

Tyhjien tilojen mahdollisuudet

*Toimintamalli vajaakäyttöisen rakennuskannan
uusiokäytön suunnitteluprosessille*

2025

Tyhjien tilojen mahdollisuudet

Toimintamalli vajaakäyttöisen rakennuskannan uusiokäytön suunnitteluprosessille

Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Tekijät: Anna Kontuniemi, Anssi Lauttia, Meri Wiikinkoski

Noon Arkkitehdit Oy

6/2025

Sisällys

1. Hankkeen esittely	3	4. Entinen kunnantalo Kanttila	35
1.1. Johdanto		4.1. Rakennuksen perustiedot	
1.2. Esimerkkikohteet		4.2. Markkinakartoitus ja työpaja	
1.3. Osallistavat työpajat		4.3. Benchmarking ja esimerkkitapaukset	
2. Sulkavan kunnantupa ja pitäjätupa	7	4.4. Uusiokäytön suunnitelmat	
2.1. Rakennusten perustiedot		Muistin talo	
2.2. Markkinakartoitus ja työpaja		Kuntalaisten talo	
2.3. Benchmarking ja esimerkkitapaukset		4.5. Korjaustapaohje	
2.4. Uusiokäytön suunnitelmat		4.6. Alustava kustannusarvio	
Kulttuuritupa		5. Yhteenveto	53
Kauppatus		5.1. Lopuksi	
2.5. Korjaustapaohje		5.2. Hankkeen opit kunnille tiivistettynä	
2.6. Alustava kustannusarvio		5.3. Eri aikakausien rakennusten erityispiirteitä	
3. Mikkelin entinen sähkölaitos	19		
3.1. Rakennuksen perustiedot			
3.2. Markkinakartoitus ja työpaja			
3.3. Benchmarking ja esimerkkitapaukset			
3.4. Uusiokäytön suunnitelmat			
International House			
Kulttuuritehdas			
3.5. Korjaustapaohje			
3.6. Alustava kustannusarvio			

Liitteet

Liite 1: Tiekartta vaajakäyttöisen rakennuksen uusiokäyttöön

Liite 2: Korjaustapaohje, rakennesuunnittelija

Liite 3: Kustannusarviot muutossuunnitelmista

1. Hankkeen esittely

1.1. Johdanto

Työ on osa Etelä-Savon Ely-keskuksen Julkisen rakennuskannan uudet sisällöt- eli Jurakausi-hanketta, jonka tarkoituksena oli muodostaa selkeä ja käytännönläheinen toimintamalli, joka auttaa kuntia tunnistamaan vajaa-käyttöiset rakennukset ja löytämään niille uutta käyttöä. Työssä on pilotoitu toimintamallia kolmen esimerkki-hankkeen kautta, jotka eroavat toisistaan rakennusaika-kauden, koon ja alkuperäisen käyttötarkoituksen osalta. Tavoitteena oli tuottaa yleistettävissä olevaa tietoa laajem-min hyödynnettäväksi myös muualla Suomessa.

Selvityksen laati Noon Arkkitehdit keväällä 2025. Selvitys koostuu tästä raportista sekä erillisestä tiekartasta (ISBN 978-952-398-319-9), johon on tiivistetty toimintamallin keskeiset opit.

Vajaakäyttöiset rakennukset - haaste ja mahdollisuus

Monilla kunnilla on merkittävä määrä rakennuksia, joiden käyttöaste on selvästi niiden todellista potentiaalia pienempi. Tilat jäävät vajaakäytölle tai kokonaan tyhjil-leen muun muassa muuttuvan elinkeinorakenteen, väes-tön ikääntymisen ja muuttoliikkeen seurauksena. Useat rakennukset – erityisesti koulut ja virastot, jotka on ra-kennettu 1960–80-luvuilla – suunniteltiin aikansa kas-vuoletuksilla, jotka ovat sittemmin osoittautuneet ylimi-toitetuiksi.

Rakennusten uusiokäyttöä vaikeuttavat muun muassa mahdollinen tilojen heikko muunneltavuus, kunnallisten resurssien rajallisuus, kaavoituksen ja suojelun asettamat reunaehdot sekä palvelurakenteen murros. Näistä syistä vajaakäyttöiset rakennukset jäävät usein vaille kehittämis-toimia, vaikka ne samalla kuluttavat kunnallisia resursseja ja heikentävät alueiden vetovoimaa.

Toisaalta nämä tilat tarjoavat myös merkittävää potentiaa-lia. Olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen on resurssiviisasta, usein taloudellisempaa ja hiilipäästöiltään pienempää kuin uudisrakentaminen. Nämä rakennukset ovat myös merkittävä osa paikan identiteettiä, täydentäen kaupunkirakenteen aikajanan oman aikakautensa arvoilla ja ihanteilla. Monipuoliset, eri-ikäiset rakennukset luovat mielenkiintoista ja persoonallista ympäristöä vahvistaen näin alueen vetovoimaa.

Uusi käyttötarkoitus ei kuitenkaan usein ole itsestään selvä. Sen löytäminen edellyttää kokonaisvaltaista otetta, eri alojen asiantuntijoiden yhteistyötä ja vaiheittaista suunnitteluprosessia – analyysistä ideointiin ja toteutuk-seen. Onnistuneeseen lopputulokseen pääseminen edel-lyttää, että rakennuksen omistajalla on selkeä visio raken-nuksen tulevaisuudesta. Tämän raportin tarkoituksena on helpottaa tätä kehitystyötä.

Näkökulmia rakennusten uudelleenkäytön arviointiin

Rakennusten uusiokäytön arviointi edellyttää kokonais-valtaista lähestymistapaa, joka huomioi arkkitehtoniset, toiminnalliset, taloudelliset sekä kontekstuaaliset tekijät. Ensimmäinen askel on rakennuksen nykytilan kartoit-taminen: kunnan arvioiminen tarvittavin kuntotutki-muksin, miten helposti se on muunneltavissa ja millaisia rajoitteita esimerkiksi kaavoitus, suojelumääräykset tai rakenteelliset ominaisuudet asettavat. On olennaista arvi-oida myös tilan saavutettavuus, sijainti suhteessa potenti-aalisiin käyttäjiin sekä millaista kysyntää tiloille voisi olla.

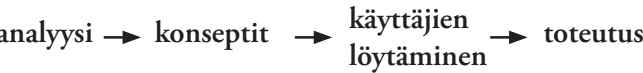
Toiminnallisesta näkökulmasta keskeistä on pohtia, mil-laisia uusia käyttötarkoituksia rakennus voisi palvella ja ovatko ne realistisia toteuttaa kunnan varoin tai onko niillä kaupallista potentiaalia.

Elinkaaritaloudellisessa näkökulmassa tarkastellaan raken-nuksen koko elinkaaren kustannuksia ottaen huomioon rakentaminen, käyttö, huolto, korjaukset ja mahdollinen purkaminen. Usein uudelleenkäyttö tuo etenkin uudisra-kentamiseen verrattuna pitkäaikaisia hyötyjä. Rakennuk-sen elinkaaren pidentäminen tuottaa myös muita arvoja, kuten elinvoimaisuutta alueelle, kulttuuriperinnön säilyt-tämistä ja paikallisen identiteetin vahvistumista.

Ympäristönäkökulmasta uudelleenkäyttö on yleensä jär-kevää. Tämänhetkisen tutkimustiedon mukaan raken-nusten korjaaminen ja kehittäminen tuottaa lähes poik-keuksetta pitkälläkin aikavälillä tarkasteltuna pienemmät hiilipäästöt kuin niiden korvaaminen vastaavan laajuisella uudisrakennuksella. (Huuhka, 2021). Lisäksi purkami-nen tuottaa suuren määrän jätettä, joka on heikosti kier-rätettävää ja sisältää ympäristölle haitallisia aineita. Ym-päristösyistä korjauskelpoisten rakennusten purkaminen tulisi siis kyseenalaistaa myös silloin, kun kohteen kult-tuurihistorialliset arvot eivät ole niin ilmeisiä.

Raportin rakenne

Hankkeessa kehitetty uudelleenkäytön toimintamal-li etenee rakennuksen analyysistä konseptointiin, jonka jälkeen tilaajan on mahdollista markkinoida hanketta ja etsiä rakennuksille käyttäjiä. Lopulta tavoitteena on to-teutunut uudelleenkäytön projekti.



Tässä raportissa on pilotoitu rakennusten uusiokäytön ar-viointiin soveltuvan toimintamallin ensimmäisiä kohtia: analyysi ja konseptointi. Kolmelle esimerkkikohteelle laa-dittiin jokaiselle kaksi konseptisuunnitelmaa mahdollisia uusia käyttötarkoituksia varten. Suunnitelmien tavoittee-na on antaa kunnille selkeä käsitys rakennuksen potenti-aalista ja tukea seuraavia vaiheita, eli uusien käyttäjien et-simistä sekä kohteen markkinointia. Raportissa käsitelty prosessin vaiheet:

- **Rakennuksen analyysi:** sijainti, kunto ja tilalliset reunaehdot
- **Markkinakartoitus:** paikallisen toimintaympäristön ja tarpeiden tunnistaminen
- **Osallistavat työpajat:** vuoropuhelu paikallisten toimi-joiden ja tulevaisuuden käyttäjien kanssa
- **Uusiokäytön suunnitelmat:** tulevien käyttötapojen ja mahdollisten toimijoiden hahmottelu
- **Kustannuslaskelmat ja korjaustapaohjeet**

Kysymyksiä uudelleenkäytön arvioinnin tueksi

- Mitkä ovat hankkeen arvot ja tavoitteet?
- Millaisia reunaeh-toja asemakaavatilanne ja rakennuksen sijainti asettavat?
- Millaista rakennuksen arkkitehtuuri on luonteeltaan? Voiko sitä käyttää voimavarana konseptoinnissa?
- Millainen rakennuksen tilarakenne on?
- Mahdollistaako rakennusrunko tilojen muuntelun?
- Soveltuisiko rakennukseen paremmin yksi käyttäjä vai monien käyttäjien muodostama yhteisö?
- Tarvitaanko hankkeelle tuottaja tai koordinaattori?
- Vaikuttaako rakennuksen yleiseen arvostukseen esimerkiksi sen huono kunto tai arkkitehtuurin tyyli-suuntaus, joka ei ole vielä saavuttanut yleistä hyväksyntää?
- Millaista rahoitusta ja omistus-pohjaa hankkeelle tavoitellaan?

1.2. Hankkeeseen valikoituneet esimerkkikohteet



Kunnantupa ja pitäjätupa, Sulkava

Kunnantupa (1889) ja pitäjätupa (1843) ovat kaavassa suojeltuja, kuntotutkimuksissa hyväkuntoisiksi todettuja rakennuksia, jotka kuuluvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Suojelu koskee rakennusten julkisivuja ja rakenteita. Uuden käyttötarkoituksen etsimisessä keskiöön nousee uuden toiminnan konseptisuunnitelma, joka kunnioittaa rakennusten arvokkuutta ja ikää sekä luo edellytyksiä aktiiviselle, ympärivuotiselle käytölle. Korjaustapaohjeistuksen tarve on vähäinen ja se koskee lähinnä ilmanvaihdon, energiatehokkuuden ja lämmityksen parantamista, sekä kunnossapito-ohjeistusta tuleville vuosille.



Entinen sähkölaitoksen talo, Mikkeli

Etelä-Savon Energian käytössä ollut rakennus, jonka vanhimmat osat on rakennettu vuonna 1901 ja jota on laajennettu myöhemmin useaan otteeseen. Rakennus on suojeltu kaavassa ja se sijaitsee Mikkelin keskustassa. Sen kunto on hyvä, mutta edellisen käyttäjän lähdettyä tiloihin ei ole löytynyt uusia toimijoita. Keskiöön nousee uuden käytön visiointi ja rakennuksen potentiaalisten käyttötarkoitusten näkyväksi tekeminen.



Entinen kunnantalo Kanttila, Pieksämäki

Postmodernia arkkitehtuuria edustava Kanttila, entinen Pieksämäen maalaiskunnan kunnantalo, valmistui vuonna 1988. Alun perin monitoimitaloksi rakennettu n. 5000 m²:n rakennus on nykyisin vajaakäytöllä. Alin kerros, keittiötilat ja sali ovat lähes tyhjillään. Käyttö on vähentynyt myös kokous-, auditorio- ja koulutustiloissa. Tällä hetkellä tiloissa toimii päiväkotia ja Pieksämäen tekninen toimi. Pieksämäki on ehdottanut Kanttilan suojelumerkintöjen poistamista ja kaavan muuttamista joustavammaksi, mikä mahdollistaisi esimerkiksi asuin-, liike- tai palvelurakentamisen.

1.3. Osallistavat työpajat

Osana toimintamallin kartoittamisvaihetta järjestetään vähintään yksi osallistava työpaja, jonka tavoitteena on kerätä tietoa ja konkreettisia ideoita rakennuksen uudelleenkäyttöä varten sekä sitouttaa paikallista yhteisöä hankkeeseen.

Työpajan tavoitteet ja prosessi

Työpajojen tavoitteena on kerätä monipuolista tietoa rakennuksen mahdollisista uusista käyttötarkoituksista sekä nykyisten ja potentiaalisten uusien käyttäjien tarpeista. Samalla työpajat tarjoavat paikallisille viranomaisille ja yhteisölle tilaisuuden vaikuttaa suunnitteluun. Näitä tietoja hyödynnetään yhdessä markkinakartoituksen kanssa lähtökohtina suunnittelutyölle.

Työpajat avaavat myös laajempaa keskustelua kiertotalouden merkityksestä, rakennusten uusiokäytöstä sekä korjaamisen ja kunnossapidon roolista kestäväen elinkaaren osana. Eri aikakausien rakennusten erityispiirteet ja niihin liittyvät korjausmenetelmät korjausmenetelmät ovat tärkeitä tuoda esiin, jotta ymmärrys kulttuurihistoriallisten kohteiden hoidosta vahvistuu.

Työpajojen yhteydessä voidaan järjestää julkinen paneelikeskustelu tai pienoisluento. Näissä työryhmän arkkitehdit ja paikalliset viranomaiset voivat esitellä hankkeen taustatietoja, olemassa olevia tietoja ja mahdollisia referenssikohteita vastaavista muutoksista. Alustukset osana kokonaisuutta luovat pohjaa osallistaville työpajoille ja edistävät käyttäjien sitoutuneisuutta elinympäristöönsä.

Työpajojen järjestäminen

Työpajojen onnistuminen perustuu monipuoliseen ja edustavaan osallistujajoukkoon, joka saavutetaan huolellisella viestinnällä ja kohdennetuilla kutsulistoilla. Osallistujiksi pyritään saamaan edustajia kuntien teknisistä virastoista, kaupunki- ja yhdyskuntasuunnittelun toimialoilta sekä elinkeinojen kehittämiseen keskittyvistä organisaatioista. Lisäksi mukaan kutsutaan alueen asukkaita, oppilaitosten edustajia ja opiskelijoita. Keskeisessä roolissa ovat rakennusten mahdolliset tulevat käyttäjät, joiden tarpeet ja näkemykset auttavat ohjaamaan suunnittelua oikeaan suuntaan.

Työpajojen suunnittelu alkaa osallistujatahojen kartoittamisella ja yhteyksien luomisella. Osallistujien paikalle saamiseen voidaan hyödyntää useita keinoja:

- Yhteistyöverkoston hyödyntäminen kunnallisella puolella ja oppilaitoksissa.
- Kutsujen jakaminen kuntien verkkosivujen, sosiaalisen median, paikallislehtien ja sähköpostilistojen välityksellä.
- Alueen keskeisten toimijoiden, kuten paikallisten yhdistysten ja yrittäjäjärjestöjen, suora kontaktointi.
- Alueen aktiivisten järjestöjen ja yhdistysten pyytäminen mukaan tiedottamaan ja kutsumaan jäseniään työpajoihin.

Työpajat tulee järjestää helposti saavutettavissa paikoissa ja ajankohtina, jotka mahdollistavat laajan osallistumisen, erityisesti paikallisten asukkaiden näkökulmasta. Työpajojen ilmapiiri luodaan avoimeksi ja kannustavaksi, jotta osallistajat tuntevat olonsa tervetulleiksi ja uskaltavat jakaa ideoitaan. Työpajan rakenne ja tavoitteet esitellään läpinäkyvästi, jotta osallistajat ymmärtävät kokonaisuuden ja näkevät, kuinka heidän näkemyksensä vaikuttavat suunnitteluprosessiin.

Työpajaa johtaa fasilitaattori, joka huolehtii siitä, että jokainen osallistuja saa mahdollisuuden ilmaista mielipiteensä tasavertaisesti.



Esimerkki työpajan kulusta:

1) Huolellinen valmistautuminen ennen työpajaa

- Osallistujien kutsuminen, tausta-aineiston kerääminen ja työpajojen valmistelu.

2) Työpajan avaaminen

- Työpajan tavoitteiden, rakennuksen historian ja nykytilan esittely, mahdollinen paneelikeskustelu tai pienoisluennot.
- Osallistujien esittely ja odotusten kerääminen.
- Osallistujien jakautuminen pienryhmiin (4-10 hlö), joissa on edustajia eri sidosryhmistä. Jokaisessa ryhmässä on hankkeen puolesta nimetty ryhmäjohtaja, jonka tehtävä on herätellä keskustelua ja avata rakennuksen taustoja tarvittaessa. Työpajojen aikataulua johtaa ryhmissä kiertävä fasilitaattori.

3) Vuorovaikutteiset työpajat:

A. Rakennus osana ympäristöään (20 min):

- Mitä toimintoja on rakennuksen läheisyydessä?
- Voisiko näillä toiminnoilla olla synergiaetuja rakennuksen uusien toimintojen kanssa?
- Mitä toimintoja alueelle kaivataan lisää?
- Ketkä ovat rakennuksen naapurustoa / sen vaikutuspiirissä?

B. Rakennuksen tarjoamat tilat (20 min):

- Minkälaisia mahdollisuuksia nykyiset tilat tarjoavat?
- Entä jos kevyitä väliseiniä puretaan tai muokataan?
- Minkälaiset erilaiset pienemmät toimijat voisivat jakaa rakennuksen?

C. Rakennuksen uusi elämä (30 min)

- Löytyykö edellisten työpajojen tuloksissa yhtymäkohtia?
- Onko työpajan osallistujien edustamilla tahoilla mahdollisia intressejä rakennusta kohtaan? Minkälaisia?
- Minkälaisia palveluita rakennukselle voisi visioida tulevaisuudessa?

Ryhmät muodostavat toimintamalliehdotuksen 1–3 parhaaksi katsomallenne toiminnolle.

D. Tulosten esittely ja yhteinen keskustelu (20 min)

- Ryhmät esittelevät toimintamalliehdotuksensa.
- Avoin keskustelu ja ideoiden ja ajatusten dokumentointi.

4) Työpajan päättäminen

- Vedetään yhteen työpajan anti.
- Tiedotetaan osallistujia, kuinka hankkeen etenemistä voi seurata.

Case

2. Sulkavan kunnantupa ja pitäjätupa

2.1. Rakennusten perustiedot

Sulkavan kunnantupa ja pitäjäntupa
Osoite: Kirkkotie 3, 58700 Sulkava
Rakennusvuosi: 1843, 1889
Pinta-alat: kunnantupa 236 brm²,
pitäjäntupa 94 brm² + 78 brm² kylmää sisätilaa

Yleistä

Kunnantupa ja pitäjäntupa ovat vanhoja hallintorakennuksia, joilla on merkittävä historiallinen rooli Sulkavan kulttuuriperinnössä. Rakennukset sijaitsevat lähellä Sulkavan keskustaa, kirkon vieressä Uitonvirran rannalla.

Historiaa

Sulkavan kunnallisen itsehallinnon alku ajoittuu vuoteen 1870. Aluksi kunnan kokoukset pidettiin vanhassa pitäjäntuvassa, joka oli rakennettu vuonna 1843. Vuonna 1889 pihapiiriin valmistui kunnantupa (tunnetaan myös nimellä kunnanhuone), joka toimi Sulkavan ensimmäisenä kunnallisena edustus-, virasto- ja kokoustalona. Samana vuonna kunnantalon tiloista annettiin virka-asunto kunnalle palkatulle kätilölle.

Rakennukset toimivat kokoustiloina ja tarjosivat myös majoitusta kauempaa tulleille kokousten osallistujille. Sulkavalla pitäjäntupa toimi myöhemmin myös kunnan kirjastona sekä kunnantuvan aputiloina. Kunnantupa säilyi kunnanvirastona vuoteen 1973 saakka, jolloin virasto siirtyi uuteen kunnanvirastorakennukseen.

Virastokäytön jälkeen rakennuksen tiloja on käytetty muun muassa nuorten kerhotoimintaan, kuvataidenäytelyihin ja järjestöjen kokouksiin. Rakennus toimi myös kirpputorina vuosina 2010–2024. Nykyisin rakennusta käyttävät esimerkiksi eläkeläisjärjestöt viikoittaisissa koontumisissaan. Pihapiirin rakennusten tonttimaata käytetään Savonlinnan seurakunnan ja Sulkavan kappeli-seurakunnan kirkon sekä hautausmaa-alueen pysäköintipaikkana (tilanne v. 2024).

Kaavoitus ja suojelumerkinnot

Rakennukset on suojeltu kaavassa ja ne ovat osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakennusten sisätiloja ei ole suojeltu.

Rakennustekninen kunto

Rakennukset ovat hirsirunkoisia ja niissä on rossipohja ja kylmä ullakkotila. Ne ovat julkisivuiltaan, rungoltaan ja rakenteiltaan hyväkuntoisia ja perinteisten rakenteiden luonne on lähtökohtaisesti hyvin vikasetoinen. Vanhat peltikuoriuunit ja hormit ovat paikallaan, mutta ne eivät ole käytössä. Rakennukset lämmitetään nykyisin sähköllä ja lisäksi niihin on asennettu ilmalämpöpumppuja. Kohteesta ei ole tehty rakennushistoriallista selvitystä.

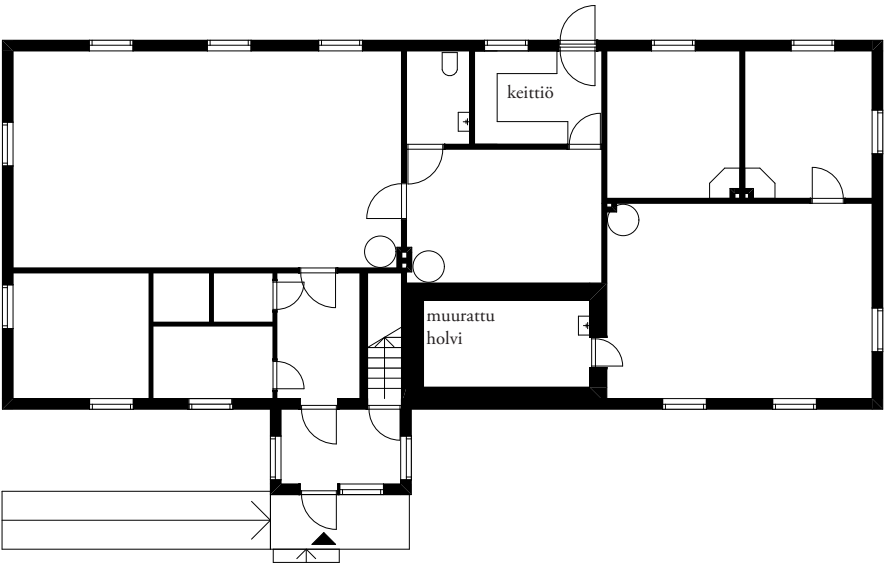
Lähteet: Etelä-Savon kulttuuriympäristötietokanta



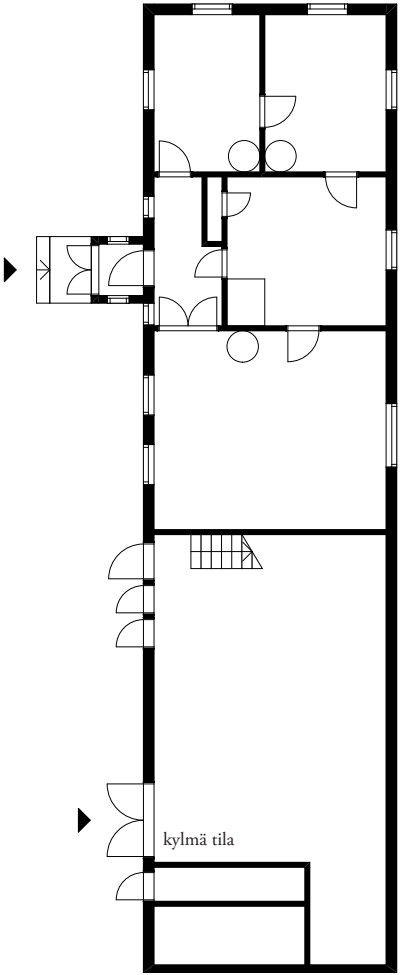
Kunnantupa



Pitäjäntupa



Kunnantuvan pohjapiirros lähtötilanteessa
1:200



Pitäjäntuvan pohjapiirros lähtötilanteessa
1:200



2.2. Markkinakartoitus ja työpaja

Yhteenveto työpajassa kerätystä tiedosta (helmikuu 2025) ja markkinakartoituksesta (helmi-maaliskuu 2025).

Sijainti ja ympäristö

Kunnantuvan ja pitäjätuvan ympäristö koetaan viehättävänä ja sijainti hyvänä. Rakennukset ovat lähes samassa pihapiirissä Sulkavan vanhan puukirkon kanssa, Saimaan rannan läheisyydessä. Keskustaan on lyhyt kävelyetäisyys, samoin Tiittalan kartanolle. Vesistön / Uitonvirran vastarannalla on muun muassa kylän keskusta, tori ja puutalokortteli.

Alueen väestöprofiili

Sulkava on ikääntyvästä väestörakenteesta huolimatta muuttovoittokunta – seudulla on aktiivista ja yhteisöllistä väkeä. Maallemuuttajien joukossa korostuvat etenkin viisikymppiset. Kesäasutus on merkittävässä osassa alueen väestörakennetta. Sulkavan Suursoudut tuovat Sulkavalle paljon matkailijoita tapahtuman aikana.

Alueen palvelut

Kunnan keskustassa koettiin olevan kohtuullisesti palveluita, kuten kahviloita, ravintoloita ja kauppoja. Kunnantuvan läheisyydessä on ikäihmisten palveluasumista sekä Tiittalan kartano, joka tarjoaa muun muassa majoitus- ja ravintolapalveluita.

Kyselyyn vastanneiden mielestä Sulkavalla olisi tarvetta ainakin seuraaville toiminnoille:

- Majoituspalvelut (erityishuomiona kirkkoveneen koon, 16 hlö, huomioiminen majoitusyksikössä)
- Saimaan erityispiirteet huomioivat matkailupalvelut, esim. välinevuokraus- ja ohjelmapalvelut, luontomatkailupalvelut sekä Saimaa lautasella -hanke.
- Näyttely-, tapahtuma- ja kulttuuritilat (aiheina taide ja luonto)

Sulkavan keskusta-alueen kehityssuuntia

Keskusteluissa nostettiin esille useita Sulkavalla käynnissä olevia kehityshankkeita ja ideoita, jotka pyrkivät elävöittämään kunnan keskustaa ja kehittämään alueen palveluita ja vetovoimaa.

Näistä hankkeista esiin nousivat muun muassa seuraavat:

- Sulkavan satamapalveluiden kehityshanke on edennyt suunnitellusti. Parantuneiden satamapalveluiden myötä kesämatkailun odotetaan lisääntyvän, mikä tuo uusia mahdollisuuksia paikallisille yrityksille ja yhteisölle.
- Sulkava-talo-hankkeessa pyritään kokoamaan kunta-laisten palveluita ja toimijoita saman katon alle. Sulkava-talo on osa EU-rahoitteista CASPER-hanketta. Kunnantupa ja pitäjätupa on yksi mahdollinen sijoituspaikka Sulkava-talolle.
- Sulkavan historiallisen kylätien kunnostaminen on suunnitteilla: Vanhan kirkolta Tiittalan kartanolle kulkevan kylätien kunnostaminen tukisi haastattelu-jen mukaan paikallista identiteettiä ja matkailua.
- Soutustadionin viereen on pohdittu soutumuseon, kahvilan ja liikkeiden rakentamista.

Keskusteluissa korostettiin, että Sulkava on suhteellisen pieni paikkakunta, joten saman tyyppisille kilpaileville toiminnoille ja palveluille ei välttämättä ole riittävästi kysyntää. Tämän vuoksi avoimuus hankkeiden suunnittelussa ja yhteistyö eri toimijoiden välillä koettiin erityisen tärkeäksi. Tällä tavalla voidaan varmistaa, että hankkeet tukevat toisiaan ja palvelevat parhaalla mahdollisella tavalla koko yhteisöä.

Ajatuksia kunnantuvan ja pitäjätuvan uudesta käytöstä

Markkinakartoituksessa ja työpajassa toivottiin, että kunnan- ja pitäjätupaan sijoittuisi palveluita ja tiloja sekä vierailijoille/turisteille että paikallisille asukkaille. Ikäihmiset nähdään yhtenä käyttäjäryhmänä, mutta myös nuorille kaivataan omia tiloja. Järjestöjen osallistuminen ja yhteisöllisyys koettiin tärkeäksi. Lisäksi toivottiin matalan kynnyksen tiloja yrityksille, etätyöläisille ja pop-up-toiminnalle.

Tilojen muunneltavuutta painotettiin, jotta tilat soveltuisivat erilaisille toiminnoille (esim. eri vuodenaikoina). Toisaalta tilojen ei tulisi olla liian geneerisiä, vaan rakennuksen pitkää historiaa kannattaa tuoda esille. Toivottiin viihtyisää, matalan kynnyksen olohuonemaista tilaa, joka tuntuu kodikkaalta ja jolla olisi oma luonne. Rannan ja veden läheisyys kannattaa hyödyntää uusia toimintoja suunniteltaessa.

Kunnan- ja pitäjätupaan ehdotettuja toimintoja

- Residenssi- ja näyttelytiloja taiteilijoille
- Pienyrittäjien tarjoamia hyvinvointipalveluita erillisissä huoneissa (esim. hieroja ja kampaaja)
- Avoin kohtaamispaikka, yhteisöllinen tila
- Myymälätilaa ja työtilaa käsityöläisille
- Toimiva, helposti käytettävä keikkapaikka, erilaiset klubit
- Lastenjuhlat ja muut perhejuhlat
- Tilaa tanssi- tai muun kevyen liikunnan ryhmille
- Kirpputori ja antiikkitori
- Kesäkahvila, sesonkikahvila, lettukahvila
- Talvella tapahtumia esim. poniajelua, ulkoiluteema

Uudelleenkäytön SWOT-analyysi

Vahvuudet	Heikkoudet
Paikallisuus ja historia Sijainti: lähellä keskustaa, vesistöä ja kirkkoa Rakennusten rakennustekninen kunto on hyvä. Tilat monikäyttöisiä	Rakennusten rakennushistorialliset arvot on osittain piilotettu eri aikakausien lisäysten alle. Piha-alueet kaipaavat kehittämistä
Paikallisen yhteisön osallistuminen Veden läheisyys Rakennusten historiallinen tunnelma palautettavissa suhteellisen kevyillä korjauksilla Potentiaalisesti aktiivinen kesäsesonki.	Mahdollisesti pienet kävijämäärät sesonkien ulkopuolella Saavutettavuus Sulkavan keskusta? Saavutettavuus julkisella liikenteellä? Rakennuksen persoonallisuus ei tule riittävästi esiin.
Mahdollisuudet	Uhat

2.3. Benchmarking ja esimerkkitapaukset

Esimerkkitapauksiksi etsittiin tarinoita vastaavista vaajakäyttöisistä rakennuksista, jotka ovat saaneet uuden elämän. Tekstit ovat lyhennelmiä Jurakausi-hankkeen raportin Mitä jos ei purettaisikaan! kohdekuvauksista.

Langin kauppahuone

Langin kauppahuoneen kokonaisuus Raahen Pekkatorin laidalla koostuu historiallisista rakennuksista, jotka on restauroitu perinteisin menetelmin alkuperäistä arkkitehtuuria ja sisustusta kunnioittaen. Uusien omistajien ansiosta alue on herännyt eloon monipuolisella matkailu- ja kulttuuritoiminnalla, kuten hotellilla, kahvilalla, tapahtumilla ja myymälöillä. Kunnostustyöt ovat nostaneet alueen arvostusta ja tuoneet sille useita palkintoja kulttuuriperinnön säilyttämisestä.



Frantsilan Kehäkukka

Frantsilan Kehäkukka on entiseen kansakouluun perustettu kasvisravintola ja luontaistuotemyymälä Hämeenkyrössä, noin puolen tunnin ajomatkan päässä Tampereelta. Se on osa Frantsilan Luomuyrtilän toimintaa, joka on ollut uranuurtaja luonnonmukaisessa viljelyssä ja hyvinvointipalveluissa. Nykyään Kehäkukka tarjoaa asiakkaille kasvisruokaa, paikallisia tuotteita ja kesäisin kulttuuritapahtumia luonnonläheisessä ympäristössä. Kohteesta on kehittynyt suosittu matkailukohde, joka yhdistää perinteet, kestävän elämäntavan ja nykypäivän tarpeet.



