetään kunnossa erillisen kunnossapitosuunnitelman mukaan
- Tehty valittuja korjaustoimenpiteitä kunnossapitosuunnitelman mukaan vuosittain
- Olennainen osa paikallishistoriaa - edistää lisälmen kaupungin elinvoimaa ja matkailua

A - Pitkäaikaisesti (>10 vuotta) pidettävät rakennukset

- Rakennuksen ylläpitoon panostetaan ja sen korjaamiseen investoidaan tarvittaessa
- Varaudutaan ylläpitoa tukevaan korjaukseen 106 000 € vuosina 2026-2027





6628 - Kauppahalli

TYYYDYTTÄVÄ

Pysyvä rakennustunnus	100266844A
Rakennusluokka	0311 Kauppakeskukset ja liike- ja tavaratalot
Suojelumerkintä	SR-2
Osoite	Kauppakatu 14
Pinta-ala (brm2)	1 485 m2
Rakennusvuosi	1926
Jälleenhankinta-arvo	3 342 000 €
Tekninen nykyarvo	2 406 000 €
Kuntoluokka	72 %, tyydyttävä
Nykyinen käyttö	Vuokrattu ulkopuolisille
Vuokra €/vuosi	61 493 €
Ylläpitokustannus €/vuosi	109 468 €
Tasearvo	289 671 €
Investoinnit 2000-luvulla	809 000 €

- Rakennus edistää lisälmen kaupungin keskustan elinvoimaa
- Kauppahalleja on Suomessa vain n. 15 kpl
- lisalmi on pienin kaupunki, jossa on vielä kauppahalli
- Koneellinen ilmanvaihto lisätty vuonna 2001
- Vesikatto- ja julkisivukorjaus tehty vuonna 2008
- Julkisivuja maalataan ja kunnostetaan v. 2025
- Myös ovet ja ikkunat sekä perustusten graniittikiviä uusittu 2008
- Valaisimia uusittu 2008 ja päivitetty led-valoiksi vuonna 2024

A - Pitkäaikaisesti (>10 vuotta) pidettävät rakennukset

- Rakennuksen ylläpitoon panostetaan ja sen korjaamiseen investoidaan tarvittaessa
- Pitkän aikavälin investointisuunnittelussa varaudutaan rakennuksen perusteelliseen korjaukseen 2030-luvun loppupuolella.
- Perusteellisen korjauksen korjauskustannusarvio on 3,0 miljoonaa euroa vuoden 2025 kustannustasossa.





6630 – Satamapuiston kioskki

TYYYDYTTÄVÄ

Pysyvä rakennustunnus	ei PRT
Rakennusluokka	0319 Muut myymälärakennukset
Suojelumerkintä	SR-1
Osoite	Haukiniemenkatu
Pinta-ala (brm2)	35 m2
Rakennusvuosi	1890
Jälleenhankinta-arvo	64 000 €
Tekninen nykyarvo	48 000 €
Kuntoluokka	75 %, tyydyttävä
Nykyinen käyttö	Vuokrattu ulkopuolisille kesäisin
Vuokra €/vuosi	0 €
Ylläpitokustannus €/vuosi	969 €
Tasearvo	0 €
Investoinnit 2000-luvulla	0 €

- Tyydyttävässä kunnossa
 - Maalattu 2020, samalla korjattu lahoja
 - Vaatii vuosittaista korjausta
 - Altis ilkeivallalle
 - Ei juoksevaa vettä
- Vähäistä käyttöä
 - Kesäisin kahviotoimintaa
 - Tarjoaa nuorille mahdollisuuden miniyrittäjyyteen

A - Pitkäaikaisesti (>10 vuotta) pidettävät rakennukset

- Rakennuksen ylläpitoon panostetaan ja sen korjaamiseen investoidaan tarvittaessa
- Pitkän aikavälin investointisuunnittelussa varaudutaan rakennuksen perusteelliseen korjaukseen 2030-luvun loppupuolella.
- Perusteellisen korjauksen korjauskustannusarvio on 58 000 euroa vuoden 2025 kustannustasossa.





6631 – Kirkkopuiston kiosk

TYYYDYTTÄVÄ

- Tyydyttävässä kunnossa
 - Kohteessa juokseva vesi
 - Kohteessa kellari
- Vähäistä käyttöä
 - Kesäisin kahviotoimintaa
 - Tarjoaa nuorille mahdollisuuden miniyrittäjyyteen

A - Pitkäaikaisesti (>10 vuotta) pidettävät rakennukset

- Rakennuksen ylläpitoon panostetaan ja sen korjaamiseen investoidaan tarvittaessa
- Pitkän aikavälin investointisuunnittelussa varaudutaan rakennuksen perusteelliseen korjaukseen 2030-luvun loppupuolella.
- Perusteellisen korjauksen korjauskustannusarvio on 60 000 euroa vuoden 2025 kustannustasossa.

