

Suomussalmen kunta

Rakennuskannan selvitystyö

Hyväksytty kunnanhallituksessa 1.12.2020 § 217

Hyväksytty valtuustossa 15.12.2020 § 60

Päivitetty 30.3.2026

Vesterlund Niko, Laajoki Janne ja Kinnunen Niina
30.3.2026

Sisällys

1.	JOHDANTO.....	1
2.	TIIVISTELMÄ.....	2
3.	VISIO 2030	2
4.	RYHMÄN KOKOONPANO JA TYÖSKENTELY	3
5.	LÄHTÖTILANNE	4
6.	KOHITEIDEN JAOTTELU.....	5
6.1	Säilytettävät kohteet	5
6.1.1	Palvelutuotanto, tärkeät.....	5
6.1.2	Palvelutuotanto, käytössä toistaiseksi	7
6.1.3	Elinvoimapalvelut, tärkeät.....	8
6.1.4	Elinvoimapalvelut, käytössä toistaiseksi.....	9
6.1.5	Asuminen, tärkeä.....	10
6.1.6	Asuminen, käytössä toistaiseksi	10
6.1.7	Laitokset (vesi- ja lämpölaitokset).....	11
6.2	Poistuvat kohteet	12
6.2.1	Palvelutuotanto, ei investoida korjaustoimenpiteisiin.....	12
6.2.2	Elinvoimapalvelut, ei investoida korjaustoimenpiteisiin.....	14
6.2.3	Asuminen, ei investoida korjaustoimenpiteisiin	14
7.	TOTEUTUS JA AIKATAULU.....	15
8.	TALOUDELLISET VAIKUTUKSET	17
9.	JOHTOPÄÄTÖKSET JA TYÖRYHMÄN ESITYS.....	19

1. JOHDANTO

Suomussalmen kunnan, Kiinteistö Oy Suomussalmen Vuokratalojen ja Suomussalmen Tilapalvelut Oy:n omistuksessa olevien rakennuksien määrä on huomattavan suuri. Suomussalmen Tilapalvelut Oy on perustettu 2025 ja yhtiön omistukseen ovat siirtyneet Kainuun hyvinvointialueelle vuokratut tilat sekä yritystilat, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 58 001 m². Saman vuoden aikana valmisteltiin vuokrattavien asuntojen siirtämistä peruskunnan puolelta Kiinteistö Oy Suomussalmen Vuokrataloille. Asuntojen siirtämistä ei vielä toteutettu. Lisäksi kunta konsernin rakennuskantaan sisältyvät vesihuoltolaitoksen ja Suomussalmen Energia Oy:n rakennukset.

Kuntakonsernin rakennuskanta:

- Suomussalmen kunta
- Kiinteistö Oy Suomussalmen Vuokratalot
- Suomussalmen Tilapalvelut Oy
- Suomussalmen Energia Oy
- Suomussalmen vesihuoltolaitos

Kuntakonsernin resurssit eivät ole mahdollistaneet 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.

Vuoden 2021 aikana myös linjataan, että mitä tehdään terveyskeskuksen kanssa. Edessä on joko laaja peruskorjaus tai vaihtoehtoisesti uuden terveyskeskuksen rakentaminen. *Terveyskeskuksen tilatarvetyöryhmä on aloittanut toiminnan. Tilatarveselvitys on hyväksytty kunnanhallituksessa tammikuussa 2022. Hankesuunnittelutyöryhmän toiminta käynnistyi kesäkuussa 2022. Hankesuunnitelma on tulossa hyväksyttäväksi alkuvuodesta 2023. Tammikuussa 2023 Kainuun hyvinvointialue ilmoitti, että hankkeen eteenpäin vientiä ei jatketa. Alueen kaavamuutos on hyväksytty valtuustossa 30.10.2023.*

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.

