

HANKERAPORTTI / KEHITTÄMIS- JA KORJAUSSUUNNITELMA KANGASLAMMIN MANTUN LINNALLE



Jussi Tuovinen

Navitas Kehitys Oy, Varkaus 2019



Kangaslammin Mantun alueen
ja elinkeinopalveluiden
selvityshanke



Euroopan maaseudun
kehittämisen maatalousrahasto:
Eurooppa investoi maaseutualueisiin

SISÄLLYSLUETTELO	sivu
1. TAUSTAA -----	3
2. HANKKEEN KUVAUS JA TAVOITEASETANTA -----	4
3. TOIMENPITEET JA KARTOITUKSET -----	6
3.1. Alkukartoitus -----	6
3.2. Kiinteistön kunto, kuntotarkastukset ja korjaussuunnitelmat -----	7
3.3. Potentialisten toimijoiden tavoittaminen ja haastattelu, valinta -----	9
4. TIEDOTUS JA OSALLISTAMINEN -----	13
5. KEHITTÄMISTOIMET JA -SUUNNITELMAT -----	14
5.1. Valitut toiminnot Mantun linnalle -----	15
5.2. Toimintojen tuotteistaminen -----	15
5.3. Investoinneista ja ylläpidosta sopiminen -----	15
5.4. Muu elinkeinotoiminnan kehittäminen -----	16
6. 6. TULOKSET JA POHDINTA -----	17
6.1. Tarvittavat kehittämistoimenpiteet -----	17
6.2. Rakennuksen kuntoarvio -----	17
6.3. Investointitarpeet -----	17
6.4. Investointien vaatimat rahoitusmahdollisuudet -----	18
6.5. Pohdintaa haasteista	
7. LÄHTEET -----	21
8. LIITTEET -----	23
LIITE 1. Ideoinnin tuottamia liikeideoita	
LIITE 2. Hankkeen lomakkeet	
Osallistujalista	
Ideariihi -lomake	
Poissulikutarkastelu -lomake	
Toiminnon elinkaaritarkastelu -lomake	
LIITE 3. Mantun linnan kohteeseen sopivimmat toiminnot / Saavutettavissa olevat toiminnot	
LIITE 4. Kehittämisen- ja korjaussuunnitelma, Mantun Linna ja lähiympäristö	



Kuva kesä 2019, Jussi Tuovinen

'Kangaslampilaiselle mahtimiehelle, kihlakunnantuomarille ja pitäjän suurimman tilan omistajalle, Elias Walfrid Sopaselle (1863-1926) ei kelvannut tavanomainen. Siksi Pajamäen harjanteella, Varkauden Kangaslammin keskustassa komeilee ehkä maan mahtavin suojeluskuntatalo, Mantun linnana tunnettu valkoinen kivilinna.'

Arkkitehti Oiva Kallion suunnittelema, 1920-luvulla valmistunut valkeaksi rapattu rakennus hallitsee kirkonkylän muuten pienimittakaavaista rakennettua ympäristöä ja maisemaa. Kallion suunnittelemat sisätilat huonejärjestelyineen ja kalusteineen korostavat talon historiallista arvoa. Edustavin sisätila on tuomarin huone kokouspöytäineen, tuoleineen, arkkupenkkeineen ja kaappeineen. Väheksyä ei sovi mahtavaa saliakaan eikä 5. kerrokseen kohoavaa tornia.



Kuva 1980-90-luvulta, lähde Museovirasto

1. TAUSTAA

Perinnerakennusten korjaamisella, kunnossapidolla ja käyttöön ohjaamisella on monta merkitystä. Toiminta säilyttää arvokkaat kohteet, luo elinkeinotoimintaa alueelle, työllistää ja työn avulla voi lisätä ja säilyttää arvokkaita tötaitoja tulevaisuuden korjausalan ammattilaisille.

Rakennusten korjaamiseen ja ylläpitämiseen tarvittava rahoitus on usein pullonkaula ja rajoittava tekijä, ilman toimijoita ja rahoitusta korjaaminen on vähäistä ja vain välttämättömiin kunnostustoimiin painottuvaa ja rakennukset pääsevät rapistumaan. Pahimmassa tapauksessa jopa ylläpitoon liittyvä kunnossapito laiminlyödään ja rakennukset ehtivät mennä pilalle.

Perinnekorjauksessa säilytettävien asioiden arvoa tulee korostaa ja toimintaan tulee panostaa taloudellisesti, jotta työn jälki saadaan laadukkaaksi. Korjaus on suunniteltava ja toteutettava rakennuksen käyttötarkoitusta ja toimintoja tukevaksi ja korjausrakentamisen laatutaso rakennusteknisesti pitkän aikavälin jänteellä vuosikymmeniä kestäväksi. Jo pienillä kunnossapitotoimilla, kuten kalusteiden järjestelyillä, siivouksilla, ulkoisen arvokkuuden ja perinnekunnon säilyttämisellä päästään alkuun, mutta vain tekniset tärkeät korjaukset (lämmitysjärjestelmä, vesikatto, salaojitus ja esim. ikkunat) säilyttävät rakennusta ja jatkavat sen käyttöikä. Haasteena ovat usein asbesti, korkealla työskentelyn tarve ja alkuperäisten materiaalien hankkimisen vaikeudet.

Kangaslampilaiselle mahtimiehelle, kihlakunnantuomarille ja pitäjän suurimman tilan omistajalle, Elias Walfrid Sopaselle (1863-1926) ei kelvannut tavanomainen. Siksi Pajamäen harjanteella, Varkauden Kangaslammin keskustassa komeilee ehkä maan mahtavin suojeluskuntatalo, Mantun linnana tunnettu valkoinen kivilinna. Linna on ainoa lajissaan, sillä maaseutupitäjien suojeluskuntatalot olivat poikkeuksetta puurakenteisia ja huomattavasti Mantun linnaa vaatimattomampia. Museoviraston intendentin Risto Holopaisen mukaan 1920-luvun klassismia edustavalle Mantulle on vaikea löytää aikansa esikuvaa Suomesta, saati Savosta. Tuollaisia rakennuksia ei meillä juuri ole, Holopainen kuvailee 800 neliön kivilinnaa (Savon Sanomat 2015).

2. HANKKEEN KUVAUS JA TAVOITEASETANTA

Hankkeen (Kangaslammin Mantun alueen ja elinkeinopalveluiden selvityshanke) tavoitteena on luoda uutta toimintaa ja elinvoimaa Mantun linnaan ja Kangaslammin taajamaan. Hanke on Leader-selvityshanke, sen avulla selvitetään alueen käyttöä elinkeinoelämän ja vetovoimaisuuden kehittämiseksi. Kohderyhmänä ovat alueen asukkaat, kesäasukkaat sekä yritykset ja tulevat yrittäjät.

Hankkeen kohde, Kangaslammin Mantun linna on ollut vuodesta 2005 Kangaslammin kuntaliitoksesta saakka Varkauden kaupungin omistuksessa ja tulevaisuudessa se on tarkoitus myydä ulkopuoliselle taholle ja saada tila käyttöön niin, että se toiminnallaan ja osaltaan edesauttaa ja kasvattaa alueen elinvoimaa. Tavoitteena on, että rakennussuojelulain nojalla suojeltu rakennus, säilyy ja kehittyy vetovoimaisena kohteena.

Kohteelle on vuosien saatossa etsitty uusia käyttömuotoja ja Kangaslammin kyläyhdistys on tehnyt paljon asian eteen. Rajallisten resurssien vuoksi toiminta on kuitenkin ollut haasteellista, nyt uuden Leader-hankkeen kautta haettiin lisäresurssia, jotta pystyttiin kartoittamaan ja laatimaan kohteelle ja alueelle ja sen elinkeinotoiminnan kehittämiseksi kehittämis- ja investointisuunnitelma.

Tavoitteena on löytää kohteelle pitkän tähtäimen uusi elinkaari kohteen arvo ja ominaispiirteet säilyttäen. Tavoitteena on löytää myös tulevaa käyttöä ja toimintaa tukeva ylläpitäjätaho sekä ylläpito-, kunnossapito- ja korjaustavat ja laatia investointisuunnitelmat tuleville toimille sekä kartoittaa kunnostuksen ja ylläpidon rahoitusmahdollisuudet.

Hanketta on valmisteltu yhdessä Kangaslammin kehittämisryhmän kanssa ja pohjatyötä on tehty hankkeen käynnistyessä keväällä 2019 jo reilun vuoden ajan. Kangaslammin Mantun linnalla ja sen alueella on olemassa historialliset puitteet matkailu- ja virkistystoiminnan kasvattamiseksi ja kehittämiseksi taajamassa. Mahdollisten toimijoiden löytämiseksi tarvitaan kuitenkin kartoitusta ja on tarve selvittää parhaiten rakennuksen käyttömahdollisuuksia tukeva ja liiketaloudellisesti toimiva liiketoimintamalli.

Hankkeen tavoitteena on:

- Saada alueelle uutta yritystoimintaa tulevaisuuteen suunnattuna, mahdollisesti perustettavan yrittäjien osuuskunnan tai muun liiketoiminnan kautta
- Mantun linnalle ja sen kehittämiseksi ja investoinneille on laadittu selkeä kehittämis-, korjausinvestointi- ja rahoitussuunnitelma sekä sovittu kohteen tulevasta ylläpidosta.
- Löytää kohteelle toimijat ja tehtävä: Mantun linnan ja alueen monipuolinen hyödyntäminen ja käyttö yritystoiminnassa, esimerkiksi matkailu-, majoitus ja virkistystoiminnassa sekä tilojen käyttö mahdollisesti esim. erilaisten tapahtumien, juhlien ja tilaisuuksien pitopaikkana. Tehtävä voi myös

liittyä esimerkiksi Varkauden matkailun kehittämiseen esim. uuden vetovoimakeskuksen toimintoja tukien.

Hankkeen aikana löytyviä/tulevia toimijoita osallistetaan ja hankkeessa edistetään eri toimijoiden välistä yhteistyötä ja verkostoitumista.

Hankkeen tavoitteena on myös edistää alueen uuden yritystoiminnan syntymistä sekä parantaa yritysten palvelutarjontaa tehtyjen selvitysten pohjalta. Tavoitteena on löytää osaltaan ratkaisuja tyhjenevän kylän haasteisiin, palvelut kylällä ovat katoamassa, asukasluku pienenee, koulun yhteydessä toimiva kaupungin palvelupiste toimii nyt ainoana julkisten palvelujen tuottajana. Iso haaste on saada täytetyksi tyhjenevät kiinteistöt, vuokra-asuntoja on tyhjillään ja 'joka toinen ikkuna' loistaa tyhjyyttään.

3. TOIMENPITEET JA KARTOITUKSET

3.1. Alkukartoitus

Selvitys käynnistettiin lähestymällä Kangaslammin kylätoimijoita (Kylätoimikunnan pj. Olli-Pekka Kähkönen) sekä rahoittajan edustajaa (projektipäällikkö Seija Korhonen Mansikka Leader -ryhmää) ja Varkauden kaupungin teknisen toimen edustajaa (tekninen johtaja Arto Lehtonen).

Kirkonkylät palvelukeskuksina -hankkeen Kangaslammin ydinryhmä toimi hankkeen toiminnallisena ohjausryhmänä. Ryhmässä oli edustettuina Kangaslammin eri yhdistystoimijoiden edustajia ja ryhmän kokoonpano vaihteli 7-9 henkilön vahvuudessa.



Seuraavaksi alkukesällä (Tuovinen Jussi 2019a) hankkeessa osallistettiin alueen yhdistyksiä, yrittäjiä, asukkaita ja kesäasukkaita. Alkutilannetta kartoitettiin potentiaalisten toimintojen ja tilojen eri käyttömuotojen osalta. Toimijatilannetta kartoitettiin järjestämällä infotilaisuus, työpaja sekä esittelemällä hanketta viestinnän, tiedotuksen ja haastattelukäyntien avulla.

Lähtötilanne oli haastava. Kyläyhdistys tahtosi Mantun ympärivuotiseen käyttöön niin, että kiinteistö edistää alueen asukkaiden aktiivista toimintaa ja toiminta- ja harrastemahdollisuuksia. Varkauden kaupungin tahtotilana on myydä kiinteistö sopivalle kiinteistön pitkäaikaista käyttöä ja alueen elinvoimaa edistävälle toimijataholle. Toimijoiden näkemykset ovat ehkäpä kuitenkin yhteensovitettavissa, sillä tahtotila on yhteinen: säilyttää rakennus ja luoda sen avulla toimintaa Kangaslammin taajamaan.

Toiminnallisesti tilat on olleet vuosikymmenten saatossa monikäyttöiset ja erilaisissa käyttötarkoituksissa. Rakennuksessa on ollut alkuvaiheen jälkeen mm. kunnanvaltuuston kokoushuone, käräjäsali, putka, kahvila, kirjasto, pankin toimitilat ja kättilön asunto. Vuosien aikana tiloissa on ollut muun muassa teatteritoimintaa, tansseja, posti, elokuvateatteri, liikuntasali, nuorisotilat, ravintola, kahvila ja taidegalleria. Viimeiset vuodet kiinteistö on ollut hyvin vähäisellä käytöllä ja jo kymmenkunta vuotta talvet lähes kylmillään. Hankkeen alkutilanteessa (toukokuu 2019) tilat olivat olleet lämmityksessä talven 2018-2019, ja lähinnä kyläyhdistyksen satunnaisessa kokoontumiskäytössä. Kesän 2019 alussa tilat siivottiin ja tiloja kuivatettiin ja ilmanvaihtoa tehostettiin, niin että kesälle suunnitellut tilaisuudet voitiin toteuttaa.

3.2. Kiinteistön kunto, kuntotarkastukset ja korjaussuunnitelmat

Mantun linnan tilat, kalusteet sekä ulkorakennukset on suojeltu rakennussuojelulailla. Rakennuksen ympäristö on idyllistä kangasmaastoa järven välittömässä läheisyydessä. Varkaudesta Savonlinnaan johtava maantie menee kiinteistön ja järven välistä rakennusten eteläpuolitse. Koillissivustalla on järvinäkymä viereiselle lahdelle.



Mantun linna ja sen maisemaympäristö on kulttuurihistoriallisesti merkittävä ja ainutlaatuinen sekä yksi Varkauden ja Kangaslammin alueen vetovoimakohteista ja myös valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristökohte. Suojelupäätös kattaa päärakennuksen lisäksi myös Mantun pihapiirin sekä siinä olevan piha-asuintalon ja varistorakennuksen. Viereinen aiemmin Kangaslampiseuran ja kesästä 2019 lähtien Kangaslammin kyläyhdistys ry:n ylläpidossa ja omistuksessa oleva vanha kauppa- ja kunnanvirasto on kotiseutumuseokäytössä ja sijaitsee Varkauden kaupungin omistamalla erillistontilla, eikä ole suojeltu.

