

Suojeltujen ja arvotettujen rakennusten toimenpideohjelma

3.6.2025

Laatijat:

Antikainen Sami

Hyyryläinen Kari

Javarus Sami

Kaisanlahti Pirjo

Lappeteläinen Samuli

Nissinen Kari

Pylkäs Jaakko

Voutilainen Minna

Sisällysluettelo

Suojeltujen ja arvotettujen rakennusten toimenpideohjelma	3
1. Lyhyesti rakennusten arvottamisesta ja rakennussuojelusta	3
2. Lyhyesti lisälmen kaupungin tiloista ja tilantarpeesta.....	4
3. Rakennuksen jälleenhankinta-arvo, tekninen arvo ja kuntoluokka	5
4. Suojeltujen ja arvotettujen kohteiden perustietoja	5
5. Rakennuksen kuluminen, vanheneminen ja korjaustarve	7
6. Rakennusten luokitus.....	9
7. Tontit/maa-alueet	12
8. Myyntiin asettaminen	12
Liite: Lisätietoja kohteista	13
Selvityksessä käytettyjä lähteitä	13

Suojeltujen ja arvotettujen rakennusten toimenpideohjelma

1. Lyhyesti rakennusten arvottamisesta ja rakennussuojelusta

Kulttuuriympäristö muotoutuu ajan myötä ihmisen ja luonnon vuorovaikutuksessa. Sen katsotaan koostuvan kulttuurimaisemasta, rakennetusta kulttuuriperinnöstä ja arkeologisesta kulttuuriperinnöstä, muinaisjäänöksistä. Kulttuuriympäristö heijastaa alueen arvoja ja kertoo muun muassa paikkakunnan historiasta ja kehitymisestä /1/. Rakennukset ovat merkittävä osa kulttuuriympäristöä.

Rakennuksen arvottaminen tarkoittaa prosessia, jossa arvioidaan ja määritellään rakennuksen arvo eri näkökulmista. Arvottaminen voi liittyä esimerkiksi rakennuksen kulttuurihistorialliseen, arkkitehtoniseen, tekniseen tai taloudelliseen arvoon. Arvottaminen voi olla osa kaavoitusta, suojelupäätöksiä, rakennushistoriaselvityksiä tai kiinteistön arvonmäärittystä. Merkittävä osa lisälmen kaupungin rakennuksista on arvotettu. Arvotustyön yhtenä tavoitteena on ollut löytää eri aikakausien keskeiset rakennusperintökohteet. Arvotustyössä kohteiden merkittävyyttä on arvioitu mm. seuraavilla perusteilla: harvinaisuus tai ainutlaatuisuus, kauneus, historiallinen tyypillisuus alueelle, aluetta tai tiettyä aikaa kuvaavat tyypilliset piirteet (edustavuus), alkuperäistä tai sitä vastaavan käytön, rakentamistavan, arkkitehtuurin tai tyylin ilmeneminen ja jatkuminen (alkuperäisyys), merkitys historiallisen tapahtuman tai ilmiön todisteena tai siitä kertovana ja tietoa lisäävänä esimerkkinä (historiallinen todistusvoimaisuus) sekä näkyvissä olevat eri aikakausien rakenteet, materiaalit ja tyylipiirteet, jotka ilmentävät rakentamisen, hoidon ja käytön historiaa ja jatkuvuutta (historiallinen kerroksisuus) /3/. Usein arvotustyötä tehdään työryhmytöskentelynä. Lisälmen kohteiden arvotuksessa kohteet on arvon suhteen jaettu luokkiin suuri-keskisuuri-pieni.

Rakennussuojelulla tarkoitetaan toimintaa, jossa pyritään säilyttämään kulttuurikehitykseen tai historiaan liittyvät merkittävät rakennukset, rakennelmat tai niiden osat sekä niihin välittömästi kuuluvat rakennetut alueet. Suomessa rakennuksia ja rakennettuja ympäristöjä suojellaan yleisimmin kuntien ja kuntayhtymien vastuulla olevalla kaavoituksella; asemakaavoilla, yleiskaavoilla ja maakuntakaavoilla. Tätä kutsutaan usein kaavasuojeluksi. Rakennuksia voidaan suojella myös erityislainsäädännön, kuten kirkkolain ja rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain perusteella /5/ ja /6/.