Vuoden 2020 aikana tapahtuneet äkilliset ja meistä riippumattomat tekijät ovat hyvin muistuttaneet, että kaikkea ei voi ennakoida. Maaliskuussa 2020 romahti Tulikiven

varastorakennus n. 980 m² ja heinäkuussa Kemetin teollisuustilasta tuhoutui tulipalossa n. 2700 m². *Tulikiven uusi varastorakennus otettiin käyttöön toukokuussa 2021 ja Kemetin uusi teollisuusrakennus valmistui elokuussa 2022.*

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

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	
Ikihonka	Ikihongantie 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
YHTEENSÄ	140 637 m²

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, Oikeusaputoimisto, Arktiset Aromit, Kainuun hyvinvointialue, Suomussalmen Rasti, 4H, ProAgria, Puolangan kunta, asianajotoimisto Eskonpekka Oy ja Josart Ky.

Paloaseman uusi kalustovarasto valmistui 12/2025. Paloaseman kiinteistön rakennukset siirtyivät 1.1.2026 Suomussalmen Tilapalvelut Oy omistukseen.

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 otettiin 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. *Uusi koulurakennus on otettu käyttöön perusopetuksen osalta lukukaudelle 2022–2023. Suomussalmen lukion opetus tulee siirtymään Ruukinkankaan uuden koulun tiloihin lukukaudelle 2025–2026.*

Laitoskiinteistöt: Pitämän päiväkotit, Taivalalasan päiväkotit,

Pitämän päiväkotit on varhaiskasvatuksen käytössä. Rakennuksessa on tehty peruskorjauksia 2019 ja tulevana kesänä 2021 tehdään peruskorjauksia talotekniikan osalta. *Pitämän päiväkodin peruskorjaukset talotekniikan osalta on talousarviossa vuodelle 2022. Urakka on valmistunut 12/2022.*

Taivalalasan ala-aste muutettiin päiväkotit Taivalkehdoksi 2016.

Uuden terveysaseman rakentamisesta ei ole tehty päätöstä. Hyvinvointikeskus? (Sote-keskus). *Tilatarvetyöryhmä aloitti toiminnan loppuvuodesta 2021 ja tilatarvearvio on hyväksytty kunnanhallituksessa tammikuussa 2022. Hankesuunnittelutyöryhmä on aloittanut toiminnan kesäkuussa 2022. Hankesuunnitelma on tarkoitus viedä hyväksyttäväksi Kainuun hyvinvointialueelle ja Suomussalmen kunnanhallitukselle alkuvuodesta 2023. Uuden terveysaseman rakentamisajankohta on edelleen avoinna, mutta neuvotteluja jatketaan HVA:n kanssa aloitusajankohdasta. Suomussalmen Terveyskeskus, Suomussalmen kuntoutuskoti, Hoitokoti Jalonkoski, Keskusneuvola/hammaslääkäri/eläinlääkäri ja Vammaispalvelukeskus siirtyivät 1.1.2026 Suomussalmen Tilapalvelut Oy omistukseen.*

Teollisuuskiinteistöt: Miilu 2, Voimakatu 3

Miilu 2 on entinen kurssikeskus, jonka tiloissa aloitettiin työllisyydenhoito toiminta 2011. Tiloihin on tehty peruskorjauksia ja muutoksia. Työpalvelukeskus lopettaa toiminnan talossa vuoden vaihteessa 2024-2025. Miilun tilat pyritään vuokraamaan/myymään yrityksille.

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

Miilu 2 ja Voimakatu 3 kiinteistöt siirtyvät 1.1.2026 Suomussalmen Tilapalvelut Oy omistukseen.

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. Ruukinkankaan lähiliikunta-alueen huoltorakennus valmistui joulukuussa 2024.

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				6 200	
	Koulut toiminnassa olevat				
1	Karhulanvaaran koulurakennus	-61	-15	4 710	Ståhlberginkuja 2
1	Ruukinkankaan uusi koulu	-22		6 470	Ruukinkatu 5
2				11 180	
	Laitoskiinteistöt				
1	Pitämän päiväkotii	-80	-19, -22	545	Jäniksenpolku 3
1	Taivalalasan päiväkotii (Taivalkehto)	-84	2016	1 351	Jäniksenpolku 1
2				1 896	
	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
1	Raatteen Portti	-92	-12	725	Raatteentie 2
1	Vanha Kurimo	1895		581	Kurimontie 39
6				7 679	
11			Yhteensä	26 955	

6.1.2 Palvelutuotanto, käytössä toistaiseksi

Asuinrakennukset: Särkkä 1, terveyskeskus asuintalo

Särkkä 1:n alakerta toimii nuorisotilana ja yläkerrassa on asuinhuoneistoja. Kohteen vesikatto on uusittu syksyllä 2022.