Kun rakennusperintölailla suojeltuun rakennukseen suunnitellaan muutoksia tai suurempia korjauksia, pyydetään suunnitelmasta Museoviraston lausunto, jota tarvitaan rakennuslupakäsittelyä varten. Museovirasto arvioi suojeltujen arvojen turvaamista ja antaa tarvittaessa ohjeita suunnitelman tarkentamiseen, töiden toteuttamiseen ja dokumentointiin. Vastuu suojelun toteutumisesta on hankkeeseen ryhtyvällä.

Sisätilaneliöitä Mantun linnan kolmikerroksisessa rapatussa tiililinnassa on liki 800 ja siihen kuuluu torni. Rakennukselle on tehty Varkauden kaupungin toimesta kuntoarvio (Janhunen Timo ja Ahtonen Simo, 2012). Rakennuksen kunto on tuosta kuntokartoituksen ajankohdasta heikentynyt edelleen. Rakennuksen ulkoasu pitää säilyttää alkuperäisenä ja korjaus- sekä muutostöihin tarvitaan museoviraston lupa. Myös linnan huonejärjestys on säilytettävä alkuperäisenä.

Rakennuksen yleisötilaisuus- ja matkailukäyttöä palvelevien tilojen kunto on huono. Varsinkin alakerran ravintola- ja keittiötila, sosiaaliset tilat ja keittiökalusteet ovat huonossa kunnossa eikä keittiössä ole valmistuksessa tai edes jakelukeittiössä tarvittavia koneita ja varusteita. Juhlasali vaatisi myös kunnostusta, ennen kuin sitä voidaan kunnolla käyttää esim. vuokrattavana tilana juhla- tai konserttitilaisuuksiin. Välitön korjaustarve olisi esim. sisääntulon kunnostaminen liikuntaesteisille sopivaksi. Rakennuksessa ei ole kulkuesteisille tarkoitettuja sisäänkäyntejä eikä

hissejä, eikä niitä pysty pienin kustannuksin, rakennuksen historiallinen ulkoasu säilyttäen ja rakenteita muuttamatta toteuttamaan.

Toimistokäyttöä ajatellen Mantun linnan tilaratkaisut (linnan pohjarakenne ja kerrosten lukumäärä ilman hissejä) on vaikeasti sovitettavissa nykyajan toimistokäytön (Open office-tyyppiset ratkaisut) haasteisiin. Myös erillisiä toimistuhuoneita vaativien ratkaisujen tuottaminen on vaikeaa, ellei mahdotonta, sillä seinärakenteet vaatisivat mittavia muutoksia, joita ei suojele eikä rakenteet mahdollista.

Asuinkäyttöön päärakennuksen tilat eivät nykyajan vaatimuksia ajatellen juurikaan sovellu, huoneet ovat isoja ja huonejärjestys sellainen, että kulku huoneisiin on huoneesta toiseen järjestetty. Sosiaalitiloja ei ole. Hankehakemuksessa mainittu GoSleep -unimunien käyttömahdollisuus on rajallinen mm. sosiaalitilojen ja kulkuteiden sekä sisäilman osalta. Piha-asuinrakennuksessa vaatimattoman asumisen mahdollisuudet ovat olemassa, tosin esimerkiksi saunatilat puuttuvat kokonaan.

Tuotannollista käyttöä rajoittaa pihaan tulon liittymän vaikeus ja pihatien rinnemaasto, esimerkiksi täysperävaunurekalla pihan kiertäminen on mahdotonta ja kuorma-autolla peruuttaminenkin liukkaalla talvikelillä mahdotonta ja uhkarohkeaa.

Rakennuksen tilanne osoittautui haastavaksi. Vaikka rakennuksen yleiskunto on alkuperäinen, niin tehdyt korjaukset ovat olleet heikkoja ja sisäilma ei ole täysin terve.



Jo hajuaistinvarainen ja silmävarainen tarkastelu ensimmäisellä tutustumiskäynnillä (toukokuu 2019) osoitti, että kiinteistön käyttökunto oli tarkasteluhetkellä kyseenalainen.

Tilat ovat olleet vuosia peruslämmöllä ja nyt talvella 2019 niitä on lämmitetty. Käyttö on ajoittunut kesäkausiin, sateisina jaksoina ulkorakenteet (seinät, portaat ja sokkelit) kostuvat.

Myyntiä varten tehdyssä katselmuksessa (Miettinen Markku ym. 2019) tilat todettiin kesäkäytössä kunnossa oleviksi, kiinteistö on siivottu ja kesän aikainen tehostettu ilmanvaihto ja kuivuminen ovat parantaneet sisäilman tilaa, toki vanhan rakennuksen tuoksut olivat havaittavissa.

Tilojen kunnostaminen ympärivuotiseen toimistotason käyttöön ja pitkäaikaiseen kunnossapitoon soveltuviksi vaatii varmasti rakenteiden korjaavia toimia (muovimattojen poisto, sadeveden valumisen esto seinärakenteille, ulkoseinien bitumieristekorjaukset, lahojen puurakenteiden

poisto, portaiden suojaaminen sateelta, maakallistusten tarkistaminen, kuivatusta ja ilmanvaihdon parantamista sekä ehkäpä sisätilojen otsonointia lämmitysjakson jälkeisten hajuhaittojen poistamiseksi).

Myös suojellut piha-asunto ja ulkorakennus ovat heikossa kunnossa, piharakennus (tykkihalli) jopa lähes purkukuntoinen tai vaatii rakenteiden korjaamista ja maakallistusten korjaamista. Asuinrakennus todettiin katselmuksessa ja siivouksen jälkeen varsin toimivaksi kesäaikaista tapahtumakäyttöä ajatellen, asumiseen siitä ei sosiaalityöjen puutteen vuoksi nykykunnossaan ole.



Kaikille rakennuksille oli tarve tehdä myyntitilanteen yhteydessä päivitetty kuntoarvio ja korjaussuunnitelmat. Hankkeen alkuvaiheessa, kohteeseen tutustuttaessa tehtiin vain havaintoja ja yleiskuvausta rakennusten kunnosta käyttömahdollisuuksien ja toimijavaihtoehtojen taustakartoituksen vaatimassa mittakaavassa.

3.3. Potentiaalisten toimijoiden tavoittaminen ja haastattelu, toimintovalinta

Hankkeen tärkeä vaihe on löytää Mantun linnalle kiinteistöön soveltuvat toimijat, joita haettiin mm. aktiivisen tiedottamisen kautta (Paukkonen Riika 2019). Kohderyhmänä olivat kylällä toimivat yhdistykset (esim. Kangaslammin kyläyhdistys ry), kylällä toimivat yrittäjät, uudet yrittäjäehdokkaat ja kesäasukkaat sekä potentiaaliset muuttajat. Harkittavana oli myös ulkopuolisen toimijan mahdollisuudet ja sijoittuminen alueelle, tavoitteen eteenpäin saattamiseksi otettiin yhteyttä potentiaalsiin toimijoihin.

Hanke aktivoi alueen kyläyhdistyksiä ja muita toimijoita vierailulle vuoden kyliksi valittuihin kyläyhdistyksiin hakemaan mallia esimerkkikohteista (Korhonen Seija 2019). Vierailujen kohteeksi ehdotettiin valtakunnallisen vuoden kylä -palkinnon voittanutta kohdetta Salmitaloa, ja Soinilansalmen kyläyhdistyksen toimintaan tutustumista Leppävirralle, toisena ehdotuksena oli tutustua Kotalahden kyläyhdistyksen omistamaan kylätaloon Leppävirralla (vuoden kylä Pohjois-Savossa 2018). Esille vierailukohteena nousi myös Syväniemen kyläyhdistyksen Hermannin -talona tunnettu entinen navettarakennus Kuopion Syväniemellä sekä Haapakosken ruukki Pieksämäellä. Vierailut toteutuivat kolmeen viimeisistä: Kotalahteen ja Syväniemelle sekä Haapakoskelle.

Vierailu Kotalahteen ja Syväniemelle toteutui benchmarking -matkan muodossa 18.6.2019 (Matkaraportti Korhonen Seija 24.6.2019). Matkalla oli mukana 6 henkilöä, kohteissa tutustuttiin

kylätaloihin ja niissä toteutuneisiin investointeihin sekä keskusteltiin ja vaihdettiin ajatuksia kylätalojen toiminnoista ja taloudesta. Rahoituksen monikanavaisuus nousi korostetusti esille.



Vierailu Haapakosken ruukille toteutui 16.8.2019 (Tuovinen Jussi 2019b). Matkalla oli mukana 7 henkilöä, kohteessa tutustuttiin Pauli K. Väänäsen yrittäjäperheen ostamaan perinnekohteeseen, josta on muokattu kylän juhla- ja pitopalvelupaikka sekä kesätapahtumien kohde.

Samanaikaisesti hankkeessa haluttiin selvittää, onko olemassa jokin matkailualan yrittäjätaho tai -tahoja, jotka olisivat kiinnostuneita ottamaan tiloja käyttöönsä. Mukana pidettiin myös vaihtoehtoa koota yrittäjistä osuuskunta, joka lähtisi ylläpitämään Mantun linnan toimintoja ja ostaisi tai vuokraisi käyttöönsä kiinteistön.

Lisäksi rinnalla pidettiin mukana vaihtoehtoa löytää ulkopuolinen kohteesta kiinnostunut esim. tapahtujatuottaja taho, joka ostaisi kohteen sen kunnostaminen ja arvo säilyttäen. Mahdollisten toimijoiden tavoittamiseksi hanke osallistui Kangaslammin Avoimet kylät -tapahtumaan 8.6.2019.



Hanke oli myös esillä paikallislehdissä sekä julkaisi tiedotteet Seudullisten kehittämissyhtiöiden SEKES:in ja Uusyrittäjäkeskusten yritysneuvojille kesäkuun ensimmäisellä viikolla 2019.

Käytyjen tutustumisvierailujen innostamana sekä suoritettujen haastattelujen ja toiminnollisten tarkastelujen kautta tarkoituksena oli valita kohteelle potentiaaliset toimijaehdokkaat ja jatkaa suunnittelua liiketoimintojen osalta heidän kanssaan ja tehdä tarkempaa tuotteistamista.

Kohteen tulevien toimintojen löytäminen alkoi avoimella ideariihellä, ja ideoiden koostamisella (https://www.gloaalikasvatus.fi/tiedostot/Fasilitaattorin_tyokirja.pdf) kesäasukkaiden keskuudessa.

Apuna jatkokehittelyyn valittavien ideoiden kehittämisessä voidaan käyttää ns. poissulkutekniikkaa, eli suljetaan pois jatkotarkasteluista sellaiset kohteen käyttötoiminnot, joihin kiinteistö ei kohtuainvestoinneilla ja suojeluarvot säilyttäen sovellu.

Jatkossa hankkeen edetessä mahdolliset ryhmätyöpajat ja -työskentely selkeyttävät tulevien toimintojen muotoa ja erilaisten liiketoimintojen mahdollisuutta.

Tuloksena syntyy toimintosuunnitelma ja tarkennetut kehittämis-, investointi- ja rahoitussuunnitelmat.

Listaus mahdollisista toiminnoista: IDEOITA ALKUTILANTEESSA (7.5.2019)

1. Oma linna - asuntokäyttö täydennysrakentamalla, laivalaituri ja veneilykäyttöä
2. Kummituslinna + pakohuone – kaikkea kummituksista matkailijoille ja vierailijaryhmille
3. Ravintola ja juhlapalvelu – juhlatila perhejuhliin, ryhmille, tilausravintolatoimintaa
4. Osuuskuntatalo – matkailuyritysten yhteinen nähtävyysskohte
5. Majoitusta GoSleep unimunissa – uniikki vierailukohte elämysmatkailijoille, seikkailu linnassa
6. Robottikeskus – informaatiota roboteista (Varkauden vetoimakeskusta tukien)
7. Kotiseutumuseo – suojeluskunta- ja koulumuseo -koulutuskeskus
8. Start Up -tilat yrittäjille – konsulttiverkon toimintapiste
9. Mekaanisen musiikin museo – tilat Varkauden tunnetuimmalle museolle
10. Yhdistysten toimintapiste – tilat paikkakunnan kyläyhdistystoimijoille (nykykäyttötilanne)
11. Olutpanimo – tms. perinteikäs vanhoihin tiloihin soveltuva yrittämisen muoto
12. Harrastekokoontumistila – moottoripyöräilijät tms.

Hankkeen aikana kertyneet ideat on koottu kaikkinsa yhteen (LIITE 1).

Kaupungin näkemys asiaan oli lähtötilanteessa, että kohteelle haetaan businessideat ja päätoimija ja se myydään uudelle sopivalle toimijalle. Kaupungin nykyisiä toimintoja ei ole mahdollista sovittaa kohteeseen. Kaupungin roolina hankkeessa on toimia myyjäosapuolen ponnistuksin. Kaupunki varautuu teettämään ajantasaisen kuntokartoituksen ja käyttämään välittäjää myyntitilanteessa.

Ikävin vaihtoehto selvitysten lopputulemana on, että toiminnot kohteessa pikkuhiljaa hiipuvat (niin kuin on ollut vaarana), eikä kohteelle löydetä uusia aktiivisia toimintoja ja toimijoita, eikä edes kohteen välittömästi vaatimia säilyttäviä kunnostustoimia pystytä ajoissa tekemään.

Kangaslammin kyläyhdistyksen tarpeista lähtien linjattiin (ydinryhmän kokous 17.6.2019) Mantun linnan tuleviksi toiminnoiksi yleisötilaisuudet ja kulttuuriharrastustoiminnot (kesäteatteriharjoitukset, esiintymisharjoitukset, musiikkiesitykset, kokoustoiminnot, kahvilapalvelu- ja juhlapalvelutoiminnot).

Kyläyhdistys hankki omistukseensa (kesäkuu 2019) viereisen kotiseutumuseorakennuksen, jota se lähti ylläpitämään yleisökäytössä jo kesällä 2019.

Kyläyhdistys myös päätyi ratkaisuun (ydinryhmän kokous 13.6.2019) toteuttaa varainhankintakampanjan lahjoituksiin perustuen kesästä 2019 alkaen ja käynnistää mahdollisen joukkorahoituskampanjan syys-lokakuussa 2019 toimintojensa kehittämiseksi. Varoja aletaan koota kiinteistöjen ylläpitoon ja käytössä olevien kiinteistöjen välittömien investointien toteuttamiseksi ja rahoittamiseksi.