2.4. Uusiokäytön suunnitelmat

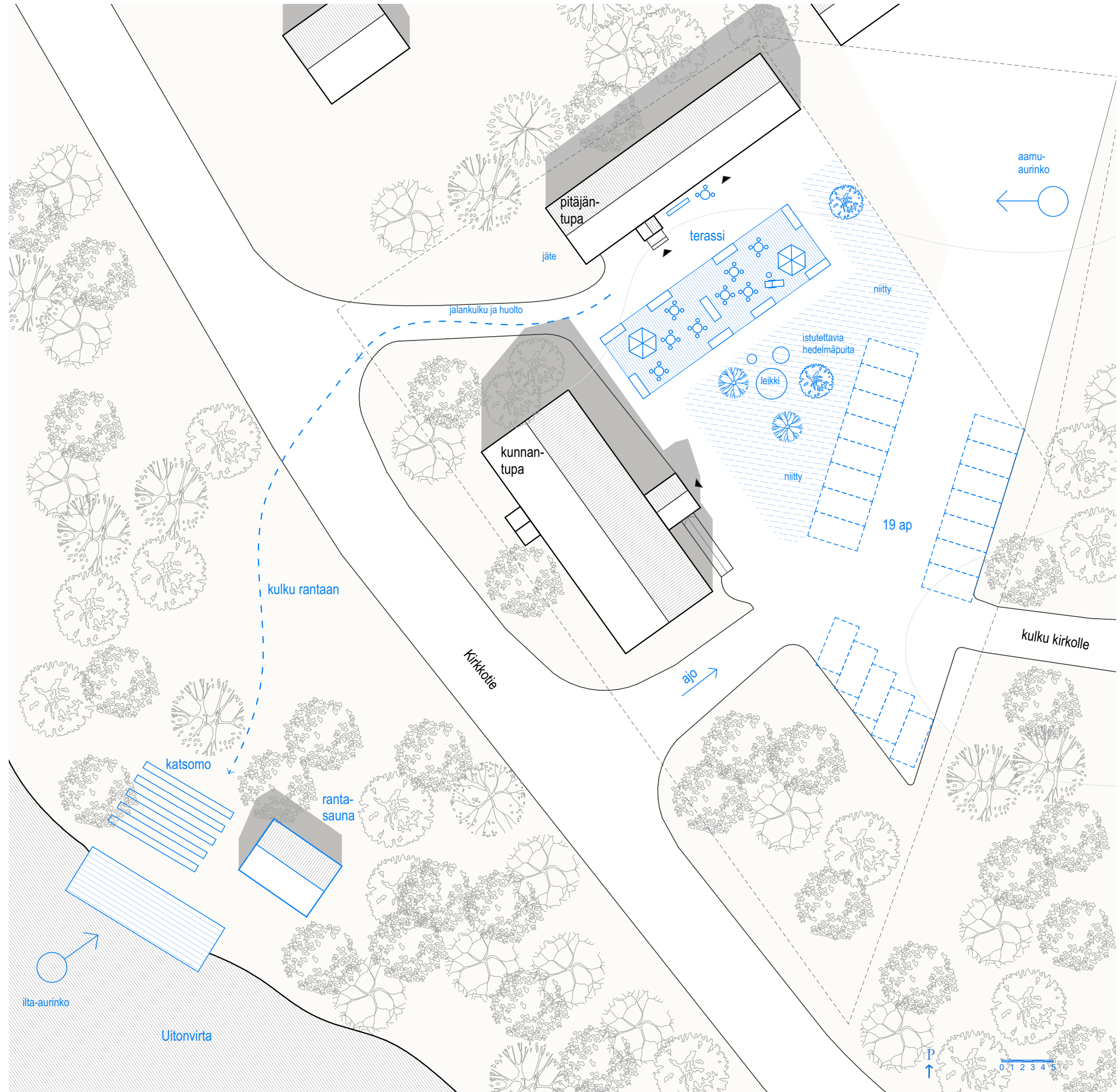
Analyysien pohjalta kehitettiin kaksi uudelleenkäytön konseptia. Konseptien punaisena lankana on ollut rakennusten tarinan hyödyntäminen paikkaa vahvistavana ja kiinnostavuutta tuovana tekijänä. Tavoitteena on, että kunnan- ja pitäjätupa löytäisivät sekä vierailevat kävijät että paikallinen yhteisö.

Pitäjäntuvan ja kunnantuvan uudelleenkäytöllä on hyvät mahdollisuudet toteutua. Paikalliset asukkaat suhtautuvat myönteisesti rakennusten kehittämiseen ja siten käyttäjäkunnan löytyminen vaikuttaa todennäköiseltä.

Piha-alue

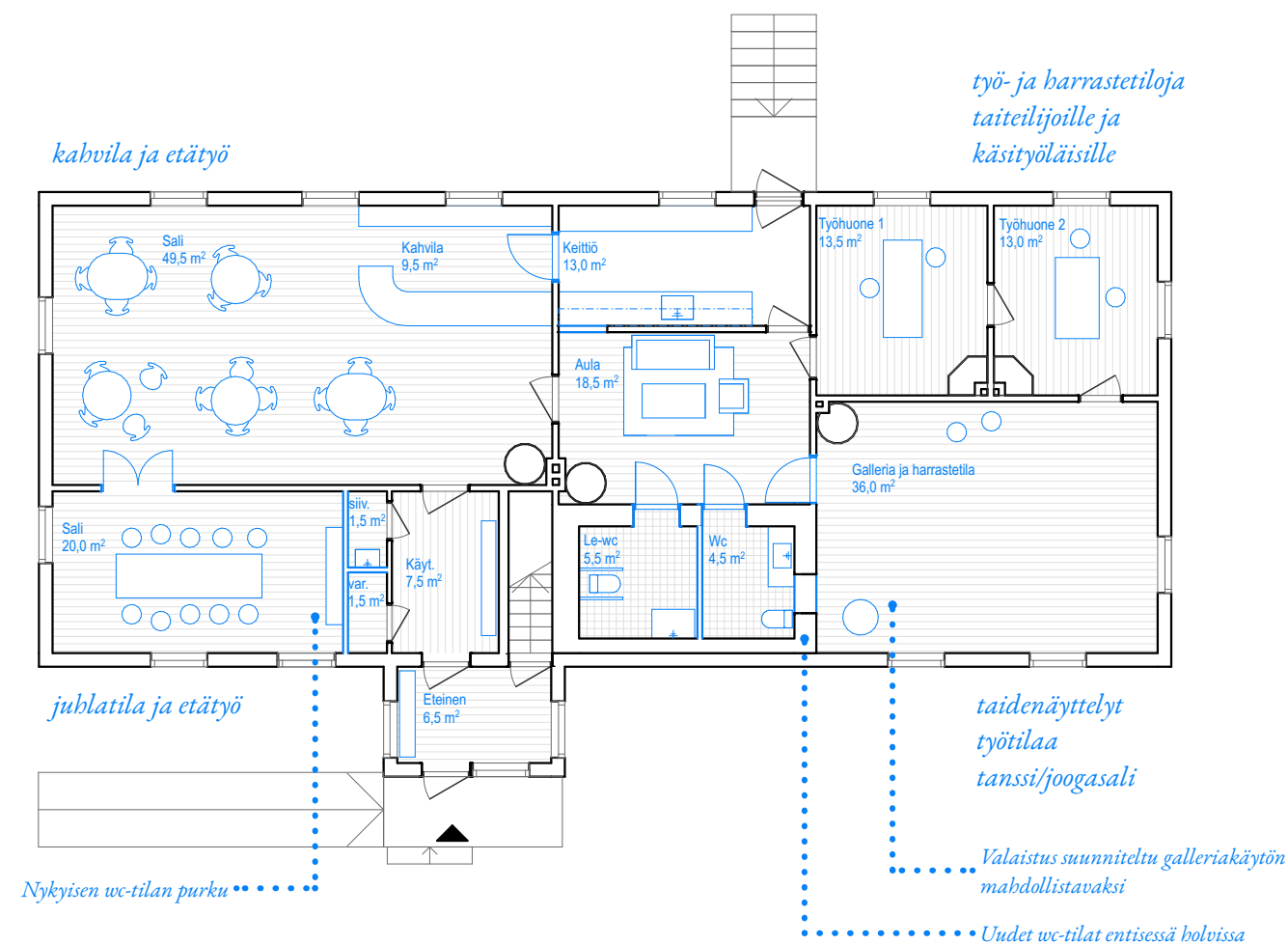
Piha-alueen suunnittelussa periaatteena on ollut parantaa viihtyisyyttä ja mahdollistaa monipuolisesti erilaiset käyttötavat ja tapahtumat. Kesäisin pihalla voisi toimia kesäkahvilan terassi. Pihan keskellä on leikkialue, jonka ympärille istutetaan hedelmäpuita ja niitty. Uitonvirran rannalle ehdotetaan rantasaunaa ja rannan luonnolliseen rinteeseen sijoittuvaa katsomoa, jolle esiintyminen tapahtuisi vedestä käsin.

Pysäköintialue ja ajoreitti pihalle on rajattu pihan kaakkoisosaan, jossa ne palvevat myös tarpeen mukaan kirkossa järjestettäviä tilaisuuksia. Kunnantuvan pohjoispuolen reitti pihalle toimii huolto- ja jalankulkukäytössä



== Uudet rakenteet sinisellä

Asemapiirros
1:400



Pohjapiirros kunnantupa
1:150

Taiteen ja yhteisön elävä kohtaamispaikka

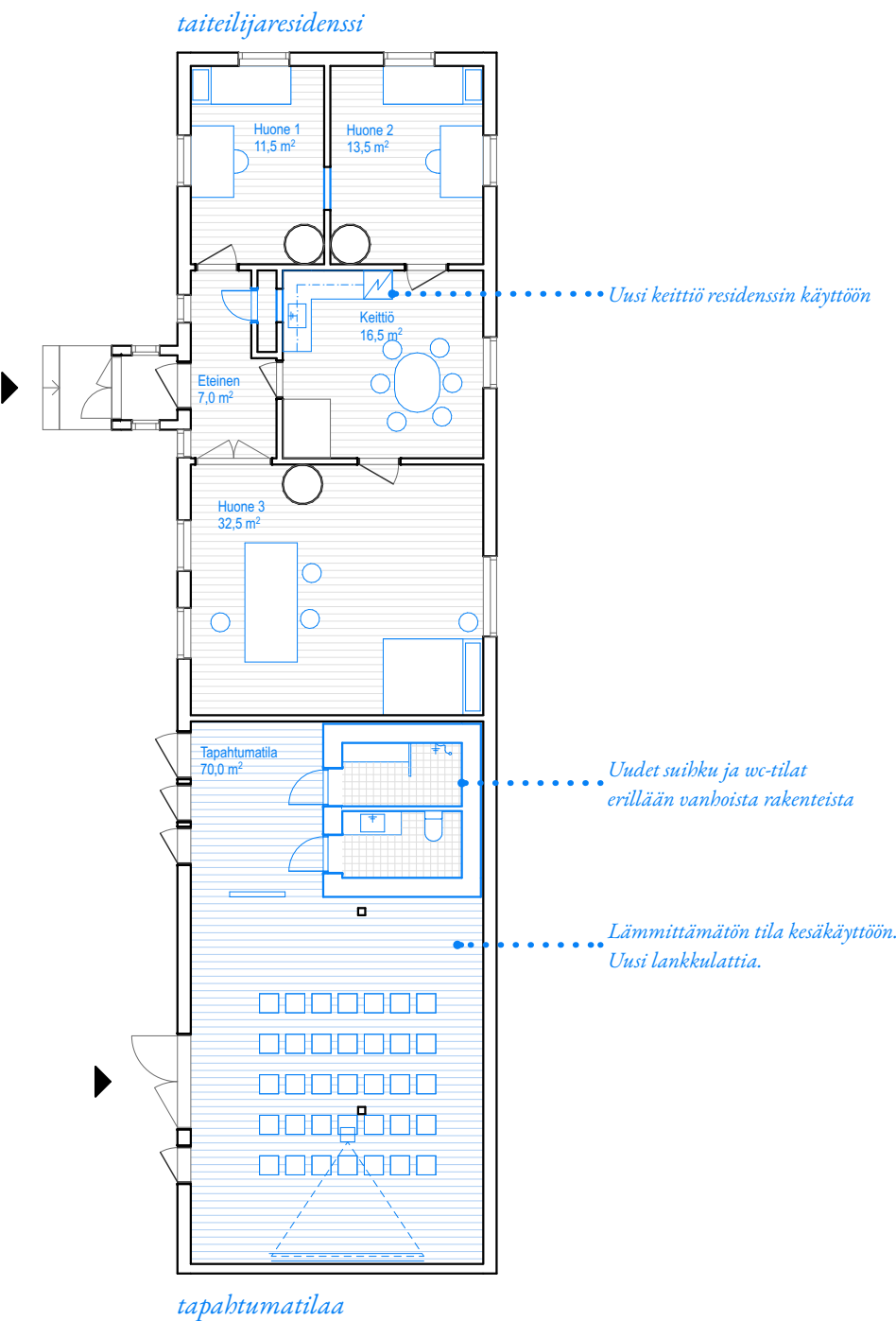
Konseptissa kunnan- ja pitäjätupa muutetaan viihtyisiksi kulttuurin tiloiksi. Kunnantupaan sijoittuu kahvilatila ja pieni juhlasali, jotka soveltuvat monipuoliseen kahvila-, tapahtuma- ja etätyökäyttöön. Toinen puoli rakennuksesta on varattu taiteilijoiden ja käsityöläisten työ-, galleria- ja harrastetiloille.

Tilajärjestelyiden muutokset ovat varsin pieniä, sillä ole-massa olevat huonetilat sopivat kooltaan hyvin monen-laisiin käyttöihin. Kunnantuvan wc puretaan ja vanhaan holvitilaan rakennetaan uudet wc-tilat. Märkätilojen si-

joittaminen muuratun rakenteen sisään on kosteustekni-sesti erinomainen ratkaisu hirsirakennuksessa.

Pitäjäntupaan sijoittuu taiteilijaresidenssi, jossa on kolme huonetta ja jaettu keittiötila. Rakennuksen päädyn kyl-mään tilaan rakennetaan uusi lattia, ja tila voidaan ottaa tapahtumakäyttöön. Residenssin, tapahtumien ja pihan tarpeisiin rakennetaan uudet wc-tilat ja suihku muurattu-na, puurakenteesta erillisenä rakenteena.

Molempien rakennusten kalustus, valaistus ja pinnat uu-sitaan vanhan rakennuksen henkeen sopiviksi.

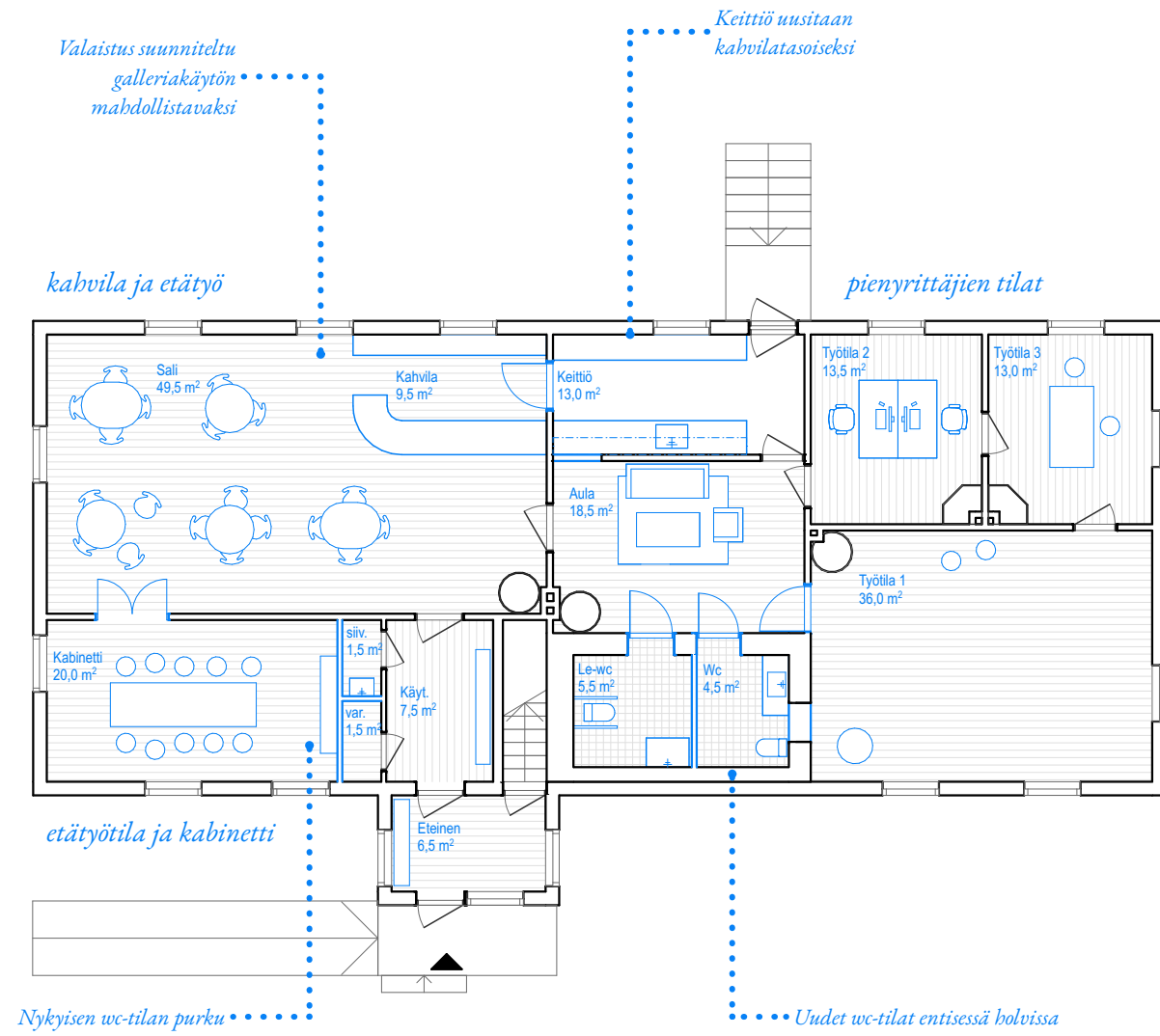


Pohjapiirros pitäjätupa
1:150

Uudet rakenteet sinisellä



Kauppatupa



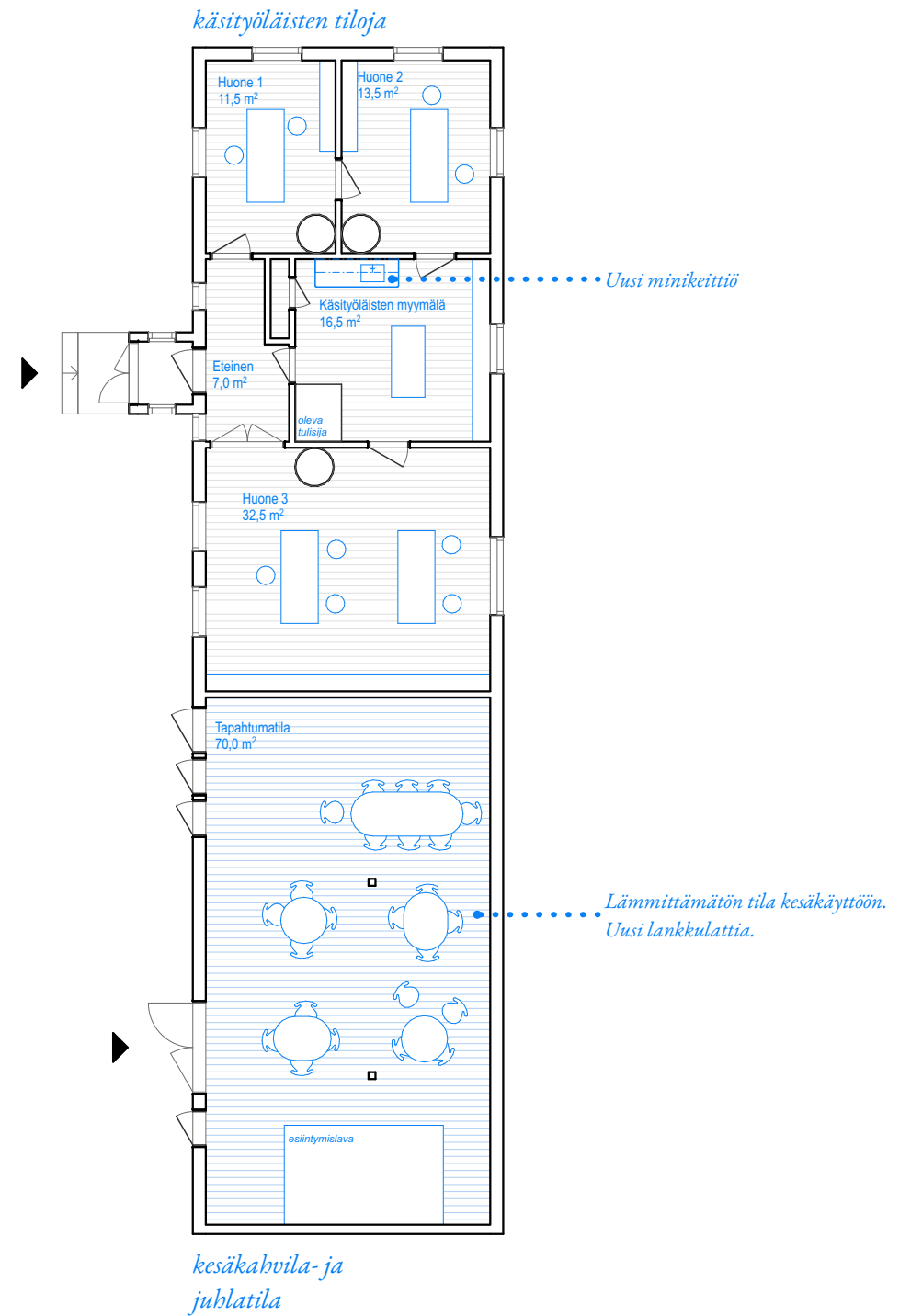
Pohjapiirros kunnantupa
1:150

Monipuolinen kylän keskus

Kauppaturvassa yhdistyvät pienyritysten ja käsityöläisten tilat sekä vilkas kyläelämä. Kahvilasali ja kabinetti toimivat myös joustavina etätyö-, kokoontumis- ja juhlatiloina. Pitäjäturvassa on käsityöläisten työtiloja ja myymälätila.

Tilajärjestelyiltään kauppatuspa on vastaava kuin kulttuurituspa, mutta tässä versiossa pitäjätutpaan ei tuoda wc-ti-
loja.

Pitäjäntuvan päädyn kylmä tapahtumatila on helposti muunneltavissa: se voi olla konserttisali, juhlatila tai katettu ulkotila kahvilan käytössä. Tilaa voidaan käyttää myös pop-up-myyntitapahtumiin tai yhteisöaktiviteetteihin.



Pohjapiirros pitäjätupa
1:150

== Uudet rakenteet sinisellä





Näkymä kunnantuvan kahvila- ja monitoimitilasta

2.5. Korjaustapaohje

Kunnantupa

Valaistuksen uusiminen

Hormien ja tulisijojen kunnostaminen

Seinien pinkopahvitus ja maalaus, sisäkaton maalaus/käsittely



Sali

Väliovien palauttaminen alkuperäisen mallin mukaisiksi peilioviksi

Lattian hiominen ja öljyvahaus tai maalaus. Muovimattojen poisto yleisissä tiloissa.

Irto- ja kiintokalustuksen uusiminen

Ilmalämpöpumpun asennusten siistiminen



Julkisivu Kirkkotielle

Portaan kaiteen rakentaminen alkuperäisen mallin mukaan

Tehdään ulkoväriyssuunnitelma seuraavaa huoltomaalausta varten. Perinteiset maalit ja sävyt.

Pitäjäntupa

Irto- ja kiintokalustuksen
sekä valaistuksen uusi-
minen

Hormien ja tulisijojen
kunnostaminen

Seinien maalaus



Huone 3

Lattian hiominen ja
öljyvahaus tai maalaus.
Muovimattojen poisto
yleisissä tiloissa.

Ikkunoiden ja ovien kunnon
tarkistaminen. Mahdollinen
energiatehokkuuden
parantaminen.

Märkätilat olevasta rakenteesta
erilleen muurattuina "Kulttuuritupa"
-konseptissa

Uusi lankkulattia

Porras puretaan, uusi
luukku ullakolle



Kylmä tapahtumatalo



Pitäjäntupa pihan puolelta

Tehdään ulkovärityssuunnitelma
seuraavaa huoltomaalausta
varten. Perinteiset maalit ja sävyt.

Tutkitaan aurinkopaneelien
sijoittamista katolle,
sisäpihan puolelle.

2.6. Alustava kustannusarvio

Korjaushintoihin vaikuttavia tekijöitä

Kulttuuritupa-konsepti: Rakennusten sisätilojen pintoja uusitaan. Kunnantuvan wc-tilat uusitaan ja pitäjän tupaan rakennetaan uudet märkätilat. Molemmissa rakennuksissa on painovoimainen ilmanvaihto, joten rakennuksissa ei tarvetta merkittäville iv-korjauksille. Kunnantuvan ja pitäjätuvan julkisivuihin ei tehdä merkittäviä korjauksia. Rakennusten energiatehokkuutta parannetaan: katolle lisätään aurinkopaneeleita ja nykyiset ikkunat kunnostetaan ja niiden sisäpuoliset lasit vaihdetaan lämpölaselementeiksi.

Kauppatupa-konsepti: Rakennusten sisätilojen pintoja uusitaan. Kunnantuvan wc-tilat uusitaan. Molemmissa rakennuksissa on painovoimainen ilmanvaihto, joten rakennuksissa ei tarvetta merkittäville iv-korjauksille. Kunnantuvan ja pitäjätuvan julkisivuihin ei tehdä merkittäviä korjauksia.

Korjausten ja korvaavan uudisrakennuksen kustannusarviot sisältävät rakennuttajan kustannukset, rakennustekniset työt, kustannusnousuvarauksen, urakoitsijan katteen ja tilaajan varaukset. Tarkempi erittely kustannuksista: Katso Costa Laskenta Oy:n tekemä kustannusarvio, raportin liite 3.

Esitetyt hinnat ovat alv 0 % -hintoja.

Kulttuuritupa, laajat muutokset

Muutosalueen & rakennuksen koko:
kunnantupa 236 brm², pitäjäntupa 94 brm² + 78 brm² kylmää sisätilaa
Korjaukset hinta / brm²: 1000 €
Korjauksen hinta: 409 700 €
- josta tate-muutokset 70 400 €
- josta tilapintojen korjaaminen ja tilamuutokset 182 500 €
- josta julkisivun, rungon ja vesikaton korjaukset: 59 600 €
- josta uusi märkätila pitäjäntuvassa: 29 000 €
- josta energiatehokkuuden parantaminen 68 200 €

Pihamuutosten hinta: 116 600 € (100 € / m²)

Kauppatupa, kevyet muutokset

Muutosalueen & rakennuksen koko:
kunnantupa 236 brm², pitäjäntupa 94 brm² + 78 brm² kylmää sisätilaa
Korjaukset hinta / brm²: 650 €
Korjauksen hinta: 267 400 €
- josta tate-muutokset 63 100 €
- josta tilapintojen korjaaminen ja tilamuutokset 139 100 €
- josta julkisivun, rungon ja vesikaton korjaukset: 65 200 €

Pihamuutosten hinta: 116 600 € (100 € / m²)

Kohteen korvaaminen uudisrakennuksella:

Vastaavan uudisrakennuksen koko:
408 brm², laskelmassa uudisrakennus on sijoitettu samalle tontille
Vastaavan uudisrakennuksen hinta / brm²: 3900 €
Vastaavan uudisrakennuksen hinta yhteensä: 1 588 100 €
- josta purkukustannukset: 28 000 €
- josta uudisrakennuksen rakennustyöt: 1 165 200 €
- josta muut kustannukset ja varaukset : 394 900 €

*Tontin hintaa ja pihatöitä ei ole sisällytetty laskelmaan.
Kunnantupa ja pitäjäntupa ovat suojeltuja rakennuksia, joita ei lähtökohtaisesti voi esittää purettaviksi.*



Pitäjäntuvan julkisivu

Case

3. Mikkelin entinen sähkölaitos

3.1. Rakennuksen perustiedot

Mikkelin entinen sähkölaitos

Osoite: Vuorikatu 19, 50100 Mikkelä

Rakennusvuodet: 1900- ja 1910-luvut, 1949, 1979

Pinta-alat: 2245 brm² + 148 brm² kylmä kattilahuone

Yleistä

Mikkelin entinen sähkölaitoksen kortteli sijaitsee Mikkelin keskustassa, Likolammen läheisyydessä. Alue on nykyään ydinkeskustan ja asuinkortteleiden vaihtumisyöhykettä.

Historiaa

Sähkölaitoksen vanhimmat osat ovat vuodelta 1901, minkä jälkeen rakennusta on laajennettu useita kertoja. Rakennus koki 1940-luvulla merkittävän uudistuksen, jossa se käytännössä rakennettiin uudelleen – lukuun ottamatta koillisnurkkaan sijoittuvaa kattilahuonetta. Uudistuksessa tiilirakennus sai modernimman, osin funktionalistista tyyliä edustavan ulkomuodon. Toisaalta myös alkuperäisestä arkkitehtuurista jäi jäljelle muistumia: esimerkiksi kattomuoto, päätykolmion korostus ja rapatut julkisivut. 2020-luvulla sähkölaitosrakennuksesta on purettu osia: mm. rakennuksen sisäpihalla sijainnut piippu, peltihalli sekä 70-luvulla rakennettu voimalaitoksen osuus. Kohteesta tehty rakennushistoriallinen selvitys suosittelee 40-luvun asun ottamista uusien korjausten lähtökohdaksi, kuitenkin huomioiden vanhempi turbiinisaliosa. Tätä ajatusta voidaan pitää luontevana, erityisesti julkisivujen osalta.

Kaavoitus ja suojelumerkinnot

Tontilla on 15.4.2019 voimaan astunut asemakaava. Rakennus on keskustatoimintojen korttelialueella ja sillä on suojelumerkintä sr-1, joka kieltää suojeluarvoja heikentävien muutosten tekemisen.

Rakenneratkaisut

Rakennusrunko koostuu paikallavaletuista teräsbetonilaatoista ja laattapalkeista sekä kantavista betonipilareista ja muuratuista seinistä. Katto on puurakenteinen.