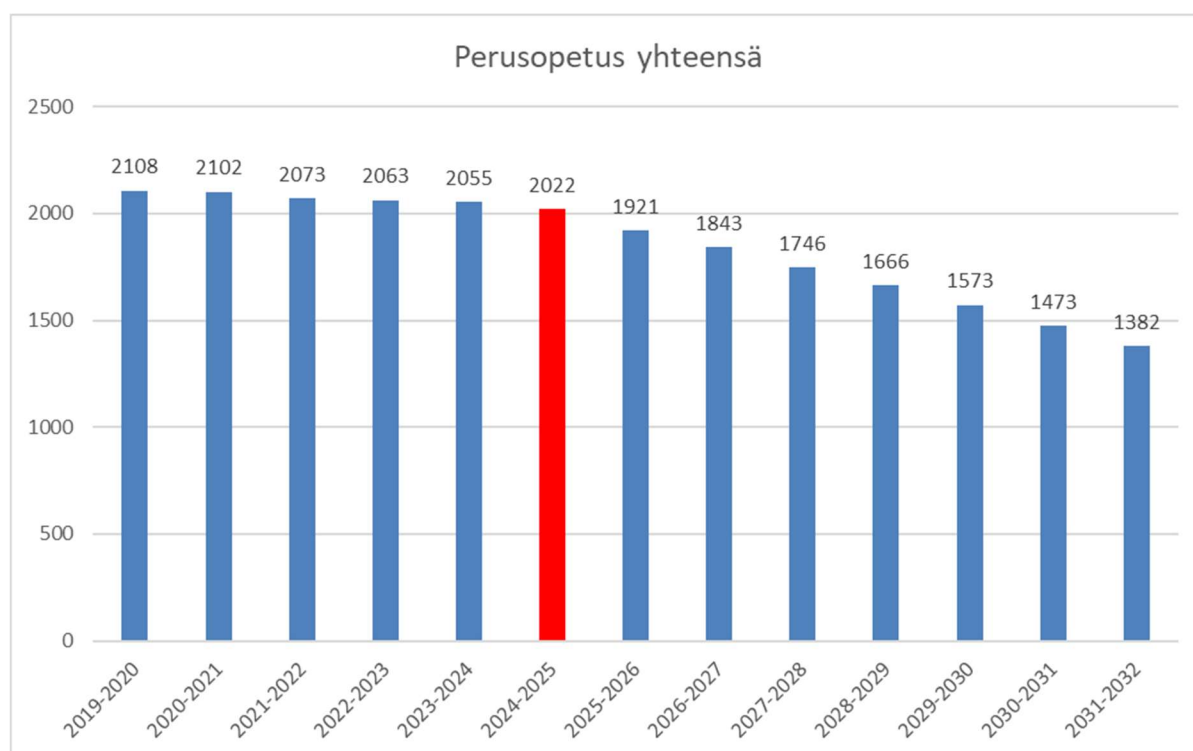
Teknisellä ja ympäristötoimialalla tehdyn selvityksen mukaan lisälmen kaupungilla on omistuksessaan ja hallinnassaan 20 kaavoituksella suojeltua kohdetta ja useita muita kulttuurihistoriallisesti, arkkitehtonisesti ja/tai kaupunkikuvallisesti arvokkaita kohteita. Rakennussuojelukohteista vanhin on Satamapuiston kioski, joka on rakennettu vuonna 1890. Seuraavaksi vanhimpia suojelukohteita ovat Raatihuone (v. 1899) ja Pysäkin päärakennus (v. 1901). Suurin osa suojelukohteista on rakennettu ennen sotia 1900-luvun alkupuolella. Kulttuurikeskus on rajattu tämän selvityksen ulkopuolelle, koska sen peruskorjaamisesta ja uudistamisesta on jo olemassa valtuustotason päätös ja hanke on käynnissä.

2. Lyhyesti lisalmen kaupungin tiloista ja tilantarpeesta

Haahtela -kiinteistötietojärjestelmän mukaan lisalmen kaupungilla on omistuksessaan tiloja yli 100 000 m². Vuonna 2024 kaupungin omistuksessa olevista tiloista vailla käyttöä oli noin 8 %. Sisäinen ja ulkoinen vuokraus mukaan lukien vuokrakelpoisten tilojen vuokrausaste oli 94 % ja kaikkien tilojen vuokrausaste 92 %.

