

Suomussalmen kunta

Rakennuskannan selvitystyö

Hyväksytty kunnanhallituksessa 1.12.2020 § 217

Hyväksytty valtuustossa xx.xx.2020 § x

Kinnunen Niina
8.12.2020

Sisällys

1.	JOHDANTO.....	1
2.	TIIVISTELMÄ.....	1
3.	VISIO 2030	2
4.	RYHMÄN KOKOONPANO JA TYÖSKENTELY	3
5.	LÄHTÖTILANNE	4
6.	KOhteiden JAOTTELU	4
6.1	Säilytettävät kohteet	4
6.1.1	Palvelutuotanto, tärkeät.....	4
6.1.2	Palvelutuotanto, käytössä toistaiseksi	6
6.1.3	Elinvoimapalvelut, tärkeät.....	7
6.1.4	Elinvoimapalvelut, käytössä toistaiseksi.....	8
6.1.5	Asuminen, tärkeä.....	9
6.1.6	Asuminen, käytössä toistaiseksi	10
6.1.7	Laitokset (vesi- ja lämpölaitokset).....	10
6.2	Poistuvat kohteet	11
6.2.1	Palvelutuotanto, ei investoida korjaustoimenpiteisiin.....	11
6.2.2	Elinvoimapalvelut, ei investoida korjaustoimenpiteisiin.....	13
6.2.3	Asuminen, ei investoida korjaustoimenpiteisiin	14
7.	TOTEUTUS JA AIKATAULU.....	15
8.	TALOUDELLISET VAIKUTUKSET	16
9.	JOHTOPÄÄTÖKSET JA TYÖRYHMÄN ESITYS.....	18

1. JOHDANTO

Suomussalmen kunnan sekä Kiinteistö Oy Suomussalmen Vuokratalojen omistuksessa olevien rakennuksien määrä on huomattavan suuri. Monessa rakennuksessa on havaittu viime vuosina sisäilmaongelmia ja mm. perusopetus järjestetään tällä hetkellä osin väistötiloissa. Kunnan taloudellinen tilanne ei ole mahdollistanut kaikkien tilojen peruskorjauksia siinä laajuudessa, että voitaisiin taata tilojen käyttäjille terveellinen ja turvallinen työ- ja toimintaympäristö. Myös tulevien vuosien talousennusteet eivät lupaa myönteisempää näkymää teknisten palvelujen tilapalveluille. Yleisesti ottaen vuokrattavien tilojen käyttöaste on heikko ja tiloista perittävät vuokrat eivät kaikilta osin kata käyttökustannuksia eikä poistoja, vaan tilapalvelujen tulos on negatiivinen.

Tulevaisuudessa pitää keskittyä enemmän niiden tilojen kunnossapitoon, joissa tuotetaan palveluja. Edellä mainitusta esimerkkinä koulurakennukset sekä sosiaali- ja terveystalouksille vuokratut tilat. Tavoitteena on nostaa käytössä olevien tilojen käyttöastetta lisäämällä tilojen yhteiskäyttöä sekä karsimalla kunnan rakennuskannasta ylimääräiset kohteet pois joko myymällä ne tai purkamalla.

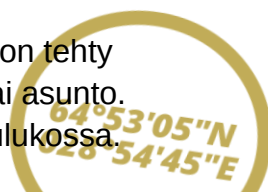
Vuonna 2017 käynnistyi uuden koulun tarveselvityksen laatiminen, jolloin alustavissa suunnitelmissa on rakentaa Ruukinkankaan koulun tilalle monitoimitalo, joka palvelisi hyvin monipuolisesti useita eri käyttäjäryhmiä. Vuoden 2018 aikana tarkentui, että käynnistämme uuden koulurakennuksen hankesuunnittelun vuoden 2019 alkupuolella. Tilatarveselvitystä tarkennettiin vielä kesäkuussa 2019, jonka pohjalta laadittiin lopullinen hankesuunnitelma. Hankesuunnitelma hyväksyttiin syksyllä 2019 ja uuden koulun KVR - urakan tarjousten jättöaika päättyi tammikuussa 2020. Urakoitsijaksi valittiin YIT Suomi Oy. Vuoden 2021 aikana myös linjataan, että mitä tehdään terveyskeskuksen kanssa. Edessä on joko laaja peruskorjaus tai vaihtoehtoisesti uuden terveyskeskuksen rakentaminen.

Kunnan rakennuskannan selvitystyöryhmän tavoitteena oli kartoittaa ja luokitella kunnan omistuksessa oleva rakennuskanta sekä antaa esitys tehtävistä toimenpiteistä. Lisäksi ryhmä on laatinut kunnan toimitilahankintoja koskevan hankeohjeen, jonka tavoitteena on luoda pohja toimitilojen uudelleenjärjestelyille sekä uusien toimitilojen rakentamiselle.

Tämän vuoden 2020 aikana tapahtuneet äkilliset ja meistä riippumattomat tekijät ovat hyvin muistuttaneet, että kaikkea ei voi ennakoida. Myös tulevaisuudessa tulee tapahtumaan asioita, joiden myötä tätä selvitystyötä on tarpeen tarkastella aina syksyllä ennen talousarvion hyväksymistä.

2. TIIVISTELMÄ

Rakennuskannan selvitystyöryhmä on koonnut tähän esitykseen linjauksen mitä rakennuksia pidetään käytössä ja mitkä poistetaan käytöstä. Kohteiden luokittelu on tehty sen mukaan onko kyseessä palvelutuotannon tai elinvoimapalvelujen rakennus tai asunto. Tämän lisäksi myös kunnan omistuksessa olevat laitokset on esitetty yhdessä taulukossa.



Selvitystyössä on mukana myös Kiinteistö Oy Suomussalmen Vuokratalot kohteita, jotka ovat poistumassa tulevien vuosien aikana käytöstä.

Selvitystyössä on esitetty ne kohteet, jotka olisivat vielä käytössä 2030. Tulevina vuosina kunnan omistamien rakennuksien peruskorjauksien kohdentamisessa pääpaino on tämän esityksen mukaisesti säilytettävissä kohteissa. Lisäksi erityisesti huomioidaan palvelutuotannon ja asumisen kohteet.

Rakennuskannasta poistuvat kohteet myydään tai puretaan erillisen aikataululuonnoksen mukaisesti (ks. kohta 7 Toteutus ja aikataulu). Valtuusto hyväksyy talousarvion käsittelyn yhteydessä seuraavan vuoden purkukohteet. Myyntiin tulevista kohteista päätöksen tekee kunnanhallitus. Ensisijaiset purku- ja myyntikohteet valitaan tämän esityksen pohjalta.

