Suomussalmen kunta

Rakennuskannan selvitystyö

Työryhmä 2019
Päivitys vuodelle 2027
Hyväksytty teknisessä lautakunnassa 19.11.2026 § 85

Päivitetty 19.11.2026

Vesterlund Niko, Laajoki Janne ja Kinnunen Niina
19.11.2026

Sisällys

1. JOHDANTO 1
2. TIIVISTELMÄ 2
3. VISIO 2030 2
4. RYHMÄN KOKOONPANO JA TYÖSKENTELY 3
5. LÄHTÖTILANNE 4
6. KOHTEIDEN JAOTTELU 5
   6.1 Säilytettävät kohteet 5
      6.1.1 Palvelutuotanto, tärkeät 5
      6.1.2 Palvelutuotanto, käytössä toistaiseksi 6
      6.1.3 Elinvoimapalvelut, tärkeät 9
      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 11
      6.2.1 Palvelutuotanto, ei investoida korjaustoimenpiteisiin 11
      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 m^2. Saman vuoden aikana valmisteltiin vuokrattavien asuntojen siirtämistä peruskunnan puolelta Kiinteistö Oy Suomussalmen Vuokrataloille. Asuntojen siirtämistä ei ole 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 esimerkkeinä ovat koulurakennukset sekä sosiaali- ja terveyspalveluille vuokratut tilat. Tavoitteena on nostaa käytössä olevien tilojen käyttöastetta lisäämällä tilojen yhteiskäyttöä sekä karsimalla kunnan rakennuskannasta ylimääräiset kohteet pois joko myymällä tai purkamalla ne.

Kunnan rakennuskannan selvitystyöryhmän 2019 tavoitteena oli kartoittaa ja luokitella kunnan omistuksessa oleva rakennuskanta sekä antaa esitys tehtävistä toimenpiteistä. Lisäksi ryhmä laati kunnan toimitilahankintoja koskevan hankeohjeen, jonka tavoitteena on luoda pohja toimitilojen uudelleenjärjestelyille sekä uusien toimitilojen rakentamiselle.

Vuoden 2020 aikana äkilliset ja meistä riippumattomat tapahtumat ovat muistuttaneet, että kaikkea ei voi ennakoida. Maaliskuussa 2020 Tulikiven varastorakennus n. 980 m^2 romahti ja heinäkuussa Kemetin teollisuustilasta tuhoutui tulipalossa n. 2700 m^2. *Tulikiven uusi varastorakennus otettiin käyttöön toukokuussa 2021 ja Kemetin uusi teollisuusrakennus valmistui elokuussa 2022.*

Myös tulevaisuudessa voi tapahtua asioita, joiden myötä tätä selvitystyötä on tarpeen tarkastella aina syksyllä ennen talousarvion hyväksymistä.

2. TIIVISTELMÄ

Rakennuskannan selvitystyöryhmä 2019 on koonnut tähän esitykseen, 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 Vuokratalojen kohteita, jotka ovat poistumassa käytöstä.

Selvitystyössä on esitetty ne kohteet, jotka olisivat vielä käytössä vuonna 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 (seurantataulukko). 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

Palvelutuotanto (17+21 kpl) **49 466 m²**
(huomioitu uusi Ruukinkankaan koulu ja mahdollinen terveyskeskus)
Poistettu (22 kpl) 38 493 m²
Elinvoimapalvelut (11+17 kpl) **36 442 m²**
(Lisätty Hossan Monitoimitalo 700 m²)
Poistettu (7 kpl) 7 158 m²
Asuminen (10+3 kpl) **6 515 m²**
(Lisätty Voimakatu ja Alvari n. 1 300 m²)
Poistettu (5 kpl) 4 225 m²
Laitokset **1 408 m²**
YHTEENSÄ 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	
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 euroa, josta sisäisien vuokrien osuus oli 2,52 miljoonaa ja ulkoiset vuokrat 3,24 miljoona. 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 euroa. Poistot ja arvonalentumiset pitivät sisällään Ruukinkankaan 1. purkuvaiheen arvonalentumisen 895 000 €. Vuoden 2019 talousarvion mukainen tilikauden tulos olisi – 1,64 miljoonaa euroa.