Pysyvä rakennustunnus	ei PRT
Rakennusluokka	0319 Muut myymälärakennukset
Suojelumerkintä	SR
Osoite	Pohjolankatu
Pinta-ala (brm2)	37 m2
Rakennusvuosi	1920
Jälleenhankinta-arvo	67 000 €
Tekninen nykyarvo	50 000 €
Kuntoluokka	75 %, tyydyttävä
Nykyinen käyttö	Vuokrattu ulkopuolisille kesäisin
Vuokra €/vuosi	0 €
Ylläpitokustannus €/vuosi	1 356 €
Tasearvo	0 €
Investoinnit 2000-luvulla	0 €





6638 – Kankaan paloasema

HEIKKO

Pysyvä rakennustunnus	102655939W
Rakennusluokka	1211 Lämpimät varastot
Suojelumerkintä	SR-2
Osoite	Kunnankatu 2
Pinta-ala (brm2)	294 m2
Rakennusvuosi	1950
Jälleenhankinta-arvo	673 000 €
Tekninen nykyarvo	191 000 €
Kuntoluokka	28 %, heikko
Nykyinen käyttö	Vuokrattu ulkopuolisille*
Vuokra €/vuosi	10 470 €
Ylläpitokustannus €/vuosi	18 245 €
Tasearvo	0 €
Investoinnit 2000-luvulla	0 €

*Vuokralainen huolehtii rakennuksen yllä- ja kunnossapidosta

- Rakennuksen kunto heikko
 - Vuokrasopimuksessa rakennuksen ylläpito ja kunnossapito on kuulunut vuokralaiselle – nämä käytännössä jääneet tekemättä
- Vuokralainen irtisanonut vuokrasopimuksen marraskuun 2024 loppuun
- Tehdyt korjaukset:
 - Patteriventtiilit ja –termostaatit uusittu 2020, samalla tehty oma lämmönjakokeskus, mikä yhteinen Päivölän kanssa
 - Muutostyöt 1971, sisäisiä muutoksia vuonna 1980
- Rakennus kunnostetaan sisäistä vuokrauskäyttöä varten puisto-osaston varikkotilaksi
 - Vesikaton uusiminen, julkisivun kunnostaminen ja sisätilojen pintaremonttia

B – Keskipitkään (5-10 vuotta) pidettävät rakennukset

- Rakennuksen vuokratyön oletetaan jatkuvan edelleen
- Varaudutaan ylläpitoa tukevaan korjaukseen 168 000 € vuosina 2026-2027
- Käytön päätyttyä rakennuksen luokitus arvioidaan uudelleen.





6687 - Raatihuone

HYVÄ

Pysyvä rakennustunnus	100228140T
Rakennusluokka	0790 Muut kokoontumisrakennukset
Suojelumerkintä	SR
Osoite	Kauppakatu 22
Pinta-ala (brm2)	589 m2
Rakennusvuosi	1899
Jälleenhankinta-arvo	1 933 000 €
Tekninen nykyarvo	1 469 000 €
Kuntoluokka	76 %, hyvä
Nykyinen käyttö	Vuokrattu ulkopuolisille
Vuokra €/vuosi	46 830 €
Ylläpitokustannus €/vuosi	53 297 €
Tasearvo	257 965 €
Investoinnit 2000-luvulla	386 000 €

- Rakennuksen kunto hyvä
 - Kohteeseen tehty julkisivuremontti vuonna 2024
 - Sadevesiviemäröinnin rakentaminen 2023
 - Parkkipaikka, lämmönjakokeskus, jätehuone vuonna 2022
 - Keittiön alapohjan kosteusvaurion korjaus, keittiön vesipisteiden ja ilmanvaihdon muutos, keittiön varaston purkaminen ja wc-tilan siirto v. 2017
 - Vuonna 1985 Raatihuoneen saneeraus
- Rakennuksessa ravintolatoimintaa
 - Edistää lisälmen kaupungin keskustan elinvoimaa

A - Pitkäaikaisesti (>10 vuotta) pidettävät rakennukset

- Rakennuksen ylläpitoon panostetaan ja sen korjaamiseen investoidaan tarvittaessa
- Pitkän aikavälin investointisuunnittelussa varaudutaan rakennuksen perusteelliseen korjaukseen noin vuonna 2040
- Perusteellisen korjauksen korjauskustannusarvio on 1,7 miljoonaa euroa vuoden 2025 kustannustasossa.