Vuonna 2015 lisalmen kaupungin väkiluku oli noin 22 500 asukasta. Tällä hetkellä väkiluku on noin 20 000 asukasta. Kaupungin väestömäärä on siis laskenut viimeisen kymmenen vuoden aikana 2 500 asukkaalla eli noin 11 %. Asukasluvun ennustetaan edelleen laskevan tulevaisuudessa. MDI:n trendiennusteen mukaan lisalmen väestömäärän ennustetaan seuraavan noin 15 vuoden aikana vähenevän nykyisestä lähes 15 %.

Erityisen voimakkaasti on laskenut syntyvyys, mikä on jo vaikuttanut päiväkotien ja koulujen lapsi- ja oppilasmääriin ja tulee vaikuttamaan niihin merkittävästi lähivuosien aikana. *Kuvassa 1* on esitetty lisalmen kaupungin sivistys- ja hyvinvointitoimialalta saatu oppilasennuste. Perusopetuksessa olevien oppilaiden lukumäärän ennustetaan laskevan nykyisestä noin 2 000 oppilaasta hieman vajaaseen 1 400 oppilaaseen lukuvuoteen 2031-2032 mennessä. Vähennemä on ennusteen mukaan 640 oppilasta eli -32 %. Peruskouluissa on siis noin kolmannes vähemmän oppilaita 2030-luvun alkuvuosina nykyhetkeen verrattuna. Syntyvyyden väheneminen vaikuttaa nopeasti ja samansuuntaisesti myös päivähoitotilojen tarpeeseen. Tilantarpeen tarkastelussa on otettava huomioon myös etätyön lisääntymisen aikaan saama vähentävä toimistotilararve. Johtopäätöksenä voidaan todeta, että lisalmen kaupungin osalta tilantarve pienenee voimakkaasti lähitulevaisuudessa.



Kuva 1. Ennuste perusopetuksen oppilasmääristä lisalmen kaupungissa vuoteen 2032 saakka.

3. Rakennuksen jälleenhankinta-arvo, tekninen arvo ja kuntoluokka

Rakennuksen jälleenhankinta-arvo (uudishinta) kuvaa sitä rahamäärää, joka tarvitaan uuden vastaavan rakennuksen rakentamiseen.

Rakennuksen tekninen nykyarvo (nykyhint) kuvaa puolestaan sitä arvoa, kun rakennuksen jälleenhankinta-arvosta vähennetään rakennuksen iän, käytön, kulumisen ja käyttökelpoisuuden alenemisen johdosta tapahtunut arvon aleneminen. Teknisestä nykyarvoa määritettäessä huomioidaan myös rakennukseen mahdollisesti tehdyt korjaukset ja investoinnit arvoa korottavana tekijänä.

Rakennuksen kuntoluokka on prosenttiluku, joka saadaan jakamalla rakennuksen tekninen nykyarvo jälleenhankinta-arvolla. Kuntoluokka kuvaa rakennuksen nykykuntoa suhteessa vastaavaan uuteen rakennukseen. Usein rakennuksen kuntoa kuvataan kuntoluokituksen avulla seuraavasti: erinomainen kun kuntoluokka > 90 %, hyvä kun kuntoluokka 76-90 %, tyydyttävä kun kuntoluokka 61-75 %, välttävä kun kuntoluokka 50-60 % ja heikko kun kuntoluokka < 50 %.

4. Suojeltujen ja arvotettujen kohteiden perustietoja

Perustietoja suojelukohteista ja tarkastelun kohteena olevista arvotetuista kohteista on koottu *taulukoihin 1 ja 2*. Haahtela -kiinteistötietojärjestelmän mukaan suojelukohteiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 26 000 brm² ja arvotettujen kohteiden noin 8 000 brm². Kyseessä ei ole mikään vähäpätöinen määrä, sillä näiden kohteiden osuus kaikista lisälmen kaupungin omistamista rakennuksista on pinta-alalla mitattuna lähes kolmannes.

Suojelukohteiden jälleenhankinta-arvoksi (uudishinta) on arvioitu noin 65 miljoonaa euroa ja tekniseksi nykyarvoksi (nykyhint) noin 43 miljoonaa euroa. Tarkastelun kohteena olevien arvotettujen kohteiden osalta jälleenhankinta-arvo noin 21 miljoonaa euroa ja tekninen nykyarvo noin 10 miljoonaa euroa.