Terveyskeskuksen asuintalon tiloissa on yhdistyksien tila 260 h-m². Asuntojen huoneala on 494. Terveyskeskuksen asuinkerrostalo Kiannonkatu 37 on purettu kesällä 2023.

Hallintorakennukset: Kunnan varikko ja työkonehallit, vanha virastotalo

Vanhan virastotalon (ent. Verotoimisto) tilat ovat vielä tällä hetkellä osin perusopetuksen käytössä. Rakennuksen toisessa kerroksessa on asuinhuoneistoja. Perusopetuksen käytössä olleet tilat on vastikkeetta annettu Suomussalmella toimivien yhdistyksien käyttöön. Rakennuksen vesikatto on uusittu kesällä 2023.

Liikunta ja kulttuurirakennukset: Alvari (vanha osa), Haverisen huoltorakennus, Jätkänpuiston kuivakäymälä ja esiintymislava, jäähallin huoltorakennus, Kirkkopuiston 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. Kesäteatterin näyttämön katos valmistui 5/2021.

Jätkänpuiston esiintymislavan peruskorjaus tehtiin kesällä 2020.

Jäähallin huoltorakennuksen peruskorjaus tehtiin 2023.

Jäähalli on siirtynyt kunnan omistukseen vuoden 2025 alusta alkaen.

Kotiseutumuseon kattoja (4 kpl) on uusittu kesällä 2022. Vaateaitta, talli, sauna ja paja

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 Nuorisotila alakerrassa, yläkerrassa asuntoja	-59		875	Kiannonkatu 14
1				875	
Hallintorakennukset					
1	Kunnan varasto ja työkonehallit	-79,-96		1 866	Lohitie 4
1	Vanha virastotalo,	-52	-91	1 392	Kiannonkatu 17

2				3 258	
	Teollisuuskiinteistöt				
1	Kurimon Varastorakennus				
1	Varastorak., Tuohustie 7	-60		240	Tuohustie 7
2				240	
	Liikunta ja kulttuurirakennukset				
1	Alvari (ent. ala-aste, vanhempi)	-47		869	Kiannonkatu 16
1	Haverisen huoltorakennus	-78		245	Haverisentie 7
1	Haverisen latukonetalli	2014		76	Haverisentie 7
1	Jätänpuiston kuivakäymälä	-84	-99	10	Jätänpuisto
1	Jätänpuiston esiintymislava				
1	Jäähalli	-93	-96	2431	Linkkikuja 2
1	Jäähallin huoltorakennus	-01	-23	564	Linkkikuja 2
1	Jääk.kaukalon huoltorak.	-81	-91	160	Kiannonkatu
1	Kesäteatterin huoltorakennus	-69	-06, -19	184	Lomakyläntie
1	Kesäteatterin kahviokatos	-06		93	Lomakyläntie
1	Kesäteatterin näyttämökatos	2021		49	Lomakyläntie
1	Kotiseutumuseo	-67		164	Kirkkoniemi
1	Kotiseutumuseon savusauna	-84		20	Kirkkoniemi
		-97			
1	Pitämän pallok. huoltorak.	-86		199	Hirvikatu 2a
	Ruukink. urh.kentän huoltorak.				
1	Ruukinkankaan lähiliikuntapaikan huoltorakennus	-24		220	Urheilukatu 3
13				5 284	
	Muut rakennukset ja asunnot				
1	KK:n kasvih. ja huoltorakennus	-82	-12	380	Mannilantie 6A
1	Lentokonehalli	-87		597	Korpjoensuuntie
1	Tykkiniementien varastot			662	
	-varusvarasto 253 k-m2				
	-tallivarasto 168 k-m2				
	-punkkerivarasto 97 k-m2				
	Suojeltu kohde				
	-kellari 45 k-m2				
	Suojeltu kohde, sirpalesuoja				
3				1 639	
19			Yhteensä	11 296	

6.1.3 Elinvoimapaalvelut, tärkeät

Teollisuuskiinteistöt: Raatteen portti

Raatteen Portissa on vuokralainen 5 vuoden vuokrasopimuksella. Vuokrasopimusta on jatkettu 30.9.2026 saakka. Keväällä 2022 keittiötöitä uudistettiin ja sisäänkäyntien ovet 3 kpl uusittiin. Lisäksi tehtiin uusi sisäänkäynti.