3. VISIO 2030

- terveelliset ja turvalliset tilat palvelutuotannon tarpeisiin
- elinvoimapalvelujen tilat tukevat kunnan elinvoimaisuuden myönteistä kehitystä
- vuokrattavien asuntojen kunto on hyvä ja niiden määrä vastaa asuntotarvetta
- käytössä olevien tilojen käyttöaste on korkea, toimintoja ja palveluja järjestetään keskitetysti
- tilapalvelujen talous on tasapainossa

Ruukinkankaan uusi koulurakennus on tehokkaasti perusopetuksen, lukion ja kansalaisopiston käytössä.

Sosiaali- ja terveyspalvelujen tuottamiselle on Suomussalmella riittävät ja hyväkuntoiset toimitilat.

Poistuvien asuinhuoneistojen tilalle on rakennettu Voimakadulle ja Alvarin alueelle uusia asuinhuoneistoja, joiden suunnittelussa on huomioitu väestön ikärakenne ja asuntotarve.

Hossassa on toimiva Monitoimitalo, joka palvelee kuntalaisten ja elinkeinoelämän tarpeita.

Suomussalmen kunnan rakennuskanta 2030

<u>Palvelutuotanto</u> (17+21 kpl)	49 466 m²
(huomioitu uusi Ruukinkankaan koulu ja mahdollinen terveyskeskus)	
<i>Poistettu</i> (22 kpl)	38 493 m ²
<u>Elinvoimapalvelut</u> (11+17 kpl)	36 442 m²
(Lisätty Hossan Monitoimitalo 700 m ²)	
<i>Poistettu</i> (7 kpl)	7 158 m ²
<u>Asuminen</u> (10+3 kpl)	6 515 m²
(Lisätty Voimakatu ja Alvari n. 1 300 m ²)	
<i>Poistettu</i> (5 kpl)	4 225 m ²
<u>Laitokset</u>	1 408 m²
<u>YHTEENSÄ</u>	93 831 m²



4. RYHMÄN KOKOONPANO JA TYÖSKENTELY

Tekninen lautakunta on pyytänyt kunnanhallitusta, sivistyslautakuntaa, nuorisovaltuustoa ja Kiinteistö Oy Suomussalmen Vuokrataloja nimeämään edustajansa Suomussalmen kunnan rakennuskannan selvitystyöryhmään. Ryhmän kokoonpano on hyväksytty lautakunnassa 14.3.2019 § 23.

Ryhmän kokoonpano:

Ahti Pakarinen, kunnanhallitus, varalla Veijo Holappa
 Arto Heikkinen, tekninen lautakunta
 Päivi Korja-Schepel, tekninen lautakunta
 Vesa Heikkinen, sivistyslautakunta
 Pertti Karhapää, sivistyslautakunta
 Joakim Lesonen ja Atte Seppänen, nuorisovaltuusto
 Matti Moilanen, Kiinteistö Oy Suomussalmen Vuokratalojen hallitus
 Leena Kela, Kiinteistö Oy Suomussalmen Vuokratalot
 Niko Vesterlund, kiinteistöpäällikkö
 Janne Laajoki, rakennuttajainsinööri
 Niina Kinnunen, tekninen johtaja

Kokoukset: 20.8.2019, 3.9.2019, 24.9.2019, 22.10.2019, 26.11.2019, 8.1.2020 ja 22.1.2020. Kunnanhallitus palautti asian uudelleen valmisteluun 11.2.2020 § 24. Rakennuskannan selvitystyöryhmä kokoontui vielä 13.10.2020.

TAULUKKO 1. Vierailukohteet 24.9.2019

	Osoite	Saapumisaika	Lähtö kohteesta	
Kunnantalo	Kauppakatu 20	12.00	12.00	
Mehi	Metallitie 2	12.15	12.25	
Ikiahonka	Ikiahongantie 1	12.30	12.40	
Liimalevytehdas	Puutie 4	12.45	12.55	
Kuivaamo ja konehalli	Puutie 6	13.00	13.10	
Saha	Puute 1	13.15	13.25	
Talotehdas	Puutie 10	13.30	13.40	
Joosepintie 2 rivitalo	Joosepintie 2	13.45	13.55	
Voimakatu 1 rivitalo	Voimakatu 1	14.10	14.20	
Voimakatu 3 teoll.	Voimakatu 3	14.30	14.40	
Paasikatu 1 rivitalo	Paasikatu 1	14.45	14.55	
Mannilantie rivitalo	Mannilantie 4	15.15	15.25	
Lääkäritalo 1	Koksarinkuja 9	15.40	15.50	
Kunnantalo	Kauppakatu 20	16.00		

26.11.2019 tutustumiskäynti liikuntahallin peruskorjaushankkeeseen

13.10.2020 vierailu nuorisotalolla



5. LÄHTÖTILANNE

Tilapalvelujen toimintatuotot vuonna 2018 olivat 6,49 miljoonaa, josta sisäisien vuokrien osuus oli 2,52 miljoonaa ja ulkoiset vuokrat 3,24 miljoonaa. Toimintakulut olivat 5,3 miljoonaa ja toimintakate 1,2 miljoonaa. Vuoden 2018 poistot ja arvonalentumiset olivat 3,61 miljoonaa ja tilikauden tulos – 2,41 miljoonaa. Poistot ja arvonalentumiset pitivät sisällään Ruukinkankaan 1. purkuvaiheen arvonalentumisen 895 000 €. Vuoden 2019 talousarvion mukainen tilikauden tulos olisi – 1,64 miljoonaa.

Vuosi 2019/ Tilapalvelut

Asuinrakennukset kerrosala	11643 m ²
Hallintorakennukset	11219 m ²
Koulukiinteistöt	16533 m ²
Laitoskiinteistöt	18542 m ²
Teollisuuskiinteistöt	39198 m ²
Liikunta ja kulttuurirakennukset	1274 m ²
Muut rakennukset ja asunnot	29353 m ²
Liikelaikokset	1408 m ²
<u>YHTEENSÄ</u>	<u>140 637 m²</u>

6. KOHTEIDEN JAOTTELU

6.1 Säilytettävät kohteet

6.1.1 Palvelutuotanto, tärkeät

Hallintorakennukset: Virastotalo, paloasema

Virastotalolla on kunnan palvelutuotannon ja hallinnontiloja. Lisäksi virastotalolla on toimistotiloja vuokrattuna seuraaville toimijoille: Kiinteistö Oy Suomussalmen Vuokratilat, Suomussalmen Energia Oy, TE-toimisto, Oikeusaputoimisto, Arktiset Aromit, Sote - kuntayhtymä, Suomussalmen Rasti, 4H, ProAgria, Puolangan kunta, asianajotoimisto Eskonpekka Oy ja Josart Ky.