Kokemus on osoittanut, että Haahtelan kiinteistötietojärjestelmän kustannustiedot eivät sellaisenaan kovin hyvin vastaa todellisista rakennus- ja korjaushankkeista saatuja urakkatarjouksia lisälmen alueella, vaan järjestelmän antama hintataso jää useimmiten markkinahintoja selvästi alhaisemmaksi. Tämän takia arvioissa on Haahtelan järjestelmän kustannusten perusarvoja korotettu 20 %. Rakennusten kuntoluokituksen osalta Haahtelan kiinteistötietojärjestelmän tietoja on päivitetty joidenkin kohteiden osalta Haahtelan arviointimenetelmiä käyttäen /7/ ja /8/.

Rakennusten kuntoluokka vaihtelee suojelukohteissa välillä 8–78 % ja arvotetuissa kohteissa välillä 20-64 %. Suojeltujen kohteiden joukossa keskimääräinen kuntoluokka on 66 % ja arvotettujen 46 %.

Taulukko 1. Perustietoja suojelukohteista.

	Rak. vuosi	Brutto- ala brm2	Uudis- hinta €	Nyky- hinta €	Kunto- luokka %	Kunto- kuvaus
Pysäkki, päärakennus	1901	296	809 000	65 000	8 %	Heikko
Mäntylä	1919	149	156 000	80 000	51 %	Välttävä
Päivölä	1934	283	432 000	78 000	18 %	Heikko
Juhani Ahon museo	1919/1927	431	425 000	52 000	12 %	Heikko
Kauppahalli	1926	1 485	3 342 000	2 406 000	72 %	Tyydyttävä
Satamapuiston kiosk	1890	35	64 000	48 000	75 %	Tyydyttävä
Kirkkopuiston kiosk	1920	37	67 000	50 000	75 %	Tyydyttävä
Kankaan paloasema	1950	294	673 000	191 000	28 %	Heikko
Raatihuone	1899	589	1 933 000	1 469 000	76 %	Hyvä
Vanha virastotalo	1927	455	1 135 000	450 000	40 %	Heikko
Montessori päiväkot	1925	301	1 032 000	640 000	62 %	Tyydyttävä
Edvin Laineen kivioulu	1940/1968	3 750	9 487 000	6 589 000	69 %	Tyydyttävä
Partalan vanha oulu	1932	479	1 129 000	364 000	32 %	Heikko
Otavan oulu	1908	780	2 386 000	1 455 000	61 %	Tyydyttävä
Lumakeskus	1931/2003	4 219	12 451 000	8 072 000	65 %	Tyydyttävä
Juhani Ahon oulu	1957	7 005	17 509 000	12 838 000	73 %	Tyydyttävä
Lyseo	1932	4 121	9 294 000	5 982 000	64 %	Tyydyttävä
Nuorisotalo	1923	1 184	2 632 000	2 053 000	78 %	Hyvä
Uimarannan paviljonki	1934	232	352 000	194 000	55 %	Välttävä
Yhteensä		26 125	65 308 000	43 076 000	66 %	

Taulukko 2. Perustietoja tarkastelun kohteena olevista arvotetuista kohteista.

	Rak. vuosi	Brutto- ala brm2	Uudis- hinta €	Nyky- hinta €	Kunto- luokka %	Kunto- kuvaus
Ohenmäen rakennukset	1940-1970	184	175 000	42 000	24 %	Heikko
Ihalan tila	1930	510	623 000	314 000	50 %	Välttävä
Linja-autoasema	1965	1 326	3 072 000	823 000	27 %	Heikko
Kaupungintalo	1988	3 007	7 383 000	4 738 000	64 %	Tyydyttävä
Heinäkelkka	1920	769	2 066 000	1 054 000	51 %	Välttävä
Keskustan päiväkot	1890-luku	419	1 032 000	384 000	37 %	Heikko
Päiväkot Lumilinna	1988	666	2 007 000	776 000	39 %	Heikko
Peltosalmen päiväkot	1987	597	1 716 000	654 000	38 %	Heikko
Runnin vanha hisrsikoulu	1915	360	1 188 000	238 000	20 %	Heikko
Sank.niemen kentän rak.	1969/1986	592	1 607 000	559 000	35 %	Heikko
Yhteensä		8 430	20 869 000	9 582 000	46 %	