Lähteet:

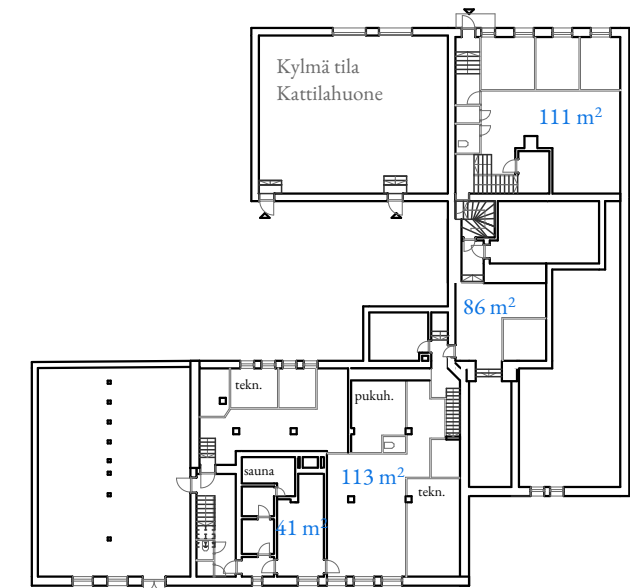
- Mikkelä, Vuorikatu 19-23, entinen Mikkelin Sähkölaitos, rakennushistoriaselvitys, Ahola, 2016



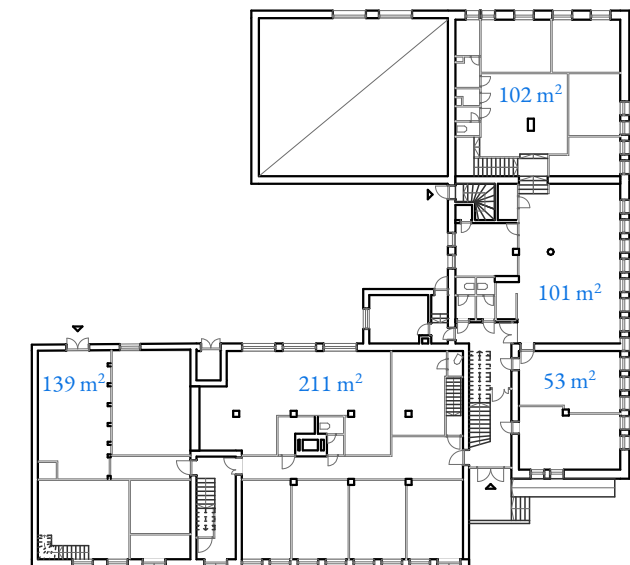
Pääsisäänkäynti Vuorikadulta



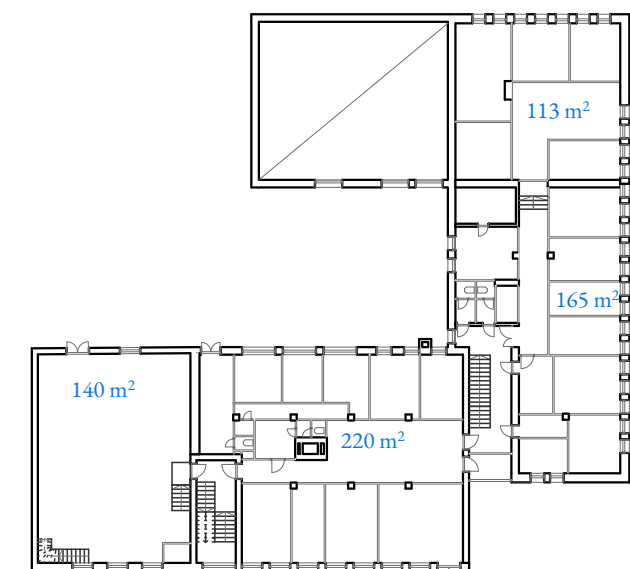
Julkisivu Joos. Sajaniemen kadulle



Kellari

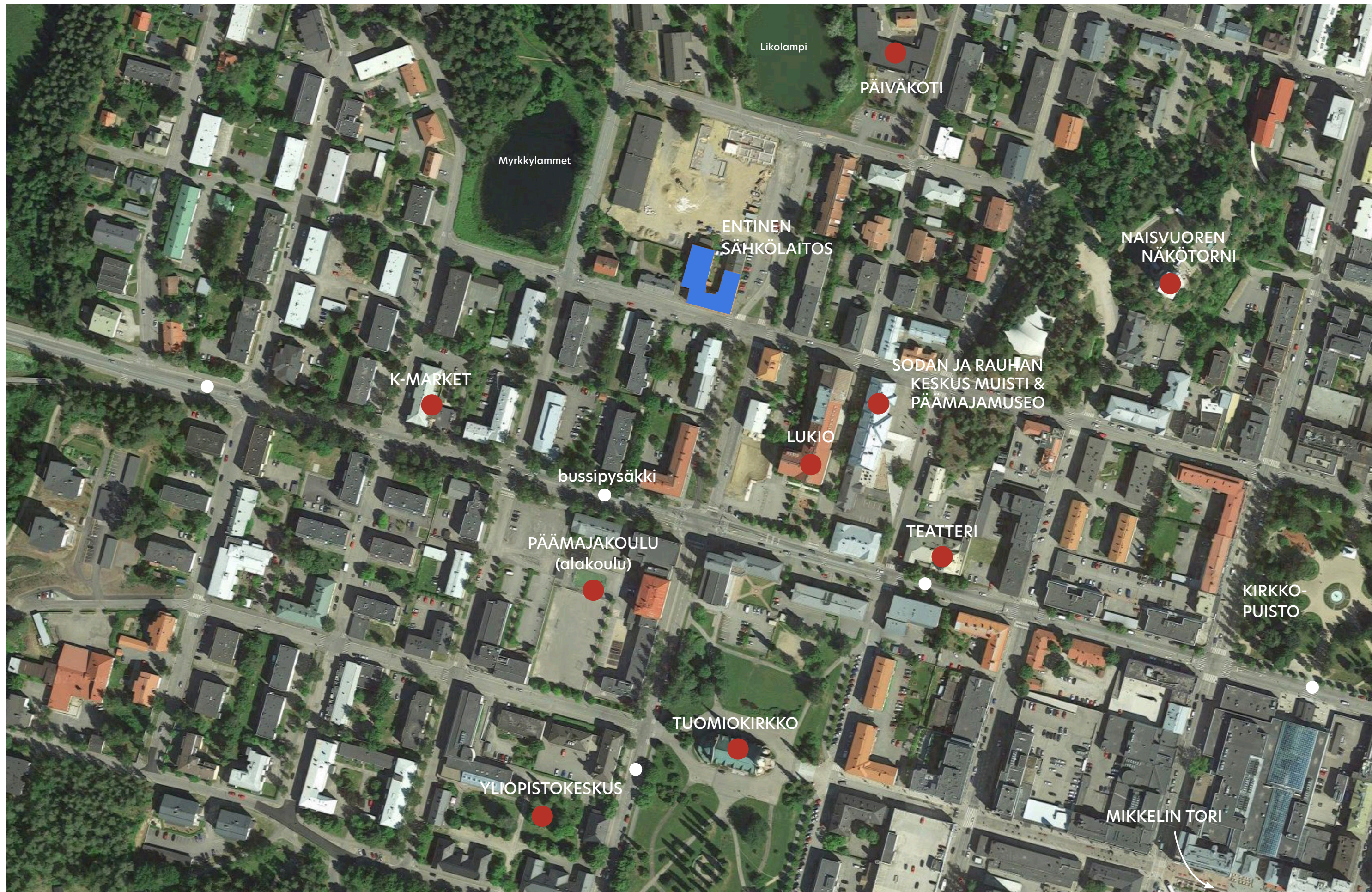


1.kerros



2.kerros

Pohjapiirrokset lähtötilanteessa 1:500



3.2 Markkinakartoitus ja työpaja

*Yhteenvedo työpajassa kerätyistä tiedoista (helmikuu 2025)
ja markkinakartoituksesta (helmi-maaliskuu 2025).*

Sijainti ja ympäristö

Mikkelin entinen sähkölaitos sijaitsee kaupungin keskustan ruutukaava-alueella. Etäisyys Mikkelin torille on lin-
nuntietä n. 600 metriä ja Mikkelin juna-asemalle n. 900
metriä. Korttelin välittömässä läheisyydessä sijaitsee Li-
kolampi sekä Myrkkylammet.

Entisen sähkölaitoksen länsipuolelle sijoittuu puuraken-
teinen vuonna 1914 rakennettu puurakennus (Vuorikatu
21, suojeltu sr-2-merkinnällä), joka toimi alun perin säh-
kölaitoksen työntekijöiden asunrakennuksena ja sittem-
min myös päiväkotina. Entisen sähkölaitoksen kortteliin
sijoittuneita varastorakennuksia on purettu ja niiden tilal-
le on rakennettu 2020-luvulla uusia pienkerrostaloja.

Alueen väestöprofiili

Mikkeli on muuttovoittokaupunki, mutta väestöltään
ikäntyvä. Matkailijoilla ja vapaa-ajan asukkailla on kes-
keinen merkitys alueen elinvoimalle.

Alueen palvelut

Rakennuksen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Nais-
vuoren päiväkotia. Muutaman sadan metrin etäisyydellä
rakennuksesta sijaitsee myös lukio, alakoulu, Sodan ja
rauhan keskus Muisti, teatteri ja ruokakauppa. Lähim-
mälle bussipysäkillä on n. 250 metrin kävelymatka.

Mikkelin keskustan kehityssuuntia

Kaupungin keskusta koettiin kyselyissä kompaktina,
toimivana ja suhteellisen elinvoimaisena. Palvelut ovat
pääosin hyvät. Keskustan keskeiset liikepaikat sijaitsevat
Mikkelin torin lähistöllä. Sähkölaitoksen sijainti koettiin
hyvin saavutettavana ja sopivana esim. harraste- tai kult-
tuuritiloille, mutta syrjäisenä asiakasvirtaa vaativille kau-
pallisille toimijoille. Vastaajat kokivat, että erilaisista ko-
koontumis- ja harrastetiloista on puutetta – haasteena on
kuitenkin enemmän tilojen käytöstä käyttäjille aiheutuvat
kuin vapaan tilan löytäminen.

Mikkelin taidemuseo ja Sodan ja rauhan keskus Muisti

Mikkelin taidemuseo on haastavassa tilanteessa tällä het-
kellä, ja toimii väistötiloissa kauppakeskuksessa. Mikkelin
entisen sähkölaitoksen rakennuksen sijainti nähtiin kui-

tenkin taidemuseolle hieman liian kaukaisena. Toisaalta
taidemuseon ja Muistin entistä tiiviimmälle yhteistyölle
nähtiin mahdollisuuksia, jos taidemuseo toimisi sähkölai-
toksella. Samalla tiloihin voisi keskittyä muutakin kult-
tuuritoimintaa.

Ajatuksia Mikkelin entisen sähkölaitoksen uudesta käy- töstä

Kaupungin intresseissä on ensisijaisesti kiinteistön myy-
minen tai pitkäaikaisen vuokralaisen löytäminen ja riittä-
vää vuokratason turvaaminen.

Markkinakartoituksen ja työpajan vastauksissa nostettiin
esiin tärkeinä tekijöinä tilojen muunneltavuus sekä limit-
tyvät käytöt, joiden avulla saavutetaan hyvä käyttöaste
koko rakennukselle. Koettiin, että yksityisten, julkisten ja
yhdistystoimijoiden sekoittaminen voisi tuoda toiminnal-
le jatkuvuutta.

Rakennuksen piha koettiin karuksi ja myös sen kehittä-
mistä ehdotettiin.

Korjauksen konseptiksi ehdotettiin rouheampaa ja ren-
nompaa lähestymistapaa, esim. Tallinnan Telliskiven tyy-
liin.

Ehdotettuja toimintoja

- Vuokratoimistotiloja kohtuullisella vuokralla, avotoi-
mistotiloja
- Kokoustilaa etenkin ilta-aikaan
- Opiskelija-asuminen, huoneistohotelli, lyhytaikainen
vuokra-asuminen
- Hotellikäyttö, boutique-majoitustilat
- Day spa, saunatilat
- Keskus maahanmuuttajille / International House
- Kumppanuustalo, yhdistystiloja
- Harrastetilaa, mm. bändikämpät
- Liikuntatilat, kuten sirkustoiminta, kiipeily,
skeittaus, koripallo, jooga
- Taiteilijoiden työhuoneet ja galleriatilat
- Kahvila, klubi
- Varastotiloja ja välinevuokrausta



Valokuvia Mikkelin työpajasta, helmikuu 2025

Uudelleenkäytön SWOT-analyysi

Vahvuudet

Rakennus on suhteellisen
hyväkuntoinen ja tiloiltaan
monenlaiseen käyttöön sopiva.
Rakennuksen historia
Arkkitehtoniset arvot
Suhteellisen keskeinen sijainti

Eri luonteisia tiloja erilaisille
toimijoille – moninaisen yhteisön
muodostuminen
Tilallisesti rikkaan ja historiasta
amentavan konseptin löytyminen
rakennuksen kehittämisessä.
Pihan kehittäminen: yhteydet
lähiluontoon, ulkotapahtumat

Mahdollisuudet

Heikkoudet

Sijainti hieman syrjässä torin
läheisyydestä / parhailta liikepaikolta
Liian pienikokoinen ja monimuotoinen,
jotta rakennus voitaisiin muuttaa
asuinnoiksi kustannustehokkaasti.
Nykyisin vain osa rakennuksen tiloista
on esteettömiä.

Haasteena taloudellisesti riittävän
elinvoimaisen konseptin löytyminen
Mielikuva uudisrakentamisesta
helpompana vaihtoehtona esim.
asumisessa

Uhat

3.3. Benchmarking ja esimerkkitapaukset

Esimerkkitapauksiksi etsittiin tarinoita vastaavista vaakaikäyttöisistä rakennuksista, jotka ovat saaneet uuden elämän. Tekstit ovat lyhennelmiä Jurakausi-hankkeen raportin Mitä jos ei purettaisikaan! kohdekuvauksista.

Havremagasinet

Ruotsin Hässleholmin Havremagasinet rakennettiin vuosina 1917–1919 armeijan hevosten kauravarastoksi. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas. 2000-luvulla kunta osti ja peruskorjasi rakennuksen moderniksi toimistotaloksi, säilyttäen sen alkuperäiset piirteet. Nykyään siellä toimii Hässleholmin kunnan virastoja.

Bodenissa sijaitseva toinen Havremagasinet rakennettiin 1911–1913 ja toimi ensin viljavarastona. Vuodesta 2010 lähtien se on ollut Pohjois-Ruotsin merkittävä taidehalli, jossa järjestetään kansainvälisiä näyttelyitä ja kulttuuritapahtumia, erityisesti nykytaiteen ja yhteiskunnallisten aiheiden ympärillä.



1



2



3



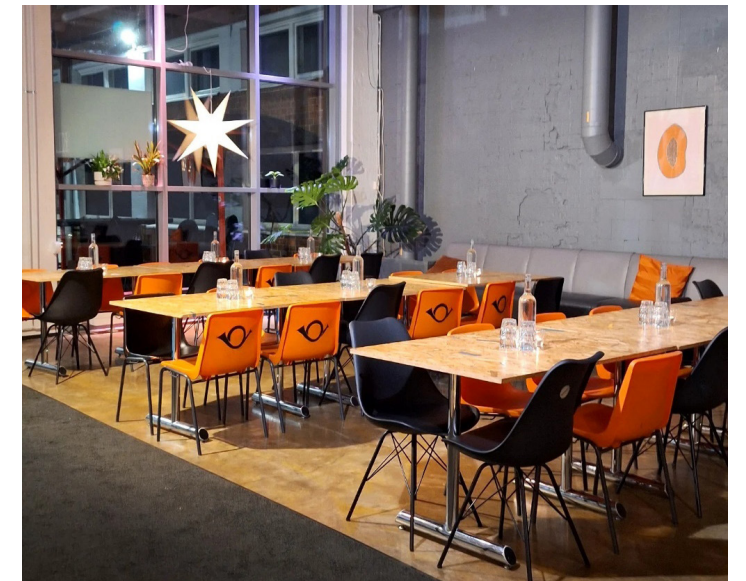
4



5

Rytmikorjaamo

Rytmikorjaamo Seinäjoella on entinen postiautovarikko, joka on muutettu monipuoliseksi kulttuuri-, yritys- ja tapahtumakeskukseksi. Rakennus otettiin ensin käyttöön Provinssirockin varastona, kunnes siitä kehitettiin Selmu ry:n johdolla rock-klubi, tapahtumatalo ja luovien alojen keskittymä. Laajat saneeraukset vuosina 2009–2011 loivat tilat konserteille, yrityksille ja yhteisöille. Nykyisin Rytmikorjaamo toimii merkittävänä valtakunnallisena musiikki- ja tapahtuma-alan keskuksena, jossa toimii useita yrityksiä, kehittäjäorganisaatioita ja ravintola. Se on tärkeä osa Seinäjoen tavoitetta profiloitua ympärivuotisena tapahtumakaupunkina.



3.4. Uusiokäytön suunnitelmat

International House

Laajemmat muutokset: Sähkölaitos monikulttuuristen palvelujen keskittymänä

International House -konseptissa Mikkelin entinen sähkölaitos muutetaan monikulttuuristen mikkiläisten palvelu- ja kohtaamispaikaksi. Rakennukseen keskitetään kaupungin palvelut, jotka tukevat erilaisten maahanmuuttajien, kansainvälisten osaajien ja monikielisten yhteisöjen arkea, integroitumista ja osallistumista. Palvelujen keskittäminen saman katon alle tuo mukanaan merkittäviä synergiaetuja ja helpottaa niiden saavutettavuutta.

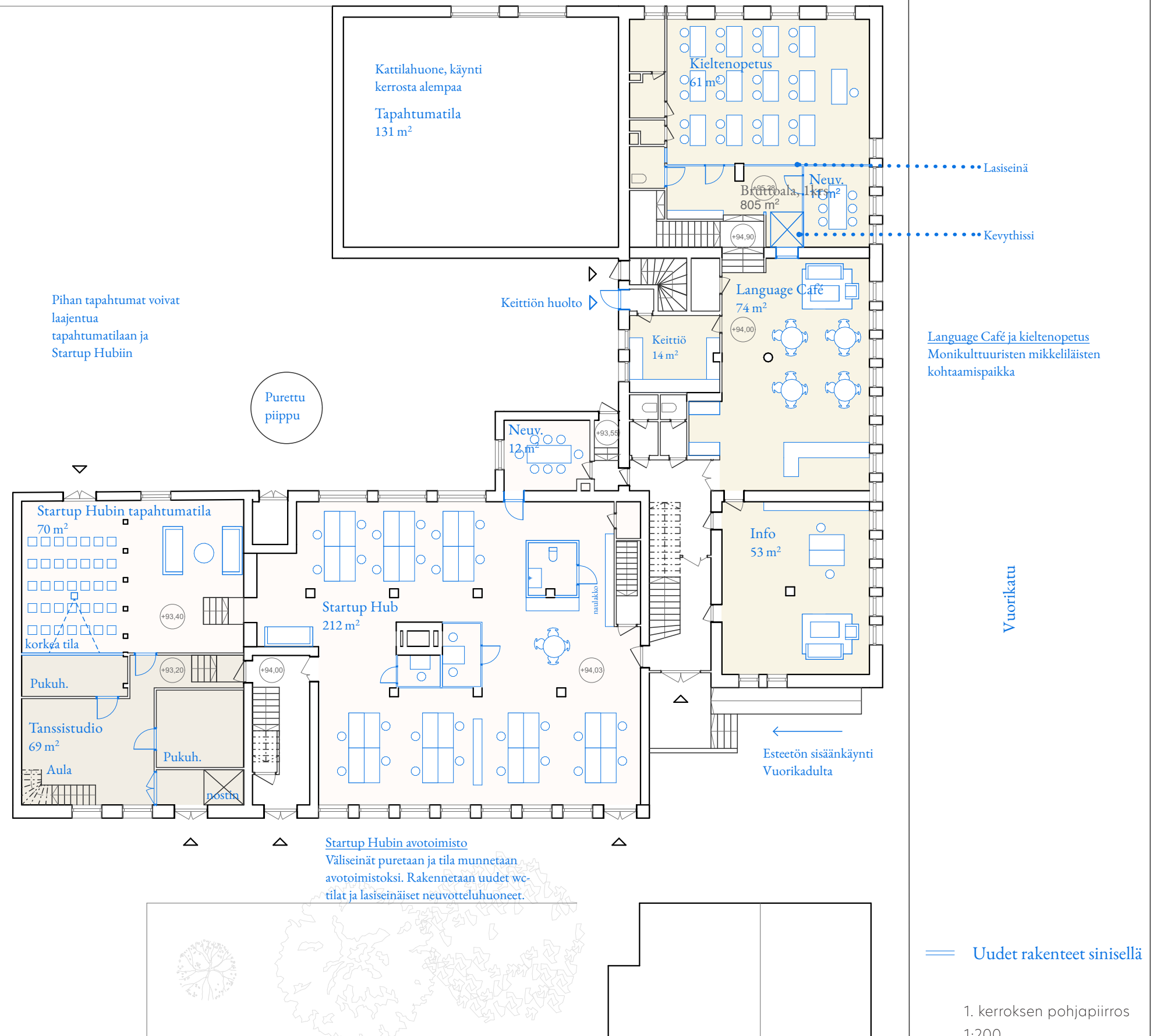
Rakennukseen sijoittuvat mm. viranomais- ja neuvontapalvelut, kotoutumisen tukipalvelut, kielikurssit, Language Café -toiminta sekä Monikulttuurisuuskeskus Mimosan tarjoamat palvelut. Lisäksi talossa on tilaa toimistotyöskentelyyn ja pienimuotoiseen yritystoimintaan, erityisesti kansainvälisten henkilöiden startupeille.

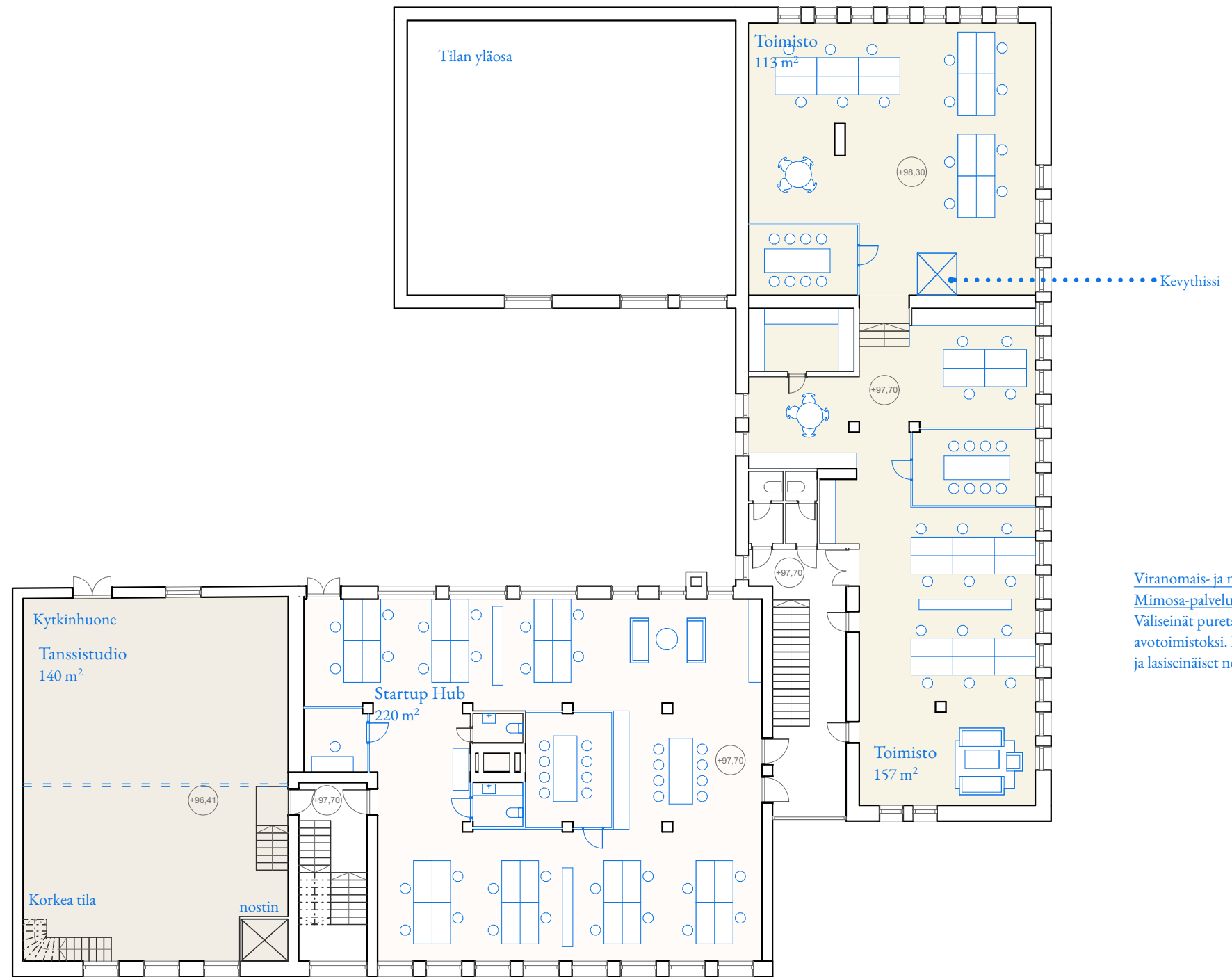
Rakennukseen tehdään harkittuja muutoksia, joilla tiloja muokataan toiminnallisesti tarkoituksenmukaisiksi, säilyttäen samalla rakennuksen alkuperäinen luonne. Ajalliset kerrostumat jätetään osin näkyviin, ja uusi arkkitehtuuri liitetään niihin hienovaraisesti. Osa toimistotiloista muutetaan moderneiksi ja avoimiksi työtiloiksi.

Helposti saavutettavat palvelut sijoittuvat pääsisäänkäynnin yhteyteen: monikulttuurinen kohtaamispaikka Language Café, neuvontapiste sekä opetustila. Pihan puoleisen siiven ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa toimii Startup Hub, tulevaisuuden yrittäjien yhteisö. Siiven tapahtumatila tarjoaa paikan muun muassa verkostoitumiselle, ja työpajoille.

Rakennuksen toisen kerroksen korkea tila talon päädyssä palvelee tanssistudiona, jonka pukuhuonetilat sijaitsevat ensimmäisessä kerroksessa. Tilat mahdollistavat esittävän taiteen opetuksen ja esitysten järjestämisen. Vuorikadun puolelle, rakennuksen toiseen kerrokseen, sijoitetaan viranomaistoiminnot ja neuvontapalvelut sekä Monikulttuurisuuskeskus Mimosan toimistotilat.

International House -konsepti tukee Mikkelin kehittymistä monikulttuurisena ja kansainvälisesti vetovoimaisena kaupunkina, jossa palvelut ovat helposti saavutettavissa ja yhteisöllisyys konkretisoituu arjen tiloissa.

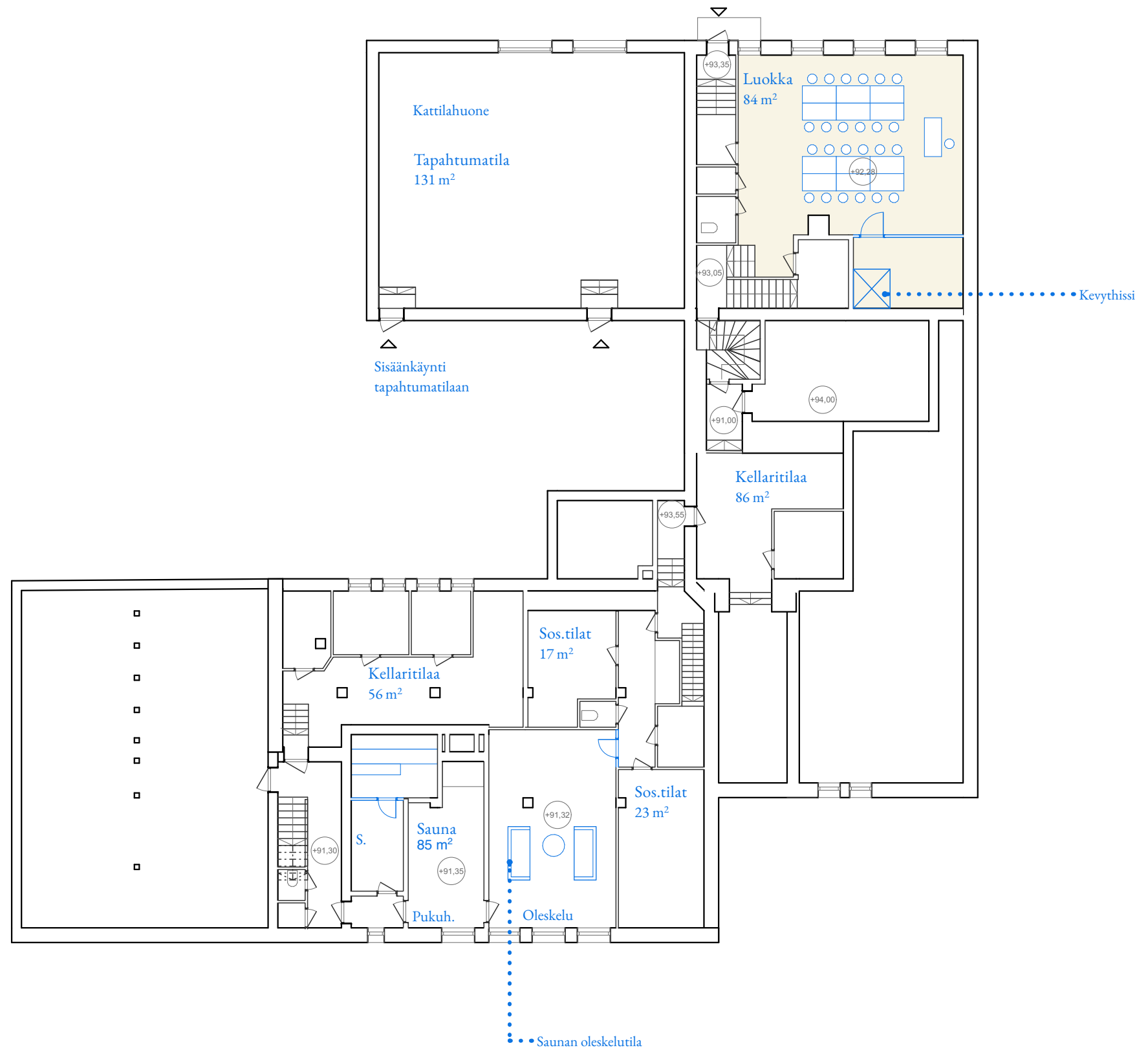




Startup Hubin avotoimisto
Väliseinät puretaan ja tila muunnetaan avotoimistoksi. Rakennetaan uudet wc-tilat ja lasiseinäiset neuvotteluhuoneet.

Uudet rakenteet sinisellä

2. kerroksen pohjapiirros
1:200



Uudet rakenteet sinisellä

Kellarin pohjapiirros
1:200

Kulttuuritehdas

Kevyt saneeraus ja muutos luovien alojen keskuksesi

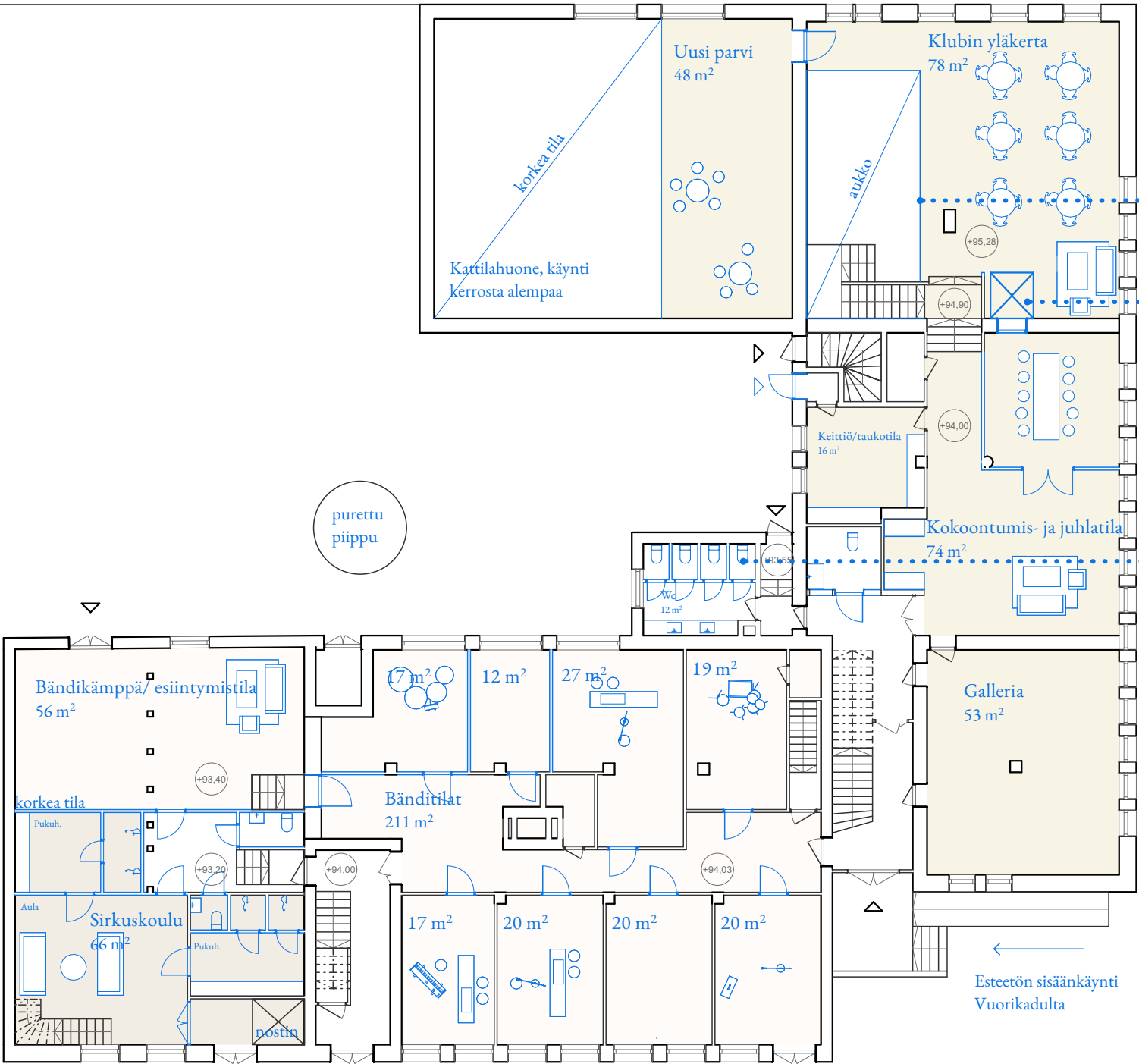
Kulttuuritehdas-konsepti pohjautuu entisen sähkölaitoksen teollisuusmiljööön kerroksellisen historian säilyttämiseen ja avaamiseen kaupunkilaisten käyttöön. Rakennus saneerataan kevyesti, niin että rakennuksen rosainen teollinen identiteetti ja ajalliset kerrostumat jäävät näkyviin ja tukevat sen uutta roolia matalan kynnyksen kulttuurikeskuksena. Toimintojen keskiössä ovat luovat alat, erityisesti musiikki, esittävä taide ja visuaalinen taide.

Rakennuksen sydämen muodostaa monikäyttöinen kahvila-, klubi- ja esiintymistilakokonaisuus: Joos. Sajaniemenkadun puoleisen siiven tilat: korkea kattilahuone, sen viereinen kellaritila sekä yläpuolinen tila yhdistetään uudella oviaukolla sekä välipohjaan tehtävällä avauksella. Näin syntyvä tilallisesti rikas kokonaisuus mahdollistaa monipuolisen käytön pienistä keikoista ja esityksistä suurempiin tapahtumiin.

Pihan puoleinen siipi suunnitellaan bändien harjoitus- ja esiintymistiloiksi. Siiven päätyyn sijoittuu sirkuskoulu, jonka pukutilat sijaitsevat ensimmäisessä kerroksessa. Entinen korkea kytkinhuone toimii sirkuksen harjoitus- ja esitystilana toisessa kerroksessa. Tilojen muunneltavuus mahdollistaa niin opetuksen kuin yleisesitysten järjestämisen.

Toiseen kerrokseen sijoittuu lisäksi toimistotiloja pienille luovien alojen yrityksille, kuten mainos- tai arkkitehtitoimistoille. Näin rakennus luo synergiaa taiteen ja elinkeinoelämän välille, kuten esim. luovien alojen keskus Rytmikorjaamo Seinäjoella.

Rakennuksen kohderyhmänä ovat erityisesti paikalliset nuoret ja kulttuurin harrastajat, mutta tilojen monikäyttöisyyden ja arkkitehtonisen kiinnostavuuden ansiosta Kulttuuritehtaalla on hyvät mahdollisuudet houkutella myös ulkopaikkakuntalaisia vierailijoita. Rakennuksen piha-alueesta kehitetään luovan toiminnan jatke: rento, vapaa ja helposti lähestyttävä tapahtumatila, joka tukee kulttuuritehtaan identiteettiä yhteisöllisenä ja kaupunkilaislähtöisenä luovan toiminnan keskuksena.