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
Liikelaitokset	1408 m^2
YHTEENSÄ	**140 637 m^2**

6. KOHTEIDEN JAOTTELU

6.1 Säilytettävät kohteet

6.1.1 Palvelutuotanto, tärkeät

Hallintorakennukset: Virastotalo, paloasema

TR2019. Virastotalolla on kunnan palvelutuotannon ja hallinnon tiloja. Lisäksi virastotalolla on toimistotiloja vuokrattuna seuraaville toimijoille: Kiinteistö Oy Suomussalmen Vuokratalot, 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)

TR2019. Karhulanvaaralla toimivat 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 siirtyvät 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 on siirtynyt Ruukinkankaan uuden koulun tiloihin lukukaudelle 2025–2026. Ruukinkankaan koulun projekti päättyi kokonaisuudessaan vuonna 2026 uuden paikoitusalueen valmistuessa.

Laitoskiinteistöt: Pitämän päiväkoti, Taivalalasen päiväkoti,

Pitämän päiväkoti on varhaiskasvatuksen käytössä. Rakennuksessa on tehty peruskorjauksia 2019 ja kesällä 2022 tehtiin peruskorjauksia talotekniikan osalta.

Taivalalasen ala-aste muutettiin päiväkoti Taivalkehdoksi 2016.

Suomussalmen Terveyskeskus, Suomussalmen kuntoutuskoti, Hoitokoti Jalonkoski, Keskusneuvola/hammaslääkäri/eläinlääkäri ja Vammaispalvelukeskus siirtyivät 1.1.2026 Suomussalmen Tilapalvelut Oy:n 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 rakennukset siirtyivät 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 on valmistunut keväällä 2020. Nuorten työpaja Hanslankarien tilat on peruskorjattu 2000. Ruukinkankaan lähiliikunta-alueen huoltorakennus valmistui joulukuussa 2024.

Raatteen portti

Keväällä 2022 keittiötila uudistettiin ja sisäänkäyntien ovet (3 kpl) uusittiin. Lisäksi tehtiin uusi sisäänkäynti.

TAULUKKO 2. Palvelutuotannon kohteet, tärkeät

	Kiinteistön nimi	Valm.v.	Pk.v.	Kerrosala 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 päiväkoti	-80	-19, -22	545	Jäniksenpolku 3
1	Taivalalasen päiväkoti (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, terveyskeskuksen asuintalo

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

Rakennukseen on suunniteltu tehtäväksi peruskorjaus vuonna 2027.

Terveyskeskuksen asuintalon tiloissa on ollut yhdistyksien tila 260 h-m^2. Asuntojen huoneala on 494. Terveyskeskuksen asuinkerrostalo osoitteessa 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. Aiemmin 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.

Alvarin 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.

Kotiseutumuseon kattoja vaateaitta, talli, sauna ja paja on uusittu kesällä 2022. *Kotiseutumuseon kattoja on uusittu kesällä 2026(tervavenekatos, venekatos, ruukinaitta, lato, riihi).*

Muut rakennukset ja asunnot: Kk:n kasvihuone ja huoltorakennus, lentokonehalli, Tykkiniemen varastot. *Kk:n kasvihuoneen vesikatto on uusittu vuonna 2024. Kasvihuoneen automaatiojärjestelmä on päivitetty vuonna 2026.*

TAULUKKO 3. Palvelutuotannon kohteet, käytössä toistaiseksi

	Kiinteistön nimi	Valm.v.	Pk.v.	Kerrosala 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	Jätkänpuiston kuivakäymälä	-84	-99	10	Jätkänpuisto
1	Jätkänpuiston 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 -97		20	Kirkkoniemi
1	Pitämän pallok. huoltorak.	-86		199	Hirvikatu 2a
1	Ruukink.urh.kentän huoltorak.			220	Linkkikuja
1	Ruukinkankaan lähiliikuntapaikan huoltorakennus	-24		170	Urheilukatu 3
16				**5 454**	
	Muut rakennukset ja asunnot				
1	KK:n kasvih. ja huoltorakennus	-82	-12	380	Mannilantie 6A
1	Lentokonehalli	-87		597	Korpijoensuuntie
1	Tykkiniementien varastot				
	-varusvarasto 253 k-m2				
	-tallivarasto 168 k-m2				
	-punkkerivarasto 97 k-m2				
	Suojeltu kohde				
	-kellari 45 k-m2				
	Suojeltu kohde, sirpalesuoja			563	
3				**2 202**	
24			**Yhteensä**	**12 029**	

6.1.3 Elinvoimapalvelut, tärkeät

Kohteet ovat siirtyneet Suomussalmen Tilapalvelut Oy:lle

6.1.4 Elinvoimapalvelut, 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 ovat taulukossa 3.*

Liikunta ja kulttuurirakennukset: Vanha Kurimo

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

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

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 4. Elinvoimapalvelut, käytössä toistaiseksi

	Kiinteistön nimi	Valm.v.	Pk.v.	Kerrosala 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.