5. Rakennuksen kuluminen, vanheneminen ja korjaustarve

Rakennukset kuluvat ja vanhenevat ajan myötä. Kulumista ajassa voidaan tarkastella esimerkiksi rakennuksen kuntoluokan kehittymisen kautta. Tarkastelussa uuden rakennuksen kuntoluokkana pidetään arvoa 100 prosenttia. Valmistumisensa jälkeen rakennus alkaa kulua, jolloin kuntoluokka laskee vuosittain. Monissa tarkasteluissa rakennuksen oletetaan kuluvan keskimäärin 1,75 prosenttia vuodessa, jos mitään merkittäviä korjaustoimenpiteitä ei tehdä. Tällä kulumisvauhdilla rakennuksen kuntoluokka saavuttaa tason 75 prosenttia noin 13 vuoden kuluttua ja tason 60 prosenttia noin 23 vuoden kuluttua valmistumisestaan. Kun rakennus on tullut 40 vuoden ikään eikä sitä ole vielä merkittävästi korjattu, on sen kuntoluokka pudonnut jo noin 30 prosenttiin ja sen teknisessä arvossa on jäljellä enää kaikkein pitkäikäisimpien rakennusosien, kuten esimerkiksi perustusten ja runkorakenteiden arvo /9/.

Käytännössä rakennukset korjataan perusteellisesti yleensä noin 30 – 40 vuoden ikäisinä. Teknisen kulumisen ja vanhenemisen lisäksi rakennukset vanhenevat myös toiminnallisesti. Jos rakennuksen korjaus sisältää teknisten korjausten lisäksi paljon myös toiminnallisia muutoksia ja rakennuksen laatutason merkittävää nostamista entiseen verrattuna, puhutaan usein peruskorjauksen sijaan perusparannuksesta.

Vanhan korjaamista pidetään yleensä ympäristön ja resurssien kannalta tehokkaampana kuin uudisrakentamista. Korjaaminen hyödyntää jo olemassa olevia rakenteita (mm. perustukset, runko, julkisivut), mikä säästää materiaaleja ja vähentää luonnonvarojen kulutusta. Vanhojen rakennusten säilyttäminen tukee myös kulttuurihistoriallisia arvoja ja säilyttää yhdyskuntien monimuotoisuutta. Viimeaikaisten selvitysten (esim. /4/) mukaan korjausrakentaminen on myös tutkittujen tapausten perusteella purkavaa uudisrakentamista tehokkaampi keino välttää päästöjen syntymistä lähivuosikymmeninä. Täysin yksiselitteistä vastausta kysymykseen korjata vai korvata uudella ei päästönäkökulmasta kuitenkaan ole. Uudisrakennuksen tuote- ja rakentamisvaiheen suuresta hiilipiikistä johtuen peruskorjaaminen on aina vähähiilisempi vaihtoehto elinkaaritarkasteluissa tarkastelujakson alkupuolella. Mikäli uudisrakennus on peruskorjattua rakennusta merkittävästi energiatehokkaampi, voi uudisrakennusvaihtoehto kuitenkin muuttua vähäpäästöisemmäksi tarkastelujakson loppupuolella. Kyse on siis lopulta eroista rakennusten energiatehokkuuksissa sekä tarkastelujakson pituudesta.

Tässä selvityksessä käytetään käsitettä *rakennuksen perusteellinen korjaus* ja sen laskennallisena ajankohtana pidetään sitä kalenterivuotta, jolloin rakennuksen tekninen arvo on laskenut 50 prosenttiin. Perusteellisen korjauksen laskennallisena kustannuksena käytetään arvoa 90 prosenttia rakennuksen jälleenhankinta-arvosta. Tässä selvityksessä rakennusten perusteellisen korjauksen on ajateltu tulevan kysymykseen sellaisten rakennusten kohdalla, joita kaupungin on tarkoituksenmukaista pitää hyvässä käyttökunnossa pitkälle tulevaisuuteen.

Joskus ollaan kuitenkin tilanteessa, jossa tiedetään, että rakennuksella on käyttötarvetta tulevaisuudessa vain keskipitkällä aikavälillä, esimerkiksi vain noin 5 tai 10 vuotta eteenpäin, mutta käytettävyyden varmistamiseksi rakennuksen korjaamiseen olisi kuitenkin investoitava jonkin verran. Tätä tarkoitusta varten tässä selvityksessä käytetään käsitettä *rakennuksen*

ylläpitoa tukeva korjaus ja sen laskennallisena suuruutena pidetään arvoa 25 prosenttia rakennuksen jälleenhankinta-arvosta.