Klubi
Oma sisäänkäynti kellaritasossa. Muodostaa tilallisesti rikkaan kokonaisuuden korkean tapahtumatilan, 1. kerroksen tilojen ja pihatilan kanssa.

Välipohjaan tehdään aukko, jolloin kellaritila avartuu ja on luontevasti yhteydessä 1. kerrokseen

Kevythissi

Uudet wc-tilat ovat helposti saavutettavissa myös pihalta. Vanhat wc:t muutettu yhdeksi esteettömäksi.

Vuorikatu

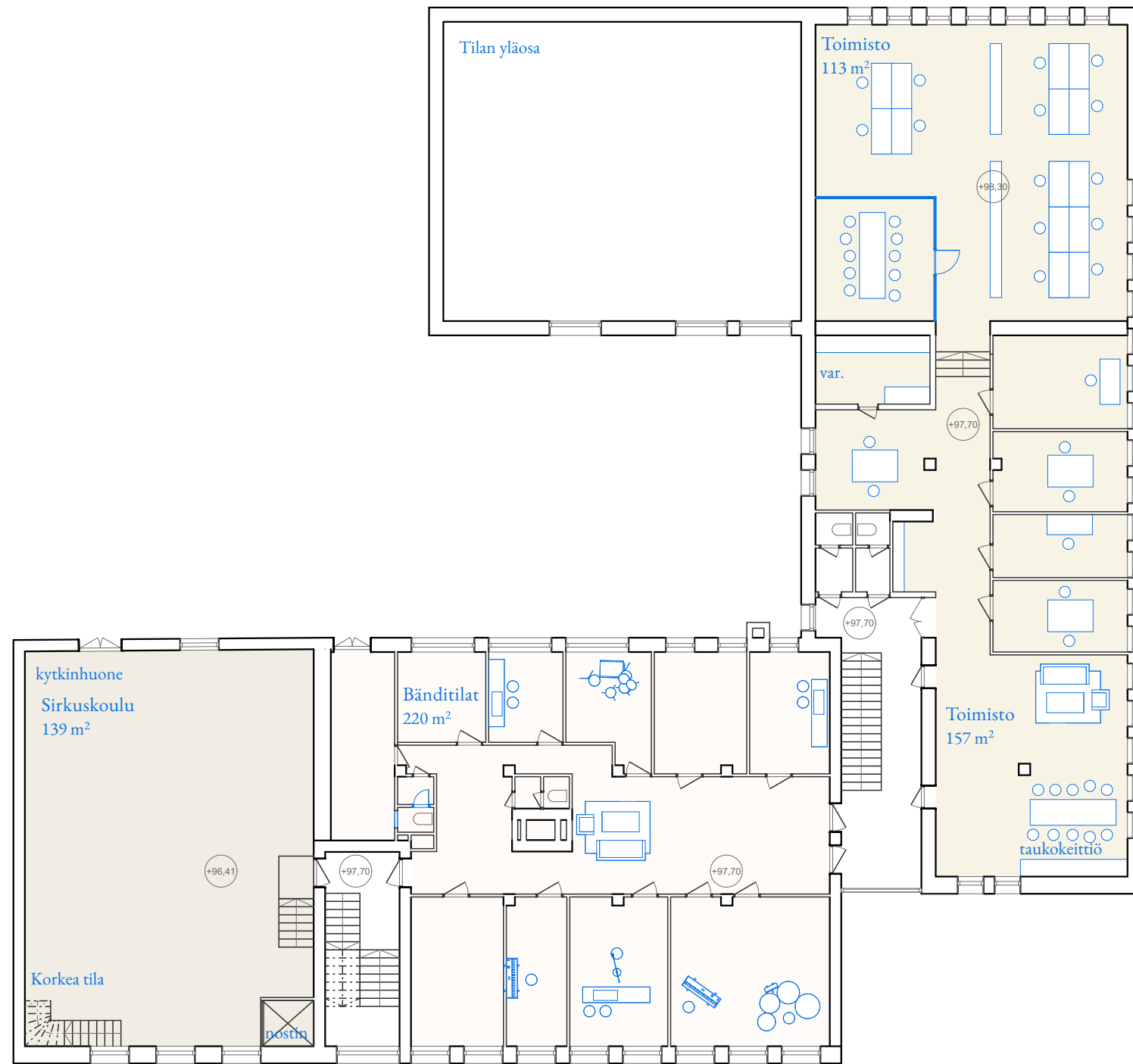
Esteetön sisäänkäynti Vuorikadulta

Sirkuskoulu
Pukuhuonetilat sijoittuvat maantasokerrokseen. Sirkuskoulu voi tarvittaessa käyttää myös viereistä korkeaa esiintymistilaa.

Bändien treenitilat
Olemassa olevat huoneet muutetaan matalan kynnyksen musiikkitiloiksi ja niiden akustiikkaa parannetaan.

Uudet rakenteet sinisellä

1. kerroksen pohjapiirros
1:200



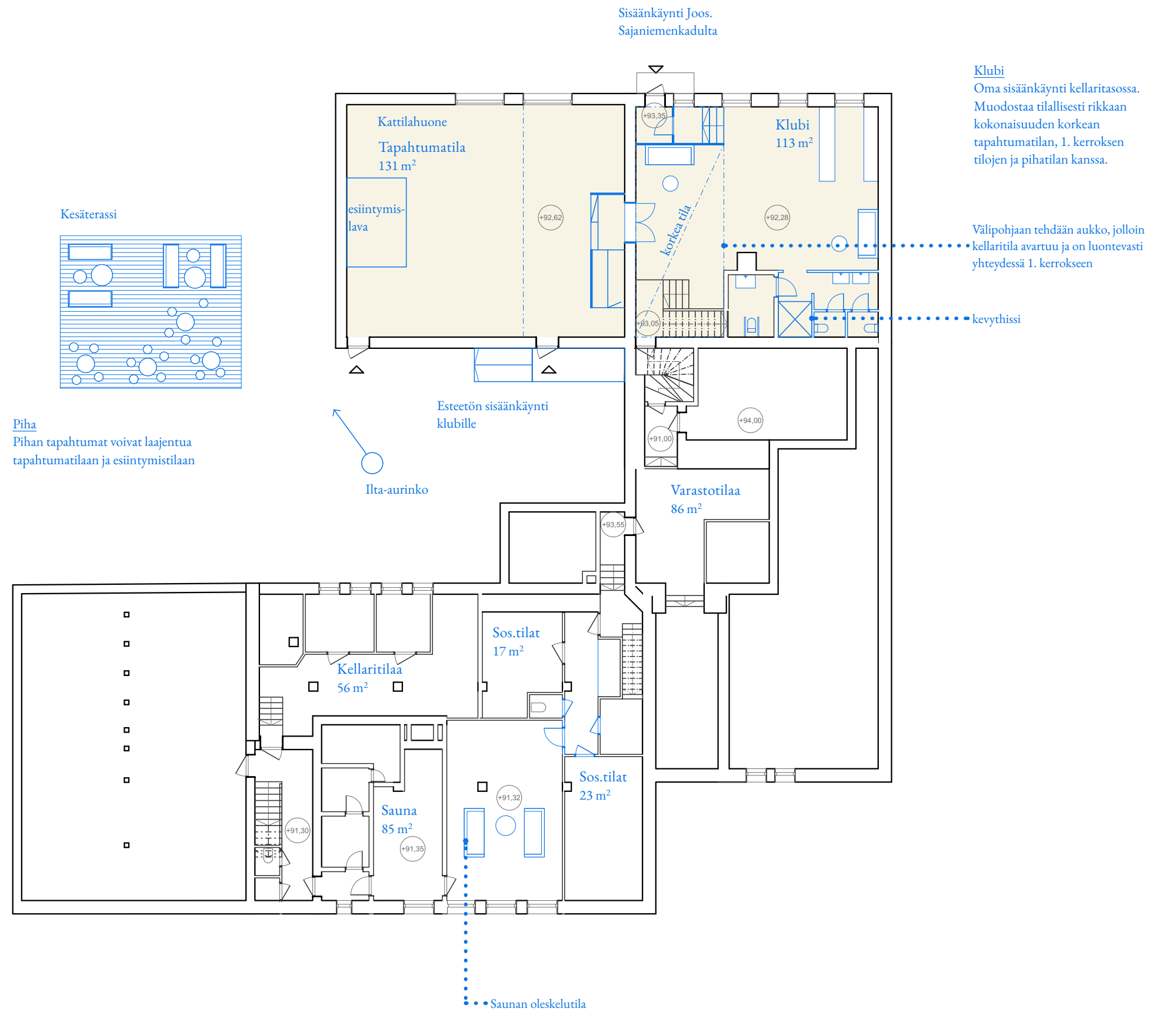
Taiteilijoiden ja pienyrittäjien tilat
2.kerroksessa on toimistotiloja mm. luovien alojen yrityksille. Osa väliseinistä puretaan ja rakennetaan lasiseinäinen neuvottelutila ja uusi taukokeittiö.

Sirkuskoulu
Sirkuskoulun korkea harjoittelu- ja esiintymistila sijaitsee 2. kerroksessa

Bändien treenitilat
Olemassa olevat huoneet muutetaan matalan kynnyksen musiikkitiloiksi ja niiden akustiikkaa parannetaan.

== Uudet rakenteet sinisellä

2. kerroksen pohjapiirros
1:200





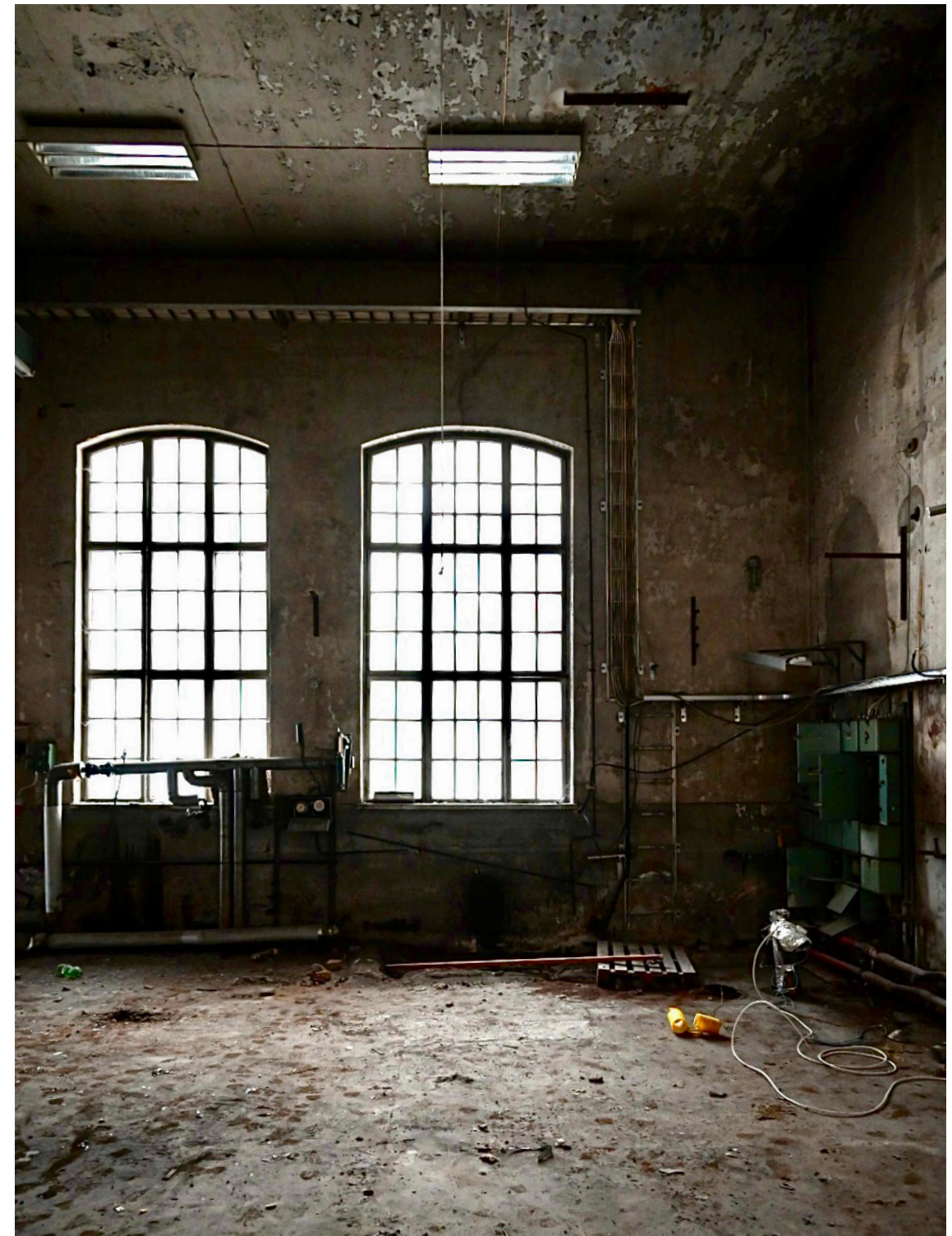
Loft- / monitilatoimisto sisäpihan siivessä

3.5. Korjaustapaohje



Vuorikadun toimistosiiven 1. kerroksen entinen myymälä- / kansliatila on säilynyt kohtalaisen hyvin. Se on mahdollista ottaa käyttöön esimerkiksi yleisökäyttöön kahvila- tai kokoustumistilana.

Ylimääräinen tekniikka, koteloinnit ja sähkökourut poistetaan. Pinnat maalataan ja lattiapinta uusitaan tai kunnostetaan mahdollisuuksien mukaan. Akustiikkalevyt uusitaan. Alkuperäiset kiintokalusteet ja väliovet kunnostetaan. Valaistus uusitaan.



Kylmänä ollut kattilahuone ehdotetaan otettavaksi tapahtumakäyttöön. Tilan patinoituneet seinät ja katto ovat luonteikkaat, ja ne voidaan kunnostaa kevyesti niin, että irtonaiset maali- ja rappauskerrokset kuoritaan pois. Lisäksi tehdään tarvittavia paikallisia huoltomaalauksia. Tilaan tulee tehdä haitta-aine-tutkimus, sillä vanhat maalikerrokset saattavat sisältää haitallisia aineita. Jos haitallisia aineita löytyy, ne tulee kapseloida maalilla vähintään niiden pintojen osalta, joihin yleisö on kosketuksissa. Alapohjan betonivalu uusitaan, mikäli lattiaan on imeytynyt haitta-aineita.

Tilaan tuodaan esiintymistekniikkaa, -valaistusta ja tarvittava talotekniikka. Tilaa ei välttämättä tarvitse pitää täysin lämpimänä jatkuvasti, vaan lämmitys ja ilmanvaihto voidaan optimoida tapahtumien aikaista käyttöä ajatellen.



Porrashuoneet ovat yleisesti hyvin säilyneitä. Pinnat maalataan, tarpeettomiksi jääneet asennukset ja talotekniikka poistetaan. Mosaiikkibetonilattioille riittää huolellinen puhdistus ja vahaus. Värimaailma suunnitellaan kokonaisuutena. Laajempien korjausten skenaariossa valaistus päivitetään nykyaikaan.



Toimistohuoneissa on kirjavia kerrostumia talotekniikka- ja muita asennuksia eri aikakausilta. Kevyempien korjausten skenaariossa esim. bändien treenikämpissä asennukset ja olemassa olevat pinnat voidaan jättää laajalti paikoilleen. Laajempien korjausten skenaariossa tarpeettomat asennukset poistetaan ja lattiapintojen muovimatot poistetaan.



Vuorikadun ja Joos. Sajaniemenkadun puoleiset julkisivut ovat kohtalaisen hyvässä kunnossa. Ikkunat kaipaavat huoltokorjausta (mm. vesipeltien kaadot).



Sisäpihan puolella julkisivussa on enemmän vauriokohtia etenkin kylmänä olleen kattilahuoneen kohdalla (kuvassa vasemmalla). Rästystäällä vaikuttaa olleen vuotokohta, josta vesi on päässyt seinärakenteeseen. Kattilahuoneen päädyssä sijainneen osan purkutöissä oletettavasti katkaistu vesiputki on jatkettava maahan asti, jotta sadevesi ei pääse vaurioittamaan julkisivua enempää.

3.6. Alustava kustannusarvio

Korjaushintoihin vaikuttavia tekijöitä

Kulttuuritehdas-konseptissa muutokset on pyritty pitämään mahdollisimman pieninä, ja korjaukset tehdään niin, että tiloja on mahdollista käyttää n. 5–10 vuotta. Tämän jälkeen rakennukseen täytyy tehdä laajempi peruskorjaus.

International House -konseptissa rakennukseen tehdään laaja peruskorjaus, jonka jälkeen rakennus on käyttökunnossa noin 30 vuotta (ennen seuraavaa laajaa peruskorjausta).

Korjausten ja korvaavan uudisrakennuksen kustannusarviot sisältävät rakennuttajan kustannukset, rakennustekniset työt, kustannusnousuvarauksen, urakoitsijan katteen ja tilaajan varaukset. Tarkempi erittely kustannuksista: Katso Costa Laskenta Oy:n tekemä kustannusarvio, raportin liite 3.

Esitetyt hinnat ovat alv 0 % -hintoja.

Kulttuuritehdas, kevyet muutokset

Muutosalueen & rakennuksen koko:

2 393 brm² + 148 brm² kylmä kattilahalli

Korjaukset hinta / brm²: 550 €

Korjauksen hinta: 1 394 300 €

- josta tate-muutokset 232 700 €
- josta tilapintojen korjaukset ja tilamuutokset 748 900 €
- josta julkisivun, rungon ja vesikaton korjaukset: 412 700 €

Pihamuutosten hinta: 114 500 € (90 € / m²)

International House, laajat muutokset

Muutosalueen & rakennuksen koko:

2393 brm² + 148 brm² kylmä kattilahalli

Korjaukset hinta / brm²: 950 €

Korjauksen hinta: 2 409 300 €

- josta tate-muutokset 1 124 300 €
- josta tilapintojen korjaaminen ja tilamuutokset 821 800 €
- josta julkisivun, rungon ja vesikaton korjaukset: 463 200 €

Pihamuutosten hinta: 114 500 € (90 € / m²)

Kohteen korvaaminen uudisrakennuksella:

Vastaavan uudisrakennuksen koko:

2393 brm², laskelmassa uudisrakennus on sijoitettu samalle tontille

Vastaavan uudisrakennuksen hinta / brm²: 3250 €

Vastaavan uudisrakennuksen hinta yhteensä: 7 725 500 €

- josta purkukustannukset: 180 000 €
- josta uudisrakennuksen rakennustyöt: 5 923 200 €
- josta muut kustannukset ja varaukset : 1 622 300 €

Tontin hintaa ja pihatöitä ei ole sisällytetty laskelmaan.

Uudisrakennuksen koko laskettu ilman 150 m² kylmän tilan osuutta.

Entinen sähkölaitoksen talo on suojeltu rakennus, jota ei

lähtökohtaisesti voi esittää purettaviksi.



Kytkinhuone

Case

4. Entinen kunnantalo Kanttila

4.1. Rakennuksen perustiedot

Entinen kunnantalo Kanttila

Osoite: Vilhulantie 5, 76850 Naarajärvi

Rakennusvuosi: 1988

Pinta-alat: 5123 brm²

Yleistä

Kanttila-rakennus on entinen Pieksämäen maalaiskunnan ja myöhemmin Pieksänmaan kunnan kunnantalo. Se rakennettiin 1980-luvun talouden nousukauden aikana, jolloin moniin kuntiin ja kaupunkeihin nousi merkittäviä julkisia rakennuksia. Päätös uuden kunnantalon rakentamisesta tehtiin vuonna 1984, ja sen suunnittelusta järjestettiin arkkitehtikilpailu, jonka voitti Arkkitehtitoimisto Jouni Koiso-Kanttila Ky. Suunnittelijoiden tehtävänä oli kehittää Naarajärven keskustaajamaa luomalla sille selkeä kunnan keskus. Alueelta puuttui tuolloin, kuten nykyäänkin, tiivis taajamaluonne.

Rakennuksessa on sijainnut Pieksämäen valtuuston kokoussali ja muita kokoustiloja, kaupungin virastotiloja (mm. tekninen toimi), kirjasto ja lounaskahvila. Valtuustosalin aula toimii myös näyttelytilana. Tällä hetkellä rakennus on pääosin tyhjillään: Pohjakerroksessa toimii päiväkotit. Kaupungin teknisen toimen tilat sijoittuvat toiseen kerrokseen.

Kanttila on arkkitehtuuriltaan edustava ja tyyli puhdas esimerkki 80-luvun postmodernismista. Arkkitehtuuri on samaa aikaa monumentaalista ja inhimillistä sekä massoiteltultaan, muodoiltaan ja aukotuksen aiheiltaan erittäin runsasta ja vaihtelevaa. Tilarakenne on kuitenkin selkeä ja toiminnalliset osat muodostavat omat kokonaisuutensa. Myös pihapiirissä on useita postmodernismia edustavia rakenteita ja sommitelmia, kuten pihalle johtava porttimainen sisäänkäyntiäihe, sekä vesiaihe. Rakennuksen pohjoislaidalla sijainnut amfiteatteri on purettu. Museo- virasto on arvioinut Kanttilan kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi rakennukseksi.

Sijainti ja ympäristö

Kanttila sijaitsee noin viiden kilometrin päässä Pieksämäen keskustasta Naarajärvellä. Alue on väljästi rakennettu. Kunnantalon viereisillä tonteilla sijaitsee alakoulu, matalahkoja palvelurakennuksia, asuinkerrostaloja sekä vanhusten palveluasumista.

Asemakaava

Rakennus ja sen tontti on varustettu seuraavilla asemakaavamerkinnoilla: Y-3 (yleisten rakennusten kortteli-alue), sr-16 (suojeltava rakennus), s-5 (suojeltava alueen osa). Tilanne 5/2025.

Kanttilan rakennustekninen kunto

Kanttilan virastotalon kuntotutkimuksessa (Insinööritoimisto 2K Oy, 2023) havaittiin merkittäviä rakennusteknisiä ja taloteknisiä puutteita. Rakennuksessa on useita riskirakenteita, kuten valesokkeli- ja mineraalivillaeristetyt maanvastaiset seinärakenteet, joista löydettiin rakeneavauksissa kosteutta ja mikrobikasvustoa. Myös lattiarakenteissa havaittiin kosteutta.

Rakennuksen vesikatto on korjauksen tarpeessa ja siinä on ollut paikallisia vuotokohtia (Tilanne 2025: kattoon on tehty paikallisia korjauksia). Julkisivurappaukset sekä kivilaatat ovat rapautuneet. Julkisivuikkunat ja -ovet ovat pääosin alkuperäisiä ja vaativat kunnostusta. Lämmitys-, ilmanvaihto- ja sähköjärjestelmät ovat teknisen käyttökänsä päässä. Ilmanvaihtojärjestelmässä on havaittu kuituja, joista yhdessä näytteessä ylitettiin asumisterveysasetuksen toimenpideraja.

Rakennus on teknisesti peruskorjattavissa, mutta vaatii laajamittaisen ja kalliin saneerauksen. Korjauksia ei voida enää siirtää merkittävästi ilman sisäilma- ja rakenteellisten riskien kasvamista. Tiivistyskorjauksilla käyttöikä voidaan jatkaa vain lyhytaikaisesti, mutta pitkäaikaiseen käyttöön rakennus vaatii perusteellista kunnostusta.

Kanttilassa ei ole todettu sisäilmaongelmia, mutta rakennetutkimuksissa löytyneet mikrobi- ja kosteusvauriot yhdistettynä tutkimuksissa havaittuihin puutteisiin rakennuksen tiiveydessä muodostavat tilanteen, jossa eriste-tilasta sisäilmaan kulkeutuva ilma voi heikentää sisäilman laatua.

Lähteet:

- Asbesti- ja haitta-ainetutkimus, Virastotalo Kanttila, 16.10.2023, Sweco Oy.
- Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, Virastotalo Kanttila, 23.10. 2023, Insinööritoimisto 2K Oy.
- Tavoitehinta-arvio, Kanttila, 23.10.2023, Insinööritoimisto 2K Oy.
- Etelä-Savon kulttuuriympäristötietokanta, Kanttila.
- Pieksämäen ajantasa-asemakaava, 2.5.2025.



Sisäänkäyntiaukio



Julkisivu itään

Näkökulmia Kanttilan uudelleenkäyttöön

Kanttila on kuntonsa, sijaintinsa, kokonsa ja rakennus-ajankohdalleen tyypillisten riskirakenteiden vuoksi huomattavasti haastavampi kohde uudelleenkäytölle kuin tämän selvityksen muut kohteet (Mikkelin sähkölaitos ja Sulkavan kunnan- ja pitäjäntuvat). Toisaalta Suomessa on suuri määrä 70–80-lukujen rakennuksia vajaakäytöllä, joiden tulevaisuutta pohdittaessa Kanttilan tapaus on mielenkiintoinen esimerkki. Näiden syiden vuoksi Kanttilan uudelleenkäyttöä on tarpeellista pohtia hieman laajemmin. Tarkastelun pohjana on vuonna 2023 tehdyt kuntotutkimukset, niiden pohjalta tehty peruskorjauksen kustannus-arvio (Insinööritoimisto 2K Oy, 2023) sekä rakennesuunnittelijan arvio (HP Insinöörit Oy, 2025).

Taloudellinen näkökulma

Kanttilan tapauksessa arvioidut kustannukset laajasta peruskorjauksesta liikkuvat 3–10 miljoonan euron välillä, mikä on huomattava investointi Pieksämäen kokoisessa kunnassa. Myös rakennuksen käyttökustannukset ovat korkeat. Kanttila on kuitenkin korjattavissa uutta vastaavaan kuntoon. Onnistuneen laajan peruskorjauksen edellytyksenä on laadukas suunnittelu ja laadukas toteutus.

Laajan peruskorjauksen hinnaksi on arvioitu:

VE 1 jossa korjataan riskirakenteet, mutta ei uusita talotekniikkaa 2,8–3,5 M € (korjausaste 23,3%)

VE 2 uusitaan myös talotekniikka 8,75–10,85 M € (korjausaste 71,1%)

Korjausaste kertoo, kuinka suuri osuus korjauksen kustannuksista vastaa uuden rakennuksen rakentamiskustannuksia. Rakennuksen talotekniikka on elinkaarensa päässä, joten sen uusiminen olisi perusteltua laajan peruskorjauksen yhteydessä.

Jos perusteellinen korjaus halutaan siirtää myöhemmäksi, väliaikaisratkaisuna voidaan toteuttaa tiivistyskorjauksia, joiden avulla rakennus voi olla rajoitetusti käytössä. Tiivistyskorjauksissa haitalliset aineet pyritään eristämään sisäilmasta, mutta varsinaisiin rakenteellisiin ongelmiin ei puututa. Tämä ratkaisu sopii lähinnä tilapäiskäyttöön ilman merkittäviä muutostöitä. Pitkällä aikavälillä tällaiset korjaukset eivät ole kestäviä. Tiivistykset tulee tarkastaa säännöllisin väliajoin erityisesti, jos rakennus otetaan koulu- tai päiväkotikäyttöön.

Ympäristönäkökulma

Ympäristönäkökulmasta rakennusten elinkaaren pidentäminen on lähes aina järkevää, etenkin jos ympäristövaikutuksia verrataan uudisrakentamisen vaikutuksiin. Vertailun mielekkyyttä voi kuitenkin kyseenalaistaa Pieksämäen tapauksessa, jossa ilmeistä tilatarvetta ei markkinakartoituksessa ilmennyt juuri millekään palvelulle. Kanttila on ollut viime vuosina vähäisellä käytöllä ja sijainniltaan sen mielletään olevan hieman syrjässä. Palveluiden keskittämiseksi keskustaan on poliittinen tahtotila. Toisaalta kiinnostuksen puutetta rakennuksen uudelleenkäyttöä kohtaan voi selittää osaltaan myös rakennuksen huono kunto sekä postmodernin arkkitehtuurin heikko arvostus.

Kulttuurihistoriallinen näkökulma

Suojelun ja arvottamisen näkökulmasta postmoderni arkkitehtuuri elää nyt herkkää siirtymävaihetta. Monet sen edustavimmista rakennuksista ovat tulossa tai jo tulleet tekniseen peruskorjausikään, mikä pakottaa kunnat ja omistajat arvioimaan, millaisia arvoja näihin rakennuksiin liitetään – pelkästään taloudellisia vai myös kulttuurihistoriallisia.

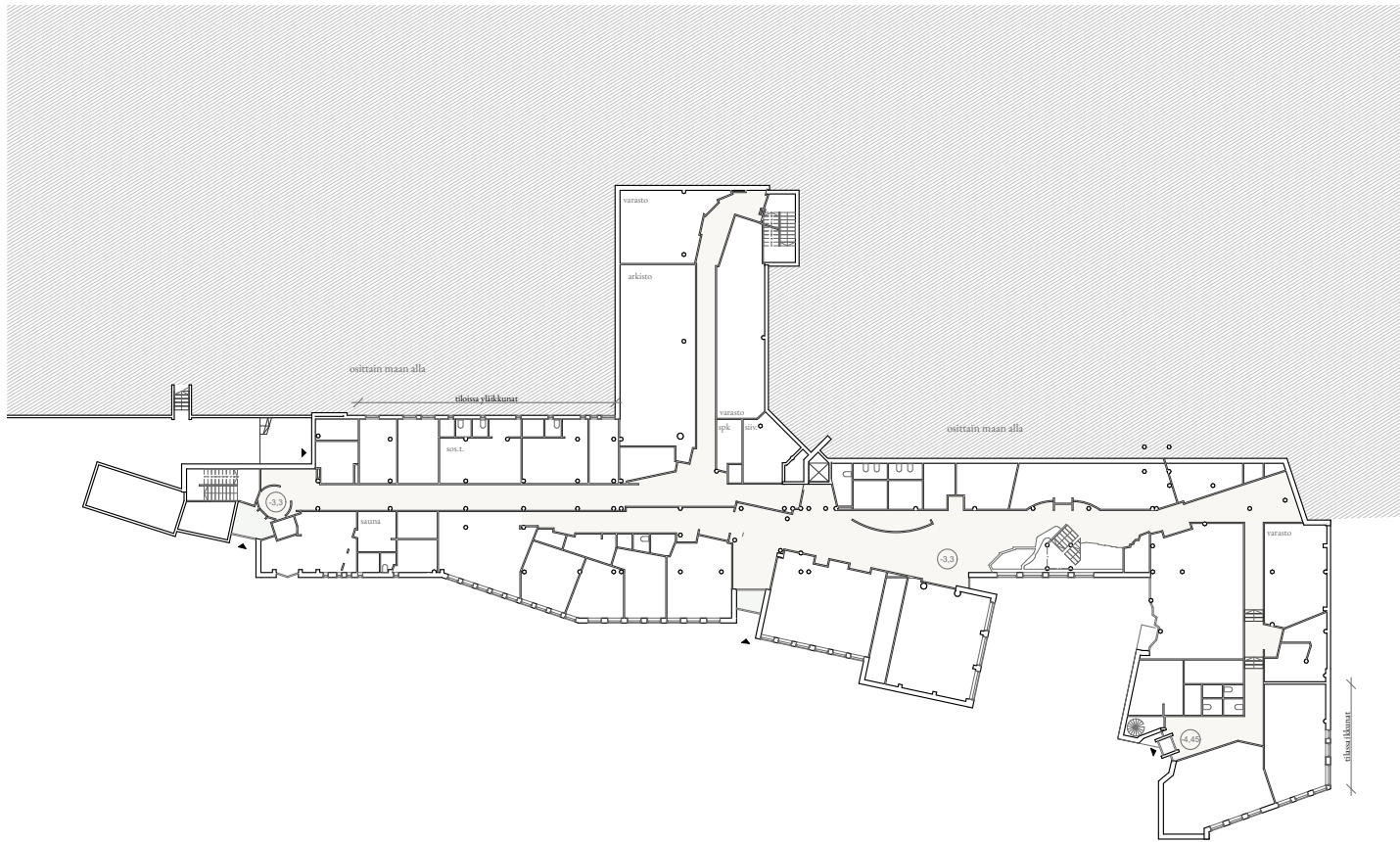
Postmodernin arkkitehtuurin arvostus on ollut Suomessa pitkään heikkoa huolimatta siitä, että tyyli-suunnan rakennukset ovat usein vahvasti tunnistettavia, ihmisläheisiä ja arkkitehtuuriltaan monimuotoisia. Monet rakennukset ovat vielä suhteellisen nuoria, eivätkä ne ole saavuttaneet samanlaista historiallista arvostusta kuin esimerkiksi funktionalismi. Osin tästä syystä niiden suojeluarvoa ei välttämättä nähdä painavana ja ne ovat alttiita purkamiselle. Heikkoon arvostukseen on varmasti osasyynä myös aikakaudella vallinnut riskirakenteiden käytön yleisyys ja usein vaatimattomampi rakentamisen laatu.

Viime vuosina postmodernin arkkitehtuurin arvostus on kuitenkin ollut kasvussa. Postmodernien rakennusten säilyttämiseen tai purkamiseen liittyy arvojen uudelleenarviointia: mitä arvostamme rakennusperinnössämme juuri nyt, ja mitä haluamme välittää tulevaisuuteen.