6701 – Vanha virastotalo

HEIKKO

Pysyvä rakennustunnus	102172550P
Rakennusluokka	0400 Toimistorakennukset
Suojelumerkintä	SR-2
Osoite	Kankaankatu 1
Pinta-ala (brm2)	455 m2
Rakennusvuosi	1927
Jälleenhankinta-arvo	1 135 000 €
Tekninen nykyarvo	450 000 €
Kuntoluokka	40 %, heikko
Nykyinen käyttö	Vuokrattu ulkopuolisille
Vuokra €/vuosi	33 720 €
Ylläpitokustannus €/vuosi	32 401 €
Tasearvo	0 €
Investoinnit 2000-luvulla	0 €

- Rakennuksen kunto heikko
- Rakennus vuokrattu hyvinvointialueelle
 - Jos vuokralainen lähtee, rakennus vaatii peruskorjauksen
- Lämmitysmuoto- ja ilmanvaihtoremontti tehty vuonna 2020
- Osa kunnan rakennushistoriaa

B – Keskipitkään (5-10 vuotta) pidettävät rakennukset

- Rakennuksella nähdään käyttötarvetta keskipitkällä aikavälillä. Rakennusta hoidetaan ja ylläpidetään normaalisti. Sitä ei kuitenkaan enää korjata perusteellisesti vaan siihen voidaan tehdä vähäisempiä ylläpitoa tukevia korjausinvestointeja tarvittaessa.
- Varaudutaan ylläpitoa tukevaan korjaukseen 284 000 € vuosina 2026-2027.
- Käytön päätyttyä rakennuksen luokitus arvioidaan uudelleen.





6725 – Montessori päiväkoti

TYYYDYTTÄVÄ

Pysyvä rakennustunnus	1002478985
Rakennusluokka	0810 Lasten päiväkodit
Suojelumerkintä	SR
Osoite	Kirkkopuistonkatu 27
Pinta-ala (brm2)	301 m2
Rakennusvuosi	1925
Jälleenhankinta-arvo	1 032 000 €
Tekninen nykyarvo	640 000 €
Kuntoluokka	62 %, tyydyttävä
Nykyinen käyttö	Vuokrattu sisäisesti
Vuokra €/vuosi	33 900 €
Ylläpitokustannus €/vuosi	27 354 €
Tasearvo	51 266 €
Investoinnit 2000-luvulla	85 000 €

- Rakennuksen kunto tyydyttävä
 - Wc-tilat epäkäytännölliset
- Tehdyt korjaukset:
 - Vessan lattiat saneerattu 2023
 - Vesikatto uusittu 2019
 - Keittiö remontoitu 2009
 - Vuonna 2001 asuinhuoneen muutos koululaisten päiväkerhotoimintatilaksi
 - Vuonna 1985 asuinrakennuksen muutos kehitysvammaisten tiloiksi

A - Pitkäaikaisesti (>10 vuotta) pidettävät rakennukset

- Rakennuksen ylläpitoon panostetaan ja sen korjaamiseen investoidaan tarvittaessa
- Pitkän aikavälin investointisuunnittelussa varaudutaan rakennuksen perusteelliseen korjaukseen 2030-luvun alkupuolella.
- Perusteellisen korjauksen korjauskustannusarvio on 929 000 euroa vuoden 2025 kustannustasossa.





6801 – Edwin Laineen koulu

TYYYDYTTÄVÄ

- Rakennuksen kunto tyydyttävä
 - Sisäilmakorjauksia tehty vuonna 2017
 - Peruskorjaus tehty vuonna 2004
- Iso koulurakennus keskustassa
- Vanha osa Eino Pitkäsen suunnittelema

A - Pitkäaikaisesti (>10 vuotta) pidettävät rakennukset

- Rakennuksen ylläpitoon panostetaan ja sen korjaamiseen investoidaan tarvittaessa
- Pitkän aikavälin investointisuunnittelussa varaudutaan rakennuksen perusteelliseen korjaukseen 2030-luvun puolivälissä.
- Perusteellisen korjauksen korjauskustannusarvio on 8,5 miljoonaa euroa vuoden 2025 kustannustasossa.

Pysyvä rakennustunnus	1002280851
Rakennusluokka	0820 Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset
Suojelumerkintä	SR-2
Osoite	Savonkatu 8
Pinta-ala (brm2)	3 750 m2
Rakennusvuosi	1940/1968
Jälleenhankinta-arvo	9 487 000 €
Tekninen nykyarvo	6 589 000 €
Kuntoluokka	69 %, tyydyttävä
Nykyinen käyttö	Vuokrattu sisäisesti
Vuokra €/vuosi	187 900 €
Ylläpitokustannus €/vuosi	239 125 €
Tasearvo	1 305 210 €
Investoinnit 2000-luvulla	3 463 000 €





6807 – Partalan koulu

HEIKKO

- Rakennuksen kunto heikko
- Osa tiloista käyttökiellossa
- Rakennusta ei ole kannattavaa korjata vähäisissä määrin

D – Rakennukset, joille ei ole enää käyttöä

- Rakennus laitetaan ensisijaisesti myyntiin
- Jos rakennusta ei saada myytyä, sille voidaan hakea purkulupaa
- Mikäli rakennusta ei voida purkaa, varaudutaan vähimmäiskunnostukseen 34 000 € vuosina 2026-2027