Kiinteistöalalla kysynnän ja tarjonnan lait voivat joskus johtaa tilanteeseen, jossa rakennuksen omistajan ei ole taloudellisessa mielessä järkevää lähteä investoimaan rakennuksen korjaamiseen lainkaan. Tällöin omistaja joutuu pohtimaan muita vaihtoehtoja. Koska lähtökohtaisesti suojellulle rakennukselle on erittäin hankalaa saada purkulupaa, jäljelle jääviä vaihtoehtoja on tällöin hyvin vähän. Yksi tällaisessa tilanteessa pohdittavaksi tuleva vaihtoehto on rakennuksen tai kiinteistön myyminen, jos kiinnostuneita ostajia löytyy.

Rakentamislain mukaan (12 §) rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä sekä rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella. Niin ikään rakentamislain (140 §) mukaan rakennuksen omistajan on pidettävä rakennus ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä ja omistajan on seurattava rakennuksen kantavuuden kannalta keskeisten rakenteiden kuntoa. Kaavassa tai lain nojalla suojellun rakennuksen omistajan on rakennuksen käytössä ja kunnossapitämisessä lisäksi otettava huomioon rakennussuojelusta johtuvat vaatimukset heikentämättä rakennuksen turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyvää ylläpitoa. Lisäksi rakentamislain (141 §) mukaan, että jos rakennuksen omistaja laiminlyö kunnossapitovelvollisuutensa, rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen tai sen osan korjattavaksi tai rakennuksen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta tai sen osasta on ilmeistä vaaraa terveellisyydelle tai turvallisuudelle, rakennusvalvontaviranomaisen on kiellettävä rakennuksen tai sen osan käyttäminen tai määrättävä rakennus tai sen osa purettavaksi. Ennen korjauskehotuksen antamista rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen terveellisyyden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi. Rakentamislaki (142 §) edellyttää myös, että rakennuksen haltijan on pidettävä rakennuksen ympäristö rakentamisluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa.

Edellä esitetyt näkökulmat huomioiden tarkasteluun on syytä ottaa mukaan myös kolmas rakennuksen korjaustarvetta kuvaava termi. Tässä yhteydessä siitä käytetään nimitystä *rakennuksen vähimmäiskunnostus*. Vähimmäiskunnostuskustannus kuvaa sitä kustannusta, joka huonokuntoiseen rakennukseen pitää investoida, jotta:

- se ei aiheuta vaaraa ympäristölleen,
- sen lisäaurioituminen saadaan pysäytettyä tai sitä saadaan ainakin merkittävästi hidastettua ja
- se täyttää ainakin kaupunkikuvalliset minimivaatimukset.

Vähimmäiskunnostustoimenpiteet kohdistuvat usein rakennuksen ulkopuolisiin rakenteisiin, kuten esimerkiksi vesikattoon ja sadevesijärjestelmiin, julkisivuihin, ikkunoihin ja oviin sekä perustusrakenteisiin. On tärkeää myös turvata sellaiset olosuhteet rakennuksen sisätiloissa, jotta rakenteiden kunnan säilyminen saadaan varmistettua. Kunnostustoimenpiteitä

joudutaan kohdistamaan usein myös rakennuksen ulkoalueisiin. Vähimmäiskunnostuksen laskennallisena kustannuksena on tässä selvityksessä pidetty arvoa 3 prosenttia kohteen jälleenhankinta-arvosta.

6. Rakennusten luokitus

Toimenpideohjelman laatimiseksi on rakennukset tässä selvityksessä luokiteltu eri luokkiin (salkkuihin) 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.

Tarkastelun kohteena olevien kohteiden luokitukset, toimenpiteet, laskennalliset kustannukset ja toimenpiteiden ajankohdat on esitetty *taulukoissa 3-4*.

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 luokiteltujen kohteiden osalta.

Luokkaan A luokiteltujen rakennusten osalta on pitkällä aikavälillä valmistauduttava varsin suuriin perusteellisten korjausten kustannuksiin. Suojeltujen ja arvotettujen luokkaan A luokiteltujen kohteiden perusteellisten korjausten kustannukset ovat laaditun arvion mukaan yli 60 miljoonaa euroa vuoteen 2040 mennessä.