Raatteen portin kiinteistön laajuustiedot lueteltu taulukossa 2.

TAULUKKO 4. Elinvoimapaalvelut, tärkeät (*kohteet siirtyneet Suomussalmen Tilapalvelut Oy:lle*)

	Kiinteistön nimi	Valm.v.	Pk.v.	Kerros-ala m ²	Osoite
	Teollisuuskiinteistöt				
0				0	
0			yhteensä	0	

6.1.4 Elinvoimapaalvelut, käytössä toistaiseksi

Teollisuuskiinteistöt: Virtasalmen kalajäähdyttämö, Varastorakennus Tuohustie 7

Virtasalmen kalajäähdyttämön osalta tehtiin korjauksia ja muutoksia 2019 KalaLeader rahoituksella.

Tuohustien varastorakennus on vuokrattuna ja sopimuksen mukaan vuokralainen vastaa kustannuksista. *Kiinteistön tiedot lueteltu taulukossa 3.*

Liikunta ja kulttuurirakennukset: Vanha kurimo

Vanha Kurimo on vuokrattu yritystoimintaan. *Kiinteistön tiedot lueteltu taulukossa 2.*

Muut rakennukset ja asunnot: Karhulanvaara (traktoritalli-kalustovaja, navettarakennus, talousrakennus, kellari, autotallit),

Karhulanvaaran navettarakennuksessa ei ole tällä hetkellä vuokralaista. Talousrakennus, kellari ja autotallit ovat käytössä. Suomussalmiopiston työpajarakennuksen ja varaston tiloja on vuokrattuna yritystoimintaan. *Tiloista on vuokrasopimus hevosharrastajien kanssa.*

Karhulanvaaran aitan katto uusittiin kesällä 2022. Karhulanvaaralta purettiin entinen kasvihuone syksyllä 2022.

TAULUKKO 5. Elinvoimapaalvelut, käytössä toistaiseksi

	Kiinteistön nimi	Valm.v.	Pk.v.	Kerros-ala m ²	Osoite
	Teollisuuskiinteistöt				
1	Virtasalmen kalajäähdyttämö			54	
1				54	
	Muut rakennukset ja asunnot				
1	Risteentien kylmävarasto			200	
	Karhulanvaara				
1	-Traktoritalli-kalustovaja	-62		315	
1	-Navettarakennus-rehusuoja		-83	956	
1	-Talousrakennus			39	

1	-Kellari			302	
1	-Autotallit			155	
6				2 602	
7			yhteensä	2 656	

6.1.5 Asuminen, tärkeä

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

Poromiehentien rivitalo pidetään toistaiseksi kunnan omistuksessa, mutta olosuhteiden muuttuessa tilanne arvioidaan uudelleen. Poromiehentien rivitalo on remontoitu kesällä 2024. Kohteessa on yhdistetty huoneistoja siten, että viiden asunnon sijasta rakennuksessa on kolme asuntoa.

Tykkiniementie 2 asuinrivitalon kuntotutkimuksen tulokset ovat tulleet ja niiden perusteella on linjattu, että rakennus tullaan purkamaan. Kohde on purettu 2025.