Poromiehentien kiinteistön vesikatto on uusittu 2026.

Asunnottomien rivitalo Jukola on tarkoitus myydä 2027, mikäli myynnistä tulee kunnanhallituksen päätös.

TAULUKKO 5. Asuminen, tärkeä

	Kiinteistön nimi	Valm.v.	Pk.v.	Kerrosala m^2	Osoite
	Asuinrakennukset				
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 6. Asuminen, käytössä toistaiseksi

	Kiinteistön nimi	Valm.v.	Pk.v.	Kerrosala 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 7. 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		981	
1	Vesitorni	-66		13	Kauppakatu 20
1	Hossan jätevedenpuhdistamo	-08	-20	70	
1	Hossan vedenottamo	-08		5	
1	Saarikylän vedenottamo	-03		5	
1	Karhulanvaaran jäteveden pumppaamo			41	
1	Hietasärkän vedenottamo			31	
11				**1 351**	
	ALUELÄMPÖLAITOKSET				
1	Kirkonkylän aluelämpölaitos	-07		177	Mannilantie 6
1	Karhulanvaaran lämpökeskus	-16		72	Kuhmontie 3
2				**249**	
13			**yhteensä**	**1 600**	

6.2 Poistuvat kohteet

6.2.1 Palvelutuotanto, ei investoida korjaustoimenpiteisiin

Koulut:

Laitosrakennukset:

Liikunta ja kulttuurirakennukset: Alvari, Jätkänpuiston huoltorakennus, Kirkonkylän urheilukentän huoltorakennus ja Nuorisotalo

Alvarin uudempi osa on poistunut käytöstä, kun uusi Ruukinkankaan koulu on otettu käyttöön. (Kohde laitetaan kylmilleen ja purkuajankohta päätetään myöhemmin). *Alvarin uudempi osa on purettu vuonna 2026.*

Jätkänpuiston huoltorakennus on huonokuntoinen ja pukuhuonetilat joutuvat usein ilkivallan kohteeksi. Huoltorakennus on myyty poispurettavaksi.

Nuorisotalon käyttötarkoitusvaihtoehtoja on vielä harkittu. 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 ollut kylmillään ja kohde *on purettu 2021*. Ylätalon osalta ovat selvittelyt kesken. Tilat ovat nyt osin vuokrattuna ja saman rakennuksen yhteydessä toimii Kirkonkylän aluelämpölaitos.

Ämmänkamarin tilat ovat olleet tyhjillään sisäilmaongelmien vuoksi. Ämmänkamari on laitettu kylmilleen ja puretaan myöhemmin. Kohde on purettu 2024.

On harkittu, että osa Karhulanvaaran oppilasasunnoista laitetaan kylmilleen *(ei ole laitettu vielä).* Hyväkuntoisimmat rakennukset 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 on neuvoteltu paikallisen kyläyhdistyksen kanssa. Vuokin kylätalon kellarissa on vesihuoltolaitoksen tiloja. *Vuokin kylätalo myydään vuoden 2027 aikana.*

Tykkiniementie 2 asuinrivitalo on purettu 2025.

Liikunta ja kulttuurirakennukset: Kurimon varastorakennus

Kurimon varastorakennus (ns. perunakellari) on ollut kylmillään. Osa tiloista on vuokrattu. Kohde voidaan laittaa myyntiin tulevien vuosien aikana. Kunnanhallitus tekee päätöksen kohteen myynnistä.