Yrittäjien haastattelukierros ei ainakaan aluksi tuottanut tulosta halukkaista Mantun linnan yritystoimijoista, mahdollisista omistajista tai ylläpitäjistä puhumattakaan. Osuuskuntavaihtoehtoa pidettiin esillä, mutta siihen ei ainakaan hankkeen alkuvaiheessa löytynyt aktiivista ja innostunutta kokoon juoksijaa.

Hankkeen toimesta tehtiin myös erillinen haastatteluihin pohjautuva toimijakartoitus, jossa haettiin aktiivisesti osakkaita perustettavaan Mantun Linnan osuuskuntaan. Lopputulos ei osoittautunut rohkaisevaksi, mutta hankintaa jatkettiin hankkeeseen liittyvän aktivoinnin osana.

Tämän rinnalla päätettiin jatkaa aktiivista matkailuyrittäjätoimijan tai tapahtumatuottajatoimijan hakua. Tämä toiminta tuotti kyllä alustavaa kiinnostusta tavoitettujen yrittäjien keskuudessa, mutta välitöntä käyttötarvetta ei yrittäjillä kiinteistöille ollut. Syksyyn mennessä ei todellista kiinnostunutta toimijaa kyetty löytämään.

Varsinaista tarjousta tulevasta omistajasta (mahdollisesta toimijasta) odotettiin saatavan kesän aikana (tekninen johtaja Arto Lehtonen ja Varkauden kaupungin hallitus), joten päädyttiin hakemaan tarjousta kiinteistön ostajilta avoimella tarjouskilpailutuksella. Lopulta heinäkuussa saatiinkin eräältä tapahtumantuottajalta sähköpostitse alustava tunnustelu Mantun Linnan kiinteistöstä tarkempien yhteistyöneuvottelujen pohjaksi. Työtä jatkettiin tarkentamalla tarjouksen yhteistyöpohjaa ja tarjoamalla mahdollisuutta tutustua yhdessä kiinteistöön ja sen käyttömahdollisuuksiin. Toimet eivät kuitenkaan johtaneet toivottuun kauppaan ja yhteistyötulokseen, joten lopulta elokuussa 2019, välitystehtävä annettiin tarjousten perusteella kaupalliselle kiinteistövälittäjälle (Kiinteistömaailma, Varkaus). Samalla linjattiin kiinteistölle myynnin pohjahinta ja ehdot, miten kylätoimijoiden toimintamahdollisuudet kiinteistössä turvataan.

4. TIEDOTUS JA OSALLISTAMINEN

Hankkeesta tiedotettiin aluksi Navitas Kehitys Oy:n sisällä eri hanketoimijoille projektihenkilön toimesta. Myös Keski-Savon Uusyrityskeskus Wäläkky ry sai tiedon kohteesta ja välitti tietoa mahdollisille uusille potentiaalisille yrittäjäehdokkaille.

Hankkeesta tiedotettiin myös alueen lehdissä (Soininen Kati 2019). Paikallislehdille (Warkauden lehti ja Sinun Savo -lehti) järjestettiin tiedotustilaisuus hankkeen käynnistyessä 20.5.2019. Warkauden lehti julkaisi artikkelin myös Kangaslampipäivään liittyen (Warkauden lehti 30.6.2019).

Kesän aikana hanketta esiteltiin myös Kangaslammin palvelupisteessä ja matkailutapahtumissa paikkakunnalla (Elävät kylät -tapahtuma kaupalla 8.6.2019 ja Kangaslampipäivä urheilukentällä 29.6.2019).

Hankkeen toimesta järjestettiin keskustelu- ja suunnittelutilaisuus Kangaslammen ydinryhmän (27.5.2019) kokouksen yhteydessä. Joukkorahoituskampanjaa suunniteltiin työpajassa 17.6.2019 palvelupisteessä koululla.

Hanke suunnitteli ja toteutti 18.6.2019 benchmarking -matkan vuoden kyläksi valitun Kotalahden kyläyhdistyksen kylätaloon ja Syväniemen kyläyhdistyksen Hermanni-taloon Syväniemelle Kuopioon. Myös Haapakosken ruukille Pieksämäelle tehtiin 16.8.2019 hankkeen puitteissa opintoretki. Lokakuussa (7.10.2019) järjestettiin Osuuskuntainfo ja alkavien yrittäjien verkottumisiltapäivä mahdollisten osuustoimijakumppaneiden löytämiseksi.

Hanketta esiteltiin hanke-esityksen ja powerpoint -esitysmateriaalien avulla eri tilanteissa. Hankkeen materiaalit olivat esillä Kangaslammin palvelupisteessä ja kirjastopisteessä sekä Mantun linnassa järjestettyjen tilaisuuksien yhteydessä. Loppukesällä kohteen tullessa myyntiin kiinteistövälittäjän kautta teki Warkauden lehti aiheeseen liittyen uuden artikkelin (Turunen Merja 2019). Myös hankkeen tuloksista tiedotettiin Warkauden lehdessä.

Hankkeen tulokset julkaistaan loppuraportin muodossa, ja tulosten julkistus päätettiin tehdä syksyllä lokakuussa 2019 järjestettävässä hankkeen koostetilaisuudessa (Mantun linna -hankkeen tulokset – verkottumisilta 22.10.2019).

5. KEHITTÄMISTOIMET JA -SUUNNITELMAT

5.1. Valitut toiminnot Mantun linnalle

Toimintoja Mantun linnalle ideointiin alkuvaiheen jälkeen avoimella ideariihillä -menettelyllä. Kirjaamista helpottamaan työstettiin avuksi lomake (ks. Liite 2). Tuotoksena oli kymmeniä toiminnallisia liikeideoita, jotka ovat listattuna (Liite 1).

Elävät kylät tapahtumassa esille nousi kesäasukkaiden ja kyläläisten tapaamisessa seuraavat 6 yhdisteltyä toimintaideaa:

1. Kesäkahvila – kohtauspaikka kyläläisille ja matkailijoille – yleiset wc-tilat
2. Harrastustilat eri-ikäisille – näyttelyt, esiintymiset, toimitilaa yrittäjille
3. Museo – Mantun koko historia esille – Wanha Varkaus teemalla
4. Elokvateatteri – juhlasali – seminaarisali 400 hengelle
5. Taide ja piirustuspaaja lapsille ja nuorille – taideleiritoimintaa
6. Suojeluskuntamuseo – valtakunnallisesti sotaveteraani, -invalidi ja Lotta-perinne esille

Vekara Varkaus -konserttitapahtumassa järjestetyssä ideointikyselyssä nousivat vaihtoehtoina esille juhla- ja pitopalvelutoiminta sekä kyläläisten harrastustila, esiintymispaikka ja kokouspaikkamahdollisuudet ja niiden säilyttäminen. Myös kylän yleisten wc-tilojen turvaaminen nousi kaikissa yhteyksissä esille.

Navitas yrityspalvelujen henkilöstölle suunnatussa työpajassa esillä olivat Mantun linnan nykyiset käyttömahdollisuudet. Esille uusina ideoina nousivat mm. Virtuaalinähtävyys, eli 3D-lasien kautta toteutettava kv-matkailunähtävyys, Taidot haastaa tiedot -keskus, eli perinneammattien arvostuksen nostaminen koulutuksen ja leiritoiminnan keinoin sekä Kieliopetuskeskus, eli kv-kohderyhmien kouluttaminen.

Kangaslammin kyläyhdistys ry:n tavoitteista lähtien Mantun linnan tuleviksi toiminnoiksi muotoutuivat yleisötilaisuudet ja kulttuuriharrastustoiminnot (kesäteatteriharjoitukset, esiintymisharjoitukset, musiikkiesitykset, kokoustoiminnot, kahvilapalvelu- ja juhlapalvelutoiminnot). Viljolahden maa- ja kotitalousseura ry:llä on käytössään heidän toimintoihinsa soveltuva Toukolan maamiesseuran talo, joten heidän näkökulmastaan Mantun linnan käyttö rajoittuu Kangaslammin yhteisötapahtumien järjestämisaikana ja kokoontumistilana. Harjurannan kyläyhdistys ry:n toiminnot keskittyvät lähemmäs Varkautta sijaitsevaan ranta- ja maaseutualueeseen, ja heillä on omat kokoontumistilat sekä hoidossa olevia alueita (mm. eräkirkko ja uimaranta), joten heilläkään ei satunnaisia yhteisöllisiä tilaisuuksia lukuun ottamatta ole kiinteistölle juurikaan tällä hetkellä käyttöä. Kangaslammin kesäteatteriyhdistys on käyttänyt Mantun linnan tiloja viime aikoina kesäteatterin esityksissä.

Esille nostettavia ja punnittavia ideoita ovat myös mm. tapahtumantuottajien tukikohta, konserttitalo, hiljentymisen keidas, Saimaan järviluonnon opastuskeskus, tarinatalo, päättäjien akatemia, museotoiminnot, peliosaamisen keskus, kesäresidenssi taiteilijoille sekä aerbnb -toimintojen tukikohta.

Yhteisenä nimittäjänä käydyissä keskusteluissa ja ideoissa oli, että talo pitää kunnostaa ja säilyttää alkuperäisen kaltaisena ja koota siihen useampia yleisö-, kokous- ja juhlapalvelu- sekä harrastustoimintoja vuodenaikojen mukaan rytmitettyinä.

Seuraava vaihe oli edetä toimintovalinnoilla. Työ tehtiin hankkeen vetäjän ja Kangaslammin ydinryhmän aktiivisuutta sekä tuotteistamistyöpajoja käyttäen. Tulevat potentiaaliset toiminnot ryhmiteltiin ja niistä valittiin alueen elinvoiman ja kiinteistön pitkäjänteiseen kehittämissuunnitelmaan sopivimmat toiminnot laatu-kustannuspainotukseen perustuen (Liite 3). Työhön päätettiin ryhtyä elokuussa pienryhmätyöskentelyä hyödyntäen. Haasteeksi (jopa esteeksi) tässä vaiheessa nousi potentiaalisten toimijoiden puute. Kesän 2019 aikana ei saatu yhtään todellista, sitoutunutta ja rahoituspohjan omaavaa omistajatahoa/toimijaa kiinnostumaan kohteesta.

Nykykunnossaan kohde ei soveltune sellaisenaan yhdenkään idean toteuttamiseen osittaisten sisäilmaongelmien vuoksi. Myös suojelurajoite ja esimerkiksi hissien ja poistumisteiden puute sulkee kohteen pois useimmista yleisölle suunnatuista käyttötarkoituksistaan. Näihin puutteisiin haettiin ratkaisua ideoimalla kohteeseen soveltuvat suojelun huomioon ottavat toiminnolliset ratkaisut. Näiden ratkaisujen kustannustaso nousi lopulta kuitenkin todelliseksi esteeksi.

5.2. Toimintojen tuotteistaminen

Kohteen jatkotyöstettäviksi toiminnoiksi valikoituivat teknisellä kunnossapitoremontoinnilla saavutettavissa olevat ja nykyinen huonejärjestys säilyttävät, kohteeseen sopivimmat yhdistelmätoiminnot (Liite 3). Työtä on jatkettava syksyn mittaan tuolta pohjalta sopivan ostaja-/toimijatahon varmistuessa.

Valittuja toimintoja on mahdollista lähteä kehittämään ryhmätyöpajamenetelmin ja erillistoimeksiantoina omaehtoisen työskentelyn puitteissa. Tavoitteena voisi olla, että toimintoja yhdistämällä olisi saavutettavissa kohteelle rakennusteknisesti ja -taloudellisesti tavoitettava kompromissi, niin että kohteen vaatimat mieluummin kohteen pitkäntähtäimen elinkaarta tukevat investoinnit tai minimissään välittömät ylläpitokunnostukset pystytään toteuttamaan.



Tuotteistamista kokeiltiin (Tuovinen Jussi 2019c) kyläyhdistyksen näkökulmaa käyttäen ja työtä on mahdollista toteuttaa pienryhmätyöskentelynä laajemmin myös jatkossa. Mukaan pienryhmiin haetaan omistajatahon lisäksi esimerkiksi alueen muita potentiaalisia toimijoita, yhdistyksiä, yrittäjiä, asukkaita, kesäasukkaita ja muita linnan toimijatahojen edustaja. Tavoitteena olisi myös selvittää osuustoiminnan mahdollisuudet kohteen käyttäjien yhdistäjänä.

5.3. Investoinneista ja ylläpidosta sopiminen

Valittujen toimijoiden kanssa laaditaan tarkat suunnitelmat tarvittavista investoinneista ja korjaustoimenpiteistä. Tavoitteena oli työstää kohteelle tapahtumapalvelu- ja juhlakäyttöön sovitettu korjaussuunnitelma täydellisillä saneeraus- ja kunnostustoimenpiteillä toteutettuna sekä kevyellä (kiinteistön vuosikymmen säilyttävällä) vaihtoehdolla toteutettuna.

Ylläpitäjän ja omistajatahon selkeytyessä Varkauden kaupunki varautui teetättämään vuonna 2012 tehdyille kuntokartoitusraportille ajantasaisen, päivitetyn version.

5.4. Muu elinkeinotoiminnan kehittäminen

Yrittäjyyden edistäminen aloitettiin kutsumalla yrittäjäedustajia mukaan Kangaslammin ydinryhmän toimintaan. Tämä ei kuitenkaan toteutunut, mutta sovittujen tapaamisten kautta tavoitettiin kuitenkin alueella vaikuttavat keskeiset yrittäjätahot ja kuultiin heidän mielipiteensä.

Navitas Kehitys Oy:n yritysneuvojat tarjoutuivat avustamaan alueen yrittäjiä yritysten kasvuun ja kehittämiseen liittyvissä toimissa. YOM-hankkeen palvelut tarjosivat apuaan yrityksille koulutuskysymyksissä koulutustarvekartoituksin ja tarjoamalla koulutuksia.

Pikkuyrittäjyyttä edistettiin lukukaudella 2018-2019 Keski-Savon Uusyrityskeskus, Wäläkki ry:n avulla Kangaslammin alakoulun kehityshankkeena. Kokeilussa aktivoitiin alakoululaisia yritystoiminnan kaltaiseen toimintaan ja tutustutettiin heitä yrittäjyyteen.