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			
1	Asunn.rivit., Poromiehentie 5	-96	2024	155	
1	Asunn.rivitalo, Jukola	-92		218	
1	Asunn.rivitalo, Sumula	-98		179	
1	Asuintalo, Rantakatu 1	-55,-63		465	Rantakatu 1
1	Särkkä 3, Kiannonkatu 14	-64		1 371	
1	Tykkiniementie 5 rivitalo	-71		409	Tykkiniementie 5
1	Tykkiniementie 7 rivitalo	-70		521	Tykkiniementie 7
9				3 318	
9			yhteensä	3 318	

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	Valm.v.	Pk.v.	Kerros-ala m ²	Osoite
	Asuinrakennukset				
1	Asuinkerrostalo	-61	-91	813	Ståhlberginkuja 5
1	Asuinrivitalo	-91		412	Ståhlberginkuja 7
1	Lääkärintalo 4	-73		240	Koksarinkuja 7
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:

Laitosrakennukset:

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

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 ilkeivällän kohteeksi. Huoltorakennus laitetaan myyntiin poispurettavaksi.

(*) Nuorisotalon käyttötarkoituksenvaihtoehtoja vielä harkitaan. Voisiko tilat olla esim. soten ja kuntalaisten kanssa yhteiskäytössä. [Nuorisotalon purkaminen on aikataulutettu vuodelle 2027. Nuorisotalo on laitettu kylmilleen.](#)

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 purettu 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 (*ei ole laitettu vielä*). 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. [Vuokin kylätalo myydään vuoden 2026 aikana.](#)

TAULUKKO 9. Palvelutuotanto, ei investoida korjaustoimenpiteisiin

	Kiinteistön nimi	Valm.v.	Pk.v.	2018 Kerros-ala m ²	2026 Kerros-ala m ²	Osoite
Hallintorakennukset						
1	Näljängän paloautotalli	-85,-99		113	0	Varisahontie
1				113	0	
Koulut toiminnassa olevat						
1	Nivan ala-aste	-08		462	0	Vaarannivantie 37a
1	Ruukinkankaan koulu	-63	-82,-02,-09	8 496	0	Ruukinkatu 5
1	Lukio	-66	-87,09	2 865	0	Ruukinkatu 3
3				11 823	0	
Laitoskiinteistöt						
1	Terveyskeskus	-67,-80,- 83	-98,-02,-10	8 923	0	Välskärinkuja 1
1				8 923	0	
Liikunta ja kulttuurirakennukset						
1	Alvari (ent. ala-aste, uudempi)	-52	-86	1 930	0	Kiannonkatu 16
1	Jätänpuiston huoltorakennus	-84		50	0	Jätänpuisto
1	Kk:n urh.kentän huoltorak.	-92		13	13	Urheilukenttä
1	Nuorisotalo	-86		847	847	Kiannonkatu 33
1	Oilola	-64		144	0	Oilolantie 3
5				2 984	860	
Muut rakennukset ja asunnot						
1	Terveyskeskus asuintalo	-69	-95	1 328	0	Kiannonkatu 37
	-Yhdistysten tila 260h-m ²	34%				
	-Asunnot 494h-m ²	66%				
1	S:salmen yläaste, alatalo	-70		3 720	0	Mannilantie 6A
1	Suomussalmen yläaste, yläatalo	-66	-87	4 506	4 506	Mannilantie 6A
1	Ämmänkamari (rivitalo)	-62		152	0	Tietäväisenkatu 1
	S:salmi-opisto, Karhulanvaara	-61	-16			Siikarannantie 7
1	-Oppilasasuntola 1	-82	-94	466	466	
1	-Oppilasasuntola 2	-82	-94	445	445	
1	-Oppilasasuntola 3	-86		449	449	
1	-Oppilasasuntola 4	-86		337	337	
	S:salmi-opisto, Siikaranta	-74				
1	-Päärakennus	-74	-87, -90, - 91	2 350	2 350	
1	-Oppilasasuntola 1 (H)	-74		1 345	1 345	
1	-Oppilasasuntola 2	-80		514	0	
1	-Varasto 1			37	37	Kuhmontie 306b
1	-Varasto 2			22	22	
1	Vuokin kylätalo	-62	-94	420	0	
13				16 091	9 957	
22			yhteensä	39 934	10 817	Poistunut 29 117

6.2.2 Elinvoimapalvelut, ei investoida korjaustoimenpiteisiin

Teollisuuskiinteistöt:

Ikihongantie teollisuushalli, Kuivaamo ja konehalli, Puutavaran vastaanottohalli laitetaan myyntiin tämän vuoden aikana (*ei toteutunut*). Puutalotehdas on myyty vuoden 2020 aikana. Sahan ja Nikkarihallin myynti on suunniteltu vuodelle 2021 (*ei toteutunut*). 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.