Pysyvä rakennustunnus	102523091F
Rakennusluokka	0820 Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset
Suojelumerkintä	SR
Osoite	Partalantie 1
Pinta-ala (brm2)	479 m2
Rakennusvuosi	1932
Jälleenhankinta-arvo	1 129 000 €
Tekninen nykyarvo	364 000 €
Kuntoluokka	32 %, heikko
Nykyinen käyttö	Vuokrattu sisäisesti
Vuokra €/vuosi	57 000 €*
Ylläpitokustannus €/vuosi	62 136 €*
Tasearvo	0 €
Investoinnit 2000-luvulla	49 000 €*

* sis. myös kivikoulu





6811 – Otava

TYYYDYTTÄVÄ

- Rakennuksen kunto tyydyttävä
 - Ulkoverhous maalattu vuonna 2024
 - Vesikatto uusittu vuonna 2023
 - Vaatii muilta osin peruskorjausta kohtalaisen pian
 - Alapohja, yläpohja ja talotekniikka tulee uusia

A - Pitkäaikaisesti (>10 vuotta) pidettävät rakennukset

- Rakennuksen ylläpitoon panostetaan ja sen korjaamiseen investoidaan tarvittaessa
- Pitkän aikavälin investointisuunnittelussa varaudutaan rakennuksen perusteelliseen korjaukseen heti 2030-luvun alussa.
- Perusteellisen korjauksen korjauskustannusarvio on 2,1 miljoonaa euroa vuoden 2025 kustannustasossa.

Pysyvä rakennustunnus	1002280840
Rakennusluokka	0820 Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset
Suojelumerkintä	SR-2
Osoite	Savonkatu 6
Pinta-ala (brm2)	780 m2
Rakennusvuosi	1908
Jälleenhankinta-arvo	2 386 000 €
Tekninen nykyarvo	1 455 000 €
Kuntoluokka	61 %, tyydyttävä
Nykyinen käyttö	Vuokrattu sisäisesti
Vuokra €/vuosi	58 200 €
Ylläpitokustannus €/vuosi	53 625 €
Tasearvo	278 048 €
Investoinnit 2000-luvulla	386 000 €





6820 – Luma

TYYYDYTTÄVÄ

Pysyvä rakennustunnus	100247944M
Rakennusluokka	0830 Ammatillisten oppilaitosten rakennukset
Suojelumerkintä	SR-9
Osoite	Savonkatu 5
Pinta-ala (brm2)	4 219 m2
Rakennusvuosi	1931/2003
Jälleenhankinta-arvo	12 451 000 €
Tekninen nykyarvo	8 072 000 €
Kuntoluokka	65 %, tyydyttävä
Nykyinen käyttö	Vuokrattu sisäisesti
Vuokra €/vuosi	467 004 €
Ylläpitokustannus €/vuosi	536 081 €
Tasearvo	1 213 723 €
Investoinnit 2000-luvulla	1 895 000 €

- Suuri koulurakennus kaupungin keskustassa
- Rakennus on tyydyttävässä kunnossa
 - Kaksi valmistuskeittiötä, joista Luoto valmistunut vuonna 2017
 - Uudisosa on valmistunut vuonna 2003
 - Kohteesta tehty yksittäisiä sisäilmailmoituksia
 - Julkisivut tulisi kunnostaa ja automaatio uusia

A - Pitkäaikaisesti (>10 vuotta) pidettävät rakennukset

- Rakennuksen ylläpitoon panostetaan ja sen korjaamiseen investoidaan tarvittaessa
- Pitkän aikavälin investointisuunnittelussa varaudutaan rakennuksen perusteelliseen korjaukseen 2030-luvun alkupuolella
- Perusteellisen korjauksen korjauskustannusarvio on 11,2 miljoonaa euroa vuoden 2025 kustannustasossa





6821 – Juhani Ahon koulu

TYYYDYTTÄVÄ

- Suuri koulurakennus kaupungin keskustassa
- Rakennus on tyydyttävässä kunnossa
 - Peruskorjattu vuonna 2010
 - Kohteessa tehty paljon tiivistyskorjauksia

A - Pitkäaikaisesti (>10 vuotta) pidettävät rakennukset

- Rakennuksen ylläpitoon panostetaan ja sen korjaamiseen investoidaan tarvittaessa
- Pitkän aikavälin investointisuunnittelussa varaudutaan rakennuksen perusteelliseen korjaukseen 2030-luvun loppupuolella
- Perusteellisen korjauksen korjauskustannusarvio on 15,8 miljoonaa euroa vuoden 2025 kustannustasossa.