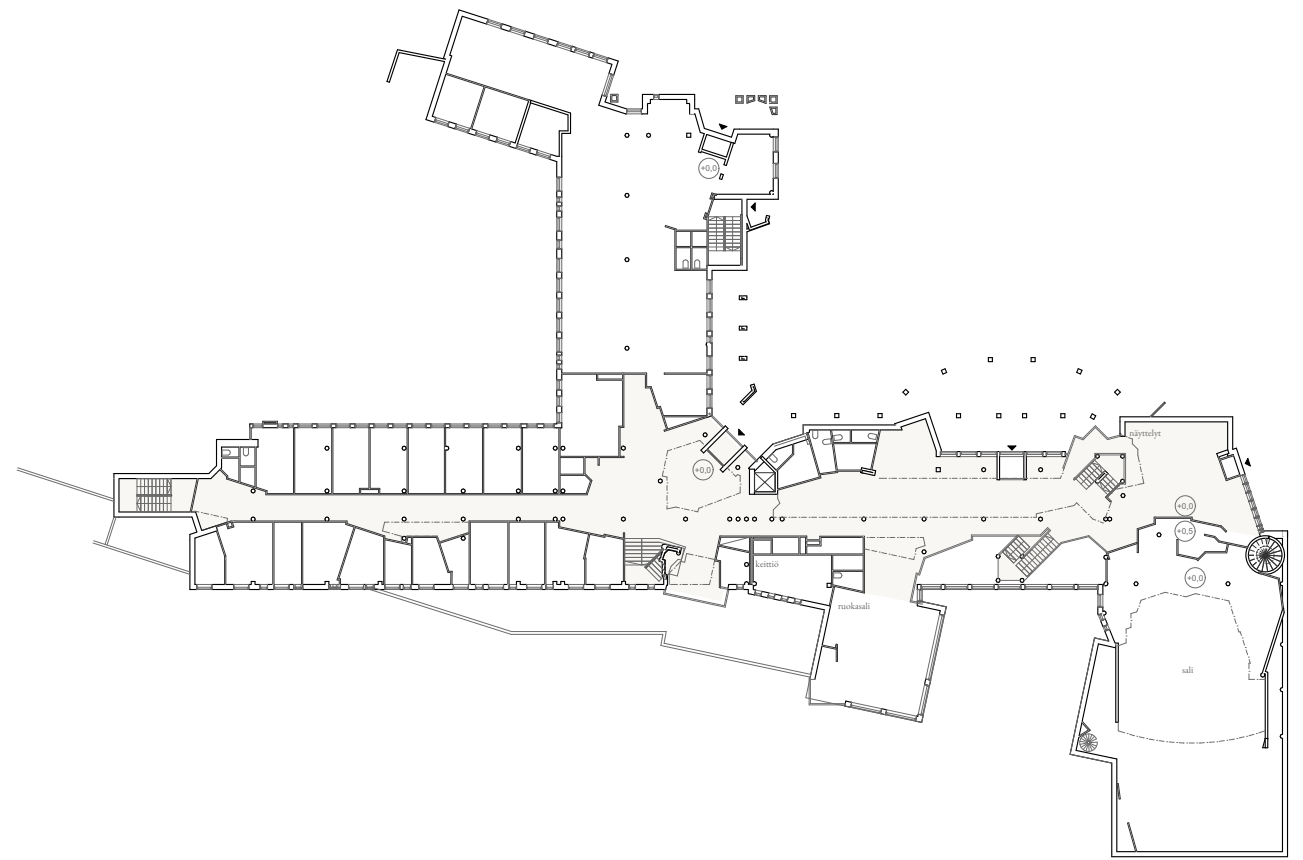
Kanttilan virastotalo on merkittävä osa Naarajärven taajaman kulttuuriympäristöä. Kulttuurihistoriallisesta näkökulmasta Kanttilaa voidaan pitää edustavana esimerkkinä 1980-luvun kunnallisarkkitehtuurista. Rakennuksen mahdollinen purkaminen edellyttää laajempaa arvokeskustelua siitä, millaisia rakennuksia haluamme vaalia kulttuuriperintönämme ja miten niitä voidaan sopeuttaa nykyajan tarpeisiin.

Yhteenveto

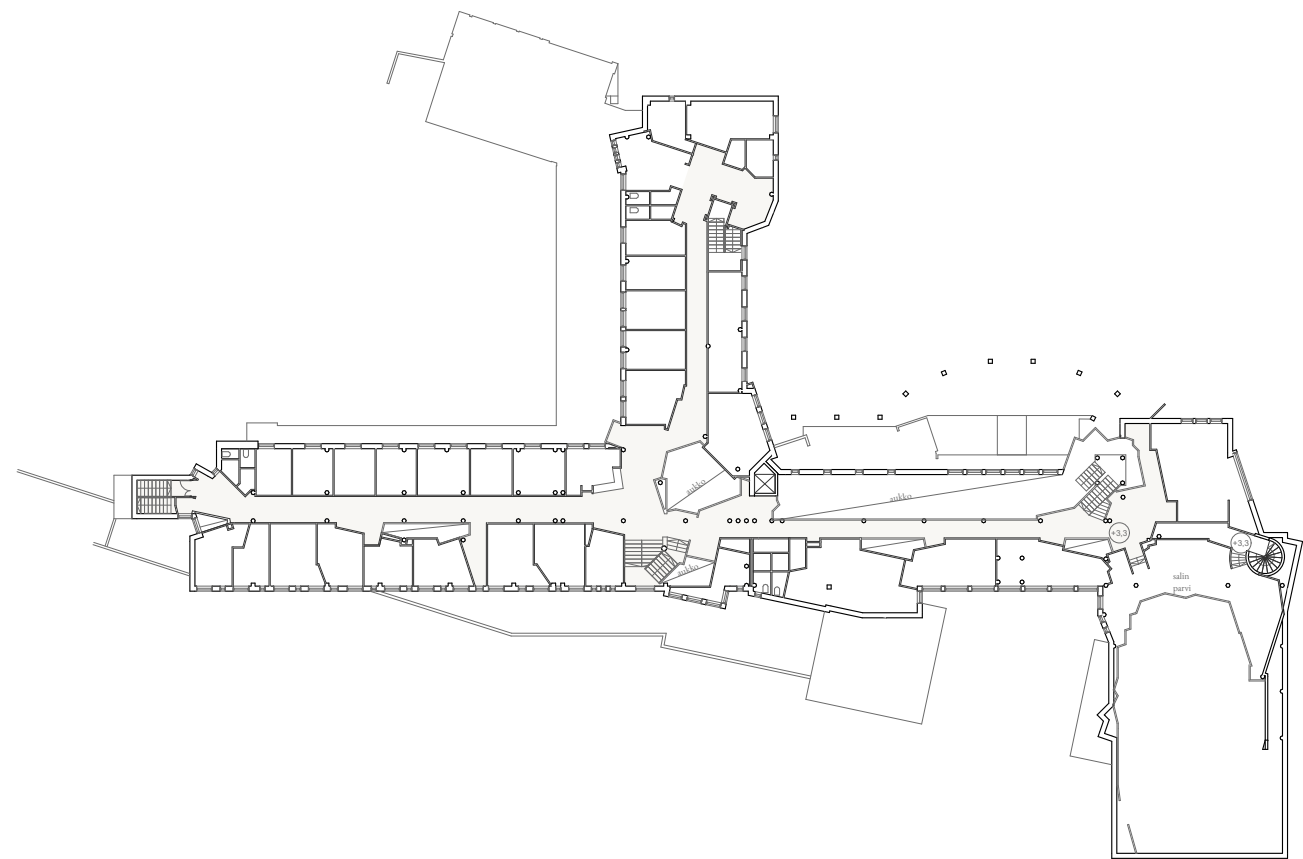
- Virastotalo Kanttilan tulevaisuutta pohdittaessa on arvioitava kokonaisvaltaisesti rakennuksen kuntoa, sijaintia, käyttömahdollisuuksia, taloudellisia vaikutuksia sekä ekologista kestävyyttä.
- Rakennus on teknisesti korjattavissa, mutta laaja peruskorjaus on kallis ratkaisu. Tiivistyskorjauksilla rakennus voidaan ottaa lyhytaikaiseen käyttöön, mutta ne eivät ratkaise perusongelmia.
- Ekologisen kestävyuden näkökulmasta Kanttilan tilanteen arvioiminen ei ole yksiselitteistä, sillä alueella ei ole todettuja tilatarpeita ja rakennuksen korjausvelka on mittava.
- Kanttila edustaa postmodernia kunnallisarkkitehtuuria ajalta, jolloin kunnalliset rakennukset suunniteltiin vahvasti identiteettiä rakentaviksi. Postmodernin arkkitehtuurin arvostus on Suomessa ollut matalaa, mutta se on kasvussa. Kanttilan mahdollinen purkaminen nostaa esiin kysymyksiä rakennusperinnön arvottamisesta.



Pohjakerroksen pohjapiirros nykytilanteessa 1:600



1. kerroksen pohjapiirros nykytilanteessa 1:600



2. kerroksen pohjapiirros nykytilanteessa 1:600

4.2. Markkinakartoitus ja työpaja

Yhteenveto työpajassa kerätyistä tiedoista (helmikuu 2025 ja markkinakartoituksesta (helmi-maaliskuu 2025):

Sijainti ja ympäristö

Rakennuksen sijainti koetaan uudelleenkäytön näkökulmasta haastavana: Kanttila ei sijaitse Pieksämäen keskustassa, missä palveluiden kysyntä on korkeampaa (etäisyys n. 5 km). Toisaalta rakennus on sen verran lähellä, että sen nähdään kilpailevan keskustan palveluiden kanssa.

Naarajärvellä palveluiden kysyntä keskittyy enemmän teollisuus- ja varastotiloihin. Liiketiloiille ja toimistotiloille on vain vähäistä kysyntää Naarajärvellä. Kaupalliset toimijat haluavat sijoittua lähtökohtaisesti Pieksämäen keskustaan.

Nykyiset palvelut Pieksämäellä

Kappaleessa käsitellään Kanttilan uudelleenkäytön näkökulmasta oleellisten palveluiden nykyistä tarjontaa lähi-alueilla.

Kulttuuri

Pieksämäellä toimii kulttuurikeskus Poleeni, jossa on mm. kirjasto-, opisto-, galleria- ja esiintymistiloja. Kulttuuripalvelut halutaan keskittää mahdollisimman pitkälti Poleeniin, joka on Kanttila-rakennuksen ohella Pieksämäen mittakaavassa suurikokoinen ja ylläpidoltaan kallis rakennus. Kanttilan sali nähtiin hankalan kokoisena kulttuuritapahtumia ajatellen: Kanttilan sali on kooltaan pienempi kuin Poleenin 342-paikkainen sali, joka sekin on osoittautunut usein liian pieneksi tapahtumatilaksi.

Liikuntapalvelut

Pieksämäen urheilutalo on tulossa käyttöikänsä päähän. Sitä korvaamaan rakennettiin palloiluhalli Bola, joka on kuitenkin sulkenut ovensa toistaiseksi kannattamattomana, vain puolen vuoden toiminnan jälkeen. Ainostaan koulut käyttävät päiväsaikaan palloiluhalli Bolan tiloja.

Vanhusten palveluasuminen

Vanhustenpalveluita Etelä-Savon hyvinvointialueella tarjoava Eloisa pyrkii tasapainottamaan talouttaan säästämällä vuokratiloista ja pyrkimällä käyttämään omia tiloja. Heillä ei ole tällä hetkellä tarvetta uusille tiloille.

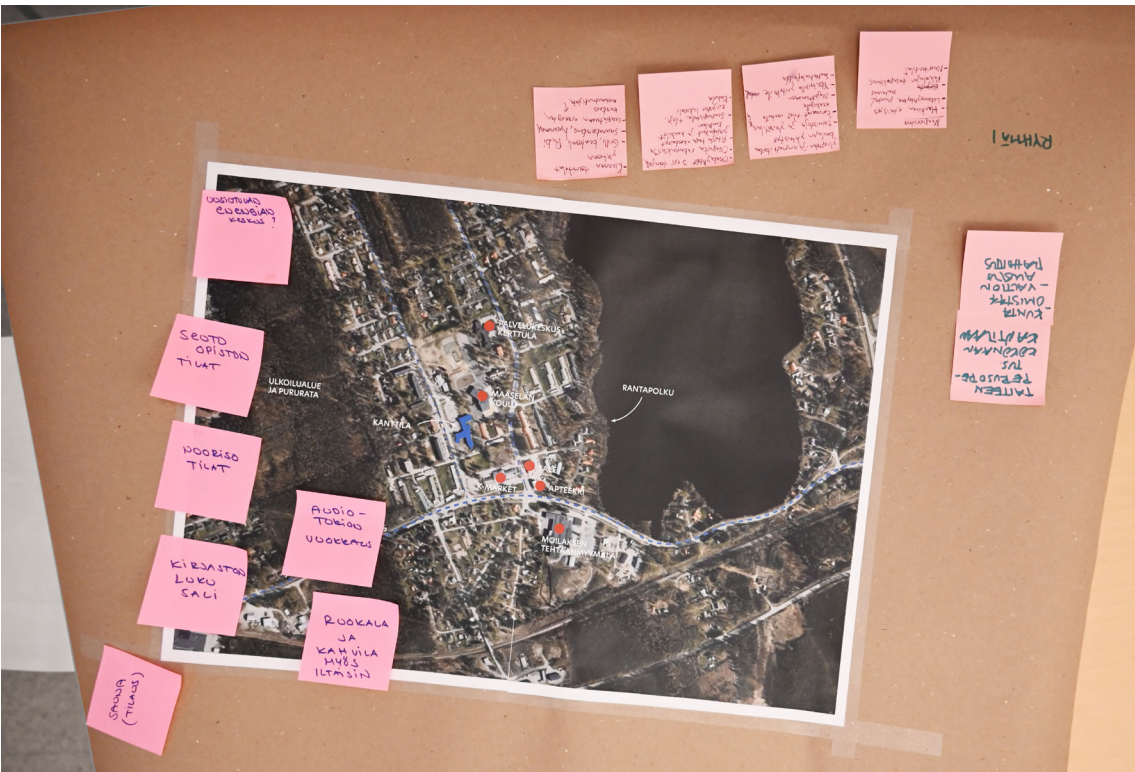
Työpajan ja markkinakartoituksen vastauksissa toistui näkemys siitä, että palveluiden ylläpidon kuntalaisille tulisi olla etusijalla, ja rakennusten ylläpito toissijaista. Esimerkiksi vanhusten kulttuuripalvelut vietäisiin mieluummin suoraan vanhusten palvelukeskuksiin asukkaiden luo.

Kanttilan uudelleenkäyttö

Pieksämäkeläisten päättäjiä keskuudessa Kanttila nähtiin ylläpidoltaan kalliina ja hankalana. Kaupungin näkemys on, että Kanttilan ylläpidon maksaja tulisi olla jokin yksityinen taho, joka pystyy maksamaan riittävää vuokratasoa. Kuitenkin hankaluutena nähtiin isojen kiinteistösijoittajien heikko kiinnostus pieniä kaupunkia kohtaan. Lisäksi haasteena on, että peruskorjaukseen ajatellaan liittyvän kustannusriskejä.

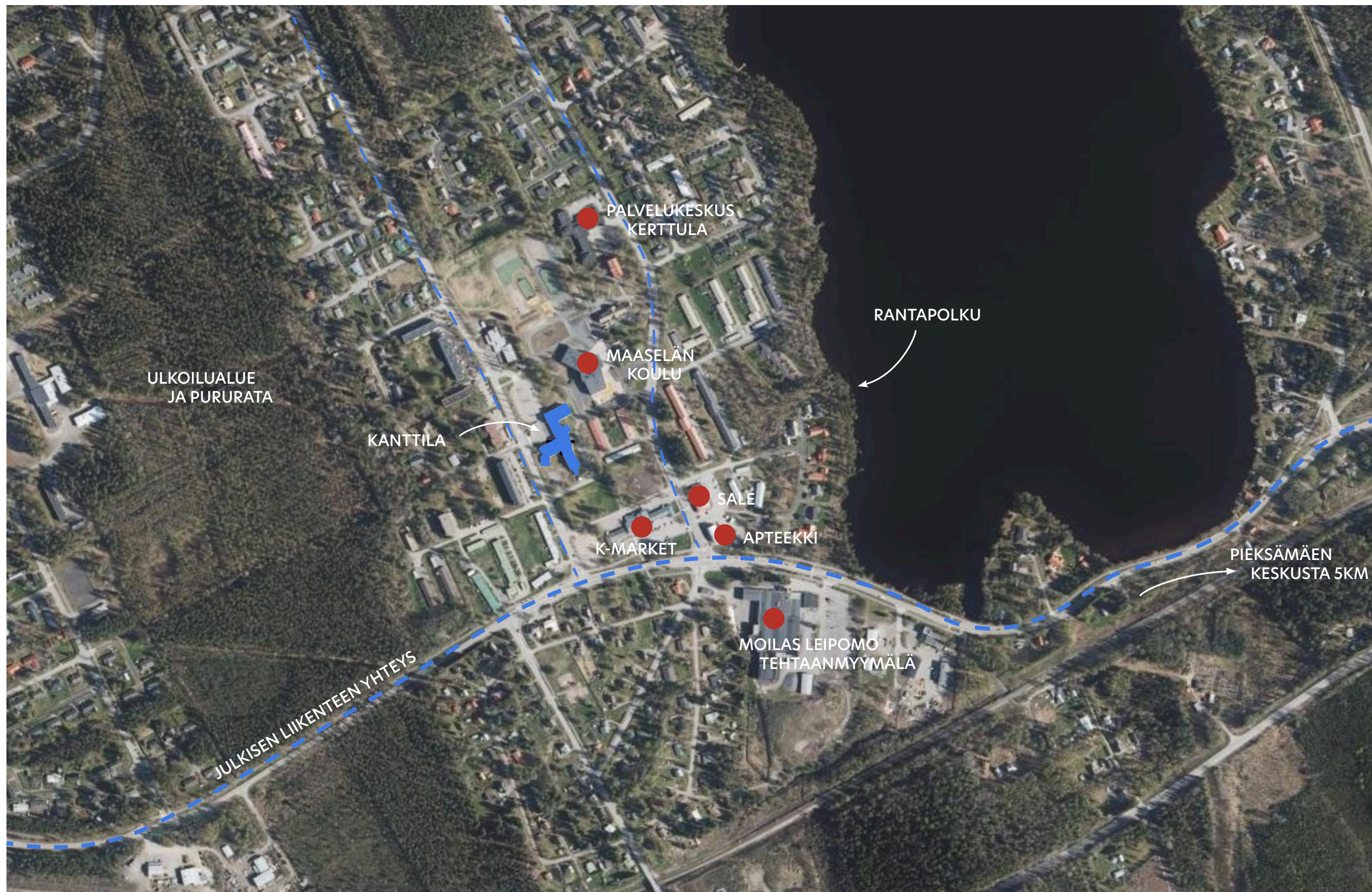
Kanttilaan ideoituja toimintoja:

- Toimistotilat, pienyrittäjien tiloja
- Kaupungin virastojen keskittäminen Kanttilaan
- Startupit, yrityshautomo
- Kahvila, ruokala
- Yksityinen päiväkot
- Koulun ja päiväkodin väistöt
- Taiteen perusopetusta
- Nuorisotiloja, kirjasto, harrastetiloja
- Seurakunta
- Vanhusten tai kehitysvammaisten asuminen ja toiminta, saattohoito, kuntoutujat
- Matalan kynnyksen kuntalaisten olohuone
- Tiede- ja kulttuurikeskus



Uudelleenkäytön SWOT-analyysi

Vahvuudet	Heikkoudet
Säännöllinen tilarakenne on moniin käyttöihin hyvin soveltuva. Esteetön rakennus. Arkkitehtoniset arvot: rakennuksen tilat ovat rikkaita ja kodikkaita. Rakennuksen sisustus ja detaljit ovat säilyneet eheinä.	Haastava sijainti. Paljon korjausvelkaa: Pysyvämpi uudelleenkäyttö vaatii laajan peruskorjauksen. Kallis ylläpito. Paljon aulatilaa.
Esim. vanhainkoti, koulu tai toimisto hyötyisivät viihtyisistä aulatiloista. Salin muuttaminen liikuntakäyttöön mahdollisuutena.	Taloudellisesti riittävän elinvoimaisen konseptin löytäminen. Postmodernin arkkitehtuurin heikko arvostus ja mielikuvat rakennuksen haastavuudesta. Paikkakunnalla ei ole selkeää tarvetta lisätiloille.
Mahdollisuudet	Uhat



4.3. Benchmarking ja esimerkkitapaukset

*Esimerkkitapauksiksi etsittiin tarinoita vastaavista va-
jaakäyttöisistä rakennuksista, jotka ovat saaneet uuden
elämän. Tekstit ovat lyhennelmiä Jurakausi-hankkeen ra-
portin Mitä jos ei purettaisikaan! kohdekuvauksista.*



1



2



3



1



3



2



4

Säynätsalon kunnantalo

Säynätsalon kunnantalon, Alvar Aallon 1950-luvulla suunnitteleman arkkitehtonisen helmen, käyttöä on uudistettu säilyttäen sen kulttuurihistoriallinen arvo. Pitkän hiljaiselon ja peruskorjausten jälkeen kunnantalo on perustettu Town Hall Café & Bakery sekä majoitus- ja matkailupalveluita tarjoava Tavolo Bianco Oy. Rakennuksessa toimii nykyään myös kirjasto, näyttelytiloja, Aalto-residenssi sekä kokous- ja juhlatiloja. Kohde on kansainvälisesti tunnettu arkkitehtuurimatkailun kohde, joka houkuttelee tuhansia vierailijoita vuosittain, ja tarjoaa sekä omatoimisia että opastettuja Aalto-elämyksiä.

Villa Jussoila

Villa Jussoila Raumalla on vuonna 1953 valmistunut entinen oppilaitosrakennus, joka on vuosien varrella muunnettu hyvinvointikeskukseksi. Rakennus peruskorjattiin laajasti vuonna 2010 ja siinä toimii nyt mm. ikäihmisille suunnattu hoivakoti, päiväkotiki, sekä majoituspalveluita tarjoava yksikkö. Muutostyössä otettiin käyttöön nykyaikaista hoivatekniikkaa, joka lisää turvallisuutta ja parantaa hoidon laatua. Villa Jussoila tarjoaa esteettömiä ja virikkeellisiä asumis- ja hoivapalveluita sekä lyhyt- että pitkäaikaisille asiakkaille.

4.4. Uusiokäytön suunnitelmat

Analyysin pohjalta on hahmoteltu kaksi skenaariota, jotka vastaavat eri aikajänteen tarpeisiin ja tavoitteisiin. Molemmissa vaihtoehdossa hyödynnetään rakennuksen vahvuuksia ja pohditaan, kuinka se voisi palvella kuntalaisia uusilla tavoilla. Skenaarioissa on otettu huomioon Pieksämäen keskustan nykyinen palvelutarjonta, ja niissä esitetyt toiminnot on valittu niin, etteivät ne kilpaile olemassa olevien toimijoiden kanssa.

Skenaario 1: Muistin talo

Laaja peruskorjaus ja uusi käyttötarkoitus muistisairaiden palveluasumisen keskuksena

Ensimmäisessä skenaariossa Kanttila peruskorjataan laajasti ja sen käyttötarkoitus muutetaan muistisairaiden palveluasumisen keskuksesi. Malli pohjautuu maailmalla toimiviksi todettuihin kylämäisen palveluasumisen esimerkkeihin, joissa yhdistyvät asuminen, hoiva ja arjen aktiviteetit tarjoten turvallisen ja inhimillisen elinympäristön muistisairaille. Palveluasumisen yhteyteen tuodut toiminnot ja aktiviteetit parantavat turvallisuutta ja luovat mahdollisuuksia mielekkääseen elämään muistisairauden rajoissa.

Kanttila soveltuu erinomaisesti palveluasumiseen: sen tilarakenteet ovat selkeät ja helposti orientoitavat, rakennus on esteetön ja sen sisätiloissa on runsaasti kodikasta aulatilaa, joka tarjoaa säältä suojatun ja turvallisen tilan liikkumiselle. Rakennuksesta löytyy jo ennestään keittiö, ruokasali ja saunaosasto, jotka tukevat palveluasumisen vaatimuksia. Myös rakennuksen piha-alueet mahdollistavat viihtyisän ja esteettömän ulko-oleskelun.

Suurin rakennustekninen muutos on uusien kylpyhuoneiden rakentaminen asuntoihin. Salin osalta arvioidaan, voisiko sen esteettömyyttä parantaa rakentamalla siihen uusi välipohja 1. kerroksen tasoon. Talousyhtälön niin vaatiessa, se voitaisiin myös purkaa ja näin vähentää rakennuksen peruskorjattavaa ja lämmitettävää tilavuutta.

Uudenlaisen hoivan ja asumisen keskittymä voisi toimia myös mallina muille kunnille, sillä väestön ikääntyessä muistisairauksien hoidon tarve kasvaa.

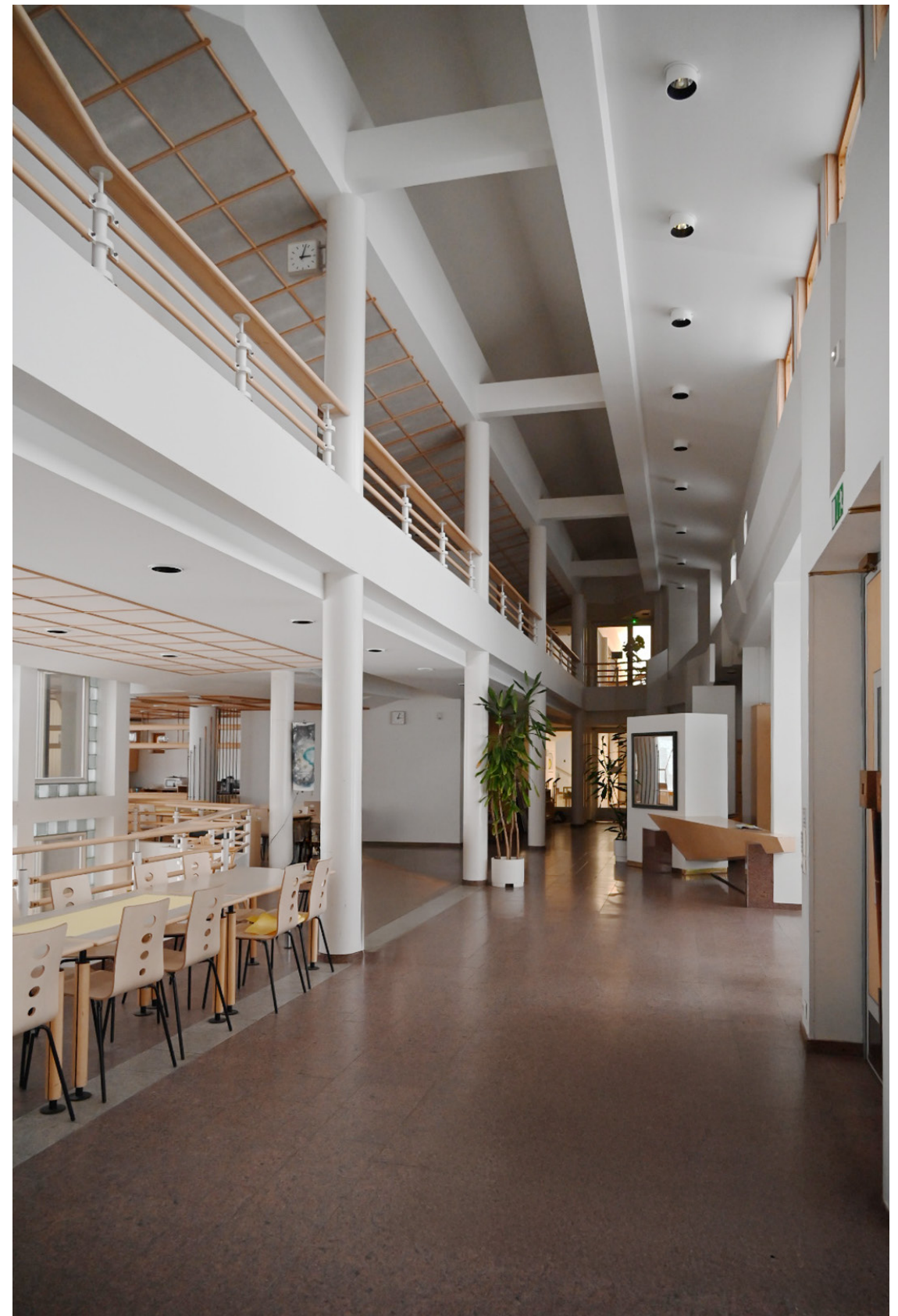
Skenaario 2: Kuntalaisten talo

Kevyt kunnostus ja tilapäinen käyttö koulun väistötiloina

Toisessa vaihtoehdossa Kanttila kunnostetaan kevyesti ns. tiivistyskorjauksin, jotka mahdollistavat rakennuksen käytön Harjun koulun väistötiloina noin 1–5 vuoden ajan. Koulukäytön lisäksi rakennuksen toimistotilat säilyvät ja ne päivitetään houkuttelevammiksi. Osa rakennuksesta voidaan avata kaikille kuntalaisille olohuonemaiseksi tilaksi, jossa voi oleskella, harrastaa tai osallistua toimintaan. Myös liikuntapalveluiden ja kahvilan sijoittaminen tiloihin tukisi rakennuksen yhteisöllistä luonnetta.

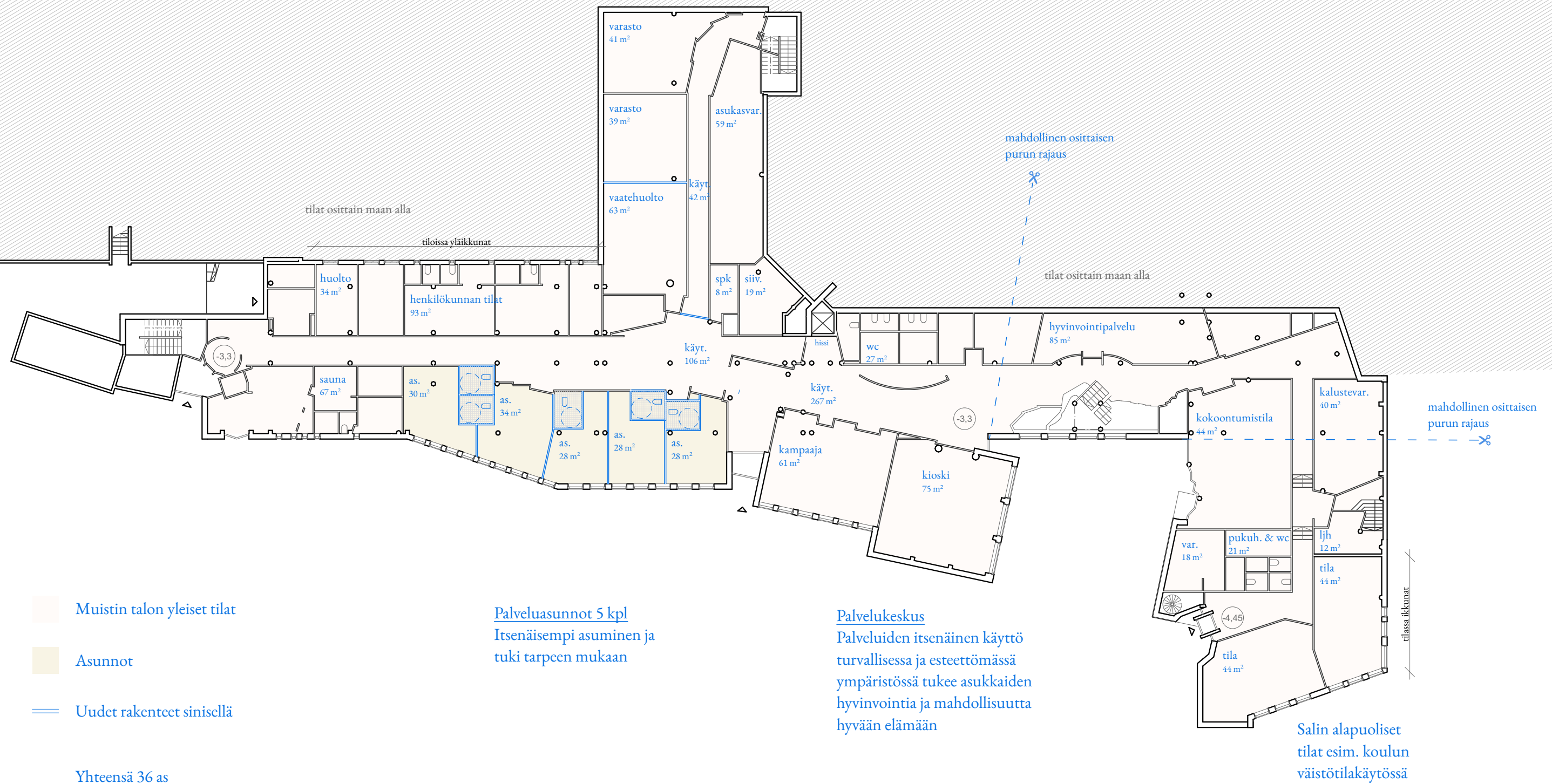
Rakennuksen monikäyttösali säilyy kokoustilana esimerkiksi kunnanvaltuustolle ja lisäksi sen soveltuvuutta myös liikuntakäyttöön selvitetään. Rakennuksessa nykyisin toimiva päiväkotit säilytetään 1-3 vuoden ajan.

Korjausten kunto tarkastetaan säännöllisesti, ja niitä päivitetään tarpeen mukaan. Rakennuksen terveellisydestä tulee tehdä huolellinen arvio ennen tilapäisen käytön aloittamista.