Paloasema on otettu käyttöön vuonna 2011. Tiloihin on tehty muutoksia kesällä 2019.

Koulut: Karhulanvaaran koulu, Ruukinkankaan uusi koulu (2022)

Karhulanvaaralla toimii perusopetus luokat 1-6 ja esiopetus. Lisäksi samassa rakennuksessa on myös varhaiskasvatuksen tiloja. Rakennukseen on tehty laaja peruskorjaus 2015, kun tilat otettiin sivistyspalvelujen käyttöön.

Ruukinkankaan uusi koulu otetaan käyttöön elokuussa 2022. Alkuvaiheessa uuteen koulurakennukseen siirtyy perusopetuksen luokat 1-9 ja lukio siirtyy tiloihin elokuussa 2025. Tällä hetkellä perusopetus toimii osin nykyisen Ruukinkankaan koulun tiloissa sekä väistötiloina käytettävissä konteissa.



Laitoskiinteistöt: Pitämän päiväkot, Taivalalasan päiväkot, Suomussalmen kuntoutuskoti, hoitokoti Jalonkoski, keskusneuvola/hammashoitola/eläinlääkäri, Vammaispalvelukeskus, Uusi terveystakeskus? (2025)

Pitämän päiväkot on varhaiskasvatuksen käytössä. Rakennuksessa on tehty peruskorjauksia 2019 ja tulevana kesänä 2021 tehdään peruskorjauksia talotekniikan osalta.

Taivalalasan ala-aste muutettiin päiväkot Taivalkehdoiksi 2016.

Vammaispalvelulle tehtiin tilat Hakakadun asuinkerrostalon tiloihin 2010.

Uuden terveystakeskuksen rakentamisesta ei ole tehty päätöstä. Hyvinvointikeskus? (Sote-keskus)

Pitämän päiväkodin remonttiin on esitetty investointivaraus vuodelle 2021.

Teollisuuskiinteistöt: Miilu 2, Voimakatu 3

Miilu 2 on entinen kurssikeskus, jonka tiloissa aloitettiin työllisyydenhoito toiminta 2011. Tiloihin on tehty peruskorjauksia ja muutoksia.

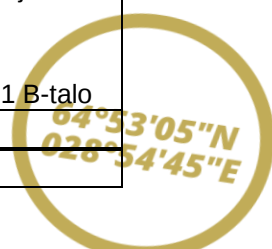
Voimakatu 3:ssa toimii nuorten työpaja Virranjakaja. Osa rakennuksesta on vuokrattu yritystoimintaan. Rakennuksen vesikate on uusittu syksyllä 2019.

Liikunta ja kulttuurirakennukset: Kylpylä, kirjasto, liikuntahalli, nuorten työpaja Hanslankarit

Kylpylän laajempi peruskorjaus valmistui 2012. Kirjaston peruskorjaus valmistui 2009. Liikuntahallin peruskorjaus valmistuu keväällä 2020. Nuorten työpaja Hanslankarit tilat on peruskorjattu 2000.

TAULUKKO 2. Palvelutuotannon kohteet, tärkeät

	Kiinteistön nimi	Valm.v.	Pk.v.	Kerros-ala m ²	Osoite
	Hallintorakennukset				
1	Virastotalo	-75		6 200	Kauppakatu 20
1	Paloasema, Voimakatu			1 504	Voimakatu
2				7 704	
	Koulut toiminnassa olevat				
1	Karhulanvaaran koulurakennus	-61	-15	4 710	Ståhlberginkuja 2
1	Uusi koulu	-22		6 000	
2				10 710	
	Laitoskiinteistöt				
1	Pitämän päiväkot	-80	-19, -20	545	Jäniksenpolku 3
1	Suomussalmen kuntoutuskoti	-17		1 009	Koksarinkuja 9
1	Taivalalasan päiväkot (Taivalkehto)	-84	2016	1 351	Jäniksenpolku 1
1	Hoitokoti Jalonkoski	2015		2 222	Välskärinkuja 4
1	Keskusneuvola/hammasl./eläinl.				
1	Uusi terveystakeskus?	-25		4 200	
1	Vammaispalvelukeskus	-11	-10	2 411	Hakakatu 1 B-talo
7				11 738	
	Teollisuuskiinteistöt				



1	Miilu 2 (Kurssikeskus)	-75	-82	2 618	Miilutie 5
1	Voimakatu 3, pienteoll.tilat	-19		238	Voimakatu 3
2				2 856	
	Liikunta ja kulttuurirakennukset				
1	Kiannon Kuohut/Kylpylä	-90	-12	1 892	Jalonkatu 1
1	Kirjasto	-78	-08,09	1 344	Kiannonkatu 31-33
1	Liikuntahalli	-86	-20	2 201	Urheilukatu 5
1	Nuorten työpaja/kierrätyskeskus	-76	-00	936	Kurimontie 6 A
4				6 373	
17			Yhteensä	39 381	

6.1.2 Palvelutuotanto, käytössä toistaiseksi

Asuinrakennukset: Särkkä 1, terveyskeskus asuintalo

Särkkä 1:n alakerta toimii nuorisotilana ja yläkerrassa on asuinhuoneistoja. Terveyskeskuksen asuintalon tiloissa on yhdistyksien tila 260 h-m². Asuntojen huoneala on 494.

Hallintorakennukset: Kunnan varikko ja työkonehallit, vanha virastotalo, Näljängän ja Ruhtinansalmen paloautotallit

Vanhan virastotalon (ent. Verotoimisto) tilat ovat vielä tällä hetkellä osin perusopetuksen käytössä. Rakennuksen toisessa kerroksessa on asuinhuoneistoja.

Paloautotallit pidetään vielä toistaiseksi käytössä.

Liikunta ja kulttuurirakennukset: Alvari (vanha osa), Haverisen huoltorakennus, Jätkänpuiston kuivakäymälä ja esiintymislava, jäähallin huoltorakennus, jääkiekkokaukalon huoltorakennus, kesäteatterin huoltorakennus ja kahviokatos, kotiseutumuseo ja savusauna, Pitämän pallokentän huoltorakennus, Ruukinkankaan urheilukentän huoltorakennus

Alvari vanha osa on Kianta opiston käytössä. Rakennuksessa on myös asuinhuoneistoja. Jääkiekkokaukalon huoltorakennuksen peruskorjaus on tehty vuonna 1991. Kesäteatterin huoltorakennukseen on tehty muutoksia ja korjauksia vuosina 2006 ja 2019. Kesäteatterin näyttämön kattaminen aloitettiin syksyllä 2020.