Toimenpideohjelman mukaisia investointikustannuksia pidemmällä aikavälillä on havainnollistettu *kuvassa 2*.

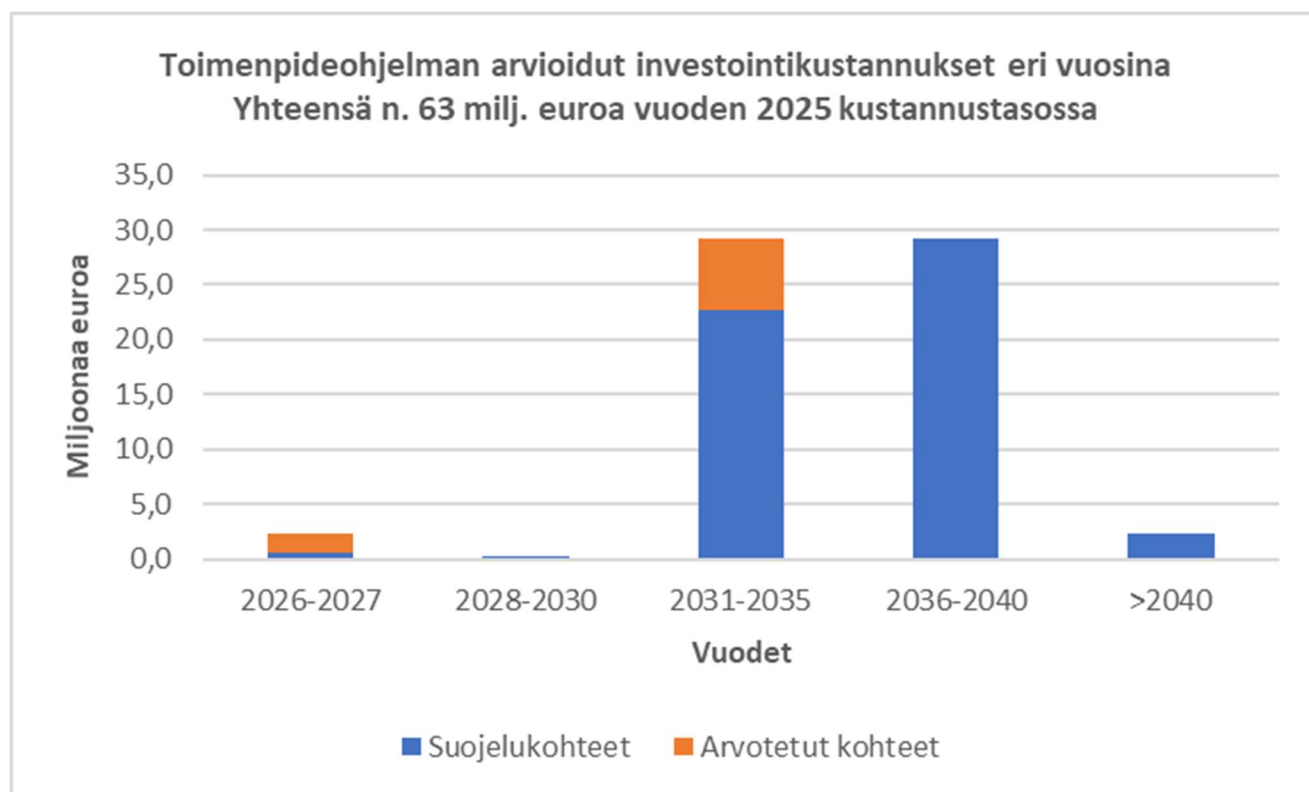
Taulukko 3. Suojelukohteiden luokitus, toimenpiteet, laskennalliset kustannukset ja toimenpiteiden ajankohdat.

		Vähimmäis- kunnostus	Ylläpitoa tukeva korjaus	Perusteellinen korjaus	Toimenpiteen ajankohta
	Luokitus	€	€	€	vuosi
Pysäkki, päärakennus	D	24 000			2026-2027
Mäntylä*	B		39 000		2026-2027
Päivölä	D	13 000			2026-2027
Juhani Ahon museo*	A		106 000		2026-2027
Kauppahalli	A			3 008 000	2038
Satamapuiston kiosk	A			58 000	2039
Kirkkopuiston kiosk	A			60 000	2039
Kankaan paloasema	B		168 000		2026-2027
Raatihuone	A			1 740 000	2040
Vanha virastotalo	B		284 000		2026-2027
Montessori päiväkot	A			929 000	2032
Edvin Laineen kivioulu	A			8 538 000	2036
Partalan vanha koulu	D	34 000			2026-2027
Otavan koulu	A			2 147 000	2031
Lumakeskus	A			11 206 000	2033
Juhani Ahon koulu	A			15 758 000	2038
Lyseo	A			8 365 000	2033
Nuorisotalo	A			2 369 000	2041
Uimarannan paviljonki	A			317 000	2028
Yhteensä		71 000	597 000	54 495 000	