Kohteet siirtyneet Suomussalmen Tilapalvelut Oy:n omistukseen 1.1.2026.

TAULUKKO 10. Elinvoimapalvelut, ei investoida korjaustoimenpiteisiin

	Kiinteistön nimi	Valm.v.	Pk.v.	2018 Kerros-ala m ²	2026 Kerros-ala m ²	Osoite
	Teollisuuskiinteistöt					
1	Ikihongantien teoll.halli	-81		4 113	0	Ikihongantie 1
1	Kuivaamo ja konehalli	-98	-99	588	0	Puutie 6
1	Puutavara varastohalli ja laajennus	-00	-04	970	0	Puutie 6
1	Nikkarihalli	-98		775	0	Siikarannantie 24-26
1	Puutalotehdas	-98		476	0	Puutie 7
1	Saha, Puutie 1	-98		236	0	Puutie 1
6				7 158	0	
6			yhteensä	7 158	0	Poistunut 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 purkamisen on ennakoitu vuodelle 2023. Mannilantie 4 B rivitalo tuhoutui tulipalossa 15.9.2019. Rivitalon purku-urakka on saatu päätökseen elokuussa 2020.

Paasikadun ns. opettajien rivitalot on tarkoitus purkaa vuoden 2022 aikana. Kohde

kilpailutetaan yhdessä Ruukinkankaan koulun loppuosan purku-urakan kanssa. Kohde on purettu 2023.

Lääkäritalo 1 ns. Kukkohovin talo laitetaan myyntiin. Kohteen myynnistä päättää kunnanhallitus. Kiinteistö on myyty vuoden 2021 loppupuolella.

Joosepintie 2 myynti vuonna 2024. *Mikäli kohdetta ei saada myytyä, niin kohde tullaan purkamaan vuonna 2026. Kohdetta ei saatu myytyä, joten puretaan vuoden 2026 aikana.*

TAULUKKO 11. Asuminen, ei investoida korjaustoimenpiteisiin

	Kiinteistön nimi Asuinrakennukset	Valm.v.	Pk.v.	2018 Kerros-ala m ²	2026 Kerros-ala m ²	
1	Joosepintie 2 as.rivitalo (Kiantaman)	-65		350	0	Puretaan
1	Rivitalot, Mannilantie 4 (A ja B)	-66	-97	1 640	1 020	Puretaan
1	Rivitalot, Paasikatu 1	-63	-95	1389	0	Purettu
1	Lääkärintalo I, Koksarinkuja 4	-58		403	0	Myyty
1	Tykkiniementie 2, rivitalo	-78	-97	432	0	Purettu
1	Voimakatu 1, asunnot	-64	-87	443	443	Puretaan
6				4 657	1 463	
6			yhteensä	4 657	1 463	Poistunut 3 212

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.

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 pois purettavaksi (EI

TOTEUTUNUT). Kiinteistö Oy Suomussalmen Vuokratalot laittaa myyntiin Vuokin rivitalo- ja huoneistot (EI TOTEUTUNUT).

Purettavia kohteita ovat Mannilantie 4 B asuinrivitalo (tuhoutui tulipalossa 15.9.2019) ja Ruukinkankaan koulun 1. vaihe.

Ruukinkankaan uuden koulun suunnittelu ja rakentaminen aloitetaan. Linjataan, että aloitetaanko uuden terveyskeskuksen 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 oppilasarunko, Kemet palossa tuhoutuneet teollisuustilan betonirakenteet ja Ämmänkamari (EI TOTEUDU, JOS VARATUT MÄÄRÄRAHAT EIVÄT RIITÄ).

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

Lääkäritalo 1 on myyty. Suomussalmen Vuokratalot on myynyt Vuokin rivitalot 11/2021. Purkukohteina oli kirkonkylän Alatalo, oppilasarunko 2 sekä Kemetin palossa tuhoutuneen osan betonirakenteet.