Kylän yrittäjien edustaja (tilitoimisto) oli mukana kehittämisryhmässä. Hankkeesta tiedotettiin yrittäjille myös lehdissä ja sosiaalisessa mediassa ja kylän yrittäjiä osallistettiin haastattelemalla. Kylän asukkaita aktivoitiin osallistumalla kylätapahtumiin. Kylän vetovoiman lisääminen lähtee ennen kaikkea alueen asukkaista, kiinteistöjen omistajista ja kyläläisistä itsestään. Kaikki on saatava yhdessä tekemään, yhdessä innostumaan ja sitoutumaan jatkuvaan parantamiseen.

Naapurustoa haastateltiin ajan sallimissa rajoissa. Linnan rakentajasuvun (Sopaset) edustajaa haastateltaessa esille nousi mahdollisuus järjestää ryijynäyttely linnan tiloissa tarvittaessa esim. vuonna 2020 Kangaslampipäiviin liittyen (Sopanen Tuomas 2019). Muutoin he eivät ota kantaa Mantun Linnan tuleviin toimintoihin.

6. TULOKSET JA POHDINTA

6.1. Tarvittavat kehittämistoimenpiteet

Toiminnallisia ideoita rakennuksen jatkokäytölle kertyi runsaasti yli sadan (Liite 1). Harva niistä kuitenkaan sellaisenaan pystyy tarjoamaan toimintaa ympärivuotisesti kiinteistössä.

Tärkeätä myyjälle on, että kiinteistölle ja sen käytölle löytyy yhteisymmärryksessä pitkä elinkaari ja kehittyvää käyttöä. Ja tietysti molemminpuoliset hyvät imagohyödyt ja suhteet. Hintaa tärkeämpää on Linnan arvokas ja monipuolinen jatkokäyttö ja arvokkaan rakennuksen säilymisen tae (Lehtonen Arto ja Tuovinen Jussi 2019). Tämä periaate myös linjattiin omistajan (Varkauden kaupungin hallitus 2.9.2019) toimesta lähtökohdaksi kiinteistöä myytäessä.

Haasteeksi osoittautui löytää sitoutunut toimijataho, joka on valmis panostamaan rakennuksen omistajana kiinteistön ylläpitoon ja kunnostukseen sekä sitoutumaan suojellun rakennuksen säilyttämiseen ja rahoittamaan rakennuksen vaatimat tekniset investoinnit ja ylläpidon.

Hankkeen toimenpiteet, käydyt keskustelut ja hankkeen aikana tehdyt kartoitukset osoittivat, että potentiaalia rakennuksen tulevalle käytölle on lopulta varsin rajattomasti olemassa, mutta tekninen toimintojen järjestäminen tuottaa haasteita.

Rakennuksen kehittämisen painopiste on lähitulevaisuudessa ylläpitää rakennuksen teknistä kuntoa ja pidentää käyttöikää vuosisataiseksi sekä kehittää rakennuksen toiminnallista elinkaarta pidentävien investointien toteuttamista (Laakso Raimo ym. 2019). Näiden tavoitteiden toteuduttua on jatkossa tärkeintä toteuttaa ylläpitävää kunnossapitoa.

6.2. Rakennuksen kuntoarvio

Edellinen kuntoarvio on tehty 6.6.2012 RMK-Palvelu Ky:n toimesta. Rakennuksen kunto on heikentynyt sen oltua kylmillään noin 10 vuotta. Kiinteistöön on muutettu vuonna 2018 lämmön lähteeksi kaukolämpö rakennuksen oltua kylmillään useita vuosia.

Kuntoarvio jouduttanee päivittämään kiinteistön omistajanvaihdoksen yhteydessä. Toimintojen selkeydyttyä realistinen vaihtoehto on tehdä kartoitus tarkennetun korjaus- ja kunnossapitosuunnitelman muodossa.

6.3. Investointitarpeet

Hankkeessa selvitettiin myös Mantun linnan valitun tulevan käyttömuodon vaatimia pääpiirteisiä investointitarpeita. Tämä hahmotustyö tehtiin täydellisen saneerauksen vaatimusten mukaisena (LIITE 5), koska kohde vaatii lähes käyttötarkoituksesta riippumatta lähivuosina laajan peruskorjauksen. Sisäilmaongelmien vuoksi edessä on käyttömuodosta riippumatta varsin mittavat korjausinvestoinnit mm. sadevesien valumisen estoon, salaojituksiin, maanpinnan muotoiluihin, vesieristykseen, sadevesirännien asennukseen ja kattorakenteiden korjauksiin liittyen.

Toiminnallisia investointeja tarvitaan tulevan käyttötarkoituksen mukaan mm. keittiö- ja sosiaalitulojen uudistamiseen, ilmastointiin, ICT-yhteyksiin ja inva- sekä poistumisteiden rakentamiseen.

Ulkonäköön ja ilmeeseen liittyviä investointeja ovat mm. ulkomaalaukset, sisämaalaukset, pintojen entisöinti ja puhdistukset ja kalusteiden kunnostus. Niilläkin on tulevan käyttömuodon mukaisesti omat tarpeensa.

Kustannusarvio välittömistä korjaustarpeista on edellisessä kuntotarkistuksessa ollut vuonna 2012 noin 220 000 euroa. Nyt tuo korjaustarve on kasvanut ja kustannukset nousseet, joten arvio kuluista on näiltä osin tarkennettava.

Kohteen korjausinvestointi täyteen nykyaikaiseen toimistotason käyttökuntoon arvioitiin olevan suuruusluokkaa Kuopion museon laaja peruskorjaus (18 miljoonaa euroa v. 2019). Uudenaikaisen teknologiatalon rakentamiskustannukset ovat suuruusluokaltaan hieman isompia (Kuopion tulevan Technopoliksen toimistotalon kustannusarvio 2019 noin 23 miljoonaa euroa).

Tavoitteena oli työstää kohteelle korjaussuunnitelmat (LIITE 4) täydellisillä, uuteen käyttömuotoon sovitetuilla ja täydellisesti suoritetuilla kunnostustoimenpiteillä toteutettuna sekä tarvittaessa toimijan niin edellyttäessä kevyellä (muutamia vuosia säilyttävällä) vaihtoehdolla toteutettuna.

Analyysina voidaan todeta, että korjaaminen kiinteistö täyteen ennallistettuun ja nykypäivän vaatimukset täyttävään toimintakuntoon saattaen on kallista, päädyttiinpä käyttötarkoituksen suhteen sitten mihin ratkaisuun tahansa.

Käyttömuoto on valittava rahoittaja- ja toimijalähtöisesti, ja rakennukselle, jos se halutaan säilyttää, on hyväksyttävä tarpeelliset täydennykset ja hyvin suunnitellut ja toteutetut korjaustoimet suojele huomioon ottaen.

Lisäksi kohteen lisäinvestointeja on tarve selvittää tarkasti jatkossa aina käyttömuodon muuttuessa.

6.4. Investointien vaatimat rahoitusmahdollisuudet

Konkreettisesti on tiedossa, mitä rahoitusvaihtoehtoja voidaan lähitulevaisuudessa hyödyntää yksityisten toimijoiden toimesta. Potentiaalisimpia rahoituslähteitä ovat hankerahoitus, yksityinen riskirahoitus ja pankkilainat.

Joukkorahoituskampanjan käynnistäminen Mantun linnan kiinteistöjen korjaamiseksi on mahdollista tehdä omistajan vaihdoksen ja investointien toteutuessa.

Kangaslammin kyläyhdistys ry aikoo toteuttaa lahjoituskampanjan joka tapauksessa oman toimintansa välitöntä rahoittamista tukevasti. Kampanjan käynnistämistä suunniteltiin Kangaslammin ydinryhmän kokouksissa (27.5.2019 ja 17.6.2019). Rahan keräys kyläyhdistykselle lahjoituksiin perustuen päätettiin aloittaa välittömästi Kangaslampipäivien yhteydessä 29.6.2019.

Mallia kyläyhdistysten toiminnan rahoitusvaihtoehdoista haettiin Bench marking - kylätalovierailujen avulla (Kotalahden kyläyhdistys ry ja Syvänniemen kyläyhdistys ry 18.6.2019). Mallia kiinteistön korjauksen rahoittamiseen haettiin opintoretken muodossa Haapakosken ruukilta (Tuovinen Jussi 2019b). Opiksi otettavana todettiin, että rahoitusmahdollisuuksia on huomattavasti enemmän, jos joku muu omistaa kohteen kuin kaupunki, tästä esimerkiksi Riuttala Karttulassa on hyvä esimerkki, sinne saatiin hankerahoituksia ja avustuksia monesta lähteestä (ELY, Leader-yhdistykset, P-Savon liitto, suoraan valtion budjetista, Kotiseutuliitto, useat eri säätiöt jne.). Pitäisikö näitä mahdollisuuksia nostaa mahdollisuuksina, kun kohteelle löytyy uusi omistaja? Yrittäjille ja yrityksille on myös omia rahoituskanaviaan, kuten starttiraha, yritystuet, maaseutuinvestointituet, Finnveran yrityslainat jne.

Tulot kyläyhdistyksille kertyvät pienistä puroista: jäsenmaksut, kannattajajäsenmaksut, kahvi- ja ruokailutarjoilut tilaisuuksiin, tapahtumat, konsertit, kylähistoriikkien myynti, tilavuokrat, kuntayhteistyö, seurakuntayhteistyö, hankkeet, ilmoitusmainonta kylälehdessä. Avustuksia korjauksiin on mahdollista hakea mm. Museovirastolta (Rakennusten ja kulttuuriympäristökohteiden entistämisavustukset), mutta myönnetyt summat ovat olleet vuonna 2019 kohteen kannalta varsin vaatimattomia (1 000 – 17 000 euroa).

6.5. Pohdintaa haasteista

Merkittävimmät haasteet uusissa Mantun linnan toiminnoissa painottuvat yrittäjien asiakashankintaan ja toimitilan toiminnalliseen soveltavuuteen suojellussa asussaan ko. asiakaskunnalle ja toiminnoille.

Keski-Euroopassa ja esimerkiksi Englannissa matkailijavirrat mahdollistavat monen arvokkaan kulttuuriympäristökohteen käytön yritystoiminnassa. Suomessa haasteena on löytää riittävä asiakaskunta. Syrjäinen sijainti luo haasteensa matkailijavirtojen tavoittamiselle, maaseudulla lähellä ei ole suurta asukaspotentiaalia, joka mahdollistaisi useinkaan yksityishenkilöiden luoman kysynnän varaan rakentuvan palveluliiketoiminnan käynnistämisen.

Mantun linnan toiminnallinen soveltuminen moniin käyttötarkoituksiin kaatuu tai ainakin rajoittuu kulkuteiden sokkeloisuuteen ja rajallisuuteen (kulku huoneesta toiseen), varustelutason puutteellisuuteen (vanhanaikaisuuteen) sekä rakennuksen huonekorkeuteen (lämmityskulut), kulkuteiden kapeuteen ja esimerkiksi hissien puutteeseen. Suojeltuna rakennuksena sen käyttömahdollisuuksien kehittäminen uusien täydennysosien avulla on rajoitettua (vaatii museoviraston hyväksynnän ja valvonnan), mutta useimpien toimintojen kannalta välttämätöntä.

Haasteet rakennuksen korjaamisessa liittyvät rakennustekniikkaan. Kohde on rakennettu perinteisin tiilirakennuksen menetelmin, se on korkea ja sijaitsee kaltevassa maastossa. Korjaajilta vaaditaan mm. perinnerakentamisen taitoja, taitoa työskennellä korkealla, joustavuutta varautua yllättäviin viivästyksiin ja yllättäviin toimiin suojeltujen rakennusten vaatimuksia noudattaen. Alapohjan korjaamisessa törmätään helposti kosteusvauriokorjauksiin ja lvi-järjestelmäkorjauksissa mahdollisesti osin myös asbestipurkuihin.

Haasteena kylän palvelujen aktivoinnissa on kylän sijainti, 'henkiset esteet', eli se että kylä olisi syrjässä, vaikka Varkauteen on vain reilut 20 kilometriä. Myös pienenevä ja ikääntyvä väestöpohja, uusien asukkaiden houkuttelu, sukupolvenvaihdosten toteuttaminen ja kiinteistöjen kaupaksi asettamisen tunne-esteet sekä kiinteistöjen kaupaksi käynti asettavat haasteita toimintojen jatkuvuudelle kylässä.

Haasteena osuustoiminnan aloittamisessa Mantun linnan ylläpidossa ovat ilmeisesti aktiivisten toimijoiden puute ja kiinteistöön liittyvät kustannukset (esim. vuosittaiset käyttökulut noin 12 000 euroa/vuosi). Esimerkiksi alueen jo toimivien matkailuyrittäjien innostus mahdollista Manttu-osuuskuntaa, eli yhteistä osuustoimintaa ajatellen osoittautui kuolleena syntyneeksi ajatukseksi, yhtään kiinnostunutta ei tavoitettu eikä ilmoittautunut aktiivisesta tiedotuksesta ja avainyrittäjien kontaktoinneista huolimatta.

Haasteena kiinteistön korjaamiseksi Varkauden kaupungin omistukseen on työn laajuus ja kohteen sijainti. Varkaudessa vanhojen rakennusten korjausvelkaa on runsaasti, suojele- ja korjauskohteiden laajuus yllättää. Kohteiden tarkat kuntokartoitukset vaativat panostuksia jatkossa.

Toisaalta Varkauden historia elää rikkaassa rakennusperinnössä ja kaupunkien kerroksien säilyminen on taloudellinen kysymys, mutta myös tahtokysymys. Yhteistyöllä ja aktiivisuudella myös toimijat ja kaupunkilaiset voivat olla vaikuttamassa rakennuskuvan säilymiseen ja kehittymiseen positiiviseen suuntaan (Immonen ja Melaranta 2011). Missä laajuudessa rakennuskantaa korjataan ja säilytetään? Se on ennen kaikkea kaupunkistrateginen ratkaisu.

Varkaudessa kaupungin ja rakennuskannan kasvu on edennyt sykäyksittäin. Kaupunkikuvaa kehitettiin arkkitehtisuunnittelulla voimakkaasti 1920- ja 30-lukujen vaihteessa, kun Varkaudesta tuli kauppa. Seuraava kasvun murros oli 1950-60 -lukujen taitteessa, kun taajamasta kasvatettiin teollinen kaupunki vahvalla arkkitehtisuunnittelulla ja modernilla kaupunkikuvalla. Sen jälkeen kehitysaskelia tapahtui 1980- ja 1990 -luvulla kun kaupunkikuvaan ilmestyivät ohitustie, teollisuusalueet, nykyaikaiset kauppakeskittymät, kävelykeskusta, pienten liiketilojen Kauppakatu ja Navitas -toimistotalot.