Jätkänpuiston esiintymislavan peruskorjaus tehtiin kesällä 2020.

Muut rakennukset ja asunnot: Kk:n kasvihuone ja huoltorakennus, lentokonehalli, Tykkiniemen varastot

TAULUKKO 3. Palvelutuotannon kohteet, käytössä toistaiseksi

	Kiinteistön nimi	Valm.v.	Pk.v.	Kerros-ala m ²	Osoite
	Asuinrakennukset				
1	Särkkä 1, Kiannonkatu 12	-59		875	Kiannonkatu 12



1	Nuorisotila alakerrassa, yläkerrassa asuntoja Terveyskeskus asuintalo -Yhdistysten tila 260h-m ² -Asunnot 494h-m ²	-69 34% 66%	-95	1 328	Kiannonkatu 37
2				2 203	
	Hallintorakennukset				
1	Kunnan varasto ja työkonehallit	-79,-96		1 866	Lohitie 4
1	Vanha virastotalo,	-52	-91	1 392	Kiannonkatu 17
1	Näljängän paloautotalli	-85,-99		113	Varisahontie
1	Ruhtinansalmen paloautotalli	-91		144	Kauppatie 4
4				3 515	
	Liikunta ja kulttuurirakennukset				
1	Alvari (ent. ala-aste, vanhempi)	-47		869	Kiannonkatu 16
1	Haverisen huoltorakennus	-78		245	Haverisentie 7
1	Jätkänpuiston kuivakäymälä	-84	-99	10	Jätkänpuisto
1	Jätkänpuiston esiintymislava		-20		
1	Jäähallin huoltorakennus	-01		564	Linkkikuja 2
1	Jääkiekkokaukalon huoltorakennus	-81	-91	160	Kiannonkatu
1	Kesäteatterin huoltorakennus	-69	-06, -19	184	Lomakyläntie
1	Kesäteatterin kahviokatos	-06		93	Lomakyläntie
1	Kotiseutumuseo	-67		164	Kirkkoniemi
1	Kotiseutumuseon savusauna	-84		20	Kirkkoniemi
1	Pitämän pallok. huoltorakennus	-97		199	Hirvikatu 2a
1	Ruukink.uhr.kentän huoltorak.	-86		220	Urheilukatu 3
12				2 728	
	Muut rakennukset ja asunnot				
1	KK:n kasvihuone ja huoltorakennus	-82	-12	380	Mannilantie 6A
1	Lentokonehalli	-87		597	Korpjoensuuntie
1	Tykkiniementien varastot -varusvarasto 253 k-m ² -tallivarastorasto 168 k-m ² -punkkerivarasto 97 k-m ² Suojeltu kohde -kellari 45 k-m ² Suojeltu kohde, sirpalesuoja			662	
3				1 639	
21			Yhteensä	10 085	

6.1.3 Elinvoimapaalvelut, tärkeät

Teollisuuskiinteistöt: Kemet Oy, Jalonniemitalo/karamellitehdas, Kiantaman Jaloste Oy, Mehi –työkalu, Raateen portti, Ruokapuisto, Sumetek, Vuolukivitehdas

Elinvoimapaalvelujen (tärkeiden) tilojen käyttöaste on hyvä. Jalonniemitalo Karamellitehtaan osalta on nyt sivistyspalvelujen käytössä tällä hetkellä. Tilamuutokset (2021) suunnitellaan siten, että ne vastaavat paremmin elinkeinoelämän tarpeita. Kiantaman Jaloste Oy osasta tiloista on lunastussopimus. Raateen Portissa on vuokralainen 5 vuoden vuokrasopimuksella. Ruokapuiston ja Sumetekin tiloissa on useita vuokralaisia.



Vuolukivitehtaan varasto tuhoutui romahtamisen vuoksi lähes kokonaan 10.3.2020. Uuden varaston rakentaminen on suunnittelutettu ja rakennusurakka kilpailutettu. Uuden varaston rakentaminen on tarkoitus aloittaa joulukuussa 2020.

TAULUKKO 4. Elinvoimapalvelut, tärkeät

	Kiinteistön nimi	Valm.v.	Pk.v.	Kerros-ala m ²	Osoite
	Teollisuuskiinteistöt				
1	Kemet Oy	-87	-99,-05,-07	8 917	Siikarannantie 3
	-jätekatos	-15		132	
1	Jalonniemitalo (Pizzeria 298 h-m2)	-97	-01, -04	814	Jalonkaarre 3
1	Karamellitehdas (entinen)	-99	-02	1 525	Jalonkaarre 5
1	Kiantaman Jaloste Oy	-06	-06,-07,-10	2 251	Marjatie 1
1	Mehi-työkalu	-90	-12	1 367	Metallitie 2
1	Raatteen portti	-92	-13	725	Raatteentie 2
1	Ruokapuisto, Rosmariinintie 5	-92	-00	1 045	Rosmariinintie 5
1	Sumetek	-77	-01	2 060	Kurimontie 21-23
1	Vuolukivitehdas	-99	-01,-03,-10	4 594	Saarikyläntie 26 A
1	Vuolukivitehtaan lämpökeskus	-99	-10	302	Saarikyläntie 26 A
1	Vuolukivitehtaan varasto	-06,-10		1 763	Saarikyläntie 26 A
1	Uusi varasto	-21		941	Saarikyläntie 26 A
11				25 495	
11			yhteensä	25 495	

6.1.4 Elinvoimapalvelut, käytössä toistaiseksi

Teollisuuskiinteistöt: Vastaanottohalli I, Vastaanottohalli II, Vastaanottohalli III, Virtasalmen kalajäähdyttämö, Varastorakennus Tuohustie 7, Liimalevytehdas ja Kivipaja

Vastaanottohallien yksi tila on tällä hetkellä tyhjiään. Virtasalmen kalajäähdyttämön osalta tehtiin korjauksia ja muutoksia 2019 KalaLeader rahoituksella. Tuohustein varastorakennus on vuokrattuna ja sopimuksen mukaan vuokralainen vastaa kustannuksista. Liimalevytehtaan tilat jätetään teknisten palvelujen käyttöön.

Liikunta ja kulttuurirakennukset: Vanhakurimo

Vanhakurimo on vuokrattu yritystoimintaan.