Vuosi 2022

Ruukinkankaan koulun 2. vaiheen purkutyöt aloitetaan. *Samassa purku-urakassa puretaan Paasikadulta ns. opettajien rivitalot.*

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

(EPÄVARMA. Uuden terveyskeskuksen kilpailutus käynnistyy loppuvuodesta)

Vuoden 2022 aikana on käynnistetty uuden terveyskeskuksen hankesuunnittelu.

Vuosi 2023

Kiinteistö Oy Suomussalmen Vuokratalot laittaa Leväkoskentie 159 asuinrivitalon myyntiin. *Ei toteudu.*

Purettaviksi kohteiksi on suunniteltu Paasikadun (*toteutuu*) ja Voimakadun asuinrivitalot sekä Alvarin uudempi osa (*ei toteudu*). Mikäli asuinhuoneistot ovat edelleen vuokrattuna, voidaan purkamisajankohtaa siirtää.

(EPÄVARMA. Uuden terveyskeskuksen rakentaminen käynnistyy)

Puretaan Kiannonkatu 37 asuinkerrostalo.

Purku-urakassa olivat seuraavat kohteet: Ruukinkankaan koulun loppuosa, Kiannonkatu 37 ja 39.

Vuosi 2024

Kiinteistö Oy Suomussalmen Vuokratalot laittaa Lehtolantie 2 asuinrivitalon myyntiin. *Toteutus siirretty vuodelle 2027.*

Purettaviksi kohteiksi on suunniteltu Mannilantie 4 A asuinrivitalo ja Siikarannan oppilasasuntola 1. *Ei toteudu.*

(EPÄVARMA. Uuden terveystalouden rakentaminen on käynnissä). *Ei toteutunut.*

Purettiin Ämmänkamari ja pientalo Ruokapuistontie 26.

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 terveystalouden otetaan käyttöön). *Ei toteutunut.*

Vuosi 2026

Kiinteistö Oy Suomussalmen Vuokratalot laittaa Pesiönrannantie 2 asuinrivitalon myyntiin.

(EPÄVARMA. Nykyisen terveystalouden purkutyöt aloitetaan)

Alvarin uudempi osa ja asuinrivitalo Joosepintie 2 puretaan vuoden loppuun mennessä.