Pysyvä rakennustunnus	100247946P
Rakennusluokka	0820 Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset
Suojelumerkintä	SR-8
Osoite	Päiviönkatu 8
Pinta-ala (brm2)	7 005 m2
Rakennusvuosi	1957
Jälleenhankinta-arvo	17 509 000 €
Tekninen nykyarvo	12 838 000 €
Kuntoluokka	73 %, tyydyttävä
Nykyinen käyttö	Vuokrattu sisäisesti
Vuokra €/vuosi	423 016 €
Ylläpitokustannus €/vuosi	459 878 €
Tasearvo	2 818 128 €
Investoinnit 2000-luvulla	5 394 000 €





6825 – Lyseo

TYYYDYTTÄVÄ

- Suuri koulurakennus kaupungin keskustassa
- Rakennus on tyydyttävässä kunnossa
 - Peruskorjattu vuonna 2004
 - Kohteesta on tehty yksittäisiä sisäilmailmoituksia

A - Pitkäaikaisesti (>10 vuotta) pidettävät rakennukset

- Rakennuksen ylläpitoon panostetaan ja sen korjaamiseen investoidaan tarvittaessa
- Pitkän aikavälin investointisuunnittelussa varaudutaan rakennuksen perusteelliseen korjaukseen 2030-luvun alkupuolella
- Perusteellisen korjauksen korjauskustannusarvio on 8,4 miljoonaa euroa vuoden 2025 kustannustasossa.

Pysyvä rakennustunnus	100247945N
Rakennusluokka	0820 Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset
Suojelumerkintä	SR-8
Osoite	Haukiniemenkatu 12
Pinta-ala (brm2)	4 121 m2
Rakennusvuosi	1932
Jälleenhankinta-arvo	9 294 000 €
Tekninen nykyarvo	5 982 000 €
Kuntoluokka	64 %, tyydyttävä
Nykyinen käyttö	Vuokrattu sisäisesti
Vuokra €/vuosi	176 548 €
Ylläpitokustannus €/vuosi	216 027 €
Tasearvo	974 117 €
Investoinnit 2000-luvulla	2 643 000 €





6841 – Nuorisotalo

HYVÄ

- Rakennus on hyvässä kunnossa
- Osittain peruskorjattu vuosina 2018-2019
- Entinen suojeluskuntarakennus

A - Pitkäaikaisesti (>10 vuotta) pidettävät rakennukset

- Rakennuksen ylläpitoon panostetaan ja sen korjaamiseen investoidaan tarvittaessa
- Pitkän aikavälin investointisuunnittelussa varaudutaan rakennuksen perusteelliseen korjaukseen 2040-luvun alussa
- Perusteellisen korjauksen korjauskustannusarvio on 2,4 miljoonaa euroa vuoden 2025 kustannustasossa.

Pysyvä rakennustunnus	1002478675
Rakennusluokka	0720 Seura- ja kerhorakennukset
Suojelumerkintä	SR-1
Osoite	Kirkkopuistonkatu 25
Pinta-ala (brm2)	1 184 m2
Rakennusvuosi	1923
Jälleenhankinta-arvo	2 632 000 €
Tekninen nykyarvo	2 053 000 €
Kuntoluokka	78 %, hyvä
Nykyinen käyttö	Vuokrattu sisäisesti
Vuokra €/vuosi	75 533 €
Ylläpitokustannus €/vuosi	64 009 €
Tasearvo	1 440 136 €
Investoinnit 2000-luvulla	1 879 000 €





6865 - Uimarannan paviljonki

VÄLTTÄVÄ

- Välttävässä kunnossa
- Vesikatto korjattu ja käyttövesiputket remontoitu vuonna 2018
- Vaatii esteettömyyskorjauksia
- Vähäistä käyttöä
- Kesäisin kahviotoimintaa
- Eino Pitkäsen suunnittelema rakennus

A - Pitkäaikaisesti (>10 vuotta) pidettävät rakennukset

- Rakennuksen ylläpitoon panostetaan ja sen korjaamiseen investoidaan tarvittaessa
- Pitkän aikavälin investointisuunnittelussa varaudutaan rakennuksen perusteelliseen korjaukseen vuonna 2028
- Perusteellisen korjauksen korjauskustannusarvio on 317 000 euroa vuoden 2025 kustannustasossa.

Pysyvä rakennustunnus	ei PRT
Rakennusluokka	-
Suojelumerkintä	SR-2
Osoite	Haukiniemenkatu 1 b
Pinta-ala (brm2)	232 m2
Rakennusvuosi	1934
Jälleenhankinta-arvo	352 000 €
Tekninen nykyarvo	194 000 €
Kuntoluokka	55 %, välttävä
Nykyinen käyttö	Vuokrattu sisäisesti
Vuokra €/vuosi	8 400 €
Vuokrausaste %	100 %
Ylläpitokustannus €/vuosi	4 823 €
Tasearvo	0 €
Investoinnit 2000-luvulla	12 000 €



Arvotetut kohteet



6601 – Ohenmäen rakennukset

HEIKKO

Pysyvä rakennustunnus	ei PRT
Rakennusluokka	
Suojelumerkintä	
Osoite	Salmenrannantie 580 b
Pinta-ala (brm2)	184 m2
Rakennusvuosi	1940-1970
Jälleenhankinta-arvo	175 000 €
Tekninen nykyarvo	42 000 €
Kuntoluokka	24 %, heikko
Nykyinen käyttö	Osa vuokrattu ulkoisesti
Vuokra €/vuosi	9 642 €
Ylläpitokustannus €/vuosi	2 315 €
Tasearvo	0 €
Investoinnit 2000-luvulla	0 €