* perusteellisen korjauksen sijasta tarkoituksenmukaisinta ylläpitoa tukeva korjaus

Taulukko 4. Arvotettujen kohteiden luokitus, toimenpiteet, laskennalliset kustannukset ja toimenpiteiden ajankohdat.

		Vähimmäis- kunnostus	Ylläpitoa tukeva korjaus	Perusteellinen korjaus	Toimenpiteen ajankohta vuosi
	Luokitus	€	€	€	
Ohenmäen rakennukset*	D/A	5 000	10 000		2026-2027
Ihalan tila	D	19 000			2026-2027
Linja-autoasema	C	Ei toimenpiteitä			
Kaupungintalo	A			6 645 000	2033
Heinäkelkka	D	62 000			2026-2027
Keskustan päiväkoti	D	31 000			2026-2027
Päiväkoti Lumilinna	D	60 000			2026-2027
Peltosalmen päiväkoti	C	Ei toimenpiteitä			
Runnin vanha hisrsikoulu	D	Ei toimenpiteitä			
Sankariniemen kentän rak.	A			1 446 000	2026
Yhteensä		177 000	10 000	8 091 000	
* ns. lepakkovarastot säilytettävä ja niille ylläpitoa tukeva korjaus					



Kuva 2. Toimenpideohjelman arvioidut investointikustannukset eri vuosina.

7. Tontit/maa-alueet

Tässä selvityksessä on tarkasteltu Iisalmen kaupungin suorassa omistuksessa olevia rakennuksia. Kaikki tässä selvityksessä tarkastellut rakennukset sijaitsevat kaupungin omistamilla tonteilla/maa-alueilla, pois lukien Juhani Ahon museo, joka sijaitsee Ylä-Savon evankelisluterilaisen seurakunnan omistamalla maa-alueella.

Luokkaan D luokiteltujen rakennusten osalta on ennen myyntiin laittamista sovittava kaupungin maapoliittisessa työryhmässä siitä, voidaanko kohteiden tontit/maa-alueet laittaa rakennuksen kanssa samanaikaisesti myyntiin vai onko kaupungin strategisessa mielessä järkevämpää pitää kohteiden tontit/maa-alueet edelleenkin kaupungin omistuksessa.

8. Myyntiin asettaminen

Myyntiin asetettavien rakennusten sekä tonttien/maa-alueiden osalta tehdään luovutushintoja ja myyntiä koskevat päätökset voimassa olevan hallintosäännön mukaisesti.

Liite: Lisätietoja kohteista

Selvityksessä käytettyjä lähteitä

- /1/. Arvottaminen rakennusperinnön hoidossa. Tolonen, M. 2018. Diplomityö. Oulun yliopisto, Teknillinen tiedekunta, Arkkitehtuurin yksikkö.
- /2/. Rakennusperintö suojelun kohteena. Suomen rakennustaiteen museo.
- /3/. Modernin rakennusperinnön listatut kohteet. Arvottamistyöryhmä 2021. Iisalmen kaupunki.
- /4/. Purkaa vai korjata? Hiilijalanjälkivaikutukset, elinkaarikustannukset ja ohjauskeinot. Ympäristöministeriön julkaisuja 2021:9.
- /5/. Rakennusperinnön suojelun käsitteitä. Sanastokeskus.
- /6/. Kulttuuriympäristösanasto.
- /7/. Haahtelan kiinteistötietojärjestelmä.
- /8/. Rakennusten nykyhintataulukot. Talonrakennuksen Kustannustieto -kirjat. Haahtela.
- /9/. Suomen kuntien ja kuntayhtymien rakennusten reaaliarvojen, korjausvelan ja perusparannustarpeen määrittäminen ja laskenta v. 2019. Myös useat kuntakohtaiset korjausvelkaraportit. Isoniemi, H. Trellum Consulting.