

LOPPURAPORTTI

Pieksämäen keskustan funkistalo –hanke

Hankepäättöksen saaja

Pieksämäen kaupunki
Pertinkuja 1
56100 PIEKSÄMÄKI

Yhteyshenkilö

Kimmo Hyykoski, e-mail: kimmo.hyykoski@pieksamaki.fi
yritysasiamies puh: 044 – 588 2214

Hankkeen nimi

Pieksämäen keskustan funkistalohanke

1. Hankkeen tausta:

Pieksämäen ydinkeskusta on pikkukaupungin keskusta-alue, jolla on harvinaisen hyvin säilynyt varhaisen funkiksen ilme. Ydinkeskustan alueella on sekä asuin- että liikekiinteistöjä. Keskeinen liiketoiminta-alue muodostuu talojen alakertojen liikehuoneistoista. Ydinkeskustan kymmenkunta funkistaloa antavat koko keskustalle oman erityisleiman. Pääosa funkistaloista sijaitsee kaupungin pääkadun, Keskuskadun, varrella. Kadun varsi em. taloineen sisältyy esitykseen valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista ympäristöistä.

Monet näistä funkiskiinteistöistä olivat ulkoasultaan suhteellisen ränsistyneitä ja antoivat kaupunkikeskustalle hieman väsähtäneen ilmeen. Osassa kiinteistöjä oli myös tyhjiä liikehuoneistoja, jotka eivät tukeneet mielikuvaa vetovoimaisesta kaupungista.

Etelä-Savon ympäristökeskuksesta vihjattiin, että Pieksämäen keskustan funkistalojen ulkoasujen korjaamiseen voisi hakea EU-rahoitusta. Korjaus tulisi hankkeistaa, jolloin korjauksiin saatava tuki kohoaisi reiluun kolmeenymmeneen prosenttiin hyväksytyistä kustannuksista.

Funkiskiinteistöjen omistajille tehdyn kyselyn pohjalta hankkeeseen ilmoittautui mukaan 7 kiinteistöä. Etelä-Savon maakuntaliiton neuvonta-arkkitehti Maria Luostarinen teki em. kiinteistöihin seikkaperäisen esiselvityksen, josta ilmeni hankkeen kustannukset ja talokohtaiset korjaussuunnitelmat. Pieksämäen kaupunki jätti hankehakemuksen Etelä-Savon ympäristökeskukseen 14.9.2004, josta saatiin myönteinen päätös 31.3.2005.

Hanke liittyy keväällä 2004 päättyneeseen kaupungin keskustan liike- ja palveluyritysten kehittämishankkeeseen (Ole Hyvä –hanke). Hankkeen tavoitteena oli lisätä ko. yritysten yhteistoimintaa ja lisätä Pieksämäen vetovoimaisuutta ostospaikkana. Funkishanke fyysisyydellään ja Ole Hyvä –hanke toiminnallisuudellaan ovat tukeneet oivallisesti toisiaan.

2. Hankkeen tavoitteet

Pieksämäen funkistalo -hankkeen tavoitteena oli lisätä kaupungin ydinkeskustan vetovoimaisuutta asiointi- ja asumispaikkana kunnostamalla alueen keskeisten osien talojen ulkovaippoja niin, että talojen funkisilme ja omaleimaisen funkiskeskustan piirteet säilyvät. Samalla tavoitteena oli lisätä kaupunkilaisten ja muiden keskustassa kävijöiden viihtyvyyttä sekä elävöittää kaupunkikuvaa. Osaltaan hankkeen katsottiin vahvistavan kaupungin imagoa sekä asukasidentiteettiä.

Hankkeen osatavoitteena oli tyhjen liikehuoneistojen markkina-arvon parantaminen ja siten niiden hyötykäytön edistäminen sekä sen myötä uusien työpaikkojen synnyttäminen. Samalla hankkeessa pyrittiin antamaan mallia myös keskustan muiden liikekiinteistöjen ulkoasun kohentamiselle.

3. Hankeorganisaatio

Hankkeella ei ollut varsinaista hankevetäjää. Ins. Pertti Karjalainen toimi kaikkien kohteiden korjausten valvojana sekä kilpailutti kohteiden korjaustyöt. Hankkeen hallinnoijana toimi Pieksämäen kaupunki.