- Rakennuksia on alueella 21 kpl
- Osa erittäin huonokuntoisia, purettavia rakennuksia
 - Ongelmia mm. ilkvallan kanssa
 - Osassa rakennuksia kantavuus kyseenalainen
- Sijoittuu maakuntakaavan maisema-alueelle, osa rakennuksista suojeltu lepakoiden pesimisen vuoksi (10 kpl)
- Rakennukset ovat tulleet kaupungille asevarikon lakkautuksen jälkeen
- Osa rakennuksista vuokrattu ulkopuolisille varastokäyttöön
 - Voimassaolevat vuokrasopimukset voidaan antaa olla, mutta uusia sopimuksia ei enää tehdä.

D – Pääosin rakennukset, joille ei ole enää käyttöä
A – ns. lepakkovarastojen osalta

- Rakennukset laitetaan ensisijaisesti myyntiin
- Jos rakennuksia ei saada myytyä, niille voidaan hakea purkulupaa
- Mikäli rakennuksia ei voida purkaa, varaudutaan vähimmäiskunnostukseen 5 000 € vuosina 2026-2027
- Ns. lepakkovarastot säilytetään ja niiden osalta varaudutaan vuosina 2026-2027 ylläpitoa tukeviin korjauksiin summalla 10 000 €





6614 – Ihalan tila

VÄLTTÄVÄ

Pysyvä rakennustunnus	102182158M
Rakennusluokka	0620 Laitospalvelujen rakennukset
Suojelumerkintä	
Osoite	Ouluntie 435
Pinta-ala (brm2)	510 m2
Rakennusvuosi	1930
Jälleenhankinta-arvo	623 000 €
Tekninen nykyarvo	314 000 €
Kuntoluokka	50 %, välttävä
Nykyinen käyttö	Vuokrattu ulkopuoliselle
Vuokra €/vuosi	13 722 €
Ylläpitokustannus €/vuosi	17 893 €
Tasearvo	10 464 €
Investoinnit 2000-luvulla	18 000 €

- Rakennuksen kunto välttävä
 - Vaatii lähitulevaisuudessa korjauksia, vähintään lämmitysjärjestelmän ja vesikaton uusimista
- Aiempia korjauksia: parannettu sadevedenpoisto, asennettu tuloilmaventtiilit, pihavalaistus uusittu, parkkipaikkaa laajennettu, julkisivut maalattu

D – Rakennukset, joille ei ole enää käyttöä

- Rakennus laitetaan ensisijaisesti myyntiin
- Jos rakennusta ei saada myytyä, sille voidaan hakea purkulupaa
- Mikäli rakennusta ei voida purkaa, varaudutaan vähimmäiskunnostukseen 19 000 € vuosina 2026-2027





6629 – Linja-autoasema

HEIKKO

Pysyvä rakennustunnus	100266846C
Rakennusluokka	0510 Asemarakennukset ja terminaalit
Suojelumerkintä	
Osoite	Kauppakatu 18
Pinta-ala (brm2)	1 326 m2
Rakennusvuosi	1965
Jälleenhankinta-arvo	3 072 000 €
Tekninen nykyarvo	823 000 €
Kuntoluokka	27 %, heikko
Nykyinen käyttö	Ulkoisia ja sisäisiä vuokralaisia
Vuokra €/vuosi	98 420 €
Ylläpitokustannus €/vuosi	98 422 €
Tasearvo	15 162 €
Investoinnit 2000-luvulla	148 000 €

- Rakennus erittäin huonokuntoinen
 - mm. vesi- , lämpö- ja viemäriputket alkuperäisiä, sijaitsevat rakenteissa. Ilmanvaihto alkuperäinen.
 - Käyttövesivuoto taksin ja nuorisopalvelujen sosiaali-tiloissa 11/2024
 - Patteriverkostossa myös vuotoja, jota ei ole pystytty vielä tämän selvityksen tekohetkellä paikantamaan
 - Suuri energiankulutus
- Koko rakennus vaatii laajaa peruskorjausta
- Osa tiloista ilman vuokralaista
- Rakennus on osa modernia kulttuuriympäristöä

C – Lyhytaikaisesti (1-4 vuotta) pidettävät rakennukset

- Rakennuksella nähdään käyttötarvetta enää lyhyellä aikavälillä
- Rakennusta hoidetaan ja ylläpidetään normaalisti, mutta siihen ei enää kohdisteta korjausinvestointeja vaan rakennus pidetään toimintakunnossa normaalin kiinteistönhoidon vuosibudjettiin sisältyvillä pienemmillä huoltokorjauksilla ja kunnossapito-toimenpiteillä.