Muut rakennukset ja asunnot: Näätälän koulu Näätälän hoitokoti, Karhulanvaara (traktoritali-kalustovaja, navettarakennus, talousrakennus, kellari, autotallit), S:salmi opisto (työpajarakennus, ulkovarasto)

Näätälän hoitokodista on lunastussopimus. Karhulanvaaran navettarakennuksessa ei ole tällä hetkellä vuokralaista. Talousrakennus, kellari ja autotallit ovat käytössä. Suomussalmiopiston työpajarakennuksen ja varaston tiloja on vuokrattuna yritystoimintaan.



TAULUKKO 5. Elinvoimapaalvelut, käytössä toistaiseksi

	Kiinteistön nimi	Valm.v.	Pk.v.	Kerros-ala m ²	Osoite
	Teollisuuskiinteistöt				
1	Vastaanottohalli I	-83		480	Kurimontie 21
1	Vastaanottohalli II	-85		500	Kurimontie 19
1	Vastaanottohalli III	-89		709	Kurimontie 17
1	Virtasalmen kalajäähdyttämö			54	
1	Varastorakennus., Tuohustie 7	-60		240	Tuohustie 7
1	Liimalevytehdas, Puutie 4	-98		1 454	Puutie 4
1	Kivipaja	-62		252	
7				3 689	
	Liikunta ja kulttuurirakennukset				
1	Vanhakurimo	1895		581	Kurimontie 39
1				581	
	Muut rakennukset ja asunnot				
1	Näätälän koulu (asuntola +as.rak.)	-54	-70	557	Pyyvaarantie 107
	Näätälän hoitokoti (ent. koulu)	-54	-70, -84, -03	297	Pyyvaarantie 107
	Karhulanvaara				
1	-Traktoritali-kalustovaja	-62		315	
1	-Navettarakennus-rehusuoja		-83	956	
1	-Talousrakennus			39	
1	-Kellari			302	
1	-Autotallit			155	
1	S:salmi-opisto, Siikaranta	-74			Siikarannantie 7
1	-Työpajarakennus	-74	-81, -83, -90	2 935	
1	-Ulkovarasto	-74		421	
9				5 977	
16			yhteensä	10 247	

6.1.5 Asuminen, tärkeä

As.Oy Kuntopolku, as.Oy Mäntyrinne, Poromiehentie 5, Jukola, Sumula, Rantakatu 1, Kiannonkatu 14 (Särkkä 3) (1964), terveyskeskuksen asuintalo, Tykkiniementie 2, 5 ja 7

Poromiehentien rivitalo pidetään toistaiseksi kunnan omistuksessa, mutta olosuhteiden muuttuessa tilanne arvioidaan uudelleen.

TAULUKKO 6. Asuminen, tärkeä

	Kiinteistön nimi	Valm.v.	Pk.v.	Kerros-ala m ²	Osoite
	Asuinrakennukset				
1	As.Oy Kuntopolku, Pitämänk.				
1	As.Oy Mäntyrinne, Muikkutie	-76			

64°53'05"N
028°54'45"E

1	Asunn.rivit., Poromiehentie 5	-96		155	
1	Asunn.rivitalo, Jukola	-92		218	
1	Asunn.rivitalo, Sumula	-98		179	
1	Asuintalo, Rantakatu 1	-55,-63		465	
	Särkkä 1, Kiannonkatu 12	-59		875	Kiannonkatu 12
1	Särkkä 3, Kiannonkatu 14	-64		1 371	
	Terveyskeskus asuintalo	-69	-95	1 328	
1	Tykkiniementie 2 rivitalo 1.2.-14 alk.	-78	-97	432	Tykkiniementie 2
1	Tykkiniementie 5 rivitalo	-71		409	Tykkiniementie 5
1	Tykkiniementie 7 rivitalo	-70		521	Tykkiniementie 7
	Alvarin asuintalot	2026			
	Voimakatu 1, rivitalot	2028			
10				3 750	
10			yhteensä	3 750	

6.1.6 Asuminen, käytössä toistaiseksi

Asuinkerrostalo ja asuinrivitalo (Ståhlberginkuja 7), Lääkäritalo 4

Karhulanvaaran asuinrakennukset pidetään käytössä toistaiseksi. Tilojen käyttöaste on hyvä. Lääkäritalo 4 pidetään toistaiseksi kunnan omistuksessa, mutta olosuhteiden muuttuessa tilanne arvioidaan uudelleen.

TAULUKKO 7. Asuminen, käytössä toistaiseksi

	Kiinteistön nimi Asuinrakennukset	Valm.v.	Pk.v.	Kerros-ala m ²	Osoite
1	Asuinkerrostalo, Ståhlberginkuja 7 E-F	-61	-91	813	Ståhlberginkuja 5
1	Asuinrivitalo, Ståhlberginkuja 7	-91		412	Kuhmontie 3 G
1	Lääkärintalo 4, Koksarinkuja 7	-73		240	
3				1 465	
3			yhteensä	1 465	

6.1.7 Laitokset (vesi- ja lämpölaitokset)

Vesihuolto: Haverisen vedenottamo, Juntusrannan jätevedenpuhdistamo, Juntusrannan vedenottamo, Kirkonkylän paineenkorotuslaitos, Pitämän jätevedenpuhdistamo, vesitorni,



Hossan jätevedenpuhdistamo, Hossan vedenottamo, Saarikylän vedenottamo, Karhulanvaaran jäteveden pumppaamo, Lomakylän vedenottamo

Aluelämpölaitokset: Kirkonkylä, Karhulanvaara

Karhulanvaaran laitos tuottaa lämpöä kunnan omistuksessa oleviin rakennuksiin. Kirkonkylän laitoksen kaukolämpöä myydään Kalevan palvelutuville ja Kalevalle.

TAULUKKO 8. Laitokset

	Kiinteistön nimi	Valm.v.	Pk.v.	Kerros-ala m ²	Osoite
	VESIHUOLTOLAITOKSET				
1	Haverisen vedenottamo	-77		52	
1	Juntusrannan jätevedenpuhd.	-84		43	
1	Juntusrannan vedenottamo	-82		20	
1	Kirkonkylän paineenkorotuslaitos	-80		90	
1	Pitämän jätevedenpuhdistamo	-81		890	
1	Vesitorni	-66		13	Kauppakatu 20
1	Hossan jätevedenpuhdistamo	-08	-20		
1	Hossan vedenottamo	-08		5	
1	Saarikylän vedenottamo	-03		5	
1	Karhulanvaaran jäteveden pumppaamo			41	
1	Lomakylän vedenottamo				
11				1 159	
	ALUELÄMPÖLAITOKSET				
1	Kirkonkylän aluelämpölaitos	-07		177	Mannilantie 6
1	Karhulanvaaran lämpökeskus	-16		72	Kuhmontie 3
2				249	
13			yhteensä	1 408	

6.2 Poistuvat kohteet

6.2.1 Palvelutuotanto, ei investoida korjaustoimenpiteisiin

Koulut: Nivan ala-aste, Ruukinkankaan koulu, Lukio

Nivan ala-aste on myyty. Ruukinkankaan koulun 1. vaiheen purkutyöt on tehty. 2. vaiheen purkutyöt aloitetaan 2022. Lukio rakennuksen purkaminen aloitetaan 2025, kun opetus on siirtynyt Ruukinkankaan uuden koulun tiloihin.