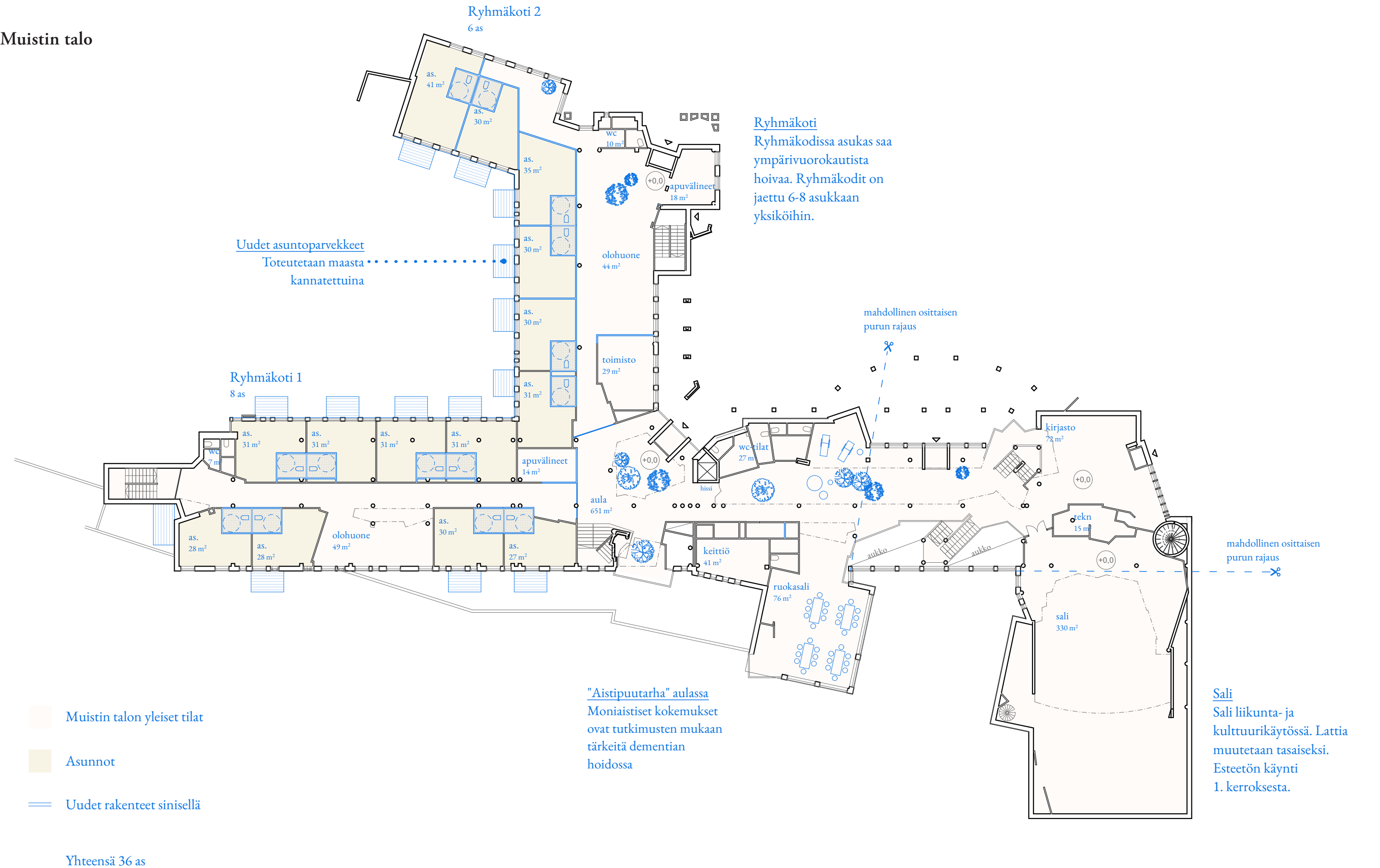


Näkymä aulaan pääsisäänkäynniltä

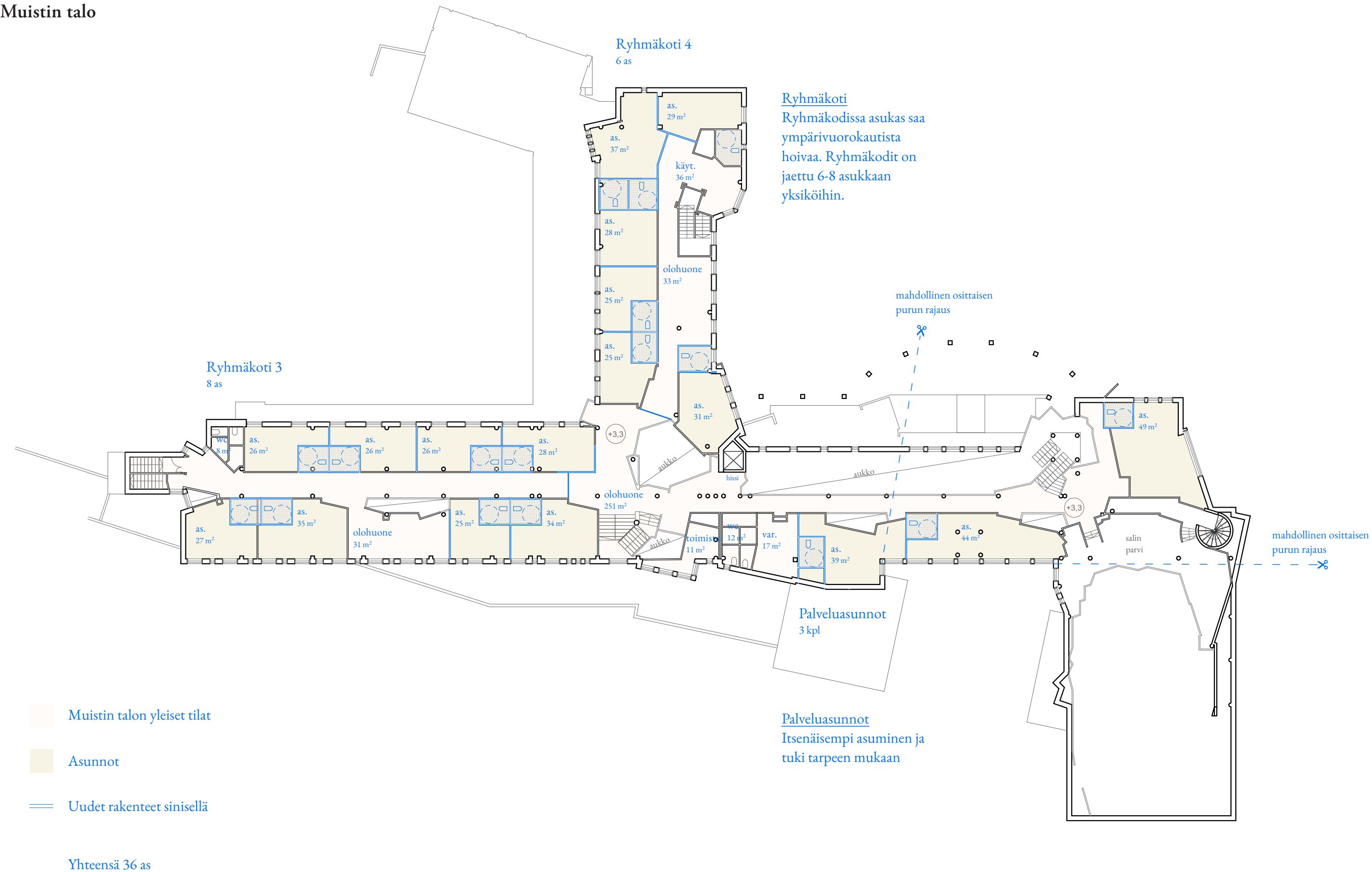
Muistin talo



Pohjakerroksen pohjapiirros
1:300



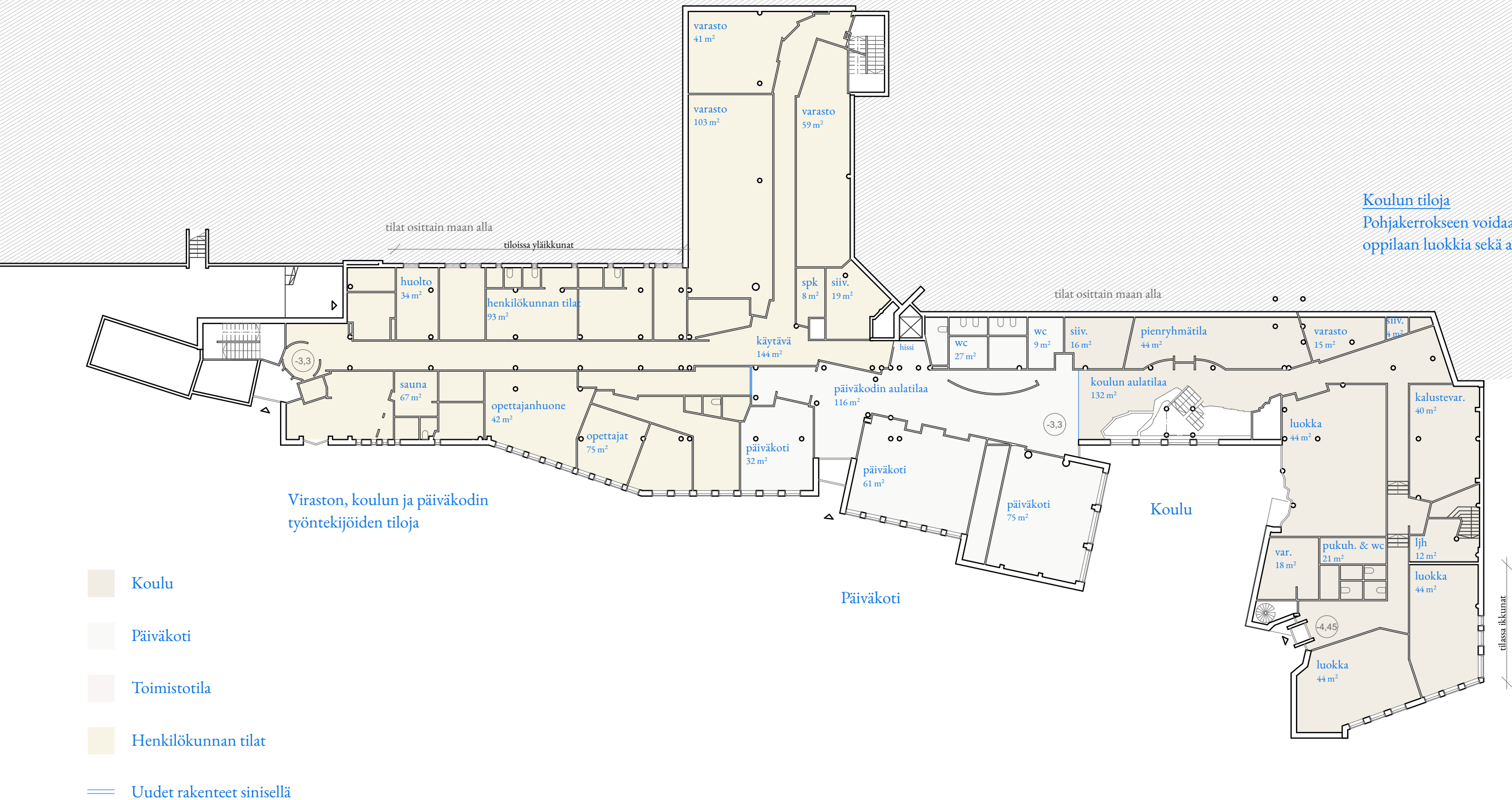
Muistin talo



2. kerroksen pohjapiirros
1:300

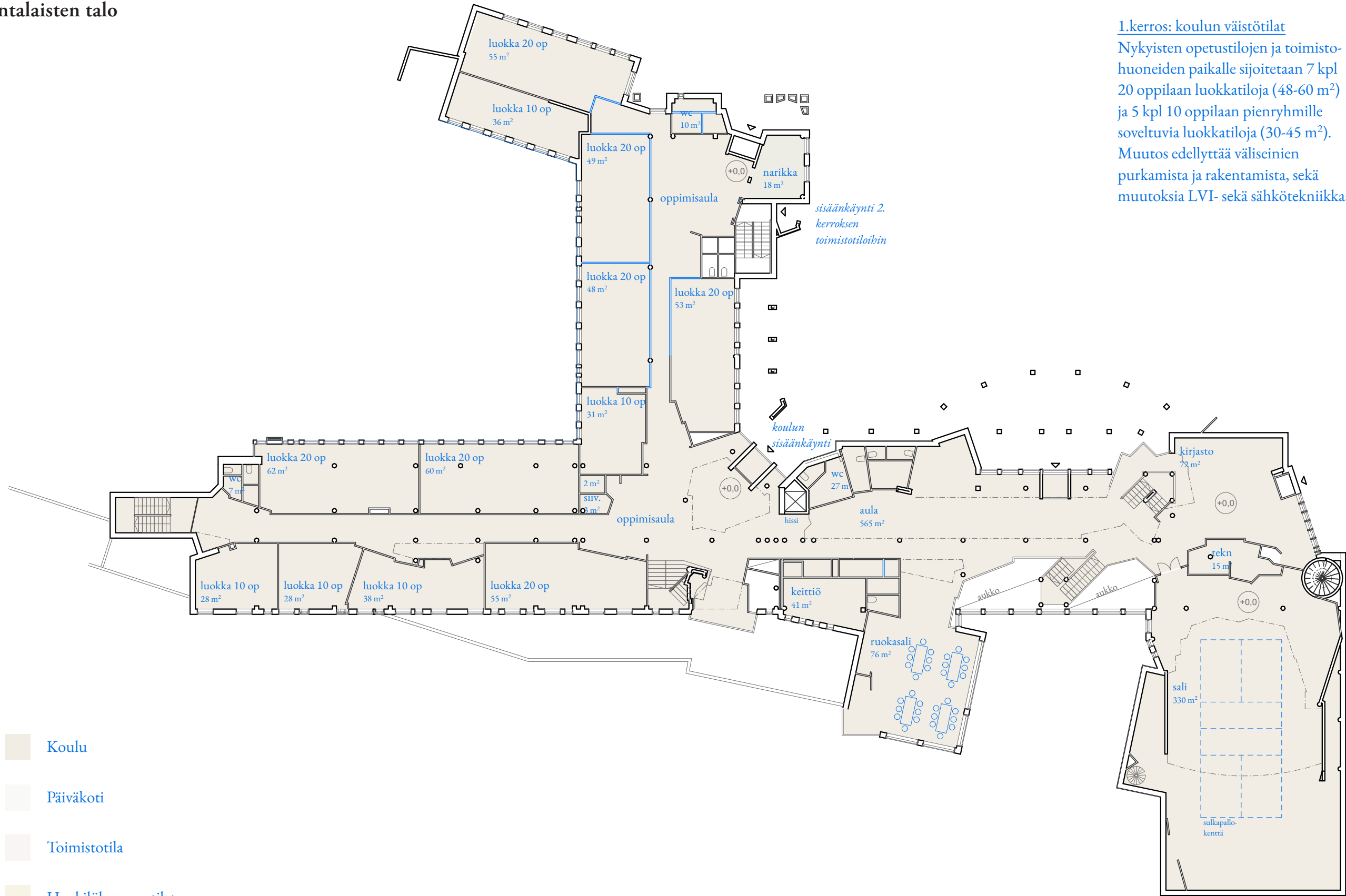
Pohjakerros
Pohjakerrokseen sijoittuu osa koulun väistötiloista sekä henkilökunnan tiloja. Lisäksi pohjakerroksessa nykyisin väistötiloissa oleva päiväkoti jatkaa toimintaansa.

Koulun tiloja
Pohjakerrokseen voidaan sijoittaa 3 kpl 20 oppilaan luokkia sekä aputiloja.



Pohjakerroksen pohjapiirros
1:300

Kuntalaisten talo



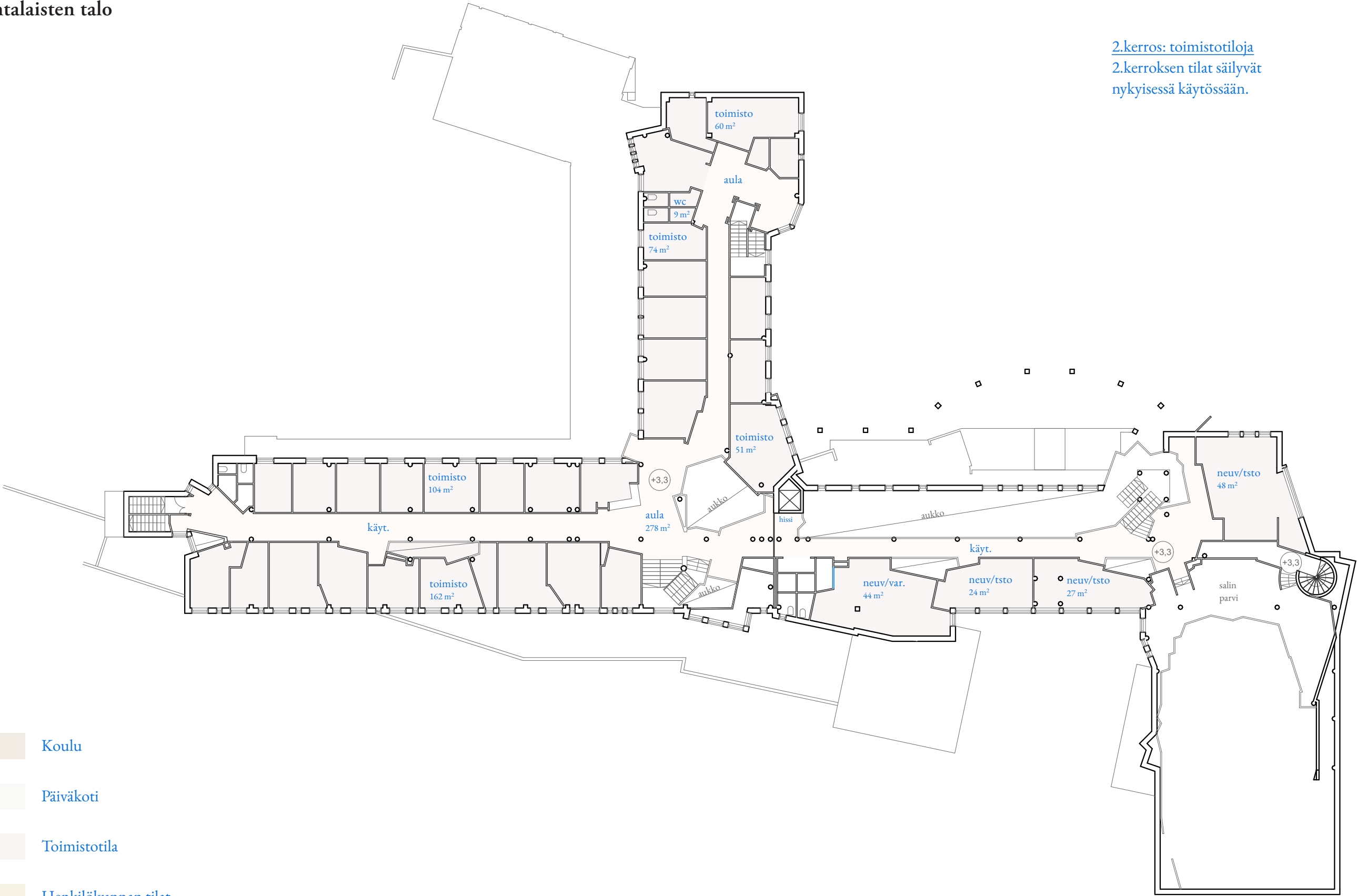
1.kerros: koulun väistötilat
Nykyisten opetustilojen ja toimisto-
huoneiden paikalle sijoitetaan 7 kpl
20 oppilaan luokkatiloja (48-60 m²)
ja 5 kpl 10 oppilaan pienryhmille
soveltuvia luokkatiloja (30-45 m²).
Muutos edellyttää väliseinien
purkamista ja rakentamista, sekä
muutoksia LVI- sekä sähkötekniikkaan.

Sali
Salin nousevan
auditorion tilalle voidaan
rakentaa uusi välipohja,
jolloin se on käytettävissä
koulun liikuntasalina

1. kerroksen pohjapiirros
1:300

Kuntalaisten talo

2.kerros: toimistotiloja
2.kerroksen tilat säilyvät
nykyisessä käytössään.



- Koulu
- Päiväkoti
- Toimistotila
- Henkilökunnan tilat
- Uudet rakenteet sinisellä

2. kerroksen pohjapiirros
1:300

4.5. Korjaustapaohje



Laajemman korjauksen skenaariossa tilat peruskorjataan perusteellisesti. LVI- ja sähkötekniikan laajassa korjauksessa alakatot ja muut pintarakenteet joudutaan avaamaan laajalti. Yleisilmeeltään tilat ovat kuitenkin pääasiallisesti siistejä, joten väliaikainen käyttö ei välttämättä edellytä niiden uusimista. Muutokset tehdään alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen ja säilyttäen mahdollisimman paljon alkuperäistä detaljiikkaa, kuten rikasta alakattomaailmaa.

Aula, läntisen ja eteläisen siiven risteys.



Eteläinen toimistosiipi, 2. kerros



Ruokala, 1. kerros



Aulan porras, käytöstä poistettu vesiaihe taustalla
Tiloja läntisen siiven päädyssä, 1. kerros





Sisäänkäynti tekniseen toimeen, läntisen ja pohjoisen siiven risteys.
Rakennuksen julkisivut ja kattomuodot ovat monimuotoisia.

Osa julkisivujen kivilaatoista on vaurioituneita.
Julkisivujen koristeaiheet ovat osin hyvässä kunnossa.

4.6. Alustava kustannusarvio

Korjaushintoihin vaikuttavia tekijöitä

Kuntalaisten talo -konseptissa muutokset on pyritty pitämään mahdollisimman pieninä, ja korjaus tehdään niin, että tiloja on mahdollista käyttää n. 1–5 vuotta. Tämän jälkeen rakennukseen täytyy tehdä laajempi peruskorjaus.

Muistin talo -konseptissa rakennukseen tehdään laaja peruskorjaus ja käyttötarkoituksen muutos, jonka jälkeen rakennus on käyttökunnossa noin 30 vuotta (ennen seuraavaan laajaa peruskorjausta).

Korjausten ja korvaavan uudisrakennuksen kustannusarviot sisältävät rakennuttajan kustannukset, rakennustekniset työt, kustannusnousuvarauksen, urakoitsijan katteen ja tilaajan varaukset. Tarkempi erittely kustannuksista: Katso Costa Laskenta Oy:n tekemä kustannusarvio, raportin liite 3.

Esitetyt hinnat ovat alv 0 % -hintoja.

Kuntalaisten talo, kevyet muutokset

Muutosalueen & rakennuksen koko: 5123 brm²

Korjaukset hinta / brm²: 350 €

Korjauksen hinta: 1 896 000 €

- josta tate-muutokset: 322 700 €
- josta tiivistyskorjaukset: 38 400 €
- josta tilapintojen korjaaminen ja tilamuutokset: 554 200 €
- josta julkisivun, rungon ja vesikaton korjaukset: 980 700 €
- *optiona salin uusi välipohja: 155 200 €*

Pihamuutosten hinta: 64 600 € (25 € / m²)

Muistin talo, laajat muutokset

Muutosalueen & rakennuksen koko: 5123 brm²

Korjaukset hinta / brm²: 1850 €

Korjauksen hinta: 9 438 600 €

- josta tate-muutokset: 3 347 100 €
- josta riskirakenteiden korjaaminen: 1 142 400 €
- josta tilapintojen korjaaminen ja tilamuutokset: 2 659 700 €
- josta julkisivun, rungon ja vesikaton korjaukset: 2 289 400 €

Pihamuutosten hinta: 136 100 € (50 € / m²)

Kohteen korvaaminen uudisrakennuksella:

”Opetus- ja toimistorakennus”

Vastaavan uudisrakennuksen koko:

5123 brm², laskelmassa uudisrakennus on sijoitettu samalle tontille

Vastaavan uudisrakennuksen hinta / brm²: 3750 €

Vastaavan uudisrakennuksen hinta yhteensä: 19 223 200 €

- josta purkukustannukset: 377 000 €
- josta uudisrakennuksen rakennustyöt: 14 918 200 €
- josta muut kustannukset ja varaukset : 3 928 000 €

”Hoivarakennus”

Vastaavan uudisrakennuksen koko:

5123 brm², laskelmassa uudisrakennus on sijoitettu samalle tontille

Vastaavan uudisrakennuksen hinta / brm²: 4400 €

Vastaavan uudisrakennuksen hinta yhteensä: 22 593 300 €

- josta purkukustannukset: 377 000 €
- josta uudisrakennuksen rakennustyöt: 17 787 100 €
- josta muut kustannukset ja varaukset : 4 429 200 €

Tontin hintaa ja pihatöitä ei ole sisällytetty laskelmaan.

Kanttila on suojeltu rakennus, jota ei lähtökohtaisesti voi esittää purettaviksi.



Julkisivun lasitiiliäihe

5. Yhteenveto

5.1. Lopuksi

Toivomme, että raportti rohkaisee ja helpottaa kuntia laajemmin pohtimaan ja edistämään rakennusten uudelleenkäyttöä. Toimintamallin pilotoinnin kokemus on ollut positiivinen; kaksi projektin hankkeista on siirtynyt jatkokehittäväksi ja kolmannenkin jatkokehitys nähdään hyvin mahdollisena. Pilottihankkeet ja niiden ympärillä tehty selvitystyö ovat tuoneet esiin vajaakäyttöisten tilojen käyttöönoton haasteita ja mahdollisia ongelmakohtia, sekä luonut toimintatapoja niiden ratkaisemiseksi.

Vajaakäyttöisen rakennuksen tunnistaminen

Vajaakäyttöinen tila on monimuotoinen käsite. Se ei tarkoita vain tyhjilleen jäänyttä, hiljalleen rapistuvaa rakennusta. Tilat voivat jäädä vajaakäytölle, kun kysyntä ja tarjonta eivät enää kohta – esimerkiksi väestön siirtyessä pois alueelta, toimialojen uudistuessa tai työympäristöjen muuttuessa. Oleellista on havaita, milloin tilan käyttöaste on selvästi laskenut, tila ei enää vastaa nykyisiä tarpeita tai sen käyttöaika on rajoittunut vain tiettyihin ajankohtiin.

Ymmärtämällä tilojen vajaakäytön taustalla olevia yhteiskunnallisia, taloudellisia ja demografisia muutoksia voidaan löytää myös uusia ratkaisuja. Tila voi esimerkiksi palvella eri toimintoja eri vuoden- tai vuorokaudenaikoina tai sen käyttöä voidaan suunnitella vaihteittain muuttuvaksi rakennuksen elinkaaren aikana.

Tilat ja toiminnot kohtaavat

Työpajatyöskentelyn aikana havaittiin, että jopa näennäisesti tarpeettomilta vaikuttaville rakennuksille löytyi yllättävän paljon mahdollisia käyttötarkoituksia. Samalla nousi esiin runsaasti aiemmin piilossa olleita kuntalaisten tilatarpeita ja ideoita. Rakennuksissa nähtiin siis paljonkin potentiaalia, mutta haasteena ovat käyttäjien ja tilojen kohtaaminen sekä taloudelliset reunaehdot.

Tyhjä rakennus ei yleensä markkinoi itseään, vaan tyhjiään olevan rakennuksen käyttöönotto vaatii sitä hallinnoivalta taholta selkeän aloitteen. Saatua huomio ruokkii edelleen kiinnostusta uudelleenkäyttöä kohtaan ja auttaa tiloja toiminnoilleen tarvitsevia käyttäjiä löytämään vajaakäyttöisen rakennuksen luokse, ja näkemään sen potentiaalin.

Lähtötiedot onnistuneen prosessin pohjana

Hankkeen alussa rakennusten kunnon riittävä kartoittaminen ja sitä kautta kustannusarvioiden saaminen päätöksenteon tueksi todettiin ensiarvoisen tärkeäksi, jotta

konseptointi voi perustua realistiseen ymmärrykseen tilanteesta. Usein on järkevää aloittaa toiminta kevyemmin, ja laajentaa sitä hyvien toimintamallien löydyttyä.

Käyttäjiä kiinnostaisivat usein myös historiallisesti kerroksellisemmat ja viimeistelemättömät tilat, jos niiden käyttökustannukset ovat kohtuullisia. Rakennusta ei siis tarvitse korjata välttämättä täydellisesti, vaan voidaan tehdä myös pienempiä korjauksia tai ilmeen kohotuksia.

Rakennuksen käyttöön saattaminen on aktiivinen teko

Prosessin aikana huomattiin myös, että rakennuksille ei todennäköisesti löydetä vain yhtä käyttäjää, vaan monesti on helpompaa muodostaa monen käyttäjän tai käyttäjäryhmän muodostama hybridimalli. Tällöin kokonaisuuden hallinta vaatii tilakonseptin ymmärtävää koordinaattoria.

Jotta hankkeet todella toteutuisivat, toimintamalli vaatii kunnalta aidon motivaation rakennuksen kehittämiseen. Ihanteellisesti kunnasta löytyy henkilö/henkilöitä, joka vie asiaa innostuneesti eteenpäin, jolloin side paikalliseen tietoon ja yhteisöön säilyy. Konsulttityö toimii tässä tukena, mutta ei voi täysin korvata paikallista sitoutumista hankkeeseen.

Kuntien tulisi suhtautua rakennuksiinsa resurssina, joka kuten yhteiskuntakin, on jatkuvassa muutoksessa. Onnistunut uusiokäyttö voi olla vain muutaman kuukauden tai monen vuosikymmenen mittainen. Rakennuksissa tulisi sietää patinaa, sillä olemassa olevat rakennukset ovat osa paikan historiaa ja henkeä, sekä paikallisten ihmisten elämää ja tarinoita.

Kaupunkiin ei synny perinteitä ja omalaatuista luonnetta, jos rakennukset puretaan ja rakennetaan uudelleen viidenkymmenen vuoden välein. Uudelleenkäyttöä tulisikin ajatella prosessina, jossa rakennuksia kehitetään hiljalleen tarpeiden mukaan, ja joka ei tule koskaan valmiiksi.

Hankkeen opit kunnille tiivistettynä

1. Olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen on resurssiviisasta, luomielenkiintoisia ympäristöjä ja vahvistaa paikallisuutta

Korjaaminen on yleensä ilmastoystävällisempää ja kustannustehokkaampaa kuin uudisrakentaminen. Elinkaarinäkökulma auttaa ymmärtämään pitkäaikaisia hyötyjä ja kestävyysvaikutuksia.

2. Selkeä ja vaiheistettu toimintamalli on välttämätön

Rakennuksen kunnon ja uudiskäytön potentiaalin arviointi, markkinaymmärrys ja käyttäjien osallistaminen kannattaa jäsentää selkeäksi prosessiksi. Toimintamalli, joka etenee karitoituksesta konseptisuunnitteluun ja lopulta markkinointivalmiuteen, auttaa etenemään hallitusti ja suunnitelmallisesti.

3. Uusiokäyttö vaatii sekä luovuutta että realistisuutta

Tilojen uusi käyttötarkoitus ei usein ole itsestään selvä, vaan edellyttää konseptointia, jossa pohjatietoina ovat paikalliset tarpeet ja rakennuksen ominaisuudet. Usein tarvitaan rakennuksen omistajan/hallinnoijan, arkkitehtien, rakennesuunnittelijoiden, käyttäjien ja markkinatoimijoiden yhteistyötä.

4. Osallistaminen tuo tietoa ja sitoutumista

Työpajat ja haastattelut auttavat tunnistamaan paikallisia tarpeita ja synnyttävät omistajuutta tilojen tulevaisuudesta. Uusiokäytön onnistuminen erityisesti isommissa kohteissa linkittyy usein vahvasti tilojen useiden käyttäjien yhteistyön ja yhteisölliseen lähestymistapaan.

5. Muunneltavuus ja monikäyttöisyys tukevat elinvoimaa

Tilojen kannattaa palvella useita käyttäjäryhmiä (esim. kulttuuri, yrittäjyys, etätyö, yhdistys-toiminta), jolloin käyttöaste paranee ja toiminta pysyy elävänä. Rakennuksen elinkaareen kannattaa suhteutua myös prosessina – parhaimmillaan samat tilat palvelevat vuosien vaihtuessa mitä erilaisempia käyttäjäryhmiä ja heidän tarpeitaan.

6. Kustannustietoisuus on olennainen osa suunnittelua

Korjaus- ja muutuskustannusten ymmärtäminen alusta lähtien auttaa realistisen vision muodostamisessa ja päätöksenteossa. Pienet ja harkitut toimenpiteet voivat riittää, jos tilakonsepti on riittävän kirkas – aina ei tarvita täydellistä peruskorjausta. Kustannusten ohella on otettava huomioon myös ympäristö- ja kulttuuriperintönäkökulmat.

7. Hyvät esimerkit ja referenssikohteet rohkaisevat

Benchmarking auttaa hahmottamaan, mitä vastaavanlaisissa kohteissa on tehty ja mikä on toiminut. Onnistuneet tarinat tukevat päätöksentekoa ja motivoivat kuntia tarttumaan asiaan.

5.2. Eri aikakausien rakennusten erityispiirteitä uudelleenkäytön näkökulmasta

Eri aikakausien rakennukset Suomessa heijastavat oman aikansa arkkitehtuuria, teknisiä ratkaisuja ja materiaalien käyttöä. Uudelleenkäytön ja korjausrakentamisen näkökulmasta on tärkeää tunnistaa näiden aikakausien erityispiirteet, jotta toimenpiteet ovat teknisesti, esteettisesti ja kulttuurihistoriallisesti kestäviä.