6702 – Kaupungintalo

TYYYDYTTÄVÄ

Pysyvä rakennustunnus	1002282015
Rakennusluokka	0400 Toimistorakennukset
Suojelumerkintä	
Osoite	Pohjolankatu 14
Pinta-ala (brm2)	3 007 m2
Rakennusvuosi	1988
Jälleenhankinta-arvo	7 383 000 €
Tekninen nykyarvo	4 738 000 €
Kuntoluokka	64 %, tyydyttävä
Nykyinen käyttö	Vuokrattu sisäisesti
Vuokra €/vuosi	161 140 €
Ylläpitokustannus €/vuosi	195 168 €
Tasearvo	358 404 €
Investoinnit 2000-luvulla	792 000 €

- Rakennuksen kunto tyydyttävä
 - Vaatii julkisivujen maalaus-kunnostuksen sekä vesikaton tiivistämisen ja maalauksen
 - Käyttövesijärjestelmän uusiminen ajankohtaista muutamien vuosien kuluttua
 - Tehty ja tullaan vielä tekemään alakattouudistuksia
- Tiloja saneerattu tilajärjestelyjen yhteydessä
- Osa modernia kulttuuriympäristöä

A - Pitkäaikaisesti (>10 vuotta) pidettävät rakennukset

- Rakennuksen ylläpitoon panostetaan ja sen korjaamiseen investoidaan tarvittaessa
- Pitkän aikavälin investointisuunnittelussa varaudutaan rakennuksen perusteelliseen korjaukseen 2030-luvun alkupuolella
- Perusteellisen korjauksen korjauskustannusarvio on 6,6 miljoonaa euroa vuoden 2025 kustannustasossa.





6722 – Heinäkelän päiväkoti

VÄLTÄVÄ

- Rakennuksen kunto välttävä
- Tyhjillään vuodesta 2018 sisäilmaongelmien vuoksi

D – Rakennukset, joille ei ole enää käyttöä

- Rakennus laitetaan ensisijaisesti myyntiin
- Jos rakennusta ei saada myytyä, sille voidaan hakea purkulupaa
- Mikäli rakennusta ei voida purkaa, varaudutaan vähimmäiskunnostukseen 62 000 € vuosina 2026-2027

Pysyvä rakennustunnus	1003252158
Rakennusluokka	0810 Lasten päiväkodit
Suojelumerkintä	
Osoite	Saarnikatu 21
Pinta-ala (brm2)	769 m2
Rakennusvuosi	1920
Jälleenhankinta-arvo	2 066 000 €
Tekninen nykyarvo	1 054 000 €
Kuntoluokka	51 %, välttävä
Nykyinen käyttö	Tyhjillään, ei käyttöä
Vuokra €/vuosi	0 €
Ylläpitokustannus €/vuosi	24 109 €
Tasearvo	0 €
Investoinnit 2000-luvulla	277 000 €





6724 – Keskustan päiväkoti

HEIKKO

- Rakennuksen kunto heikko
 - Tyhjillään vuodesta 2013 sisäilmaongelmien vuoksi
 - Erittäin huonossa kunnossa – ollut kylmillään vuodesta 2013, vedet katkaistu ym.
 - Yritetty myydä 3 kertaa tuloksetta

D – Rakennukset, joille ei ole enää käyttöä

- Rakennus laitetaan ensisijaisesti myyntiin
- Jos rakennusta ei saada myytyä, sille voidaan hakea purkulupaa
- Mikäli rakennusta ei voida purkaa, varaudutaan vähimmäiskunnostukseen 31 000 € vuosina 2026-2027

Pysyvä rakennustunnus	100228200R
Rakennusluokka	0400 Toimistorakennukset
Suojelumerkintä	
Osoite	Pohjolankatu 12
Pinta-ala (brm2)	419 m2
Rakennusvuosi	1890-luku
Jälleenhankinta-arvo	1 032 000 €
Tekninen nykyarvo	384 000 €
Kuntoluokka	37 %, heikko
Nykyinen käyttö	Tyhjillään, ei käyttöä
Vuokra €/vuosi	0 €
Ylläpitokustannus €/vuosi	8 655 €
Tasearvo	0 €
Investoinnit 2000-luvulla	235 000 €





6727 – Lumilinnan päiväkoti

HEIKKO

- Osa modernia kulttuuriympäristöä
- Rakennuksen kunto heikko
 - Kohteessa sisäilmaongelmia
 - Tiili-villa-tiilirakenne vaatii ulkoseinärakenteen uusimista
 - Rambollin selvityksen mukaan korjausaste 78%
 - Rakennusta ei kannata korjata vähäisessä määrin

D – Rakennukset, joille ei ole enää käyttöä

- Rakennus laitetaan ensisijaisesti myyntiin
- Jos rakennusta ei saada myytyä, sille voidaan hakea purkulupaa
- Mikäli rakennusta ei voida purkaa, varaudutaan vähimmäiskunnostukseen 60 000 € vuosina 2026-2027