Laitosrakennukset: Terveyskeskus



Terveyskeskuksen osalta on vielä linjaus tekemättä, että tehdäänkö tiloihin peruskorjaus vai aloitetaanko uuden terveyskeskuksen suunnittelu. Jos uuden terveyskeskuksen suunnittelu aloitetaan, niin yhtenä lähtökohtana on, että viimeisenä rakennettu osa säilytettäisiin.

Liikunta ja kulttuurirakennukset: Alvari, Jätkänpuiston huoltorakennus, Kirkonkylän urheilukentän huoltorakennus, Nuorisotalo (*) ja Oilola

Alvarin uudempi osa poistuu käytöstä, kun uusi Ruukinkankaan koulu otetaan käyttöön. Kohde laitetaan kylmilleen ja purkuajankohta päätetään myöhemmin. Jätkänpuiston huoltorakennus on huonokuntoinen ja pukuhuonetilat joutuvat usein ilkivallan kohteeksi. Huoltorakennus laitetaan myyntiin poispurettavaksi. Oilola on myyty ja tiloihin on muutostyöt majoitustoimintaa varten käynnissä.

(*) Nuorisotalon käyttötarkoituksenvaihtoehtoja vielä harkitaan. Voisiko tilat olla esim. sotien ja kuntalaisten kanssa yhteiskäytössä.

Muut rakennukset ja asunnot: Suomussalmen kirkonkylän alatalo ja ylätalo, Ämmänkamari, Karhulanvaaran oppilasasuntolat, Siikarannan oppilasasuntola 1 ja 2 sekä varastot, Vuokin kylätalo

Suomussalmen kirkonkylän alatalo on kylmillään ja kohde on tarkoitus purkaa 2021. Ylätalon osalta on vielä selvittelyt kesken. Tilat ovat nyt osin vuokrattuna ja saman rakennuksen yhteydessä toimii Kirkonkylän aluelämpölaitos. Ämmänkamarin tilat ovat olleet tyhjillään sisäilmaongelmien vuoksi. Ämmänkamari laitetaan kylmilleen ja puretaan myöhemmin. Osa Karhulanvaaran oppilasasunnoista laitetaan kylmilleen. Hyväkuntoisin rakennus voidaan säilyttää vielä hätämajoitustilana. Suomussalmiopiston oppilasasuntola 2 puretaan ensi vuoden aikana, jos määrärahat riittävät. Oppilasasuntolan tilalle voidaan tehdä pysäköintialue yritystoiminnan ja muiden alueen tilojen käyttäjien tarpeisiin. Vuokin kylätalo säilytetään vielä kunnan omistuksessa. Kohteen jatkotoimenpiteistä neuvotellaan paikallisen kyläyhdistyksen kanssa. Vuokin kylätalon kellarissa on vesihuoltolaitoksen tiloja.

TAULUKKO 9. Palvelutuotanto, ei investoida korjaustoimenpiteisiin

	Kiinteistön nimi	Valm.v.	Pk.v.	Kerros-ala m ²	Osoite
	Koulut toiminnassa olevat				
1	Nivan ala-aste	-08		462	Vaarannivantie 37
1	Ruukinkankaan koulu	-63	-82,-02,-09	8 496	Ruukinkatu 5
1	Lukio	-66	-87,09	2 865	Ruukinkatu 3
3				11 823	
	Laitoskiinteistöt				
1	Terveyskeskus	-67,-80,-83	-98,-02,-10	8 923	Välskärinkuja 1
1				8 923	
	Liikunta ja kulttuurirakennukset				

1	Alvari (ent. ala-aste, uudempi)	-52	-86	1 930	Kiannonkatu 16
1	Jätkänpuiston huoltorakennus	-84		50	Jätkänpuisto
1	Kk:n urh.kentän huoltorak.	-92		13	Urheilukenttä
1	Nuorisotalo (*)	-86		847	Kiannonkatu 33
1	Oilola	-64		144	Oilolantie 3
5				2 984	
	Muut rakennukset ja asunnot				
1	S:salmen yläaste, alatalo	-70		3 720	Mannilantie 6A
1	Suomussalmen yläaste, ylätal	-66	-87	4 506	Mannilantie 6A
1	Ämmänkamari (rivitalo)	-62		152	Tietäväisenkatu 1
	S:salmi-opisto, Karhulanvaara	-61	-16		
1	-Oppilasasuntola 1	-82	-94	466	
1	-Oppilasasuntola 2	-82	-94	445	
1	-Oppilasasuntola 3	-86		449	
1	-Oppilasasuntola 4	-86		337	
	S:salmi-opisto, Siikaranta	-74			Siikarannantie 7
1	-Päärakennus	-74	-87, -90, -91	2 350	
1	-Oppilasasuntola 1 (H)	-74		1 345	
1	-Oppilasasuntola 2	-80		514	
1	-Varasto 1			37	
1	-Varasto 2			22	
1	Vuokin kylätalo	-62	-94	420	Kuhmontie 306b
13				14 763	
22			yhteensä	38 493	

6.2.2 Elinvoimapalvelut, ei investoida korjaustoimenpiteisiin

Teollisuuskiinteistöt: Ikihongantie teollisuushalli, Kuivaamo ja konehalli, Puutavaran vastaanottohalli ja laajennus, Nikkarihalli, Puutalotehdas ja Saha

Ikihongantie teollisuushalli, Kuivaamo ja konehalli, Puutavaran vastaanottohalli laitetaan myyntiin tämän vuoden aikana. Puutalotehdas on myyty vuoden 2020 aikana. Sahan ja Nikkarihallin myynti on suunniteltu vuodelle 2021. Kunnanhallitus tekee päätöksen kohteiden myynnistä.

Liikunta ja kulttuurirakennukset: Kurimon varastorakennus

Kurimon varastorakennus ns. perunakellari on ollut kylmillään. Osa tiloista on vuokrattu tällä hetkellä. Kohde voitaisiin laittaa myyntiin tulevien vuosien aikana. Kunnanhallitus tekee päätöksen kohteen myynnistä.