Hankkeen ohjausryhmän kokoonpano.

Kimmo Hyykoski, Pieksämäen kaupunki, pj.
 Pertti Karjalainen, Insinööritoimisto Pertti Karjalainen Oy, siht.
 Matti Lipsanen, Rakennusliike Lipsanen U Oy
 Kirsti Kovanen, Etelä-Savon ympäristökeskus
 Reijo Raitio, Pieksämäen kaupunki
 Antti Tinakari, Pieksämäen Seudun OP -kiinteistökeskus Oy
 Maria Luostarinen, Etelä-Savon maakuntaliitto, siht. (erosi v. 2006)

Ohjausryhmä kokoontui hankkeen aikana 5 kertaa.

4. Hankkeen toiminta pääpiirteittäin

-hankkeen kesto: 1.4.2005 – 31.12.2007.

-hankkeen kustannusarvio ja rahoitus

Hankkeen kustannusarvio 328 950 €, johon Etelä-Savon ympäristökeskuksen myönsi EU- ja kansallista rahoitusta yhteensä 108.000 € eli 32,8 %. Loput hankerahoituksesta tuli hankkeeseen osallistuvilta eli Pieksämäen kaupungilta ja viideltä yksityiseltä kiinteistönomistajalta. Myöhemmin (12.5.2006) annetussa rahoituspäätöksessä ympäristökeskuksen tukiprosentti pieneni 32,2 prosenttiin. Näin ollen neljän viimeisen kohteen tuki pieneni hieman alkuperäisestä päätöksestä.

-toimenpiteet aikajärjestyksessä:

Alustavasti hankkeeseen ilmoitautui 7 kiinteistöä, joille kaikille tehtiin korjaussuunnitelmat. Ennen hankkeen käynnistymistä yksi kiinteistö (Keskuskatu 21) jäi kuitenkin pois hankkeesta. Näin ollen saneerattavaksi jäi kuusi kohdetta. Seuraavassa alkuperäinen työjärjestys kustannusarvioineen:

VUOSI 2005	KUST.ARVIO
1. kohde - Kinolinna	85 800 €
2. kohde - Savontie 5	10 000 €
3. kohde - Savontie 22	12 500 € (siirtyi v:lle 2006)
VUOSI 2006	
1. kohde - Keskuskatu 7	69 900 €
3. kohde - Keskuskatu 11	13 100 €
4. kohde - Keskuskatu 21	18 900 € (jäi pois hankkeesta)
VUOSI 2007	
1. kohde - Keskuskatu 5	115 750 € (jäi kesken, loput työstä tehdään alkukesästä -08)

5. Hankkeen talous

-budjetoidut ja toteutuneet kustannukset kohteittain:

	Kust.arvio	Kok.kust. (sis.alv)	Alv	Saatu tuki	Tuki %
1. kohde - Kinolinna	85 800 €	101406,05	29324,53	33261,21	32,8 %
2. kohde - Savontie 5	10 000 €	6101,19	617,97	2001,18	32,8 %
3. kohde - Savontie 22	12 500 €	15250,01	2750,01	4911	32,2 %
4. kohde - Keskuskatu 7	69 900 €	85278	15378	27474	32,2 %
5. kohde - Keskuskatu 11	13 100 €	15982	2882	5146	32,2 %
6. kohde - Keskuskatu 5	115 750 €	141251	25471,49	33207	23,5 %
Yhteensä	307 050 €	365268,25	76424	106000,39	

-hankkeen kustannukset ja rahoitus

Jokainen kiinteistö maksoi omarahoitussuuden (kaksi ensimmäistä kohdetta 77,2% ja loput 77,8% talokohtaisesta kustannusarviosta) ennen kiinteistönsä saneeraustyön alkua kaupungin kassaan. Kaikki saneeraustyön laskut maksettiin siten kaupungin kassasta. Kyseinen järjestely sujui ongelmitta.