Onko edessä nyt seuraava suurempi kehitysaskel, ja missä muodossa? Kasvaako kaupungista esimerkiksi työperäisen maahanmuuton kautta kehittyvä nykyaikainen seutukaupunki teollisine ja teknologisine elinkeinoineen ja kauppoineen vai jatketaanko paikkakunnalla elinkeinotoiminnan kuihtumisen ja väestön ikääntymisen tiellä? Aika näyttää, mutta Mantun linnan kohtaloa odottaminen ei ratkaise. Kangaslammin pienessä kaupunkitaajamassa, 25 km keskustasta sijaitseva Mantun linna tarvitsee omat elinvoimaiset toimintonsa, jotta kiinteistöä voidaan heti kunnostaa, toiminnoilla ylläpitää ja aktiivisilla toimijoilla sen toimintoja kehittää.

7. LÄHTEET

Heinonen Ansa 2019. Vesanto aikoo myydä asuntoja netissä – Kunnat tarkastelevat kriittisesti kiinteistöjään ja pyrkivät luopumaan talouden painolasteista. Savon Sanomat 9.7.2019.

Savon Sanomat lehtiartikkeli Internetsivuilla 11.10.2015.

<https://www.savonsanomat.fi/savo/Kangaslammin-Manttu-on-maakunnan-mahtavin-kivilinna/544083>

Ikonen Antti. Esitelmä internetissä 2019: KANGASLAMMIN HISTORIAA – AIKAJANA. Wesikansa trakten. Kangaslampi – Historiaa kivikaudelta 2000 –luvulle.

<http://www.saranat.fi/Tiedostot/kangaslammin%20aikajana.pdf>

Immonen Mari ja Melaranta Hanna-Kaisa 2011. Kerroksien kaupunki – Varkautelaisten rakennettu menneisyys. Varkauden museon julkaisuja 9.

Janhunen Timo ja Ahtonen Simo 2012. RMK-Palvelu Ky. Suojeluskuntatalo Manttu. Kuntotarkastusraportti. 42 s. + liitteet.

Korhonen Seija 2019. Matkaraportti Kotalahden ja Syvänniemen kylätalovierailuista. 24.6.2019.

Korhonen Seija 2019. Kangaslammin ydinryhmän kokousmuistiot. 27.5.2019, 17.6.2019 ja 12.8.2019.

Kähkönen Olli-Pekka ja Tuovinen Jussi 2019. Tutustumiskäynti Mantun Linnan kiinteistöllä 3.5.2019.

Kähkönen Olli-Pekka, Niiranen Katja ja Tuovinen Jussi 2019. Navitas Kehitys Oy:n työpaja Mantun linnan kiinteistön tulevista potentiaalisista käyttömahdollisuuksista. 12.6.2019.

Laakso Raimo, Sepponen Arto, Tuovinen Jussi ja Valaja Juha 2019. Katselmuskäynti Mantun linnan kiinteistöllä kiinteistön kunnossapitohistoriaan liittyen. 31.7. 2019.

Lehtonen Arto ja Tuovinen Jussi 2019. Taustakeskustelut ja hankkeen tavoiteasetanta 6.5.2019.

Maunula Saara 2019. Mantun linnan esittely- ja tornikierros lapsiperheille Orffitien Vekara-Varkaus konsertin yhteydessä.

Miettinen Markku, Kähkönen Olli-Pekka ja Tuovinen Jussi 2019. Katselmuskäynti Mantun Linnan kiinteistöllä kiinteistön myynnin järjestämiseksi 19.7. 2019.

Museovirasto internetsivut. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY. 2019. http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1131

Noponen Ilona 2019. Saarijärven kasvatti kotiutui Kangaslamille – Kyläyhdistyksen uusi puheenjohtaja Olli-Pekka Kähkönen toivoo, että Manttu pelastuu ja alueen vetovoima kasvaa. Varkauden lehti. 30.06.2019.

Paukkonen Riika 2019. Kangaslampilaiset hakevat perinnekohteelle idearikasta omistajaa. Sinun Savo -lehti 5.6.2019.

Soininen Kati 2019. Robotteja tai panimo Mantulle? Selvityshankkeella haetaan elinvoimaa linnaan. Varkauden lehti 23.5.2019.

Sopanen Tuomas 2019. Haastattelu ja tutustumiskäynti Kangaslammin Mantun Linna. 20.6.2019.

Summa Terhi & Tuominen Kaisu 2009. fasilitaattorin työkirja Menetelmiä sujuvaan ryhmätyöskentelyyn. https://www.gloaalikasvatus.fi/tiedostot/Fasilitaattorin_tyokirja.pdf

Tuovinen Jussi ja Tolvanen Heljä 2007. Kulttuuriympäristöjä kunnostetaan Pohjois-Karjalassa. Pohjois-Karjalan ympäristökeskuksen raportteja 10/2007. 56 s.

Tuovinen Jussi 2019a. Infotilaisuus Kangaslammin ydinryhmän kokousväelle 27.5.2019.

Tuovinen Jussi 2019b. Opintoretki Haapakosken ruukki 16.8.2019.

Tuovinen Jussi 2019c. Kangaslammin Mantun linna, tuotteistamisryhmän palaveri. 16.9.2019.

Tuovinen Jussi 2019d. Mantun linna -hankkeen tulokset – verkottumisilta. 22.10.2019.

Turunen Merja 2019. Kaupunki etsii Mantulle taas ostajaa. Varkauden lehti 3.9.2019.

Valokuvat 2019, Tuovinen Jussi, Navitas Kehitys Oy.

Varkauden kaupungin hallitus. Manttaalisäätiön Talo Manttu, myyntipäätöksen päivitys 2.9.2019

8. LIITTEET

LIITE 1. Ideoinnin tuottamia liikeideoita

1. Oma linna - asuntokäyttö täydennysrakentamalla, laivalaituri ja veneilykäyttöä
2. Kummituslinna + pakuhuone – kaikkea kummituksista matkailijoille ja vierailijaryhmille
3. Ravintola ja juhlapitopalvelu – juhlatila perhejuhliin, ryhmille, tilausravintolatoimintaa
4. Osuuskuntatalo – matkailuyritysten yhteinen nähtävyysskohte
5. Majoitusta GoSleep unimunissa – uniikki vierailukohde elämysmatkailijoille, seikkailu linnassa
6. Robottikeskus – informaatiota roboteista (Varkauden vetovoimakeskusta tukien)
7. Kotiseutumuseo – suojeluskunta- ja koulumuseo -koulutuskeskus Vesikansan linna
8. Start Up -tilat yrittäjille – toimistohotelli, yrittäjien ja konsulttiverkon toimintapiste
9. Mekaanisen musiikin museo – tilat Varkauden tunnetuimmalle museolle
10. Yhdistysten toimintapiste – tilat paikkakunnan kyläyhdistystoimijoille (nykykäyttötilanne)
11. Pienpanimo – tms. perinteikäs vanhoihin tiloihin soveltuva yrittämisen muoto
12. Harrastekokoontumistila – partio, 4H-kerho tms.
13. Taidekeskus – säätiörahoitteinen taidekeskus (esim. Saastamoisen säätiö, Walter Ahlströmin säätiö)
14. Mantun linna - joukkorahoitteinen uniikki matkailukohde (opas kertomassa kohteesta, jossa perusnäyttely ja vaihtuva näyttely)
15. Majakka – Ledvalot näköalatornissa ja vierailumahdollisuus maisemakierrosten yhteydessä
16. Moottoripyöräkerhon kokoontumispiste – vierailukohde kesäretkille
17. Rauniolinna, annetaan raunioitua nähtävyysskohte – ryhmämatkailukohde pienin resurssein
18. Teknologiaatalo – modernia langatonta tekniikkaa maaseudulla -esittelypiste
19. Vahakabinetti – linnan vampyyri mallia Mikkelin Visulahti?
20. Laadukas käsityömyymälä – myyntipiste matkailijoille mallia Puijo, Valamo?
21. Luomutuotemyymälä – yrtit ja kuivatutotteet

22. Ritarihuone – kokoontumis- ja yhteydenpitopaikka saksalaisille ja kv-harrastajille
23. Kylmäkellari – viinikellaritoimintaa – esittely- ja myyntipiste
24. Hotelli - Yoga-keskus – terveellisen elämän palvelukeskittymä
25. Lepakkokeskus – tietoa lepakoista mallia perhospuutarha
26. Pieneläinhoitola – koirahoitola
27. Aarten etsijöiden tukikohta – metallinpaljastinharrastajien kokoontumistilat
28. Tatuointimuseo – studio
29. Kirkko – oma kirkko esim. muslimiyhteisöille
30. Wintage -maailma – 30-50-luvun keräilijätukikohta, myyntipiste
31. Kolme tenoria – uniikki kansainvälinen esiintymispaikka Joroisten musiikkijuhlat
32. Taidekeskus – oma ateljee tunnetulle paikallistaiteilijalle
33. Oiva Kallio -keskus – arkkitehtuuritalo mallia Alvar Aalto -museo
33. Kylän palvelukeskus – kunnostetut tilat postille, kirjastolle, palvelupisteelle ja parturi-kampaajalle
34. Elokuvastudio – Pekka ja Pätkä elokuvien uusi kuvauspaikka
35. Venemuseo – esillä vesikansan perinneveneitä
36. Pelikeskus – Virtuaalimaailma Warppi -ohjelmapalveluja kesälomailijoille
37. Etanakasvattamo – Courmet -ravintolatoimintaa
38. Kiinteistöosakeyhtiö – Perhekeskus – lomanviettopaikka lapsiperheille
39. Senioreiden kohtaamispaikka – palveluja ikäihmisille
40. Ilmastonmuutoskeskus – tietopiste ilmasto-/järviluonnon muutoksista
41. Green Care – Clean Tech -center – opastusta ympäristöjohtamiseen
42. Kesäkahvila – kohtaamispaikka kyläläisille ja matkailijoille – yleiset wc-tilat (ainoat/kylä)
43. Harrastustilat eri-ikäisille – näyttelyt, esiintymiset, toimitilaa yrittäjille
44. Museo – Mantun koko historia esille – WanhaVarkaus teemalla
45. Elokuvateatteri – juhlasali – seminaarisali 400 hengelle
46. Taide ja piirustus-paja lapsille ja nuorille – taideleiritoimintaa
47. Suojeluskuntamuseo – valtakunnallisesti sotaveteraani, sotainvalidi- ja lottaperinnenäyttelyt esille

48. Esityspaikka – kokouspaikka – juhlapalvelutila
49. Luontomatkailuyrityksen tukikohta – Saimaa
- 50: Foucoult -heiluri – Fysiikan ilmiöiden opastuskeskus observatoriota tukien
51. Kuninkaan WC – ylelliset uudet wc-tilat matkailijoille Linnarakennuksen viereen
52. Metallimusiikin keskittymä – esiintymistilat bändeille
53. Nähtävyys – säilytys upeana rakennuksena – torniin hissi ja näköalapaikka, alasuuteen rakennukseen wc ja kahvio
54. Leirikeskus – perinneleirit eri kohderyhmille mm. lottaleiri, partio,
55. Taidot haastaa tiedot -keskus, perinneammatit, lukkosepät, peltisevät, hirsirakentajat, katontekijät, tiilenpoltto yms.
56. Tapahtumatuottajan tukikohta – esim. suuret konsertit
57. Kieliovetusta - vapaaehtoistyöleirit kansainvälisille kohderyhmille
58. Harjoittelusali – voimistelijat, painijat, hula-hula-tanssijat yms.
59. Kokouskeskus – palaverit, kokoukset, pienryhmätyöskentelytilat
60. Virtuaalinähtävyys nettiin – 3D-lasien kautta kv-matkailukohde
61. Hiljentymisen keidas – riittävästi ja tarpeeksi palvelut (kirkko tms. taho)
62. Datan digitalisaatio – Datacenter -palvelukeskuspalvelut
63. Ekokeskus - kiertotalouden merkitys esille
64. Käräjäsali – vuokrataan tiloja oikeuslaitokselle
65. Energiakeskus – uusi energiateknologia esille, esim. aurinkoteknologia
66. Tarinatalo – tarinan kerronnan merkityksellisyys liiketoiminnassa korostuu
67. Sisältötuottajien toimintakeidas – jakamistalous ja alustat
68. Päättäjien akatemia – kokous- ja koulutuskeskus päättäjille
69. Perinnekulttuurikeskus – palavereja museoihmisille aidossa toimintaympäristössä
70. Ryijy- ja tekstiilinäyttelyt – näyttelytoimintaa alan harrastajille
71. Prinsessalinna – KIINTOPISTE prinsessa- ja prinssiharrastajille
72. Animecon –tapahtumakeskus – ym. erilaiset larppaustapahtumat
73. Kesäresidenssi taiteilijoille – työ- ja asuintilat taiteilijoille
74. Museotoimijoiden koulutuskeskus – korjausrakentajakoulutusten koordinointi

75. Sosiaalinen palvelukeskus – ESR-rahoitteista työttömien työpajatoimintaa
76. Kielikurssit – kv-leiritoimintaa nuorille mallia Rautavaaran metsäkartano
77. Kauneuden keskus – kauneudenhoitoalan koulutuspiste, ylläpitäjäksi yrittäjien osuuskunta
78. Kellomuseo – kartanoiden kellot, ylläpitäjänä kelloseppäyrittäjä
79. Koulumuseo – kansakouluhistoria esille ylläpitäjäksi säätiö
80. Suomen ympäristökeskus- jätevesiasioiden neuvontapiste – haja-asutusalueiden jätehuolto esille
81. Metsähallituksen opastuskeskus / opastuspiste – tietoa Järvi-Suomesta matkailijoille
82. Navitas 4 – Navitas-konseptin palvelut yrityksille, alkuperäinen linnamiljöö toimistopalvelujen ja tilaisuuksien järjestämiseen liittyvässä käytössä
83. Varkauden kaupungin maaseudun toimintatalo – tietoa rakentamisesta ja korjausrakentamisesta
84. Valokuvaamo – CatWalk -muotikuvauksia, valokuvausalan yrittäjien kohtaustapa
85. Ruusu- ja alppiruusu puutarha – tietoa puutarha-alan toimijoille
86. Teatteritalo – kiertävien teatterien harjoittelu- ja esiintymispaikka, Varkauden teatterin toimitilat
87. Nightwish -yhtyeen harjoitussali, kv-museo ja esittelypiste yhtyeen faneille
88. Lauluhetkiä – All sång på Skansen tyyliin kesälle kyläyhdistyksen toimesta
89. Kyläyhdistyksen ilmoitustaulu – kokoontumispaikka
90. Kulttuurikeskus – musiikin ympärille
91. Museo kaupungin käytössä – kaupungin toimipiste eri tarpeisiin, perinneasut oppailla
92. Esiintymispaja – kaikille avoin esiintymisen harjoituspaikka
93. Hirviseurojen juhlapaikka – metsästystrofeet ja toiminta esille
94. Säilytetään semmoisenaan – käyttö muovautuu ajan myötä
95. Puretaan rakennus pois – säästyy harmilta jatkossa
96. Elämysravintola – maahanmuuttajavetoinen kansainvälinen nähtävyys
97. Juhlapitopalvelupaikka – laitoskeittiötason puitteet
98. Näyttelyhalli – luontoteemalla
99. Kehityskohde Saimaan matkailun ympärille – yrittäjien yhteistyökohde, osuuskunta