TAULUKKO 8. Palvelutuotanto, ei investoida korjaustoimenpiteisiin

	Kiinteistön nimi	Valm.v.	Pk.v.	2018 Kerros-ala m²	2030 Kerros-ala m²	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**	
	Liikunta ja kulttuurirakennukset					
1	Alvari (ent. ala-aste, uudempi)	-52	-86	1 930	0	Kiannonkatu 16
1	Jätkänpuiston huoltorakennus	-84		50	0	Jätkänpuisto
1	Kk:n urh.kentän huoltorak.	-92		13	0	Urheilukenttä
1	Nuorisotalo	-86		847	0	Kiannonkatu 33
1	Oilola	-64		144	0	Oilolantie 3
5				**2 984**	**0**	
	Muut rakennukset ja asunnot					
1	Terveyskeskus asuintalo	-69	-95	1 328	0	
	-Yhdistysten tila 260h-m²	34 %				Kiannonkatu 37
	-Asunnot 494h-m²	66 %				
1	S:salmen yläaste, alatalo	-70		3 720	0	Mannilantie 6A
1	Suomussalmen yläaste, ylätalo	-66	-87	4 506	4 506	Mannilantie 6A
1	Ämmänkamari (rivitalo)	-62		152	0	Tietäväisenkatu 1
	S:salmi-opisto,Karhulanvaara	-61	-16			
1	-Oppilasasuntola 1	-82	-94	466	466	
1	-Oppilasasuntola 2	-82	-94	445	445	
1	-Oppilasasuntola 3	-86		449	0	
1	-Oppilasasuntola 4	-86		337	0	
	S:salmi-opisto, Siikaranta	-74				Siikarannantie 7
1	-Päärakennus	-74	-87, -90, -91	2 350	0	
1	-Oppilasasuntola 1 (H)	-74		1 345	0	
1	-Oppilasasuntola 2	-80		514	0	
1	-Varasto 1			37	0	
1	-Varasto 2			22	0	
1	Vuokin kylätalo	-62	-94	420	0	Kuhmontie 306b
1	Tuohustie 7 varasto	-60		240		
1	Kurimon varasto			100 (arvio)		
1	Risteentien varasto			100 (arvio)		
1	Tykkiniementie 1			1530		
18				**18 120**	**5 417**	
27			**yhteensä**	**33 040**	**5 417**	**Poistunut 27 623**

6.2.2 Elinvoimapalvelut, ei investoida korjaustoimenpiteisiin

Kohteet ovat siirtyneet Suomussalmen Tilapalvelut Oy:n omistukseen 1.1.2026.

6.2.3 Asuminen, ei investoida korjaustoimenpiteisiin

Joosepintie 2, Mannilantie 4, Paasikatu 1 ja Voimakatu 1 asuinrivitalojen peruskorjaukseen ei enää osoitettu määrärahoja. (Kohteet 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.

Paasikadun ns. opettajien rivitalot on purettu vuoden 2023 aikana. Kohde kilpailutetaan yhdessä Ruukinkankaan koulun loppuosan purku-urakan kanssa. Kohde on purettu 2023.

Lääkäritalo 1 ns. Kukkohovin talo on myyty vuoden 2021 loppupuolella. Kohteen myynnistä on päättänyt kunnanhallitus.

Joosepintie 2 myynti vuonna 2024. *Mikäli kohdetta ei saada myytyä, niin kohde tullaan purkamaan. Kohde on purettu syksyllä 2026.*

TAULUKKO 9. Asuminen, ei investoida korjaustoimenpiteisiin

	Kiinteistön nimi **Asuinrakennukset**	Valm.v.	Pk.v.	**2018** Kerros-ala m^2	**2030** Kerros-ala m^2	
1	Joosepintie 2 as.rivitalo (Kiantaman)	-65		350	0	Purettu
1	Rivitalot, Mannilantie 4 (A ja B)	-66	-97	1 640	0	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	0	Puretaan
1	Kurimontie, Jukola	-92		218	0	Myydään
1	Rantakatu 1	-55, -63		465	0	Myydään
	Lääkäritalo 4, Koksarinkuja 7	-73		240	0	Myydään
	As.Oy Kuntopolku, Pitämänk.			545	0	Myydään
	As.Oy Mäntyrinne, Muikkutie			99	0	Myydään
6				**6224**	**0**	
6			**yhteensä**	**6 224**	**0**	**Poistunut 6 224**

7. TOTEUTUS JA AIKATAULU

Toteutuksen osalta toimenpiteet kirjataan vuosittain päivittämisen yhteydessä.

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.

Purettavia kohteita olivat Hakakadun asuinkerrostalo ja Kirkonkylän Kivikoulu ent. ala-aste.