TAULUKKO 10. Elinvoimapalvelut, ei investoida korjaustoimenpiteisiin

	Kiinteistön nimi	Valm.v.	Pk.v.	Kerros-ala m ²	Osoite
	Teollisuuskiinteistöt				
1	Ikihongantien teoll.halli	-81		4 113	Ikihongantie 1
1	Kuivaamo ja konehalli	-98	-99	588	Puutie 6
1	Puutavara varastohalli ja laajennus	-00	-04	970	Puutie 6
1	Nikkarihalli	-98		775	Siikarannantie 24
1	Puutalotehdas	-98		476	Puutie 7
1	Saha, Puutie 1	-98		236	Puutie 1
6				7 158	
	Liikunta ja kulttuurirakennukset				
1	Kurimon varastorakennus				
1		?		?	
7			yhteensä	7 158	

6.2.3 Asuminen, ei investoida korjaustoimenpiteisiin

Joosepintie 2, Mannilantie 4, Paasikatu 1 ja Voimakatu 1 asuinrivitalojen peruskorjaukseen ei enää osoiteta määrärahoja. Kohteen voidaan toistaiseksi pitää käytössä, mutta mahdollisten ongelmien ilmetessä asukkaille osoitetaan korvaava asunto jostain toisesta kohteesta. Paasikadun ja Voimakadun rivitalojen purkaminen on ennakoitu vuodelle 2023. Mannilantie 4 B rivitalo tuhoutui tulipalossa 15.9.2019. Rivitalon purku-urakka on saatu päätökseen elokuussa 2020.

Lääkäritalo 1 ns. Kukkohovin talo laitetaan myyntiin. Kohteen myynnistä päättää kunnanhallitus.

TAULUKKO 11. Asuminen, ei investoida korjaustoimenpiteisiin

	Kiinteistön nimi	Valm.v.	Pk.v.	Kerros-ala m ²	
	Asuinrakennukset				
1	Joosepintie 2 as.rivitalo	-65		350	Puretaan
1	Rivitalot, Mannilantie 4 (A ja B)	-66	-97	1 640	Puretaan
1	Rivitalot, Paasikatu 1	-63	-95	1 389	Puretaan
1	Lääkäritalo I, Koksarinkuja 4	-58		403	Myydään
1	Voimakatu 1, asunnot		-87	443	Puretaan
5				4 225	
5			yhteensä	4 225	

64°53'05"N
028°54'45"E

7. TOTEUTUS JA AIKATAULU

Vuosi 2019

Kiinteistö Oy Suomussalmen Vuokratalot on myynyt asuinrivitalot Juntusrannasta Pappilantie 2 :sta ja Vaarannivasta Vaarannivantie 37:stä. Kunnan kiinteistöistä myyntiin laitettiin entinen Nivan koulu ja Oilola. Oilola saatiin myytyä, mutta entinen koulurakennus jouduttiin laittamaan uudelleen myyntiin, kun yhtään tarjousta ei tullut.

Nivan koulu laitettiin uudelleen myyntiin ja kohteen kauppa hyväksyttiin kunnanhallituksessa.

Purettavia kohteita olivat Hakakadun asuinkerrosta ja Kirkonkylän Kivikoulu.

Vuosi 2020

Nivan koulu laitettiin uudelleen myyntiin ja kohteen kauppa hyväksyttiin kunnanhallituksessa.

Vuoden aikana laitetaan myyntiin seuraavat kohteet Lääkäritalo 1 (EI TOTEUTUNUT), puutalotehdas. Jätkänpuiston huoltorakennus myydään poispurettavaksi (EI TOTEUTUNUT). Kiinteistö Oy Suomussalmen Vuokratalot laittaa myyntiin Vuokin rivitalohuoneistot (EI TOTEUTUNUT).

Purettavia kohteita ovat Mannilantie 4 B asuinrivitalo (tuhoutui tulipalossa 15.9.2019), Ruukinkankaan koulun 1. vaihe ja Siikarannan oppilasasuntola 2 (EI TOTEUTUNUT).

Ruukinkankaan uuden koulun suunnittelu ja rakentaminen aloitetaan. Linjataan, että aloitetaanko uuden terveystakeskuksen tilatarve- ja hankesuunnittelu (VARAUS VUODEN 2021 TA).

Vuosi 2021

Myyntiin laitetaan Lääkäritalo 1, Saha ja Nikkarihalli. Vuokin kylätalon ja Lääkäritalo 4 osalta tilanne arvioidaan ja tehdään sen pohjalta päätökset erikseen.

Purettaviksi kohteita ovat Kirkonkylän alatalo, Siikarannan oppilasasuntola, Kemet palossa tuhoutuneet teollisuustilan betonirakenteet ja Ämmänkamari (EI TOTEUDU, JOS VARATUT MÄÄRÄRAHAT EIVÄT RIITÄ).

Ruukinkankaan uuden koulun rakentaminen etenee aikataulun mukaisesti. Uuden terveystakeskuksen tarvesuunnittelu käynnistetään.

Vuosi 2022

Ruukinkankaan koulun 2. vaiheen purkutyöt aloitetaan.



Uusi Ruukinkankaan koulu otetaan käyttöön elokuussa 2022 ja väistötiloina olleiden konttikoulujen käyttö päättyy kesäkuussa.

(EPÄVARMA. Uuden terveystakeskuksen kilpailutus käynnistyy loppuvuodesta)

Vuosi 2023

Kiinteistö Oy Suomussalmen Vuokratalot laittaa Leväkoskentie 159 asuinrivitalon myyntiin.

Purettaviksi kohteiksi on suunniteltu Paasikadun ja Voimakadun asuinrivitalot sekä Alvarin uudempi osa. Mikäli asuinhuoneistot ovat edelleen vuokrattuna, voidaan purkamisasuntoa siirtää.

(EPÄVARMA. Uuden terveystakeskuksen rakentaminen käynnistyy)

Vuosi 2024

Kiinteistö Oy Suomussalmen Vuokratalot laittaa Lehtolantie 2 asuinrivitalon myyntiin.

Purettaviksi kohteiksi on suunniteltu Mannilantie 4 A asuinrivitalo ja Siikarannan oppilajasuntola 1.

(EPÄVARMA. Uuden terveystakeskuksen rakentaminen on käynnissä)

Vuosi 2025

Kiinteistö Oy Suomussalmen Vuokratalot laittaa Myllylahdentie 168 asuinrivitalon myyntiin.

Lukion opetus siirtyy Ruukinkankaan koulun tiloihin ja nyt käytössä olevan rakennuksen purkutyöt voidaan aloittaa.

(EPÄVARMA. Uusi terveystakeskus otetaan käyttöön)

Vuosi 2026

Kiinteistö Oy Suomussalmen Vuokratalot laittaa Pesiönrannantie 2 asuinrivitalon myyntiin.