Aina ennen purku- tai muutospäätöksiä on tutkittava rakennuksen historiallinen ja kulttuurinen arvo. Esteettömyyden huomioiminen rakennusten erityispiirteitä kunnioittaen vaatii ammattitaitoa ja laadukkaan toteutuksen, erityisesti ennen 60-lukua rakennetuissa rakennuksissa.

Ennen 1920-lukua	1920–40-luku	1950-luku	1960–70-luku	1980-luku	1990-luku–nykyhetki
<i>Perinteinen hirsirakentaminen ja kansallisromantiikka</i>	<i>Klassismi, funktionalismi</i>	<i>Sotien jälkeinen jälleenrakennuskausi</i>	<i>Modernismi ja elementtirakentamisen läpimurto</i>	<i>Postmodernismi ja tilallinen monimuotoisuus</i>	<i>Teknologisoituminen ja normiohjaus</i>
Rakenteet: Massiivihirsi tai massiivitiilirunko, rossipohja, puu- tai tiilipohjaiset julkisivut.	Rakenteet: Puurunkoisia tai massiivitiilisiä rakennuksia.	Rakenteet: Puurunkoisia tai massiivitiilisiä rakennuksia, yleistyvät betonielementit.	Rakenteet: Betonielementit, suuret ikkunapinnat, tasakatot.	Rakenteet: Tiili, betoni, puu; rakennustekniikka monipuolistuu.	Rakenteet: Kevytrakenteiset seinät, energiatehokkuus, LVIS-järjestelmien kasvu.
Erityispiirteet: Hyvä korjattavuus, hengittävyys, vikasietoiset rakenteet.	Erityispiirteet: Selkeälinjaiset ja mittakaavaltaan inhimilliset rakennukset. Yleensä terve rakennusrunko. Monesti rationaaliset pohjaratkaisut, jotka saattavat kuitenkin olla suunniteltu tiukasti yhtä funktiota silmällä pitäen ja siksi hankalasti muunneltavissa.	Erityispiirteet: Arkkitehtoninen selkeys ja modernismi, käytännöllisyys, inhimillisyys.	Erityispiirteet: Tehokkuus, sarjatuotanto, selkeä logiikka tilasuunnittelussa. Aikakaudella otettiin paljon käyttöön uusia rakentamistekniikoita, joista osa on osoittautunut kestävyydeltään huonoiksi.	Erityispiirteet: Yhdistetään historiallisia tyylejä, koristeellisuutta, epäsymmetriaa. Viihtyisyys, yksilöllisyys.	Erityispiirteet: Modulaarisuus, valmiit ratkaisut, rakenteiden optimointi.
Haasteet: Energiatehokkuus, kosteudenhallinta, rakenteita on monesti tiivistetty väärin menneinä vuosikymmeninä.	Haasteet: Mahdollinen radon, asbesti. Jälkikäteen rakennukseen tuodut talotekniikan kerrostumat.	Haasteet: Energiatehokkuus, vanhat LVIS-järjestelmät, tasakatot, asbesti.	Haasteet: Mahdollinen rakenteiden huono kosteustekninen toiminta, julkisivujen ja alapohjan lämpö- ja kosteusongelmat, asbesti, matala kerroskorkeus.	Haasteet: Monimutkaiset rakennusratkaisut voivat vaikeuttaa korjaamista. Sisäilmaongelmat.	Haasteet: Tilojen jäykkyys, käyttöikien lyheneminen. Uudet rakennusmateriaalit, joiden käyttöikä saattaa olla lyhyt.
Suositus: Käytetään perinteisiä menetelmiä (esim. pellavaöljymaalit, ei muovipinnoitteita). Vältetään ylitivistämistä. Kunnioitetaan aikakauden arkkitehtuuria muutostöissä ja säästetään alkuperäisiä rakennusosia mahdollisimman paljon.	Suositus: Säilytetään alkuperäiset ovet, ikkunat, kaiteet ja julkisivut. Korjausrakentaminen tehdään huomaamattomasti. Huomiodaan hengittävät rakenteet ja vältetään ylitivistämistä. Harmonisoidaan rakennuksen myöhempiä kerrostumia mahdollisuuksien mukaan. Jos rakennuksen painovoimainen ilmanvaihto on säilynyt, kannattaa sen säilyttämistä edelleen tutkia vaihtoehtona, jos rakennusvalvonta sallii sen.	Suositus: Arvostetaan alkuperäisiä materiaaleja ja usein laadukkaita yksityiskohtia, kuten puisia kaiteita, ikkunoita ja ovia, päivitetään tekniset järjestelmät maltillisesti. Harmonisoidaan rakennuksen kerrostumia.	Suositus: Teknisten järjestelmien uusiminen, tilojen muunneltavuuden parantaminen, rakenteiden uusiminen vikasietoisemmiksi mahdollisuuksien mukaan.	Suositus: Tutkitaan huolella rakenteet ennen muutoksia. Tyyllisesti monimuotoinen arkkitehtuuri vaatii herkkyyttä muutostöissä. Huomiodaan rakennuksen arvottamisessa, että aikakauden arkkitehtuuri ei ole vielä saavuttanut yleistä arvostusta.	Suositus: Panostetaan tilojen muunneltavuuteen ja pitkäikäisyyteen. Tarkastellaan materiaalien uudelleenkäyttöpotentiaalia.

Kirjalliset lähteet:

Huuhka, Satu & al. 2021. Purkaa vai korjata?: Hiilijalanjälkivaikutukset, elinkaarikustannukset ja ohjauskeinot. Helsinki: Ympäristöministeriö.

Benchmarking-kappaleiden kohdekuvaukset ovat lyhennelmiä Jurakausi-hankkeen raportin Mitä jos ei purettaisikaan! - Olemassa olevien rakennusten potentiaali uudessa käyttötarkoituksessa teksteistä. Taina Hautamäki. Etelä-Savon Ely-keskus. 2025

Sulkavan kunnantupa ja pitäjätupa

- Sulkavan kunnantupa ja pitäjätupa Etelä-Savon kulttuuriympäristötietokannassa.

Mikkelin entinen sähkölaitos

- Mikkelin, Vuorikatu 19-23, entinen Mikkelin Sähkölaitos, rakennushistoriaselvitys, Ahola, 2016

Entinen kunnantalo Kanttila

- Asbesti- ja haitta-ainetutkimus, Virastotalo Kanttila, 16.10.2023, Sweco Oy.

- Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, Virastotalo Kanttila, 23.10. 2023, Insinööritoimisto 2K Oy.

- Tavoitehinta-arvio, Kanttila, 23.10.2023, Insinööritoimisto 2K Oy.

- Etelä-Savon kulttuuriympäristötietokanta, Kanttila.

- Pieksämäen ajantasa-asemakaava, 2.5.2025.

Kuvalähteet:

Kaikki kuvat laatinut tai ottanut Noon Arkkitehdit Oy, jollei toisin mainita.

Benchmarking-kappaleiden kuvat:

Langin kauppahuone:

Langin Kauppahuone

Frantsilan Kehäkukka:

Frantsilan Kehäkukka

Havremagasinet:

Kuvat 1, 4, 5: HIBAB Hässleholms Industribyggnads AB.

(Havremagasinet - en väl bevarad historia: <https://hibab.se/havremagasinet/files/assets/common/downloads/publication.pdf>)

Kuva 2: Wikipedia, Håkan Svensson. CC BY-SA 3.

Kuva 3: Stefan Fallgren, Sesam Arkitekter

Rytmikorjaamo:

Varicko & Rytmikorjaamo

Säynätsalo:

Kuvat 1,2: Säynätsalo Town Hall

Kuva 3: Libraries.fi. Säynätsalo Library

Saatavana: <https://directory.libraries.fi/jyvaskyla/saynatsalo-library>

Villa Jussoila:

Kuva 1: Rivarko Oy, Wellness Friski

Kuva 2: Mainiokoti Jussoila

Kuvat 3 ja 4: Villa Jussoila

Noon Arkkitehdit Oy
Köydenpunojankatu 2aD, 00180 Helsinki
www.noon-ark.fi



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

OPAS 4 | 2025

Tiekartta vajaakäyttöisen rakennuksen uusiokäyttöön

ANNA KONTUNIEMI | ANSSI LAUTTIA | MERI WIIKINKOSKI

NOON ARKKITEHDIT OY

OPAS 4 | 2025
Tiekartta vajaakäyttöisen rakennuksen uusiokäyttöön
Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Taitto: Noon Arkkitehdit Oy

ISBN 978-952-398-319-9 (PDF)
ISSN 2242-2935 (verkkojulkaisu)
URN:ISBN:978-952-398-319-9
www.doria.fi/ely-keskus

Sisältö

Johdanto 2

Prosessin kulku 3

Konseptit..... 4

Aikataulu 5

Kuvailulehti 6

Johdanto

Vajaakäyttöisten rakennusten mahdollisuudet

Useilla kunnilla on merkittävä määrä rakennuksia, joita ei hyödynnetä niiden täyteen potentiaaliin. Vajaakäytölle jääneiden rakennusten uusiokäyttö tarjoaa lukuisia mahdollisuuksia; se on resurssiviisasta, ympäristöystävällistä ja usein taloudellisempaa kuin uudisrakentaminen. Olemassa olevien rakennusten uusiokäyttö vahvistaa paikallista identiteettiä, historiaa ja tuo alueille elinvoimaa.

Uuden käyttötarkoituksen löytäminen ei kuitenkaan ole aina yksinkertaista, vaan vaatii usein rakennuksen omistajalta aloitteellisuutta ja kirkasta visiota, monialaista suunnittelua sekä vaiheittaista kehittämistä. Tämän työn tarkoituksena on ollut muodostaa toimintamalli, joka helpottaa prosessin hahmottamista ja siihen ryhtymistä.

Rakennusten käyttöä tulisi ajatella jatkuvana prosessina, ei kertaluonteisena hankkeena. Rakennukset ovat osa paikan historiaa ja identiteettiä – patinaa ja keskeneräisyyttä on syytä sietää. Kaupunkien omaleimaisuus syntyy kerroksellisuudesta, ei jatkuvasta purkamisesta ja uudisrakentamisesta.

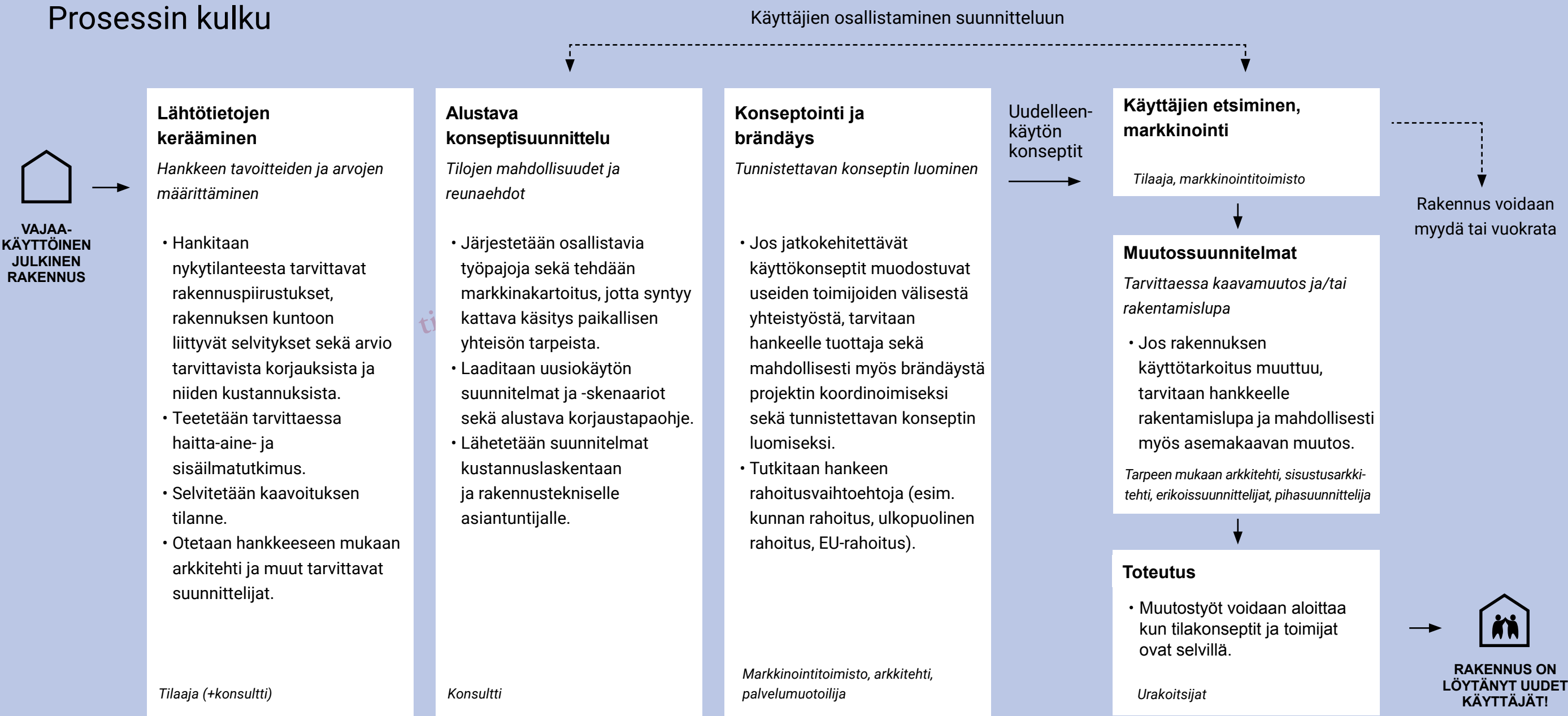
Rakennusta ei tarvitse usein korjata kuin uudeksi. Käyttäjiä kiinnostavat usein myös kerrokselliset ja viimeistelemättömät tilat, erityisesti jos käyttökustannukset pysyvät kohtuullisina.

Tämä tiekartta liittyy Etelä-Savon Ely-keskuksen Jurakausi hankkeeseen. Noon Arkkitehdit Oy on laatinut keväällä 2025 hankkeesta myös laajemman raportin *Tyhjien tilojen mahdollisuudet – Toimintamalli vajaakäyttöisen rakennuskannan uusiokäytön suunnitteluprosessille*. Hankkeen

tarkoituksena oli muodostaa selkeä ja käytännönläheinen toimintamalli, joka auttaa kuntia tunnistamaan vajaakäyttöiset rakennukset ja löytämään niille uutta käyttöä. Tiekartta kokoaa toimintamallin keskeiset opit yhteen. Raportit ovat ladattavissa Etelä-Savon ELY-keskuksen verkkosivuilta.

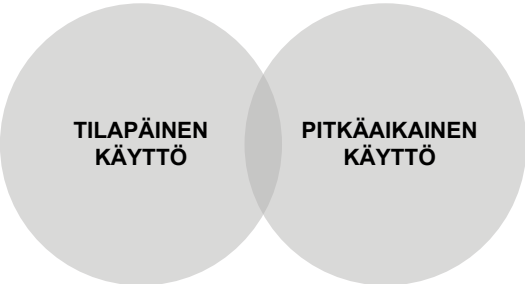
Toimintamalli etenee rakennuksen analyysistä konseptointiin, jonka jälkeen rakennuksen hallinnoijan on mahdollista markkinoida hanketta ja etsiä rakennuksille käyttäjiä. Tavoitteena on toteutunut uudelleenkäytön projekti. Kunnan omista resursseista riippuu, kuinka paljon konsulttityötä tarvitaan. Toimintamalli sisältää ehdotuksia mahdollisista vaihekohtaisista yhteistyökumppaneista. Onnistunut uudelleenkäytön projekti edellyttää laadukasta suunnittelua ja toteutusta.

Prosessin kulku



Konseptit

Rakennuksen uudelleenkäytön konseptit muotoutuvat rakennuksen tilojen, kunnon ja sijainnin analyysin pohjalta. Lisäksi tutkitaan, onko alueella tarvetta uusille tiloille ja palveluille.



Millaista aikajännettä käytölle toivotaan?

Joskus rakennuksen sijainti, kunto tai muut tekijät voivat vaikeuttaa pysyvän uuden käyttötarkoituksen löytämistä koko rakennukseen.

Tilapäiskäyttö voi tarjota ratkaisun kiinteistön pitämiseen käytössä. Tilapäiskäyttö piristää alueita, tarjoaa mahdollisuuksia esim. kulttuuritoiminnalle ja nostaa rakennuksen profiilia.

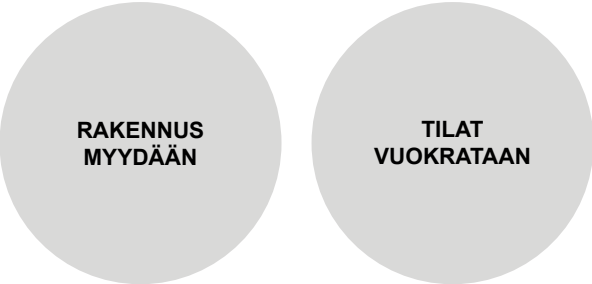
Samalla kiinteistö pysyy käytössä, mikä helpottaa ja perustelee rakennuksen ylläpitoa ja vähentää riskiä sen laiminlyömisestä. Tilapäiskäyttö antaa jatkoaikaa uuden, pysyvämmän käytön löytämiseen.



Soveltuvatko tilat paremmin yhdelle vai usealle toimijalle?

Kiinnostava tilakonsepti voi tuoda käyttöön joustavuutta, resilienssiä ja kiinnostavuutta. Monia toimijoita yhdistävä tilakonsepti vaatii tuottajan tai koordinaattorin, joka huolehtii kiinteistön ja käyttäjien tarpeista.

Jos löydetään yksi käyttäjä, joka ottaa koko rakennuksen käyttöön, vertautuu tilanne päätöksenteossa usein uudisrakentamiseen. Myös tällöin korjaamisen ja käyttötarkoituksen muutoksen edut olisi tällöin hyvä tunnistaa.



Voidaanko rakennukselle löytää yksityinen ostaja vai pysyykö se julkisessa omistuksessa?

Kunnilla on usein tavoitteita myydä vajaakäyttöinen rakennus. Kuitenkin usein voi olla helpompaa ja järkevämpää sijoittaa tiloihin ainakin osittain kunnan omia toimintoja, etenkin jos vaihtoehtona on uudisrakennuksen rakentaminen.

Rakennuksen myymisen riskit tulisi myös huomioida - uusi omistaja saattaa laiminlyödä rakennuksen ylläpidon, mikä on ongelmallista erityisesti jos rakennuksen sijainti on keskeinen.



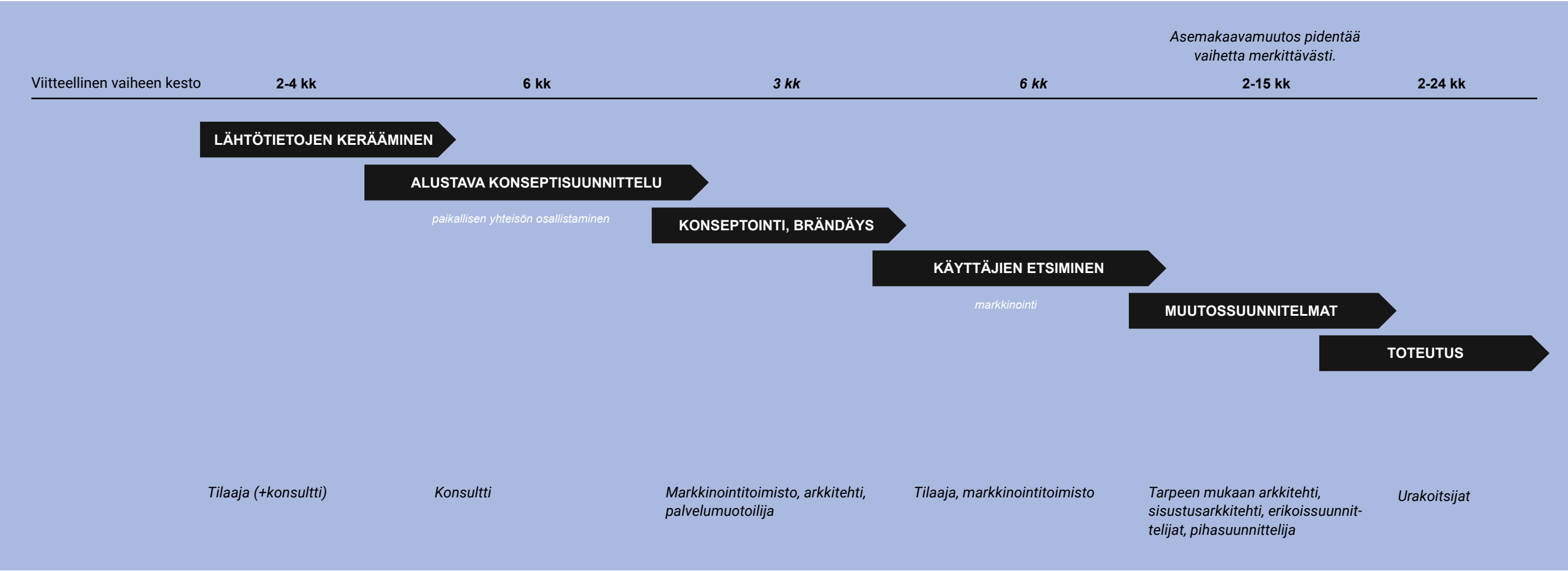
Mikä on muutostöiden toivottava laajuus?

Jos rakennus on valmiiksi tilarakenteeltaan, talotekniikaltaan ja kunnoltaan uuteen käyttöön sopiva, voivat muutokset olla lähinnä sisustukseen liittyviä. Toisaalta hyvinkin laajat muutokset ovat mahdollisia – jopa pelkän rakennuksen rungon säilyttäminen voi tuottaa merkittäviä taloudellisia ja ympäristöllisiä etuja uudisrakentamiseen verrattuna.

Jos rakennus on muuntojoustava, se on yleensä helppo muuntaa erilaisiin käyttötarkoituksiin. Muuntojoustavuus tulee arvioida siten, että rakennuksen mahdolliset kulttuurihistorialliset arvot säilyvät.

Aikataulu

Esimerkkinä keskikokoinen rakennus. Prosessin kesto saattaa vaihdella paljonkin rakennuksen koon ja muutosten laajuuden mukaan.



Kuvailulehti

Julkaisusarjan nimi ja numero: Opas 4/2025

Vastuualue: Ympäristö ja luonnonvarat

Tekijät: Anna Kontuniemi, Anssi Lauttia, Meri Wiikinkoski.
Noon Arkkitehdit Oy.

Julkaisun nimi: Tiekartta vajaakäyttöisen rakennuksen uusiokäyttöön

Asiasanat (YSA:n mukaan): Korjausrakentaminen, kestävä kehitys, kiertotalous, uusiokäyttö, käyttötarkoituksen muutos

ISBN: (PDF) 978-952-398-319-9

ISSN: (verkkojulkaisu) 2242-2935

URN: URN:ISBN:978-952-398-319-9

Julkaisun osoite: www.doria.fi/ely-keskus

Sivumäärä: 6

Kieli: Suomi

Kustantaja /Julkaisija: Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Kustannuspaikka ja -aika: 6/2025

Tiivistelmä:

Jurakausi-hankkeen tarkoituksena oli muodostaa selkeä ja käytännönläheinen toimintamalli, joka auttaa kuntia tunnistamaan vajaakäyttöiset rakennukset ja löytämään niille uutta käyttöä. Tämä tiekartta kokoaa toimintamallin keskeiset opit yhteen. Toimintamalli etenee rakennuksen analyysistä konseptointiin, jonka jälkeen tilaajan on mahdollista markkinoida hanketta ja etsiä rakennuksille käyttäjiä. Tavoitteena on toteutunut uudelleenkäytön projekti.

OPAS 4 | 2025

Tiekartta vajaakäyttöisen rakennuksen uusiokäyttöön

Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

ISBN 978-952-398-319-9 (PDF)

ISSN 2242-2935 (verkkojulkaisu)

URN:ISBN:978-952-398-319-9

www.doria.fi/ely-keskus

H. P. INSINÖÖRIT

22.4.2025

Hämeentie 155 B 20, 00560 HELSINKI

Sulkavan kunnantupa ja Pitäjätupa Korjaustapaselvitys

Kunnantupa

- Sulkavan kunnantupa
- Rakennettu 1800- luvulla viljamakasiinin hirsistä
- Toiminut kunnan virastona vuoteen 1973 saakka
- peruskorjattiin ja saneerattiin 1987-88
- kirpputorina 2010-2024

Kunnantupa on harjakattoinen yksikerroksinen hirsirakennus. Rakennuksessa on kylmä ullakko jossa on molemmissa päädyissä kesähuoneet. Rakennuksessa tuulettuva alapohja ja toisessa päädyssä rakennusta on kellaritilaa. Sokkelit ovat kivistä muuratut ja niiden pinta on slammattu. Ylärinteellä sokkelikorkeus on noin 300mm, muualla korkeampi. Julkisivut on laudoitettu vaakalaudoituksella ja katteena on profiilipeltikatto, joka jäljittelee tiilikatetta. Rakennuksessa on ilmeisesti painovoimainen ilmanvaihto. Rakennukseen on sisälle jälkikäteen tehty tiilirakenteinen raskas arkistohuone/ kassakaappi.

Rakennus on pääosin hyvässä kunnossa. Tiloja on mahdollista muokata uutta käyttöä varten. Rakennukseen on mahdollista sijoittaa esimerkiksi wc-tilat uusiin kohtiin ja seinien aukotuksia on mahdollista muuttaa. Huomiona että märkätilojen sijainti arkistohuoneessa olisi kosteusteknisesti turvallisin ratkaisu rakenteen ollessa kivirakenteinen.

Sisäpinnat ovat lastulevytetty ja ne voidaan pinnoittaa uudelleen tai pinnat uusia. Uutena pintarakenteena esimerkiksi pinkopahvi+ maalaus/ tapetti. Lattialaudoitus on kulunut ja tarvittaessa lattialautoja voidaan uusia. Rakenteita ei ole avattu, joten ei ole varmuutta mitä lastulevyjen alla on. Edellinen laajempi peruskorjaus on tehty 1987-88.

Tarvittavat selvitykset jatkosuunnittelua varten:

- haitta-ainekartoitus
- rakenneavaukset
- kellarin ja ryömintätilan rakenteiden tutkiminen
- hormikartoitus

H. P. INSINÖÖRIT

Pitäjäntupa

- Pitäjätupa rakennettu 1800-luvulla
- Toiminut kunnan rakennustoimistona vuoteen 1973
- Julkisivut hiljattain maalattu punamullalla
- Ei muuta tietoa korjaushistoriasta

Käräjätupa on yksikerroksinen hirsirakennus. Rakennuksen alapohja on tuulettuva ja siinä on kylmä ullakko. Rakennuksen toinen pääty on kylmää varastotilaa maalattialla. Sokkelit ovat kivistä ladotut. Rakennuksen alapuolinen tila on suhteellisen matala, mutta vaikutti kuivalta katselmointihetkellä. Ylärinteellä sokkelikorkeus on arviolta noin 200mm. Alarinteellä sokkelikorkeus on korkeampi. Julkisivuna on peiterimalaudoitus, joka on hyvässä kunnossa. Vesikatteena on profiilipeltikate. Rakennuksessa on ilmeisesti painovoimainen ilmanvaihto.

Rakennus on pääpiirteittäin hyvässä kunnossa, mutta sisäpinnat ovat peruskorjauksen tarpeessa. Pinnat ovat kauhtuneet ja maalipinnat ovat huonossa kunnossa. Suositeltavaa on purkaa seinät sisältä hirsipinnoille ja lattia- sekä kattoeristeet poistaa. Mahdollisten seinien historiallisten kerrostumien säilyttäminen on pohdittava korjaustyössä. Purkutöiden jälkeen korjataan lahovauriot ja rakenteet palautetaan perinnerakentamisessa hyväksi todetuin menetelmin. Tällaisia ovat puupohjaiset, eristeet sekä huolellisesti tehdyt tiivistyspaperoinnit. Seinien pintarakenteiden purkamisen tai säilyttämisen pohjaksi olisi hyvä tehdä pintarakenteisiin rakenneavauksia.

Tavanomaisesti vanhat rakennukset ovat korjattu sinne sopimattomilla aikansa rakennusratkaisuilla jossain vaiheessa. Usein vanhat korjauskerrokset on suositeltavaa peruskorjauksessa poistaa.

Tarvittavat selvitykset jatkosuunnittelua varten:

- haitta-ainekartoitus
- rakenneavaukset
- ryömintätilan rakenteiden tutkiminen
- hormikartoitus

H. P. INSINÖÖRIT

Selvityksen tietolähteet

- Kohdekäynti 23.1.2025 sekä keskustelu Sulkavan kunnan teknisen johtajan Asta Veikkanen kanssa
- Ark pohjapiirustus ja asemapiirustus vuodelta 1980
- Tilaajan palvelunkuvaus
- kohteen yhteenveto kulttuuriympäristön tietokannasta

Helsingissä 22.4.2025



Antti Haikala
044 5906559

H. P. INSINÖÖRIT

21.5.2025

Hämeentie 155 B 20, 00560 HELSINKI

Mikkelin vanha sähkölaitos Korjaustapaselvitys

- Alkuperäinen osa rakennettu 1901
- Laajennukset 1913, 1915, 1931, 1949, 1979
- viimeisin laajennus 1979 sekä 1939 rakennettu tiilipiippu ovat purettu
- Tilat ovat tällä hetkellä käyttämättömät
- Viime vuodet tilat toimineet toimistokäytössä

Rakennuksen kunto nykytilanteessa

Sähkölaitos on kaksikerroksinen rakennus, jossa on kellari, osittain myös ullakolle on rakennettu tiloja. Rakennuksessa on vanhaa toimistotilaa, kaksi vanhaa hallia sekä laajat kellaritilat. Rungoltaan rakennus on alkuperäisiltä osin tiilirakennus, mutta laajennusosat ovat betonipilaripalkkirunkoisia. Välipohjat ovat luultavasti betonisia alalaattapalkkistoja. Ikkunat vaikuttivat olevan alkuperäisiä puuikkunoita, julkisivut ovat rapattuja ja vesikattona on konesaumattu peltikatto.

Rakennus on silmämääräisesti suhteellisen hyvässä kunnossa. Rakennuksen talotekniikan kunnosta ei ole tietoa. Julkisivuissa on joitain vaurioita, mutta ne ovat pääasiassa sisäpihan puolella. Vauriot vaikuttavat johtuneen vesikourujen vuotamisesta. Muuten julkisivut ovat siistissä kunnossa. Ikkunat ovat huoltokorjauksen tarpeessa. Kellarin kuntoa ei arvioitu tarkemmin. Kellarin sauna oli kuluneessa kunnossa. Rakennuksessa ei ollut havaittavissa sisäilmassa ongelmia tms.

Toimistotiloissa on yleisesti lattioissa muovimatot ja talotekniikka-asennukset näkyvissä. Seinissä on paikoitellen maalin hilseilyä. Rakennuksessa on kolmessa kohdin wc- tiloja ja ne ovat sijoitettu päällekkäin kerroksiin. Tilojen kuntoa ei selvitetty tarkemmin.

Rakennuksessa oli kaksi hallia, kytkinhuone sekä kattilahalli. Kytkinhuone oli hyväkuntoinen. Lattia ja katto ovat betonia ja seinät tiiltä. Vanhan osan puoleinen kattilahalli on toiminut lämmönjakohuoneena sen hallin seinät ovat massiivitiilestä. Katto on arviolta betoninen ja lattia on maanvarainen betonilaatta. Kaikki pinnat ovat kuluneet. Seinissä on paljon jälkiä vanhoista tekniikka-asennuksista ja seinien rappaukset ovat paikoitellen vaurioituneet

H. P. INSINÖÖRIT

mahdollisesti kosteudesta. Seinissä on myös vanhoja aukkoja muurattu umpeen.

Huomioitavaa erilaisissa muutoksissa

Kattilahalliin on ajateltu tapahtumatilaa. Tiloissa on ollut sadan vuoden ajan erilaisia tekniikkalaitteita, joista on rakenteisiin voinut imeytyä haitta-aineita. Uuden käytön suunnittelussa on tärkeää selvittää näitä haitta-aineita. Haitta-aineiden poistossa ja tilan terveellisyyden arvioinnissa on kuitenkin järkevä miettiä tilan ulkoasua, joka on ainutlaatuinen sellaisenaan ja liiallinen korjaus tuhoaa sen. Erityisesti seinissä on erilaisia kerrostumia ja tavoitteena olisikin vain seinäpintojen puhdistaminen ja pahimpien rapautumien korjaaminen. Alapohja on luultavasti uusittava.

Kytkinhuoneeseen on mietitty mahdollista tanssi tai muuta liikuntatilaa, joka on tilaan suhteellisen helppo toteuttaa rakennusteknisesti. Ilmanvaihdon osalta sen sijaan voi tulla laajempia muutoksia ilmamäärien kasvaessa.

Nykyisiin toimistotiloihin on ajateltu yleistä tilaa. Tiloja voidaan muokata hyvinkin vapaasti. Kevyitä seiniä on mahdollista purkaa ja rakentaa uusia sekä välipohjiin voidaan myös avata aukotuksia. Kantavat pilarit ja seinät sekä primääripalkit ovat oikeastaan ainoat rajoittavat rakenteet. Kuitenkin myös kantaviin seiniin on mahdollista avata kulkuaukkoja.

Tiloissa on huomioitava haitta-aineet. Erityisesti huomionarvioisia ovat muovimatot, märkätilat maalit sekä tekniikka- asennukset.

Rakennuksen talotekniikan kunto ja riittävyys on syytä selvittää uuden käytön yhteydessä. Nykyisen tekniikan kunnosta ei ole selvyyttä.