Vuosi 2020

Nivan koulu laitettiin uudelleen myyntiin ja kohteen kaupasta tehtiin päätös kunnanhallituksessa.

Purettavat kohteet olivat Mannilantie 4 B asuinrivitalo (tuhoutui tulipalossa 15.9.2019) ja Ruukinkankaan koulun 1. vaihe F-, G- ja H-siivet.

Ruukinkankaan uuden koulun suunnittelu ja rakentaminen aloitettiin.

Vuosi 2021

Lääkäritalo 1 myytiin.

Vuokin kylätalon ja Lääkäritalo 4 osalta tilanne arvioitiin ja päätettiin siirtää toimenpiteet tuleville vuosille.

Purettavia kohteita olivat Kirkonkylän alatalo, Siikarannan oppilasasuntola ja Kemetin palossa tuhoutuneet teollisuustilan betonirakenteet.

Ruukinkankaan uuden koulun rakentaminen eteni aikataulun mukaisesti.

Suomussalmen Vuokratalot on myynyt Vuokin rivitalot 11/2021.

Vuosi 2022

Ruukinkankaan koulun 2. vaiheen (koulun loppuosa) purkutyöt aloitettiin. Samassa urakassa purettiin myös ent. opettajien rivitalot Paasikadulta.

Uusi Ruukinkankaan koulu otettiin käyttöön elokuussa 2022 ja väistötiloina olleiden konttikoulujen käyttö päättyi kesäkuussa.

Vuosi 2023

Ruukinkankaan koulu loppuosa purettiin. Muita purkukohteita olivat asuinkerrostalo Kiannonkatu 37 ja asuintalo Kiannonkatu 39.

Vuosi 2024

Purettiin Ämmänkamari ja asuintalo Ruokapuistontie 26.

Vuosi 2025

Kiinteistö Oy Suomussalmen Vuokratalot myi Myllylahdentie 168 asuinrivitalon.

Purettiin lukio rakennus, kun opetus siirtyi uuden Ruukinkankaan koulun tiloihin.

Vuosi 2026

Alvarin uudempi osa ja asuinrivitalo Joosepintie 2 purettiin.

Vuosi 2027

Vuokin kylätalo laitetaan myyntiin.
Rivitalo Jukola laitetaan myyntiin (ei ole vielä tehty päätöstä).

Purettaviksi kohteiksi on suunniteltu Nuorisotalo, kirkonkylän urheilukentän katsomorakennus ja Mannilantie 4 rivitalo.

Poistuva kerrosala on n. 2500 m^2.

Vuosi 2028

Purettaviksi kohteiksi esitetään Voimakatu 1 rivitalot (jos kohde kunnossa on, niin voidaan siirtää seuraaville vuosille), Siikarannan oppilasasuntola H-talo ja Tykkiniementie 1.

Myyntiin esitetään Rantakatu 1 (ehkä siirto Vuokrataloille, jos on vain asumiskäytössä), Mäntyrinteen osake ja Kuntopolun osakkeet.

Poistuva kerrosala on 4427 m^2.

Vuosi 2029

Purettavaksi kohteeksi esitetään Ammattikoulun hallintorakennusta.

Myytäväksi esitetään Risteentien varasto, Kurimon varasto ja Tuohustien varasto.

Poistuva kerrosala on 2790 m^2.