100. Urheilulle ja kulttuurille – e-urheilukeskus
101. Monipuolista yritystoimintaa, matkatyössä olevien työpiste – Manttu Osuuskunta
102. Lottovoittajien yhdistys Lottovoittajat ry – yhdistystoimintaa sijoittajille
103. Rippikoululeiritoimintaa pääkaupunkiseudun nuorille – leirikeskus
104. Lemmikkieläinten juhla- ja pitopalvelupaikka - Rekkukirkko
105. Origami-harrastajien ohjausta – askartelutyöpajoja ikääntyville
106. Airbnb-majoitusta piharakennuksissa - ohjattuja linnakierroksia airbnb-matkailijoille
107. Asemuseo – Joroisten asemuseo isompiin tiloihin
108. Oravin ja Järvisydämen matkailukohteiden sivupiste, vierailukohde ja nähtävyys
109. Sotaveteraani- ja -invalidiliiton kansallinen esittelykohde, kunnossapidettävä alkuperäiskuntoinen suojeluskuntatalo
110. Eurooppalainen Linna – Yksityinen edustuslinna kv-myyntilistalle
111. Vaihtokohde linnamatkailussa – airbnb-majoitusta linnassa.
112. Pelastusharjoituskohde Kuopion pelastusopistolle – vanhat rakennukset kohteena
113. Tsasouna – kiinteistö uudeksi esittelykohteeksi
114. Hotelli - Imatran Valtion hotellin ja Punkaharjun valtion hotellin -tyylinen majoituskohde
115. Tapahtumapalvelutuottajien yhteiskohde – kalenterin mukaan toimintapuitteita eri kohderyhmille
116. Joulupukin koti – Mantun linnan tonttukierros
117. Casino – pokeriturnauksia kv-asiakkaille
118. Tubebattle-keskus – tubettajan kotilinna
119. Juustola – juustomyymälä -juustotapahtumat
120. Musiikitapahtumat, esim. flamenco-tapahtumat
121. Tähtitieteellinen kohde – näyttelyt
122. In the Middle of Nowhere – luontoa ja ympäristöä esille kohde
123. 'Pyhän Olavin reittikohde' – tie Norjasta Novgorodiin
124. Aairbnb -verkoston tukipiste – 'mummomajoitus' kodeissa bussilastille
125. Perheasunto - lomakohde lapsiperheille kesäksi

LIITE 2. Hankkeen lomakkeet

Osallistujalista

Ideariihä -lomake

Poissulkutarkastelu -lomake

Toiminnon elinkaaritarkastelu -lomake



Kangaslammin Mantun alueen
ja elinkeinopalveluiden
selvityshanke



Euroopan maaseudun
kehittämisen maatalousrahasto:
Eurooppa investoi maaseutualueisiin

IDEARIIHI: MANTUN LINNAN TOIMINNOT, ALUSTAVA LIIKETOIMINTAMALLI

LIKEIDEA: Toiminta-ajatus: _____

Mitä: _____

Kenelle: _____

Miten: _____

Brändi: _____

Tuotanto: _____

Jakelutie: _____

Muuta, mitä: _____

Nimi: _____

Yhteystiedot: _____

Annan suostumukseni tietojen säilyttämiseen ja käyttöön hankkeen toimesta:

Aika/paikka _____

Allekirjoitus ja nimen selvennys _____

Poissulkuarkastelu, tiloihin sovitettavissa olevat toiminnot

Toiminto	Toimija	Tilavaatimukset	Tekninen este
Oma linna - asuinkäyttö	Yksityishenkilö, 'miljonääri'	Korkealaatuiset asuintilat	Suojeluvaade, huonejärjestelyt, sos. tilat heikot
Taidekeskus/Tiedekeskus	Säätiö	Korkealaatuiset näyttelytilat	Sisäilma, pintojen laatu, sos. tilat, sijainti, invavarust.
Metsähallituksen opastuspiste	Metsähallitus/valtio	Korkealaatuiset näyttelytilat	Sisäilma, pintojen laatu, sos. tilat/sijainti, invavarustus
Toimistokäyttö startup - yrityksille	Pienyrittäjät	Laadukas toimistotila, lounasravintolatilat, kokoontumistilat	Sisäilma, huonejärjestelyt, sos. tilat/sijainti, invavarustus
Tapahtumantuotanto	Tapahtumapalveluyritys/nimekäs yhtye	Omalaatuinen miljöö, laadukas esiintymistila, museotilat	Suojeluvaade, sos. tilat, majoitustilat
Juhlapitopalveluravintola	Yrittäjäperhe	Laitoskeittiötilat, ravintolatilat, majoitustila	Heikot keittiö- ja ravintolatilat, invavarustus, majoitustilojen puute, sosiaalitulojen puute
Airbnb -majoitusta / ohjelmapalveluja	Kyläyhdistys/-yrittäjä	Majoitustilat, sosiaalitulat, saunatilat, opastus- ja ohjelmapalvelutoimintatila	Heikot liikenneyhteydet, sos. tilat, majoitustilat
Rippikoululeiritoimintaa	Seurakunta pääkaupunkiseudulta	Laitoskeittiötilat, majoitustilat, sosiaalitulat, kokoontumistilat, saunat	Heikot majoitustilat, liikenneyhteydet, keittiö- ja ravintolatilat, sos. tilat
Esiintymis- ja harrastetila yhdistyksille	Kyläyhdistys ja muut yhdistykset	Laadukas esiintymistila, sos. tilat	Tilojen lukitus, sos.tilat, invavarustus

LIITE 3. Mantun linnan kohteeseen sopivimmat toiminnot / Saavutettavissa olevat toiminnot

1. YKSITYINEN MATKAILUYRITYS / -KOHDE, JOSSA MAHDOLLISTUU KYLÄLÄISTEN HARRASTUS- JA KOKOONTUMISPALVELUT

a) Pääasiallinen käyttömuoto:

Juhla- ja pitopalvelutoimintaan keskittyvä matkailupalveluyritys, museotoimintakäyttöä, kiinteistö alkuperäisen kaltaisena säilyttäen, toimija määräytyy toteutuvan kiinteistökaupan myötä

b) Sivukäyttömuodot:

Tavoitteena on koota useampia yleisö-, kokous- ja juhlapalvelu sekä harrastustoimintoja tukevia toimintoja vuodenaikojen mukaan rytmitettyinä. Toimijat maksavat vuokraa tilan käytöstään. Toimijoina voivat olla kaikki alueen yhdistykset sekä Mantun linnan toimintoja tukeva osuuskuntamuotoinen yhteisö.

2. VARKAUDEN KAUPUNKI / NAVITAS KIINTEISTÖT OY

a) Pääasiallinen käyttömuoto:

Tavoitteena laajentaa Varkauden kaupungin yritystilojen käyttömahdollisuutta maaseudulle, kiinteistön omistus säilyy nykyisellään, se kunnostetaan toimistotason käyttöön nykyaikaisilla tietoliikenneyhteyksillä varustaen, toiminnot organisoidaan Navitas -konseptilla, perustetaan Navitas 4, jota markkinoidaan aktiivisesti ympäri Suomen.

b) Sivukäyttömuodot:

Tavoitteena on tukea alueen yleisö-, kokous- ja tapahtumapalvelutoimintoja sekä harrastustoimintoja vuodenaikojen mukaan rytmitettyinä. Toimijat maksavat vuokraa tilan käytöstään. Toimijoina voivat olla kaikki alueen yhdistykset sekä Mantun linnan toimintoja tukeva osuuskuntamuotoinen yhteisö.

3. METSÄHALLITUS / SUOMEN YMPÄRISTÖKESKUS

a) Pääasiallinen käyttömuoto

Tavoitteena vahvistaa Järvi-Suomessa opastustoimintaa, kiinteistö siirtyy metsähallitukselle ja kunnostetaan toimistotason käyttöön nykyaikaisilla tietoliikenneyhteyksillä varustaen, toiminnot organisoidaan Metsähallituksen konseptilla, 'opastuskeskusta' markkinoidaan aktiivisesti ympäri Suomen.

b) Sivukäyttömuodot:

Tavoitteena on koota useampia yleisö-, kokous- ja tapahtumatoimintaa tukevia toimintoja vuodenaikojen mukaan rytmitettyinä. Toimijat maksavat vuokraa tilan käytöstään. Toimijoina voivat olla kaikki alueen yhdistykset sekä Mantun linnan toimintoja tukeva osuuskuntamuotoinen yhteisö.

4. KANGASLAMMIN KYLÄYHDISTYS RY / KYLÄTALO

a) Pääasiallinen käyttömuoto

Tavoitteena säilyttää harraste- ja juhlapalvelutilat kyläläisten ja kesäasukkaiden käytettävissä. Kyläyhdistys ostaa kiinteistön ja ylläpitää sitä talkootoimintoina. Luodaan myös vuokrattavien yritystilojen käyttömahdollisuutta maaseudulle, kiinteistö kunnostetaan toimistotason käyttöön nykyaikaisilla tietoliikenneyhteyksillä varustaen.

b) Sivukäyttömuodot:

Tavoitteena on koota useampia yleisö-, kokous- ja juhlapalvelu- sekä harrastustoimintoja tukevia toimijoita yksiin tiloihin vuodenaikojen mukaan rytmitettyinä. Toimijat maksavat vuokraa tilan käytöstään. Toimijoina voivat olla kaikki alueen yhdistykset sekä Mantun linnan toimintoja tukeva osuuskuntamuotoinen yhteisö.

5. OHJELMAPALVELUTOIMIJA

a) Pääasiallinen käyttömuoto

Tunnetun kansainvälisen esiintyjän harjoitus- ja kotisali ja -linna. Tavoitteena markkinoida kohdetta kansainvälisesti esiintyjille ja ylläpitää kohde ainutlaatuisena, uniikkina suojelukohteena, jossa järjestetään pienehköjä (alle 100 henkilöä) yleisötapahtumia.

b) Sivukäyttömuodot:

Tavoitteena on, että paikalliset tahot pystyvät käyttämään tilaa satunnaiskäytössä. Toimijat maksavat vuokraa tilan käytöstään. Toimijoina voivat olla kaikki alueen yhdistykset sekä Mantun linnan toimintoja tukeva osuuskuntamuotoinen yhteisö

LIITE 4. Kehittämisen- ja korjaussuunnitelma, Mantun Linna ja lähiympäristö

23.09.2019

MANTUN LINNA JA LÄHIYMPÄRISTÖ

KEHITTÄMIS- JA KORJAUSSUUNNITELMA

TÄYDELLINEN KORJAAMINEN TAPAHTUMA-, MATKAILU- JA TOIMISTOKÄYTTÖÖN SOVELTUVAKSI



1. JOHDANTO

Tässä korjaus, investointi- ja kunnossapitosuunnitelmassa käsitellään Kangaslammin Mantun linnan tilaa, kunnostustarpeita ja korjausinvestointien toteutus- ja rahoitusmahdollisuuksia.

Hankkeen kohde, Kangaslammin Mantun linna on tällä hetkellä Varkauden kaupungin omistuksessa ja tulevaisuudessa se on tarkoitus myydä ulkopuoliselle taholle ja saada tilat käyttöön niin, että ne toiminnallaan ja osaltaan edesauttavat ja kasvattavat alueen elinvoimaa. Tavoitteena Varkauden kaupungilla on löytää kohteelle pitkän tähtäimen uusi elinkaari kohteen arvo ja ominaispiirteet säilyttäen.

Tavoitteena on, että rakennussuojelulain nojalla suojeltu rakennus, säilyy ja kehittyy vetovoimaisena kohteena. Tärkeimmät kriteerit myyntipäätöksessä ovat kohteen tuleva funktio ja ostajan liiketoimintamuoto sekä kiinteistön tuleva käyttömuoto, kiinteistön elinkaari eteenpäin ja suojeltuna säilyminen. Tärkeää on myös ostajalle ja myyjälle koitua molemminpuolinen imagohyöty.

Kohteen tulevat toiminnot määrittelevätkin pitkälti, miten kohde tullaan korjaamaan, miten se tullaan täydennysrakentamaan ja miten kohteen kunnossapitoa tullaan jatkossa toteuttamaan. Tämä suunnitelma on hahmoteltu täydellisen korjaussaneerauksen näkökulmasta niin että kiinteistöä käytetään julkisena rakennuksena (tapahtuma-, matkailu- ja toimistokäyttö) ja se saatetaan täysin nykyaikaiseen kuntoon.

Taustatietoja rakennuksesta:

Rakennustyyppi	Kokoontumisrakennus (Suojeluskuntatalo)
Valmistumisvuosi	1927 (aloitettu 1922)
Rakennukset kpl	3 (Mantun linna, piha-asuinrakennus, varastorakennus)
Kerrokset	4 (+ porrastila torniin)
Kellarikerrokset	Ei, paitsi varastorakennuksessa (sauna)
Tilavuus m ³	Ei laskettu, arvio n.
Kerrosala m ²	Arvio n. 800 m ²
Tontin koko ha	0,87 ha
Vapaa sisäkorkeus	Vaihtelee (sali n. 5 m, huoneet 2,2 - 2,7 m)
Lastausovet kpl	Autolastauskorkeudella ei ovia (esiintymislavalle portailla)
Hätäpoistumistiet	Portaiden kautta 3 krs näyttämöltä, ei tornista
Inva-kulkuyhteydet	Ei ole
Hissit	Ei ole

Autopaikat, kpl	n. 20 pihatiellä (ei merkittyjä, ei lämmityspaikkoja)
Lattian kantavuus, kN/m ²	
Paloluokka	Ei määritetty (tiilirakennus, jossa puurakenteinen ullakko)
Kantava runko	Tiili, betoni
Julkisivut	Kalkkimaalattu tiili
Yläpohja	Puurakenteinen
Vesikate	Savitiili (aluskatteena bitumihuopa)



Rakennukset sijaitsevat harjun päällä luonnontilaisessa puolukkakankaan maastossa uudistuskypsän männikön keskellä. Rakennuksen ympärillä on 0,97 ha tontti, rajat on merkitty pyykein. Tontilta on vaatimaton järvinäköala ja rannassa on kulkuoikeus vesistölle, ranta on pehmeä ja umpeen kasvava.