Pysyvä rakennustunnus	102484249H
Rakennusluokka	0810 Lasten päiväkodit
Suojelumerkintä	
Osoite	Vihtakannankatu 15
Pinta-ala (brm2)	666 m2
Rakennusvuosi	1988
Jälleenhankinta-arvo	2 007 000 €
Tekninen nykyarvo	776 000 €
Kuntoluokka	39 %, heikko
Nykyinen käyttö	Ei käyttöä enää syksyllä 2025
Vuokra €/vuosi	57 900 €
Ylläpitokustannus €/vuosi	57 862 €
Tasearvo	0 %
Investoinnit 2000-luvulla	44 000 €





6730 – Peltosalmen päiväkoti

HEIKKO

- Osa modernia kulttuuriympäristöä
- Rakennuksen kunto heikko
 - Sisäilmaolosuhteita parannettu käyttöä turvaavilla korjauksilla 2021.
 - Vesikatto uusittu 2015.
 - Tilat eivät toiminnallisesti sovi kovin hyvin varhaiskasvatuskäyttöön.
- Vaatii peruskorjauksen, rakennusta ei kannata korjata vähäisissä määrin.

C – Lyhytaikaisesti (1-4 vuotta) pidettävät rakennukset

- Rakennuksella nähdään käyttötarvetta enää lyhyellä aikavälillä
- Rakennusta hoidetaan ja ylläpidetään normaalisti, mutta siihen ei enää kohdisteta korjausinvestointeja vaan rakennus pidetään toimintakunnossa normaalin kiinteistönhoidon vuosibudjettiin sisältyvillä pienemmillä huoltokorjauksilla ja kunnossapito-toimenpiteillä.

Pysyvä rakennustunnus	1025135003
Rakennusluokka	0712 Kirjastot ja arkistot
Suojelumerkintä	
Osoite	Asuntopolku 4
Pinta-ala (brm2)	597 m2
Rakennusvuosi	1987
Jälleenhankinta-arvo	1 716 000 €
Tekninen nykyarvo	654 000 €
Kuntoluokka	38 %, heikko
Vuokra €/vuosi	58 000 €
Ylläpitokustannus €/vuosi	63 718 €
Nykyinen käyttö	Vuokrattu sisäisesti
Tasearvo	0 €
Investoinnit 2000-luvulla	308 000 €





6808 – Runnin vanha hirsikoulu

HEIKKO

Pysyvä rakennustunnus	102570908Y
Rakennusluokka	0820 Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset
Suojelumerkintä	
Osoite	Runnintie 535
Pinta-ala (brm2)	360 m2
Rakennusvuosi	1915
Jälleenhankinta-arvo	1 188 000 €
Tekninen nykyarvo	238 000 €
Kuntoluokka	20 %, heikko
Nykyinen käyttö	Tyhjillään, ei käyttöä
Vuokra €/vuosi	0 €
Ylläpitokustannus €/vuosi	6 799 €
Tasearvo	0 €
Investoinnit 2000-luvulla	181 000 €*

* sisältää myös aiemman tiilikoulun kustannukset

- Rakennuksen kunto heikko
 - Tyhjillään ja kylmillään vuodesta 2016.
 - Alapohjat purettu
- Jos rakennus peruskorjattaisiin esim. asuin- tai oleskelutilaksi, kuntotutkimusten perusteella rakennuksen korjausaste muodostuisi erittäin suureksi.

D – Rakennukset, joille ei ole enää käyttöä

- Rakennus laitetaan ensisijaisesti myyntiin
- Jos rakennusta ei saada myytyä, sille voidaan hakea purkulupaa





6861 – Sankariniemen urheilukentän rakennukset

HEIKKO

- Osa modernia kulttuuriympäristöä
- Kunto heikko, vaatii peruskorjausta

A - Pitkäaikaisesti (>10 vuotta) pidettävät rakennukset

- Rakennusten ylläpitoon panostetaan ja niiden korjaamiseen investoidaan tarvittaessa
- Pitkän aikavälin investointisuunnittelussa varaudutaan rakennusten perusteelliseen korjaukseen aivan lähiaikoina
- Perusteellisen korjauksen korjauskustannusarvio on 1,4 miljoonaa euroa vuoden 2025 kustannustasossa, perusteellinen korjaus tulisi suorittaa pikaisella aikataululla.

Pysyvä rakennustunnus	1022779656
Rakennusluokka	0744 Stadion- ja katsomorakennukset
Suojelumerkintä	
Osoite	Asevelikatu 2b
Pinta-ala (brm2)	592 m2
Rakennusvuosi	1969, 1986
Jälleenhankinta-arvo	1 607 000 €
Tekninen nykyarvo	559 000 €
Kuntoluokka	35 %, heikko
Nykyinen käyttö	Vuokrattu sisäisesti
Vuokra €/vuosi	42 600 €
Ylläpitokustannus €/vuosi	53 683 €
Tasearvo	90 612 €*
Investoinnit 2000-luvulla	148 000 €*

*Uusi konekatos 2020