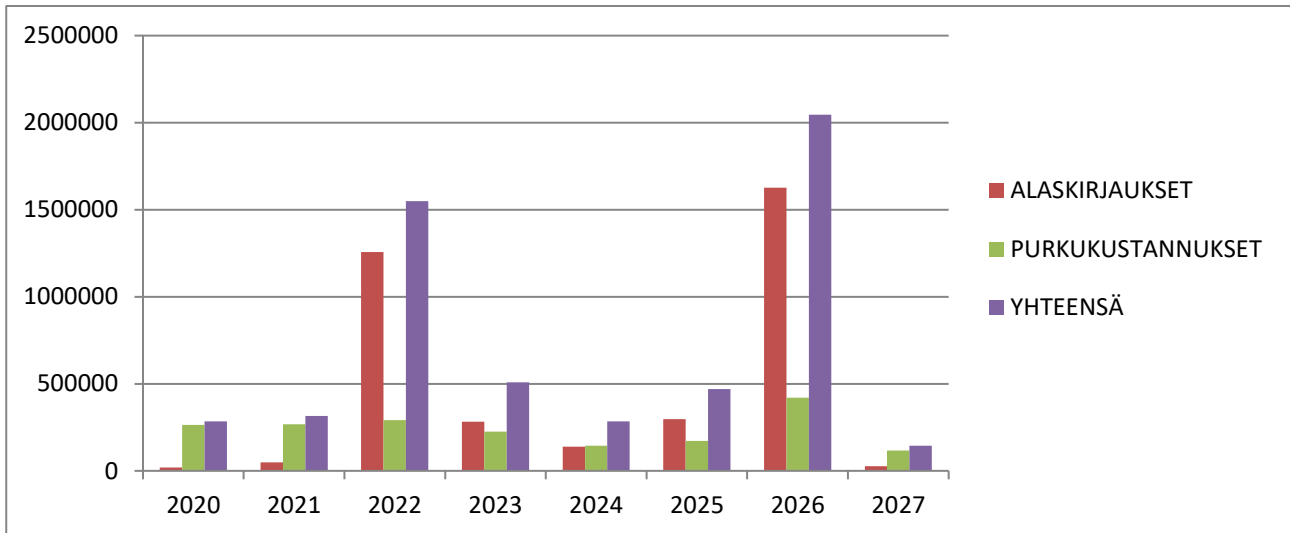
Vuosi 2027

Purettaviksi kohteiksi on suunniteltu Joosepintie 2 rivitalo (*Puretaan jo vuonna 2026*), Karhulanvaaran oppilasasuntolat ja Hakakadun asuinkerrostalo.

8. TALOUDELLISET VAIKUTUKSET

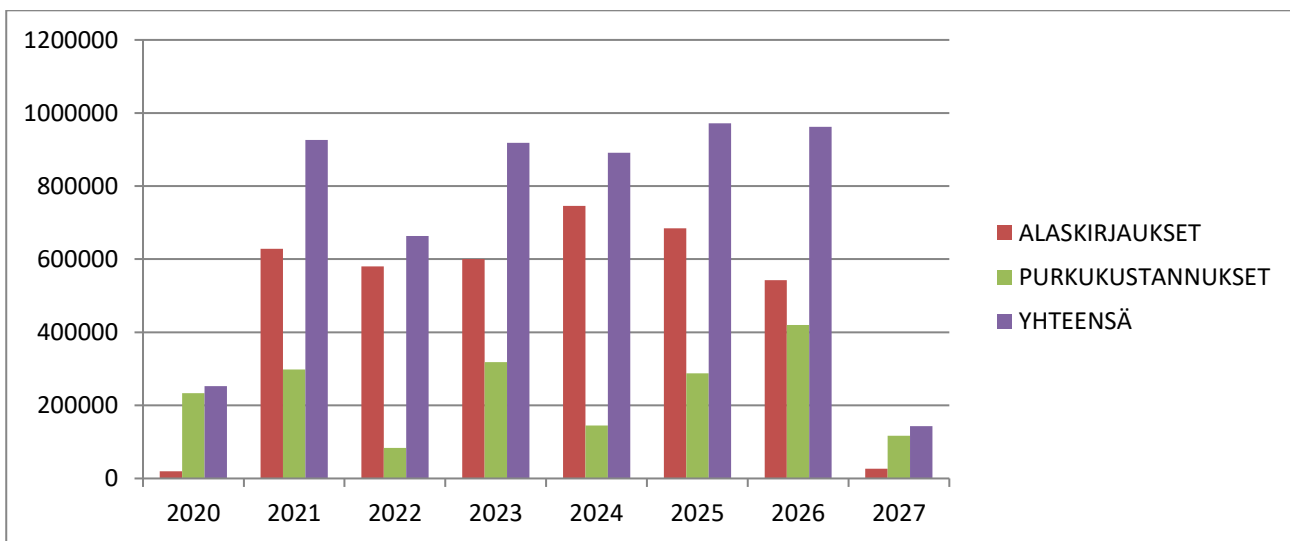
Rakennuskannan vähentämisestä aiheutuu säästöjen lisäksi myös kustannuksia (kaavio 1). Kohteiden purkukustannukset ja arvonalentumiset ovat arvioitavissa aika luotettavasti. Säästöjä tulee kohteiden käyttö- ja peruskorjauskustannuksista.

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

Kohteiden poistaminen on hyvä suunnitella ennalta tuleville vuosille. Tuolloin on mahdollista ennakoivasti tehdä kohteiden osalta muutos poisto-ohjelmaan. Poisto-ohjelman muutokselle saadaan jaettua alaskirjauksia tasaisesti usean vuoden ajalle (kaavio 2).



KAAVIO 2. Poisto-ohjelma on päivitetty poistuvien kohteiden osalta.

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.