1.1. Kunnossapitosuunnitelma ja korjaussuunnitelma

Kiinteistön tuleva omistaja voi hyödyntää tätä laadittua suunnitelmaa ja täsmentää sitä omien tavoitteidensa mukaiseksi. Suunnitelma on laadittu lähtöajatuksella, että kiinteistö kunnostetaan ns. kerralla käyttökelpoiseen ja terveeseen matkailu-, tapahtuma- ja toimistokäyttöön soveltuvaksi julkiseksi rakennukseksi.

1.2. Korjaushistoriaa ja ehdotuksia

Kohteen kunto on dokumentoitu vuonna 2012 kuntotarkastuksen yhteydessä (Janhunen Timo ja Ahtonen Simo 2012). Kiinteistön kunnossapidosta on huolehtinut viimeiset n. 35 vuotta Tmi Raimo Laakso, yrittäjä tuntee Mantun linnan kunnossapitohistorian, mutta tieto on pääasiassa muistinvaraista.

Pääosin kiinteistö on alkuperäisessä kunnossa. Mantun linnan vesikattoa on korjattu 1990 - luvulla niin että tiilikatteen alle on asennettu suojakate ja osa kattotiilistä on vaihdettu. Samassa yhteydessä vahvistettiin seinärakenteita lisäpalkituksella, koska rakennus oli kylmillään ollessa päässyt liikkumaan. Piharakennuksiin asennettiin tuossa yhteydessä valvovien viranomaisten määräyksestä Onduline-kate entisen huopakatteen tilalle.



Päärakennuksessa on tiilikate, jonka alla aluskatteena bitumihuopa, piharakennuksissa on Onduline-huopakate. Puut sijaitsevat aivan räystäiden tuntumassa, joten katoilta valuja vesi roiskuttaa paikoitellen seinille.

Muutamia vuosia sitten on kattotiilien kunto tarkastettu ja rikkoutuneet tiilet on vaihdettu. Ehdotuksena on, että tiilikate uusitaan seuraavassa kiinteistön kunnostusvaiheessa tai kate muutetaan saumapeltikatteeksi tai kuparikatteeksi ja rakennukseen asennetaan aikakaudelle tyypilliset rännit ja syöksytorvet sulatusjärjestelmällä varustaen. Samalla kattovedet johdetaan rakennuksen vierestä pois ja rakennuksen vierustalle asennetaan salaojitus ja soraeristyskerrokset ja perustan bitumieristys kunnostetaan. Tuohon korjaukseen saakka katon kunto tarkistetaan vuosittain silmävaraisesti ja rikkoutuneet tiilet vaihdetaan.

Pääoven edustalla olevat betoniportaat on vuoden 2012 kuntotarkastuksen jälkeen korjattu ja kulmaraudoin vahvistettu. Päädyssä olevat portaat ovat sen sijaan heikkokuntoiset ja portaiden alapuolinen eteistila kärsii kosteudesta ja talvisin betonipintojen jäätymisestä.

Ehdotuksena on joko poistaa portaat (rakentaa tilalle hissiyhteys ja hätäpoistumistie) tai korjata portaat katoksella varustaen ja lämpöeristää eteistila lämpimäksi tilaksi.



Piharakennusten portaat ja sisäänkäynnit vaativat kaikki kunnostustoimia.

Viimeisin toteutettu korjaustoimenpide on Mantun linnan kiinteistön liittämisen kaukolämpöverkkoon sekä poistoilmakoneen asentaminen pääoven viereen ilmanvaihdon lisäämiseksi. Kaukolämmön toimittaa paikallinen lämpöyrittäjä (Kangaslämpö Oy), lämpö tuotetaan taajamaan hakelämmityksen avulla.

Kunnossapito on tehty Varkauden kaupungin aliurakoitsijana toimivan auras- ja kunnossapitourakoitsijan toimesta (tmi Raimo Laakso). Kangaslammin kyläyhdistys ry on siivonnut kiinteistön sisätilat vuosittain (viimeksi touko-kesäkuussa 2019) ja aiemmin korjannut talkootyönä mm. piha-asuinrakennusta. Myös piharakennusten käyttö ja siivoukset ovat olleet viime vuodet Kangaslammin kyläyhdistys ry:llä.

1.3. Kiireelliset välittömät toimenpiteet

Sähkötekniikkaan liittyvät välittömät kunnostustarpeet on esitetty vuonna 2012 tehdyssä kuntoarviossa, ja rikkonaisia kohteita on korjattu kunnossapitoon liittyen. Tässä vaiheessa tähän aihealueeseen ei tarkemmin syvennytty. Laajan peruskorjauksen yhteydessä sähkötekniset laitteet tulee saattaa nykymääräysten tasolle (huomioitava rakennusten käyttötarkoitus) ja kaikki keskukset, nousujohdot ja 4-johdinjärjestelmän ryhmäjohtot joudutaan uusimaan 5-johdinjärjestelmän mukaisiksi.

Ilmanvaihtoon liittyen rakennuksessa joudutaan turvautumaan ilmalämmityskoneen ja vapaan ilmakierron mukaiseen ilmanvaihtoon. Tällöin ilmanvaihtokone huolletaan ja kanavisto nuohotetaan säännöllisesti, kuten tähänkin saakka on tehty. Laajassa peruskorjauksessa ilmanvaihtokysymys on ratkaistava uusittavaan keskuslämmitysjärjestelmään ja sopivimpaan ilmanvaihtotekniikkaan nojautuvaksi.

Kiireellisenä, välittömänä toimenpiteenä esitettiin ilmanvaihdon tehostamista, joka osittain onkin jo toteutettu (poistoilmavaihtokone) kesäkuussa 2019.

Lattiarakenteiden kunto on alakerrassa kyseenalainen. Kiireellisenä välittömänä toimenpiteenä ehdotetaan alakerran kerrosten lattiapintojen muovimattojen poistamista.

Samassa yhteydessä on tarve tarkistaa puurakenteiden kunto ja poistaa mahdollinen lahonnut puu- ja levyateriaali alakerran alapohjarakenteista.

Valumavesien ohjaus rakennusten seinustoilta on tarve ratkaista kiireellisesti. Välittömänä toimenpiteenä ehdotetaan sivurakennusten vierustalla sijaitsevien puiden poistamista (vesiroiskeet seinille) ja maaston kaltevuuksien korjaamista (valumavedet johdetaan pois rakennuksen vierestä). Myös kiinteistön räystääsvesien valuminen seinustoille on hoidettava laajemman saneerauksen yhteydessä kiireellisenä toimenä (maaston muotoilu, pellitykset ja rännit).



2. KIINTEISTÖN PERUSTIEDOT

2.1. Kuntoarvion lähtötiedot

Lähtötietoina korjaussuunnitelman laadinnalle olivat 2012 suoritettu kuntotarkastus ja sen raportit, tutustumis- ja katselmuskäyntien pohjatiedot ja kuvamateriaali sekä kiinteistön hoitoon osallistuneiden henkilöiden kanssa tehdyt haastattelut.

Ehdotuksena on, että myyntitilanteessa kiinteistössä tehdään lisää rakennuksen kuntoon liittyviä mittauksia (rakenteiden kosteusmittaukset ja ilmanlaadun aistinvarainen arviointi ja mahdollinen homekoiratutkimus) ja suoritetaan myyntikatselmus yhdessä huoltohenkilöstön kanssa kiinteistön kunnosta ja teknisestä tilasta. Myös sivurakennusten kunto on tarpeen todeta mittauksin tuossa yhteydessä.

Kustannukset tarkistusmittauksista ja kuntotarkistuksista lienevät arviotasolla 3000 – 5000 euroa.

2.2. Korjaussuunnitelman mukaisten korjaustoimien toteutus

Ehdotuksena on, että korjaukset ja kunnostukset tehdään kerralla laajemman saneerauksen muodossa, mahdollinen täydennysrakentaminen suunnitellaan tunnetun arkkitehdin toimesta ja korjaustoimet hyväksytetään suojellun rakennuksen vaatimien standardien ja lainsäädännön edellyttämällä tavalla Museoviraston ja Pohjois-Savon ELY-keskuksen viranhaltijoiden kanssa vuorovaikutuksessa.

Toimenpiteenä ehdotetaan, että kiinteistön kunnostustoimille kilpailutetaan ja valitaan rakennusvalvoja ja rakennuttaja sekä alihankintatoimijat kilpailutetaan.

Jatkossa vuosittaisesta kunnossapidosta on hyvä huolehtia vuosittaisten seurantojen ja säännöllisen kunnossapidon suunnitelmia noudattaen ja keinovalikoimin. Pitkään rakennuksen kunnossapidosta huolehtinut yritys on luontevin toiminnan jatkajataho.

Kustannukset korjaussuunnittelusta ja valvonnasta lienevät noin 50 000 – 80 000 euron tasolla.

3. KORJAUSSUUNNITELMAN TULOKSET

3.1. Aluerakenteet

Rakennus sijaitsee Varkauden kaupungin omistamalla tontilla, joka kaavassa on jaettu luonnonsuojelualueeseen ja rakennussuojelulla suojeltuun tonttialueeseen.

Päärakennus sijaitsee keskellä tonttia, sivurakennukset (piha-asuinrakennus ja aitta/varasto/PuuC) sijaitsevat tontin itälaidalla.

Maasto rakennusten välittömässä läheisyydessä on luonnontilaista kuivaa kangasta ja sorapintaa. Päärakennus sijaitsee harjun päällä. Pääjulkisivulla (Kangaslammintielle) salin kohdalla on noin 3 metrin levyinen tasainen alue, jonka jälkeen maata on P-alueelle porrastettu voimakkaasti. Pääsisäänkäyntien edustalla maanpinta kallistuu voimakkaasti rakennuksesta pois päin. Sivurakennukset sijaitsevat rinteessä, niiden lähimaasto on kaltevaa, eivätkä kaadot rakennuksen vierellä ole optimaaliset.

Korjaustoimenpiteenä esitetään, että rakennuksen seinustoille puuston poistamista sekä kallistusten tarkastamista ja maaston muotoilua niissä kohdin, joissa maanpinta on tasainen tai viettää rakennusta kohden.

P-alue on hiekkakenttää, maasto on viettävää ja tiepinnat rinnettä, P-alueet ja tiepinnat ovat talvella hankalat hoidettavat ja liikuttavat. Katolta putoava vesi ja jää muodostaa uhkatekijän.



Korjaustoimenpiteenä parkkipaikkojen suhteen esitetään P-alue kylttiä, johon tulee ohjeet pysäköintiä varten (sijainnit ja suunnat). Parkkialuetta ei ole mahdollista laajentaa, mutta maastonmuotoja voi varovasti muotoilla käytännöllisemmiksi ja reunoja ja suoja-alueita voi varustaa kaiteilla. Hiekoituslaatikon sijoittaminen alueelle on suositeltavaa. Wanha-Varkaus - opastekyltti esitetään sijoitettavaksi aiemman opastekyltin sijainnille.

Kustannukset kylteistä ja opasteista ja suojakaiteista ja hiekoituslaatikoista ovat noin 3000 – 5000 euron tasolla.

3.2. Lähiympäristö

Tontin rajoja ei ole äskettäin avattu, ne erottuvat heikosti. Ehdotetaan rajojen avaamista ja merkitsemistä muovisin viittakepein.



Länsi- ja luoteisraja kiinteistöllä rajautuu luonnonsuojelualueeseen. Alueen puustoon tai kulkureitteihin tai maaston muotoiluihin ei esitetä tehtävän muutoksia.

Eteläraja rajautuu Museon kiinteistön rajaan ja maantiehen (Varkaus-Savonlinna), puustoon tai kulkureitteihin tai maaston rakenteisiin ei esitetä muutoksia. Vain Linnan seinustalla tien ja rakennuksen välissä olevat koivut ja männyt esitetään poistettaviksi.

Pohjois- ja koillisraja rajautuu naapurin tonttiin ja vesialueeseen (vesijättöä). Puustoon ja maaston muotoihin ei esitetä koskettavan. Olemassa olevan rantaoikeuden voi hyödyntää.

Itäraja rajautuu naapurin tonttiin ja maantiehen, rakennusten välittömässä läheisyydessä olevat puut esitetään poistettaviksi, maanmuodot kiinteistön vieressä muotoillaan niin, että kallistukset ovat riittäviä. Poistettava maa-aines esitetään sijoitettavaksi P-alueen täyttöihin.

Pihatiet ja polut ovat luonnonsorapintaisia, soraharjua on leikattu ja pengerretty niin, että pihalla on autopaikkoja noin 20 autolle. Ehdotetaan, että P-ruudut osoitetaan ja merkitään liikennemerkillä.

Sähköistetyt autopaikat puuttuvat. Ehdotetaan sähköpaikkojen varaamista 3-5- autolle.

Sähkölatauspaikka voi tulevina vuosina osoittautua tarpeelliseksi.

Kustannukset maaston muotoihin ja puustoon liittyvistä toimenpiteistä ovat suuruusluokkaa 5000 – 6000 euroa. Autopaikkojen sähköistyskustannukset ovat noin 10 000 - 15 000 euroa.

3.3. Ulkopuoliset rakenteet

Säästöbetonista tehdyt levitykset ja ulkoportaot ovat sateelta suojaamatta. Katolta valuva vesi ja tuuli ja myrskyt kastelevat seinärakenteita. Vedeneristyksissä on puutteita.

Ehdotuksena on, että kastumiselle alttiin pinnat poistetaan, mikäli rakenne sen sallii. Myös katolta tippuvien irtotiilien mahdollisuus on poistettava. Katto muutetaan seuraavassa laajassa saneerauksessa saumapeltikatteeksi ja katolle asennetaan lumiesteet ja räystäälle asennetaan kupariset rännit ja syöksytorvet, jotka varustetaan lämmitettävillä johteilla.



Sadevesiviemäristö asennetaan syöksytorvien alle ja vedet johdetaan kauemmas rakennuksesta.

Kustannukset em. korjauksista ja täydennyksistä lienevät noin 50 000 – 80 000 euroa. Kustannuksia nostaa telinetyön tarve ja henkilönostinten käytön tarve.