Alun perin suunniteltiin, että ympäristökeskuksen tuki maksetaan alvittomista kustannuksista. Ympäristökeskus pyysi kuitenkin hakemaan tukea alvillisista kustannuksista. Näin ollen tuki ”söi” viimeisen kohteen, Keskuskatu 5:n tukea, joka jää prosentuaalisesti muita pienemmäksi eli 23,5 prosenttiin. Koska ko. kohteen laskut on maksettu kaupungin kassasta alkuperäisen suunnitelman mukaan, joutuu kaupunki laskuttamaan syntyneen vajeen (12 275,82 €) kohteen omistajalta eli Pieksämäen Seudun osuuspankilta.

Keskuskatu 5:n lisäksi Keskuskatu 7 on Pieksämäen seudun Osuuspankin omistama kohde. Näiden yhteenlaskettu tuki on kuitenkin enemmän kuin alun perin sovittu tuki alvittomista kustannuksista.

Osuuspankilla on mahdollisuus hakea ympäristökeskukselta jatkorahoitusta hieman kesken jääneeseen Keskuskatu 5:n saneeraukseen.

6. Hankkeen tulokset

Toteutuksen kannalta ongelmaksi muodostui rakennusalan kuumentunut työsuhdanne, jonka vuoksi oli vaikea löytää osaavia yrityksiä ja työntekijöitä vaativienkin korjaustöiden tekijöiksi. Kaksi korjauskohdetta osoittautui (Keskuskatu 5 ja 7) rappauksen osalta huomattavasti huonokuntoisemmaksi mitä esiselvitys osoitti. Lisäksi Keskuskatu 5:een jouduttiin työsuunnitelmasta poiketen tekemään kokonaan uusi katto. Näiden kiinteistöjen osalta alkuperäiset korjauskustannukset nousivat huomattavasti alkuperäisestä arviosta. Tästä huolimatta kiinteistönomistajat toteuttivat saneeraukset.

Em. syistä Keskuskatu 5 korjaus jäi hieman kesken eli kahden ulkoseinän rappaus ja maalaus siirtyivät touko-kesäkuulle v.2008. Kuten edellä todettiin, rakennuksen keskeneräisyydet korjataan jatkohankkeen turvin. Jatkohankkeen alustava kustannusarvio on 40 – 50 000 €.

Kunnostetuista taloista neljän julkisivut maalattiin. Vanhoista maalikerroksista etsittiin alkupe- räiset värit, joiden mukaisesti maalaukset tehtiin. Hankkeen vaikuttavuuden kannalta olikin mainiota, että siihen osallistui niinkin monta kuin 6 kiinteistöä. Saneeratut rakennukset piristivät hienosti kaupunkikeskustan ilmettä. Oman lisänsä tähän toi myös Torin varrella tyhji-

lään olleen funkistalon, Vanhan Raamattutalon saneeraus teknologiatalo Latomoksi. Latomon kunnostus tehtiin omana hankkeenaan.

Funkishankkeen yhtenä tavoitteena oli levittää intoa muihinkin keskustan kiinteistöihin niiden julkisivujen kunnostamiseksi. Siinä onnistuttiin hyvin, koska useisiin Pieksämäen keskustan liiketaloihin on parhaillaan tekeillä korjaussuunnitelmat.

Kinolinnan osalta saneeraus jatkui omalla rahoituksella myös kiinteistön sisätiloissa, jotka uusitaan täysin. Kiinteistössä on ollut tyhjillään suurehko liiketila ja suuri osa yläkerrasta. Nyt kaikki tilat ovat varatut ja tulevat hyötykäyttöön heti saneerauksen valmistuttua.

Hanke kiinnosti laajemminkin maakuntaa ja siitä tiedotettiin useaan eri otteeseen maakuntalehdissä, paikallislehdissä sekä maakuntaradiossa.

7. Hankkeen tulosten hyödyntäminen hankevaiheen jälkeen

Vastuuorganisaatio hankevaiheen jälkeen on Pieksämäen kaupunki, elinkeinotoimi. Vastuuhenkilö: Kimmo Hyykoski, puh: 044 – 588 2214, e-mail: kimmo.hyykoski@pieksamaki.fi
Osoite: Pieksämäen kaupunki, Pertinkuja 1, 76100, Pieksämäki.

Hankkeen tuloksista järjestetään tiedotustilaisuus medialle kuluvan vuoden loppuun mennessä.

Pieksämäellä 17.12.2007
Kimmo Hyykoski