(EPÄVARMA. Nykyisen terveystakeskuksen purkutyöt aloitetaan)

Vuosi 2027

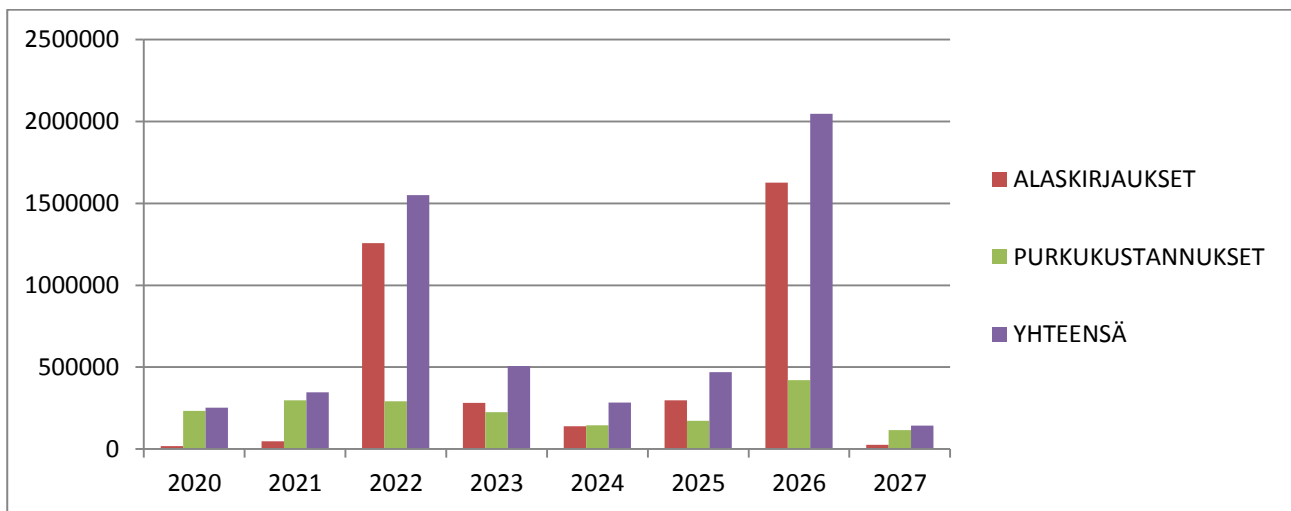
Purettaviksi kohteiksi on suunniteltu Joosepintie 2 rivitalo, Karhulanvaaran oppilajasuntolat ja Hakakadun asuinkerrostalo.

8. TALOUDELLISET VAIKUTUKSET

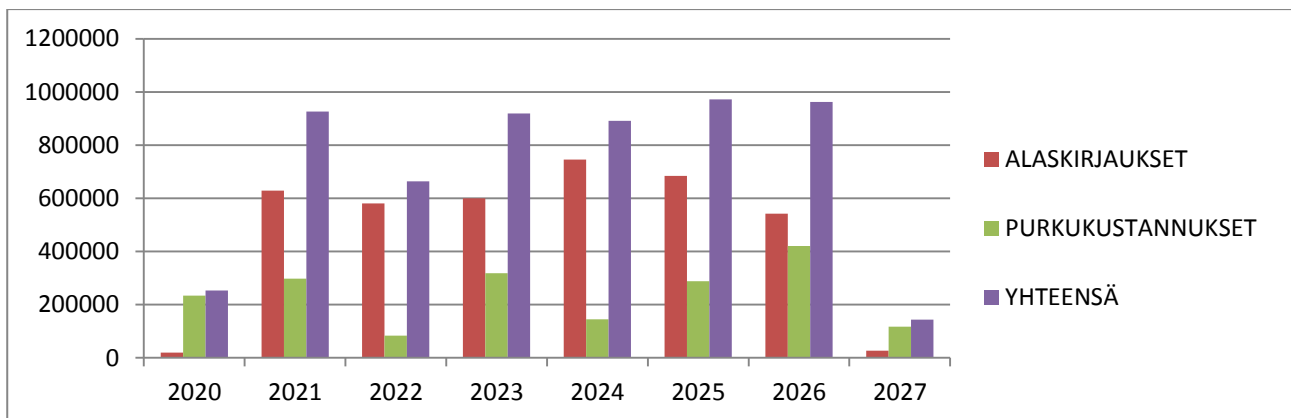
Rakennuskannan vähentämisestä aiheutuu säästöjen lisäksi myös kustannuksia. Kohteiden purkukustannukset ja arvonalentumiset ovat arvioitavissa aika luotettavasti. Säästöjä tulee kohteiden käyttö- ja peruskorjauskustannuksista.



Myyntiin tulevien kohteiden myyntihinta ei todennäköisesti aina riitä kattamaan arvonalentumista, mutta se voi antaa paikallisille yrittäjille uudenlaisia mahdollisuuksia hyödyntää aikaisemmin kunnan omistuksessa olleita rakennuksia. Taajama-alueella kohteen vaihtaessa omistajaa on odotettavissa tonttien vuokra- tai myyntituloja. Lisäksi rakennuksien siirtyminen yksityiseen omistukseen voi lisätä hieman kiinteistöverokertymää.



KAAVIO 1. Poistuvien rakennuksien purkukustannusarvio ja arvonalentuminen



KAAVIO 2. Poistuvien rakennuksien poistosuunnitelmat on päivitetty



9. JOHTOPÄÄTÖKSET JA TYÖRYHMÄN ESITYS

Suunnitellut toimenpiteet tuleville vuosille VISIO 2030 tukevat kunnan strategian toteutumista sekä luovat perusteet kustannustehokkaalle kiinteistöjen käytölle.

Tekninen lautakunta esittää vuosittain kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle suunnitelman Suomussalmen kunnan omistuksessa olevien kiinteistöjen purkamis- ja myyntitoimenpiteistä.

Valtuusto hyväksyy kunnan omistuksessa olevat purkukohteet vuosittain talousarvion hyväksymisen yhteydessä.

Kunnanhallitus hyväksyy myytäväksi tulevat kohteet ja tekee päätökset kohteiden myynnistä.

Kiinteistö Oy Suomussalmen Vuokratalot hallitus pyytää suostumuksen kiinteistöjen myyntiin ja purkamiseen kunnanhallitukselta.

Työryhmä esittää, että Suomussalmen kunnan vuoden 2019 rakennuskannasta poistetaan n. 33 % vuoteen 2030 mennessä tämän esityksen mukaisesti.