Vuosi 2030

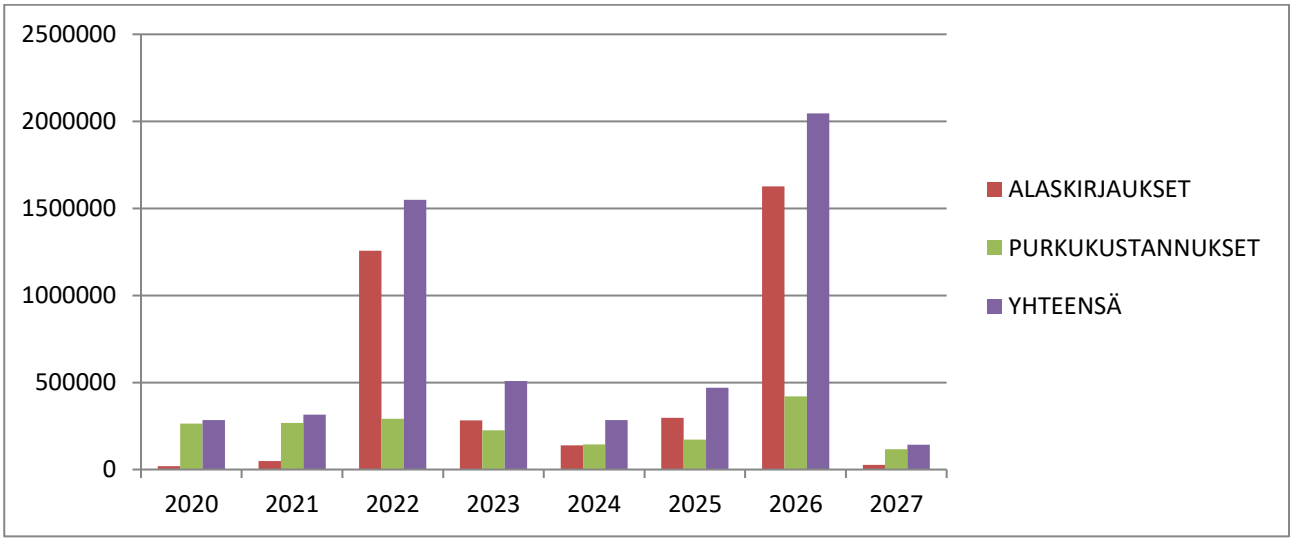
Karhulanvaaran oppilasasuntolat (2 kpl)

Poistuva kerrosala on 786 m^2.

8. TALOUDELLISET VAIKUTUKSET

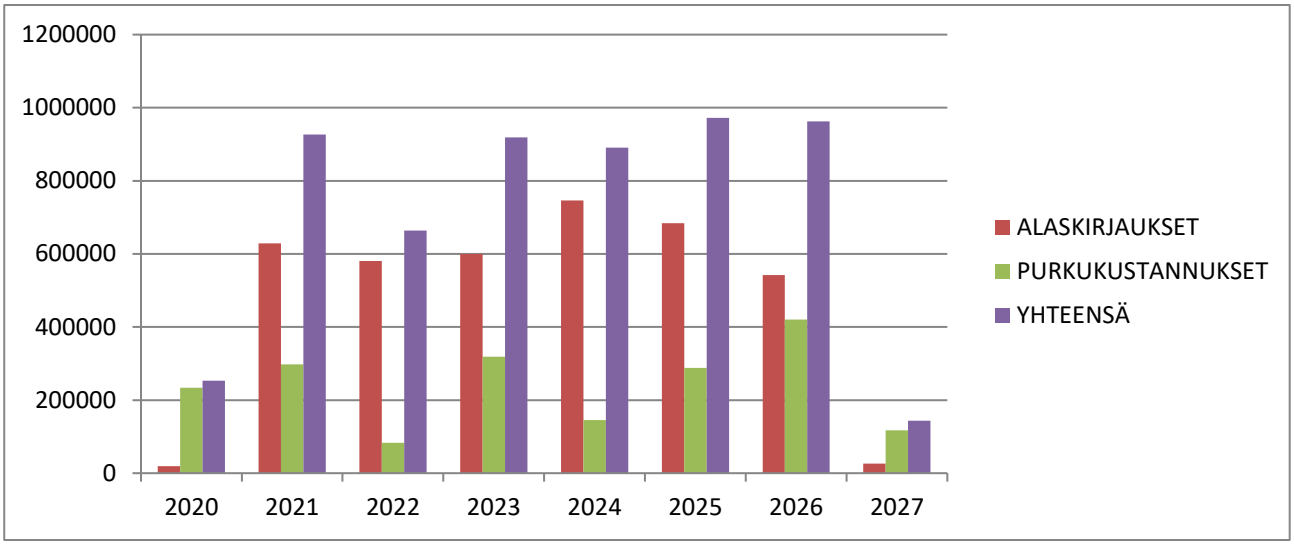
Rakennuskannan vähentämisestä aiheutuu säästöjen lisäksi myös kustannuksia (kaavio 1). Kohteiden purkukustannukset ja arvonalentumiset ovat arvioitavissa aika luotettavasti. Säästöjä tulee kohteiden käyttö- ja peruskorjauskustannuksista.

Myyntiin tulevien kohteiden myyntihinta ei todennäköisesti aina riitä kattamaan arvonalentumista, mutta myynti 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 myyntipäätökset.

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.