Mahdollisia korjausvaihtoehtoja

Rakennus vaikuttaa sen verran hyväkuntoiselta, että se voisi kevyellä pintakorjauksilla toimia sellaisenaan toimistotilana useita vuosia. Oikeastaan ainoa kysymysmerkki on ilmanvaihdon, lämmitysjärjestelmän sekä vesi- ja viemärijärjestelmien kunto. Jos nämä toimivat niin rakennusta voidaan käyttää vapaasti kevyellä korjauksella.

Laajempiin korjausvaihtoehtoihin suurella todennäköisyydellä kuuluisi samalla rakennuksen talotekniikan peruskorjaus. Tosin jos märkätilojen sijainteja ei muuteta ja tekniikka on käyttökunnossa, vaikka 10 vuotta, niin tällöin voitaisi LVI peruskorjaus toteuttaa myöhemminkin.

H. P. INSINÖÖRIT

LVI peruskorjaus mahdollistaisi isommat muutokset rakennukseen kuten uudet märkätilat ja uudet / kunnostetut ilmanvaihtojärjestelmät palvelemaan uutta käyttötarkoitusta.

Jos ajatellaan rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta esim asuinkäyttöön, niin tällöin haasteena ovat suurelta osin ääneneristysvaatimukset. Lattioihin olisi lisättävä askelääneneristystä ja huoneistojen välisten seinien ääneneristys pitäisi ottaa huomioon. Haastavia kohtia ovat mm. äänen sivusiirtymät rakenteissa.

Rakennus on nykyisellään käyttökelpoinen rakennus ja mitään suurempia ongelmia ei rakennusteknisesti ole havaittavissa. Parasta suojelua kohteelle olisi löytää uusi käyttötarkoitus hienolle historialliselle rakennukselle. Rakennus kaipaa kuitenkin LVI peruskorjauksen jollain aikavälillä ja jatkoa ajatellen olisi suositeltavaa teettää LVI kuntoarvio kohteesta.

Selvityksen tietolähteet

- Kohdekäynti 24.1.2025 sekä keskustelu Saija Himasen sekä Kalle Räinän kanssa
- Sähkölaitos Vuorikatu 19 Mikkeli valokuvia
- Sähkölaitos Vuorikatu_RHS_270616
- Kohteen vanhat piirustukset kasannut Saija Himanen 2021, Piirustukset B1.1- B1.14
- Tilaajan palvelunkuvaus
- kohteen yhteenveto kulttuuriympäristön tietokannasta ja nykytilanne



Helsingissä 21.5.2025

Antti Haikala
044 5906559

H. P. INSINÖÖRIT

26.4.2025

Hämeentie 155 B 20, 00560 HELSINKI

Pieksämäen vanha kunnantalo, Kanttila Korjaustapaselvitys

- Pieksämäen vanha kunnantalo
- Valmistunut 1988
- Tiloissa toimii tällä hetkellä mm kunnan toimintaa sekä päiväkot.
- Isot osat käyttämättöminä
- Tehty kuntotutkimus 2016
- 2016 vuoden jälkeen kunnostettu mm katon vedenpoistojärjestelmiä, ja sokkeleita korjattu
- 2023 tehty uusi kuntotutkimus jonka perusteella tehty sisätiloihin tiivistyskorjauksia.

Pieksämäen vanha kunnantalo on noin 5000m² julkinen rakennus, jossa on kantava betoninen pilaripalkkirunko ja ulkoseinissä mineraalivillalla eristetty puurunko tiilijulkisivulla. Kellarikerroksissa on betoniseinät, joiden sisäpuolella on puurunkoinen eristekerros. Rakennuksessa on 3 kerrosta, kellaritiloja sekä iso auditorio.

Rakennuksesta on teetetty 2016 laaja kuntoarvio, jonka perusteella on toteutettu korjauksia mm pahimpien ulkopuolisten kosteusrasitusten kohdilla, kuten vesikatolla sekä sokkeleissa. Rakennuksen peruskorjauksesta on tehty vuonna 2020 kustannusarvio, jonka mukaan korjauksen hinta olisi noin 7,5m€+alv. Vuonna 2023 on teetetty uusi kosteus- ja sisäilmatekninen tutkimus, merkkiainekaasuraportteja sekä tavoitehinta-arvio. Raporttien jälkeen on rakennuksen ilmavuotoreittejä tukittu tiivistyskorjauksilla ja todennettu korjausten toimivuus uusilla merkkiainetesteillä. Uuden tavoitehinta-arvion mukainen hinta vaurioituneiden osien korjauksille oli n.2,8m€+alv ja peruskorjaukselle 8,7m€ +alv.

Teetettyjen korjausraporttien perusteella rakennuksessa on laajalti riskirakenteita, jotka ovat lähtökohtaisesti tyypillisiä 80- ja 90-luvun rakennuksissa. Riskirakenteet korostuvat kosteusherkillä alueilla kuten sokkeleissa ja kellarin seinissä, joissa on käytetty puurakenteita, mineraalivillaa, muovikalvoja sekä kipsilevyä betonirakenteita vasten. Kyseisissä rakenteissa on ympäri rakennusta havaittu mikrobikasvustoa mm mineraalivillassa. Kosteus siirtyy joko maaperästä kapillaarisesti tai ulkopuolelta sokkelin kautta rakenteisiin.

H. P. INSINÖÖRIT

Rakennuksen sisätiloissa on havaittu myös höyrynsulkujen ilmantiiveydessä puutteita. Esimerkiksi höyrynsulkujen liittymäkohtia ei ole tiivistetty ja niissä on vuotoja. Julkisivujen vesitiiveydessä on myös puutteita kuten kivilaattojen käyristymää, joiden kautta sadevettä pääsee seinärakenteisiin.

Raporttien mukaan myös rakennuksen ilmanvaihtokoneet ovat elinkaarensa loppupuolella ja myös vesi- ja viemärijärjestelmät kaipaavat kunnostusta.

Nykytilanne

Rakennus on nykyisellään osittain tyhjillään ja sille ollaan miettimässä uutta käyttötarkoitusta ja käyttäjää. Uuden käytön ollessa vain lyhytaikaista, niin rakennuksen käyttöikää voidaan pidentää mm tiivistyskorjauksilla. Tiivistyskorjaus luokitellaan väliaikaiseksi korjaukseksi. Tiivistyskorjaus vaatii seurantaa ja todentamista sen toimimisesta. Tällaisessa väliaikaisessa ratkaisussa investoinnit kannattaa pitää pieninä, koska ei ole varmuutta korjausten pitkäikäisyydestä. Jos kuitenkin on suunnitteilla uutta käyttötarkoitusta, joka vaatii isompia investointeja, niin on suositeltavaa korjata rakennuksen perusongelmat ensin kuntoon. Tämä ei välttämättä tarkoita kaikkien ongelmien korjaamista, vaan rakennuksesta voidaan mahdollisesti jättää joitain alueita pois käytöstä ja vain korjata alueet, jotka liittyvät uuteen käyttöön. Tällainen korjaustapa jättää kuitenkin riskejä kokonaisuuteen, mutta voi olla järkeväkin toimintamalli.

Eri korjausvaihtoehdot

Väliaikaiset korjausvaihtoehdot

Väliaikaisella korjauksella voidaan saada rakennukselle käyttöikää ennen isoa korjausta esimerkiksi 5 vuodeksi. Isoja korjauksia ei ole kuitenkaan mahdollista siirtää loputtomasti, vaan riskirakenteiden riskit toteutuvat jossain vaiheessa ilman peruskorjausta. Esimerkiksi tiivistyskorjausten toimivuus on suositeltavaa tarkastaa vuosittain. Riippuen käyttötarkoituksesta, niin nykyisten tiivistyskorjausten taso ei ole välttämättä riittävä. Osassa tiloissa tiivistyksiä pitäisi parantaa mahdollisesti tiivistysluokkaan 1. Tämä tarkoittaa, että rakenteesta ei sallita ilmavuotoja huonetilaan.

Väliaikaisia korjauksia

- tiivistyskorjaukset
- Tilojen rajaaminen pois käytöstä

H. P. INSINÖÖRIT

- ilmanvaihtojärjestelmän huolto
- Vesi- ja viemärijärjestelmän minimihuoltotoimenpiteet

Arvio minimikorjauskokonaisuudesta rakenteellisten vaurioiden korjaamiseksi jos investoidaan uuteen käyttöön

- Sokkelihalkaisujen mineraalivillaeristeen vaihto
- Kellarin seinien sisäpuolisten rakenteiden uusiminen
- Ilmanvaihtojärjestelmän osittainen tai kokonaan uusiminen
- Vesi- ja viemärijärjestelmän laaja huolto tai uusiminen
- Julkisivun korjaukset
- Vesikattojen korjaukset

Selvityksen tietolähteet

- Kohdekäynti 2.1.2025 sekä keskustelu Pieksämäen teknisen johtajan Pekka Häkkisen kanssa
- Ark pohjapiirustus ja asemapiirustus vuodelta 1986
- Ark pohjapiirustus 1krs, muutos 2017
- Tilaajan palvelunkuvaus
- kohteen yhteenveto kulttuuriympäristön tietokannasta
- Kuntotutkimus 2016
- Kanttila arviointitodistus auditorio 2019
- Kanttila rakennuslupa opetustiloille tstorakennukseen 28.7.2017
- Kanttila tarkastusasiakirja auditorio 2019
- Kanttilan kiinteistökatselmus 2019
- Kanttilan kustannusarvio 2020
- Kanttilan väliaikaiset opetustilat, lausunto 22.12.2022
- Kanttila_AHA-raportti Kanttila 161023
- Kanttila_231023_kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus
- Kanttila_231023_Tavoitehinta-arvio
- Kanttilan merkkiaineakaasumittausraportti 2023_11_6
- Kanttilan merkkiaineakaasumittausraportti 2023_08_18

Helsingissä 26.4.2025



Antti Haikala
044 5906559

Laskentaraportti Etelä-Savo

Sulkavan Kunnantupa ja Pitäjätupa

- Kustannusarviossa on laskettu hinta versioille Kulttuuritupa ja Kauppatupa. Lisäksi on laskettu kustannusarvio Kulttuuritupaa vastaavalle uudisrakennukselle (Kauppatupa uudisrakennusversiona on lähes saman hintainen).
- Molemmat versiot ovat hyvin samanlaisia. Ainoat laskennalliset erot ovat lattioiden uusimisessa, jossa Kauppatupa versiossa lähinnä hiotaan lattiat sekä Kulttuurituvan uusi kylpyhuone.
- Kulttuuritupa-versiossa on laskettu hinta rakennusten energiatehokkuuden parantamiselle.
- Oletettu keittiöön pieni valmistuskeittiö.
- Kahvion mahdollisia kylmävitriinejä tms. erikoislaitteita ei huomioitu.
- Viemärien ja sähköjen kunnosta ei ole tietoa. Oletettu uudet sähköt ja tarvittavat LVV järjestelmät. Ilmanvaihto on painovoimainen, mahdollisesti keittiössä oma pienehkö IV-kone.

KUSTANNUSARVION YHTEENVETO, VASTAAVA UUDISRAKENNUS

Sulkava Kulttuuritupa	Laajuudet	
	Bruttoala	408,0 brm2
Urakoitsijan kate (EUR/(1-kate%))	8,0 %	
Kustannusnousuvaraus	5,0 %	
Tilaaajan varaukset	3,0 %	
KUSTANNUSARVIO	Rak.kust.	
	ALV 0 %	ALV 0 %
0.) Rakennuttajan kustannukset	€	€ / brm2
Vanhan rakennuksen purku	28 000 €	69 €
Suunnittelu	145 000 €	355 €
Rakennuttaminen, rak.lupa ja valvonta	32 000 €	78 €
Liittymismaksut	12 000 €	29 €
Hankekehitys	- €	- €
Yhteensä	217 000 €	532 €
1.) Rakennustekniset työt		
1 Kulttuuritupa	1 165 200 €	2 856 €
Yhteensä	1 165 200 €	2 856 €
2.) Kustannusnousuvaraus 5,0%	58 300 €	143 €
3.) Urakoitsijan kate 8,0%	101 300 €	248 €
4.) Tilaaajan varaukset 3,0%	46 300 €	113 €
ALV 0 %	1 588 100 €	3 892 €
ALV 25,5 %	1 993 066 €	4 885 €

KUSTANNUSARVION YHTEENVETO

Sulkavan kunnantupa ja Pitäjätupa		Laajuudet	
Kulttuuritupa		Bruttoala	408,0 brm2
Urakoitsijan kate (EUR/(1-kate%))	10,0 %		
Kustannusnousuvaraus	5,0 %		
Tilaaajan varaukset	10,0 %		
KUSTANNUSARVIO	Rak.kust.		
	ALV 0 %	ALV 0 %	
0.) Rakennuttajan kustannukset	€	€ / brm2	
Tonttikulut	- €	- €	
Suunnittelu	49 000 €	120 €	
Rakennuttaminen, rak.lupa ja valvonta	17 000 €	42 €	
Liittymismaksut	- €	- €	
Hankekehitys	- €	- €	
Yhteensä	66 000 €	162 €	
1.) Rakennustekniset työt			
1 Kunnantupa	114 750 €	281 €	
2 Pitäjätupa	85 650 €	210 €	
3 Piha	68 440 €	168 €	
Optio, Energiatehokkuuden parantaminen	40 000 €	98 €	
8&9 Työmaan käyttö- ja yhteiskustannukset	46 326 €	114 €	
Yhteensä	355 166 €	871 €	
2.) Kustannusnousuvaraus 5,0%	17 800 €	44 €	
3.) Urakoitsijan kate 10,0%	39 500 €	97 €	
4.) Tilaaajan varaukset 10,0%	47 800 €	117 €	
ALV 0 %	526 300 €	1 290 €	
ALV 25,5 %	660 507 €	1 619 €	

KUSTANNUSARVION YHTEENVETO, ERITTELY MUUTOKSITTAIN

Urakoitsijan kate (EUR/(1-kate%))	10,0 %
Kustannusnousuvaraus	5,0 %
Tilaaajan varaukset	10,0 %

KUSTANNUSARVIO	Rak.kust. ALV 0%, sis katteet, varaukset ja rakennuttajan kulut
Rakennusten muutokset	€
Tate-muutokset	70 400 €
Tilapintojen korjaaminen ja tilamuutokset	182 500 €
Märkätila Pitäjäntuvassa	29 000 €
Julkisivun, rungon ja vesikaton korjaukset	59 600 €
Energiatehokkuuden parantaminen	68 200 €
Rakennusten korjausten ja muutosten hinta	409 700 €
Pihamuutokset	
Viheralueet ja ajoväylät, n 1000m2	68 200 €
Terassi, 158m2	48 500 €
Pihamuutosten hinta	116 600 €
Yhteensä ALV 0%	526 300 €

KUSTANNUSARVION YHTEENVETO

Sulkavan kunnantupa ja Pitäjätupa Kauppatuspa	Laajuudet Bruttoala	408,0	brm2
Urakoitsijan kate (EUR/(1-kate%))	10,0 %		
Kustannusnousuvaraus	5,0 %		
Tilaaajan varaukset	10,0 %		
KUSTANNUSARVIO			
	Rak.kust.		
	ALV 0 %	ALV 0 %	
0.) Rakennuttajan kustannukset	€	€ / brm2	
Tonttikulut	- €	- €	
Suunnittelu	49 000 €	120 €	
Rakennuttaminen, rak.lupa ja valvonta	17 000 €	42 €	
Liittymismaksut	- €	- €	
Hankekehitys	- €	- €	
Yhteensä	66 000 €	162 €	
1.) Rakennustekniset työt			
1 Kunnantupa	87 000 €	213 €	
2 Pitäjätupa	56 600 €	139 €	
3 Piha	68 440 €	168 €	
8&9 Työmaan käyttö- ja yhteiskustannukset	31 806 €	78 €	
Yhteensä	243 846 €	598 €	
2.) Kustannusnousuvaraus 5,0%	12 200 €	30 €	
3.) Urakoitsijan kate 10,0%	27 100 €	66 €	
4.) Tilaaajan varaukset 10,0%	34 900 €	86 €	
ALV 0 %	384 000 €	941 €	
ALV 25,5 %	481 920 €	1 181 €	

KUSTANNUSARVION YHTEENVETO, ERITTELY MUUTOKSITTAIN

Urakoitsijan kate (EUR/(1-kate%))	10,0 %
Kustannusnousuvaraus	5,0 %
Tilaaajan varaukset	10,0 %

KUSTANNUSARVIO	Rak.kust. ALV 0%, sis katteet, varaukset ja rakennuttajan kulut
Rakennusten muutokset	€
Tate-muutokset	63 100 €
Tilapintojen korjaaminen ja tilamuutokset	139 100 €
Märkätila Pitäjätuvassa	
Julkisivun, rungon ja vesikaton korjaukset	65 200 €
Energiatehokkuuden parantaminen	
Rakennusten korjausten ja muutosten hinta	267 400 €
Pihamuutokset	
Viheralueet ja ajoväylät, n 1000m2	68 200 €
Terassi, 158m2	48 500 €
Pihamuutosten hinta	116 600 €
Yhteensä ALV 0%	384 000 €

COSTA

30.5.2025

Laskentaraportti Etelä-Savo

Mikkelin entinen sähkölaitos

- Kustannusarviossa on laskettu hinta versioille International House (= laaja muutos) ja Kulttuuritehdas (kevyt muutos). Lisäksi on laskettu kustannusarvio International Housea vastaavalle uudisrakennukselle (Kulttuuritehdas uudisrakennusversiona on lähes saman hintainen).
- Molemmissa versiossa tiloissa on toimistoja sekä asiakas/harrastetiloja.
- International House selkeästi isompi korjaus johon talotekniikka laskettu täysin uusittavaksi/korjattavaksi.
- Vesikatto näyttää hyväkuntoiselta eikä oletettavasti tarvitse merkittäviä korjauksia.
- Julkisivu paikoin huonossa kunnossa ja laskettu rappauksen uusintaa 30 % alasta ja muuten maalaus. Julkisivuun laskettu myös ikkunoiden vaihto uusiin sekä katoksien ja sisäänkäynti luiskien yms. korjauksia ja uusimisia.
- Rungon oletettu olevan hyvässä kunnossa eikä vaativan paikkauksia ja pieniä korjauksia kummempaa, mutta joitain alapohjien korjauksia ja tiivistyksiä on laskettu.
- Ei laskettu mahdollisia salaojien uusimisia mukaan. Rakennuksen iän perusteella salaojia ei ole, ellei niitä jälkikäteen ole asennettu. Kuvista ei näy hulevesien aiheuttamia laajoja vauriota.

COSTA

4.6.2025

KUSTANNUSARVION YHTEENVETO, VASTAAVA UUDISRAKENNUS

International house		Laaajuudet	
		Bruttoala	2 393,0 brm2
Urakoitsijan kate (EUR/(1-kate%))		8,0 %	
Kustannusnousuvaraus		5,0 %	
Tilaaajan varaukset		3,0 %	
KUSTANNUSARVIO		Rak.kust.	
		ALV 0 %	ALV 0 %
0.) Rakennuttajan kustannukset		€	€ / brm2
Vanhan rakennuksen purku		180 000 €	75 €
Suunnittelu		430 000 €	180 €
Rakennuttaminen, rak.lupa ja valvonta		96 000 €	40 €
Liittymismaksut		60 000 €	25 €
Hankekehitys		- €	- €
Yhteensä		766 000 €	320 €
1.) Rakennustekniset työt			
1 International house		5 923 200 €	2 475 €
Yhteensä		5 923 200 €	2 475 €
2.) Kustannusnousuvaraus 5,0%		296 200 €	124 €
3.) Urakoitsijan kate 8,0%		515 100 €	215 €
4.) Tilaaajan varaukset 3,0%		225 000 €	94 €
ALV 0 %		7 725 500 €	3 228 €
ALV 25,5 %		9 695 503 €	4 052 €

KUSTANNUSARVION YHTEENVETO

Mikkelin entinen sähkölaitos	Laajuudet		
International house	Bruttoala	2 393,0	brm2

Urakoitsijan kate (EUR/(1-kate%))	10,0 %
Kustannusnousuvaraus	5,0 %
Tilaajan varaukset	10,0 %

KUSTANNUSARVIO	Rak.kust.		
	ALV 0 %	ALV 0 %	
0.) Rakennuttajan kustannukset	€	€ / brm2	
Tonttikulut	- €	- €	
Suunnittelu	168 000 €	70 €	
Rakennuttaminen, rak.lupa ja valvonta	48 000 €	20 €	
Liittymismaksut	- €	- €	
Hankekehitys	- €	- €	
Yhteensä	216 000 €	90 €	
1.) Rakennustekniset työt			
1 International house	1 485 900 €	621 €	
2 Piha, yht 1290m2	70 600 €	30 €	
8&9 Työmaan käyttö- ja yhteiskustannukset	233 475 €	98 €	
Yhteensä	1 789 975 €	748 €	
2.) Kustannusnousuvaraus 5,0%	89 500 €	37 €	
3.) Urakoitsijan kate 10,0%	198 900 €	83 €	
4.) Tilaajan varaukset 10,0%	229 400 €	96 €	
ALV 0 %	2 524 000 €	1 055 €	
ALV 25,5 %	3 167 620 €	1 324 €	

KUSTANNUSARVION YHTEENVETO, ERITTELY MUUTOKSITTAIN

Urakoitsijan kate (EUR/(1-kate%))	10,0 %
Kustannusnousuvaraus	5,0 %
Tilaajan varaukset	10,0 %

KUSTANNUSARVIO	Rak.kust. ALV 0%, sis katteet, varaukset ja rakennuttajan kulut	
Rakennusten muutokset	€	
Tate-muutokset	1 124 300 €	
Tilapintojen korjaaminen ja tilamuutokset	821 800 €	
Julkisivun, rungon ja vesikaton korjaukset	463 200 €	
Rakennusten korjausten ja muutosten hinta	2 409 300 €	
Pihamuutokset		
Viheralueet ja ajoväylät, n 1230m2	96 300 €	
Terassi, 56m2	18 200 €	
Pihamuutosten hinta	114 500 €	
Yhteensä ALV 0%	2 524 000 €	

KUSTANNUSARVION YHTEENVETO

Mikkelin entinen sähkölaitos Kulttuuritehdas	Laajuudet	
	Bruttoala	2 393,0 brm2
	Klubi	370 hm2
Urakoitsijan kate (EUR/(1-kate%))	10,0 %	
Kustannusnousuvaraus	5,0 %	
Tilaajan varaukset	10,0 %	
KUSTANNUSARVIO	Rak.kust.	
	ALV 0 %	ALV 0 %
0.) Rakennuttajan kustannukset	€	€ / brm2
Tonttikulut	- €	- €
Suunnittelu	168 000 €	70 €
Rakennuttaminen, rak.lupa ja valvonta	48 000 €	20 €
Liittymismaksut	- €	- €
Hankekehitys	- €	- €
Yhteensä	216 000 €	90 €
1.) Rakennustekniset työt		
1 Kulttuuritehdas	652 600 €	273 €
2 Klubi	142 200 €	59 €
3 Piha, yht 1290m2	70 600 €	30 €
8&9 Työmaan käyttö- ja yhteiskustannukset	129 810 €	54 €
Yhteensä	995 210 €	416 €
2.) Kustannusnousuvaraus 5,0%	49 800 €	21 €
3.) Urakoitsijan kate 10,0%	110 600 €	46 €
4.) Tilaajan varaukset 10,0%	137 200 €	57 €
ALV 0 %	1 508 800 €	631 €
ALV 25,5 %	1 893 544 €	791 €

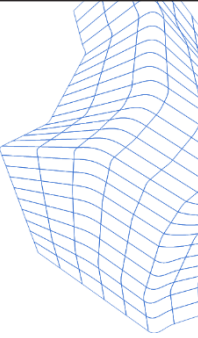
KUSTANNUSARVION YHTEENVETO, ERITTELY MUUTOKSITTAIN

Urakoitsijan kate (EUR/(1-kate%))	10,0 %
Kustannusnousuvaraus	5,0 %
Tilaajan varaukset	10,0 %

KUSTANNUSARVIO	Rak.kust. ALV 0%, sis katteet, varaukset ja rakennuttajan kulut
Rakennusten muutokset	€
Tate-muutokset	232 700 €
Tilapintojen korjaaminen ja tilamuutokset	748 900 €
Julkisivun, rungon ja vesikaton korjaukset	412 700 €
Rakennusten korjausten ja muutosten hinta	1 394 300 €
Pihamuutokset	
Viheralueet ja ajoväylät, n 1230m2	96 300 €
Terassi, 56m2	18 200 €
Pihamuutosten hinta	114 500 €
Yhteensä ALV 0%	1 508 800 €

COSTA

30.5.2025



Laskentaraportti Etelä-Savo

Pieksämäki Kanttila

- Kustannusarviossa on laskettu hinta versioille Muistin talo (= laaja muutos) ja Kuntalaisten talo (kevyt muutos). Lisäksi on laskettu kustannusarviot vastaaville uudisrakennuksille.
- Tilojen käyttö ja käyttöikä hyvin erilainen eri versioissa
- Kuntalaisten talossa toimenpiteet melko pieniä ja tehdään vain välttämätön
- Muistin talossa isoimmat muutokset ovat Palvelukodin huoneet
 - Kylpyhuoneita
 - Seinien purkua
 - Uutta seinää
 - Sprinklaus täytyy lisätä ja talotekniikkaa muutenkin tulee paljon muutoksia
- Sokkelit tulee avata ja korjata (valesokkeli) ja samalla kannattaa asentaa uudet salaojat
- Julkisivussa korjaustarpeita, mutta laskettu koko julkisivu uusittavaksi, myös eristeet
- Rakennus on melko kapea, joten julkisivua on paljon pohjapinta-alaan nähden
- Laskennassa oli käytössä vuonna 2022 tehty Kustannusarvio peruskorjauksesta. Laskennassa ei ollut huomioitu palveluasuntojen rakentamista, vaan tilat olisivat pysyneet samoina.
 - Huomiona se, että vuonna 2022 tarvikepanos hinnat olivat alhaisemmat kuin vuonna 2025, mutta rakennusalan kilpailutilanne on kovaa ja hankintakustannukset ovat 2025 merkittävästi alhaisemmat kuin vuonna 2022
- Välipohjiin ja kantavaan runkoon ei oletettu tarvittavan merkittäviä korjauksia

KUSTANNUSARVION YHTEENVETO, VASTAAVA UUDISRAKENNUS

Kuntalaisten talo	Laajuudet	
	Bruttoala	5 123,0 brm2
Urakoitsijan kate (EUR/(1-kate%))	8,0 %	
Kustannusnousuvaraus	5,0 %	
Tilaaajan varaukset	3,0 %	
KUSTANNUSARVIO	Rak.kust.	
	ALV 0 %	ALV 0 %
0.) Rakennuttajan kustannukset	€	€ / brm2
Vanhan rakennuksen purku	377 000 €	74 €
Suunnittelu	740 000 €	144 €
Rakennuttaminen, rak.lupa ja valvonta	460 000 €	90 €
Liittymismaksut	125 000 €	24 €
Hankekehitys	- €	- €
Yhteensä	1 702 000 €	332 €
1.) Rakennustekniset työt		
1 Kuntalaisten talo	14 918 200 €	2 912 €
Yhteensä	14 918 200 €	2 912 €
2.) Kustannusnousuvaraus 5,0%	745 900 €	146 €
3.) Urakoitsijan kate 8,0%	1 297 200 €	253 €
4.) Tilaaajan varaukset 3,0%	559 900 €	109 €
	ALV 0 %	19 223 200 €
		3 752 €
	ALV 25,5 %	24 125 116 €
		4 709 €

KUSTANNUSARVION YHTEENVETO, VASTAAVA UUDISRAKENNUS

Muistin talo	Laajuudet	
	Bruttoala	5 123,0 brm2
Urakoitsijan kate (EUR/(1-kate%))	8,0 %	
Kustannusnousuvaraus	5,0 %	
Tilaaajan varaukset	3,0 %	
KUSTANNUSARVIO	Rak.kust.	
	ALV 0 %	ALV 0 %
0.) Rakennuttajan kustannukset	€	€ / brm2
Vanhan rakennuksen purku	377 000 €	74 €
Suunnittelu	740 000 €	144 €
Rakennuttaminen, rak.lupa ja valvonta	460 000 €	90 €
Liittymismaksut	135 000 €	26 €
Hankekehitys	- €	- €
Yhteensä	1 712 000 €	334 €
1.) Rakennustekniset työt		
1 Kuntalaisten talo	17 787 100 €	3 472 €
Yhteensä	17 787 100 €	3 472 €
2.) Kustannusnousuvaraus 5,0%	889 400 €	174 €
3.) Urakoitsijan kate 8,0%	1 546 700 €	302 €
4.) Tilaaajan varaukset 3,0%	658 100 €	128 €
	ALV 0 %	22 593 300 €
		4 410 €
	ALV 25,5 %	28 354 592 €
		5 535 €

KUSTANNUSARVION YHTEENVETO

Pieksämäki Kanttila Kuntalaisten talo	Laajuudet		
	Bruttoala	5 123,0	brm2
	Muutosalue	4 010	m2
Urakoitsijan kate (EUR/(1-kate%))	12,0 %		
Kustannusnousuvaraus	3,0 %		
Tilaajan varaukset	10,0 %		
KUSTANNUSARVIO	Rak.kust.		
	ALV 0 %	ALV 0 %	
0.) Rakennuttajan kustannukset	€	€ / brm2	
Tonttikulut	- €	- €	
Suunnittelu	256 000 €	50 €	
Rakennuttaminen, rak.lupa ja valvonta	91 000 €	18 €	
Liittymismaksut	- €	- €	
Hankekehitys	- €	- €	
Yhteensä	347 000 €	68 €	
1.) Rakennustekniset työt			
1 Kuntalaisten talo	910 600 €	178 €	
2 Piha, n 2779m2	33 800 €	7 €	
8&9 Työmaan käyttö- ja yhteiskustannukset	205 120 €	40 €	
3 Salin uusi välipohja optio	81 200 €	16 €	
Yhteensä	1 230 720 €	240 €	
2.) Kustannusnousuvaraus 3,0%	36 900 €	7 €	
4.) Urakoitsijan kate 12,0%	167 800 €	33 €	
5.) Tilaajan varaukset 10,0%	178 200 €	35 €	
ALV 0 %	1 960 600 €	383 €	
ALV 25,5 %	2 460 553 €	480 €	

KUSTANNUSARVION YHTEENVETO, ERITTELY MUUTOKSITTAIN

Urakoitsijan kate (EUR/(1-kate%))	12,0 %
Kustannusnousuvaraus	3,0 %
Tilaajan varaukset	10,0 %

KUSTANNUSARVIO	Rak.kust. ALV 0%, sis katteet, varaukset ja rakennuttajan kulut
Rakennusten muutokset	€
Tate-muutokset	322 700 €
Tiivistyskorjaukset	38 400 €
Tilapintojen korjaaminen ja tilamuutokset	554 200 €
Julkisivun, rungon ja vesikaton korjaukset	980 700 €
Salin uusi välipohja optio	155 200 €
Rakennusten korjausten ja muutosten hinta	1 896 100 €
Pihamuutokset	
Viheralueet ja ajoväylät, n 2779m2	64 600 €
Pihamuutosten hinta	64 600 €
Yhteensä ALV 0%	1 960 600 €



4.6.2025

KUSTANNUSARVION YHTEENVETO

Pieksämäki Kanttila Muistin talo	Laajuudet		
	Bruttoala	5 123,0	brm2
	Muutosalue ilman purkua	4 010	m2
	Muutosalue purun kanssa	2 876	m2
Urakoitsijan kate (EUR/(1-kate%))	12,0 %		
Kustannusnousuvaraus	3,0 %		
Tilaajan varaukset	10,0 %		

KUSTANNUSARVIO	Rak.kust.	
	ALV 0 %	ALV 0 %
0.) Rakennuttajan kustannukset	€	€ / brm2
Tonttikulut	- €	- €
Suunnittelu	564 000 €	110 €
Rakennuttaminen, rak.lupa ja valvonta	271 000 €	53 €
Liittymismaksut	- €	- €
Hankekehitys	- €	- €
Yhteensä	835 000 €	163 €
1.) Rakennustekniset työt		
1 Muistin talo purun kanssa	4 603 800 €	899 €
2 Lisähinta ilman purkua	1 179 600 €	230 €
3 Piha, n 2779m2	83 400 €	16 €
8&9 Työmaan käyttö- ja yhteiskustannukset	880 020 €	172 €
Yhteensä	6 746 820 €	1 317 €
2.) Kustannusnousuvaraus 3,0%	202 400 €	40 €
4.) Urakoitsijan kate 12,0%	920 000 €	180 €
5.) Tilaajan varaukset 10,0%	870 400 €	170 €
ALV 0 %	9 574 700 €	1 869 €
ALV 25,5 %	12 016 249 €	2 346 €



4.6.2025

KUSTANNUSARVION YHTEENVETO, ERITTELY MUUTOKSITTAIN ILMAN PURKUA

Urakoitsijan kate (EUR/(1-kate%))	12,0 %
Kustannusnousuvaraus	3,0 %
Tilaajan varaukset	10,0 %

KUSTANNUSARVIO	Rak.kust. ALV 0%, sis katteet, varaukset ja rakennuttajan kulut
Rakennusten muutokset	€
Tate-muutokset	3 347 100 €
Riskirakenteiden korjaaminen	1 142 400 €
Tilapintojen korjaaminen ja tilamuutokset	2 659 700 €
Julkisivun, rungon ja vesikaton korjaukset	2 289 400 €
Rakennusten korjausten ja muutosten hinta	9 438 600 €
Pihamuutokset	
Viheralueet ja ajoväylät, n 2779m2	136 100 €
Pihamuutosten hinta	136 100 €
Yhteensä ALV 0%	9 574 700 €