3.4. Perustukset

Rakennus on perustettu maanvaraavan routarajan alapuolelle. Rakennuksessa on betonista paikalle valetut perusmuurit, jotka toimivat myös 1. kerroksen ulkoseininä ja julkisivuna.

Ehdotuksena on, että bitumisivelyt tehdään uudestaan, salaojia ei ole ehkäpä tarve rakentaa. Rakennuksen vierustan eristekerron uudistetaan bitumisivelyä tehtäessä ja seinustalle voidaan asentaa eristelevy. Myös piharakennusten sokkelinvierustat ovat heikossa kunnossa ja jatkuvasti kosteudelle alttiina. Niiden korjaaminen on osittain jo myöhäistä.



Kustannukset korjaavista sokkelieristyksistä ja maapintojen muotoiluista lienevät 20 000 – 30 000 euron tasolla. Kunnostus edellyttää kaivinkonetyötä ja maansiirtokaluston käyttöä, sekä vesieristystöitä, mikä lisää kustannuksia suojelukohteessa.

3.5. Rakennusrunko

Rakennuksen kantavat seinät (ulkoseinät ja osa väliseinistä) ovat Kangaslammin lähivesistön rannan savesta valettua, käsityönä tehtyä massiivitiiltä. Ulkoseinät ovat ns. kahden kiven tiiliseiniä, paksuudeltaan noin 500 mm, 1- 2. kerroksen välipohja on betonia. Eristettä ei ole, rakenne on alkuperäinen ja toimiva, eikä muutoksia ole tehty.



Ehdotetaan että kantaviin seinärakenteisiin ei kosketa pakollisia kiinnikkeitä ja läpivientejä (laiteasennukset sekä inva-kelpoinen kulkuyhteys ja hätäpoistumistie) lukuun ottamatta. Tärkeintä korjauksissa on estää roiskevesien pääsy seinärakenteisiin.

Kustannukset INVA-kelpoisesta kulkutiestä ja hätäpoistumistieportaista ovat noin 50 000 – 100 000 euroa. Luonnollisin sijainti on kiinteistön takaosassa pääovea vastapäätä.

Kustannuksia nostaa asennusnosturin ja henkilönosturin käytön tarve.

3.6. Julkisivut

Ulkoseinät ovat puolipuuhaalla tiilimuurauspinnalla, jotka on lietetty sementtivellillä ja maalattu kalkkimaalilla. Ehdotetaan että paikalliset korjaukset tehdään rappaamalla ja paikkamaalaamalla. Ehdotetaan myös ulkopinnan käsittelyä alkuperäisellä valkealla kalkkimaalilla kauttaaltaan telinerakenteiden ollessa paikalla.



Näyttämön päällä olevan neljännen kerroksen puurakenteisen osan ulkoseinät ovat lomalaudoitettuja, jotka on maalattu öljymaalilla. Ehdotetaan ulkoseinien puuosien maalaamista alkuperäisin maalein nostimien ollessa käytettävissä.

Kustannukset rakennusrungon kunnostuksista ovat suuruusluokkaa 100 000 – 150 000 euroa. Kustannuksia nostaa telinetyön tarve ja henkilönostinten käytön tarve.

Ikkunat ovat alkuperäiset, ja niitä ei ole kunnostettu. Kaikki ovat MSU-tyyppisiä kaksilasisia puuikkunoita. Paikallisesti on alaosan puuosissa lahorakenteista ja pinnat ovat hilseilleitä ja käyntivälit ovat suuria. Salin ikkunat ovat kookkaita, kunnostaminen vaatii nosturityötä ja riittävän isot kunnostustilat.

Ehdotetaan ikkunoiden uusimista alkuperäisen kaltaisilla puuikkunoilla. Myös vesipellit on uudistettava ja tiivistettävä kaikki karmi- ja seinäliittymät. Piharakennuksissa on niin ikään ikkunoiden pikaisen uusimisen ja korjaamisen tarpeet olemassa.



Kustannukset ikkunaremontista ovat suuruusluokaltaan 100 000 – 150 000 euroa. Ikkunoiden nostaminen paikaltaan ja uusien asentaminen vaatii olosuhteita, jossa telineet ovat paikallaan ja nosturit ovat käytettävissä.

Ulko-ovet ovat koristeellisia paikkaan suunniteltuja yksilökappaleita.

Päärakennuksen pariovet ovat puurakenteisia, alkuperäisiä ja ne ovat nykymittapuun mukaan hatarat. Ovien kunto on kuitenkin ikäisekseen hyvä. Tornin ovi on kaksiosainen puurakenteinen pariovi ja uloimman oven kunto alkuperäinen, toimiva, mutta jo heikohko. Muut ulko-ovet ovat ainakin osittain pilalle lahonneita ja sijainniltaan valumavesille ja vesisateelle alttiita.



Ehdotetaan ovien uusimista alkuperäisen kaltaisilla rakenteilla.

Kustannustaso ulko-oviremonteista on luokkaa 50 000 – 100 000 euroa.

Julkisivun täydennysosina on neljä ulkoseinään integroitua savupiippua, joiden ulkopuoliset osat ovat heikossa kunnossa. Yläosat on korjattava nopeasti. Ehdotetaan, että olevat rapautumat korjataan alkuperäiseen kuntoon.



Kustannustaso täydennysosien korjaamisesta on luokkaa 20 000 – 30 000 euroa, työ kannattaa ajoittaa vaiheeseen, kun telineet ovat paikallaan ja henkilönostimet käytettävissä.

Ulkoseinätikkaat puuttuvat. Ehdotetaan suojarusteilla varustettujen tikkaiden asentamista. Kustannustaso tikkaista lienee 3 000 – 5 000 euroa.

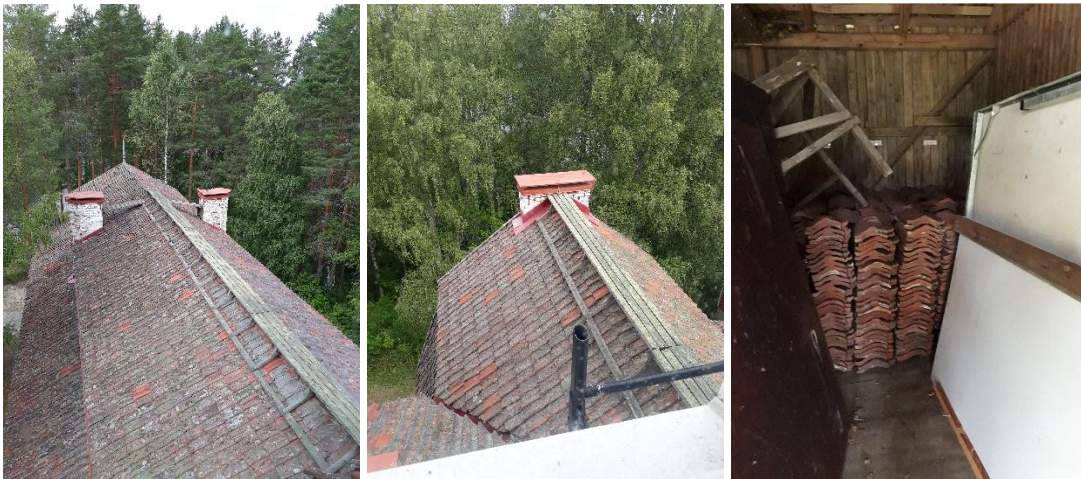
Ulkoseinän katoksia ei ole. Ehdotetaan katoksia portaiden yläpuolelle ja uuden täydennysrakennettavan inva-sisäkäynnin yhteyteen. Kustannuksia katosten rakentamisesta kertyy 50 000 – 100 000 euroa.

Ukkosenjohdatinta ei ole. Ehdotetaan ukkosenjohdatin asennusta tornista alas maahan ulkoseinää pitkin pääoven viereen. Kustannustaso lienee 1000 – 2000 euroa. Työ kannattaa ajoittaa vaiheeseen, jossa henkilönosturi on paikalla muutoinkin.

Yläpohjan ja vesikaton kantavat rakenteet ovat puuta, rakenteet ovat pääosin kunnossa. Tuuletus yläpohjassa kaipaa korjaamista ja yläpohjassa vesikattoremontin jäljeltä olevat rakennusjätteet tulee poistaa. Rakennuksen yläpohjaeristystä tulee pikaisesti lisätä, koska rakennusta on alettu taas lämmittää talvisin. Kustannusarvio puhdistuksesta ja lisäeristyksen asennuksesta on 5 000 – 10 000 euroa. Työ vaatii imu- ja puhalluskaluston käyttöä.

Vesikatto on vanha savitiilikatto, johon on lisätty aluskate (bitumi-kermi umpilaudoituksen päälle) vuonna 1992. Katteessa on jäkäläkasvustoa. Myös rikkonaisia tiiliä on olemassa. Kattotiiliä tippuu vuosittain varsinkin jyrkiltä sivuilta tornin kupeilta. Varatiilet on varastoituina pihavajaan.

Ehdotetaan kattotiilien kunnan vuositarkistusta ja tiilien vaihtoa, kunnes edessä on laajempi saneeraus ja em. katemateriaalien vaihto saumapeltikatteeksi. Katto-, ränni-, syöksytorvi-, lämmitin- ja sadevesiviemärikorjaustyön arvo olisi jo aiemmin esitetty noin 200 000– 300 000 euroa.



Räystä ja savupiippu ym. pellityksessä olevia puutteita on korjattu viimeksi 2017 kesällä, ongelmana on ollut mm. tornin kuve, josta vettä valunut yhteen taitteeseen ja tippunut myös tornin lappeilta, niin että mm. salin sisäkattoon on tullut vuotojälkiä. Ehdotetaan pellitysten vuositarkistuksia ja tarvittaessa korjausta, kun henkilönostin on saatavissa paikalle. Kustannuksia kertyy 2000 – 3000 euroa.

Ehdotetaan, kuten edellä jo mainittu, että kattosaneeraus toteutetaan laajempaan, niin että vaihdetaan tiilikate seuraavassa vaiheessa saumapeltikatteeksi, jolloin rakennukseen asennetaan myös lumiesteet ja räystäskourut ym. varustukset.

Räystäät ovat puurakenteiset, muodoltaan hieman tavanomaisesta poikkeavat. Puuosat on tervattu. Sivuräystäsrakenteet ovat hyvässä kunnossa, pääjulkisivulla salin kohdalla on pinnassa puutteita. Myös päätyräystäiden ylimmät laudat ovat heikkokuntoiset.

Ehdotetaan että räystäiden puuosat kunnostetaan alkuperäistä muistuttaviksi, heti kun rakennukseen asennetaan saumapeltikate ja rännit. Myös puiset huonokuntoiset koristeosat on uusittava ja kiinnitykset tarkistettava.

Kustannusarvio räystäiden puuosien kunnostuksesta on 15 000 – 20 000 euroa. Työ vaatii nostureiden ja telineiden käyttöä ja puuntyöstökoneiden joustavaa käyttömahdollisuutta.

Yläpohjavarusteena on katon harjalla puusta tehdyt **kulkusillat**, jotka ovat heikossa kunnossa. Ehdotetaan metallisten kulkusiltojen asentamista kattotyön yhteydessä. Kustannukset lienevät 20 000 – 30 000 euroa, mutta ne on sisällytetty aiemmin mainittun laajemman kattotyösaneerauksen kustannusarvioon.

Lumiesteiden asennusta ehdotetaan saumapeltikatteen asennustyön yhteydessä. **Rännien** asennus on myöskin saumapeltikattotyön yhteydessä järkevää.

Lipputanko on sijainnut tornin katolla, ja se on tarpeen asentaa alkuperäisen kaltaisena puisena lipputankona, samassa yhteydessä on asennettava tornin katolle myös ukkosenjohdatin. Antennikalustoa ei rakennuksessa tällä hetkellä ole, sen asennus on harkittava erikseen TV-yhteyksien tekniikan ja kameravalvonnan kuvayhteyksien luomisen mukaisesti.

Kustannustaso yläpohjavarusteiden asennuksesta on 50 000 – 80 000 euroa. Työ ajoitetaan laajemman kattosaneerauksen yhteyteen ja vaatii henkilönosturityötä ja suojakaideasennuksia.

3.7.Sisätilojen rakennustekninen kunto

Alakerran huoneissa on käytetty korjauksissa puurakenteisten lattioiden päällä muovimattoja. Puurakenteiden kunto on kosteusvaurioiden vuoksi heikko. Kohteen rakenteet luokitellaan riskirakenteiksi ja sisäilman kuntoa heikentäviksi.

Ehdotetaan perusteellista purkuremonttia, jonka yhteydessä tarkistetaan rakenteiden tarkempi kunto ja sisäilman laatu. Korjausvaihtoehtona on harkittava kivilattioiden asentamista.

Kustannustasoa on hankala arvioida, purkutyön osuus on noin 50 000 - 100 000 euroa. Työ vaatii homepurkutyön edellyttämiä suojaimia ja suojauksia.

Salin sisäseinät ovat pääosin tyydyttävässä kunnossa, paikallisesti on kosteusvaurioita ja kulumia. Lattia puulattia, käyttökuntoinen, mutta vaatisi hiontaa ja petsausta/lakkausta.



Sisäseinäpinnat suositellaan jätettävän nykykuntoon pesua ja konservoiden tehtäviä paikkausmaalauksia lukuun ottamatta. Lattialle ehdotetaan käsittelyä entiseen tapaan.

Kustannusarvio korjauksista on noin 150 000 – 200 000 euroa, varauduttava nostimien käyttöön ja telinerakentamiseen.

Portaikkojen kunto on alkuperäinen, portaat ovat kapeita, mutta käyttökuntoisia, porrasmousut korkeita, torniin kiivetessä tuottaa vaikeuksia olla iskemättä päätä rakenteisiin. Lattiassa tornin alakerroksessa havaittavissa kosteusvaurion merkkejä. Hätäpoistumistienä toimiva päädyn ulkoportaikko on sadevedelle alttiina, talvella liukas ja vaarallinen.



Portaikkoja esitetään kunnostettavan entisöinnin periaattein, hätäpoistumistienä esitetään rakennettavan erillinen rakennuksen ulkopuolelle sijoittuva hissi ja portaikko. Päädyssä oleva portaikko olisi joko poistettava tai kunnostettava katoksella varustaen.

Kustannusarvio portaikkokorjauksista on noin 50 000 - 60 000 euroa.

Huoneiden seinien kunto vaihtelee huonekohtaisesti. Lattiat huoneissa ovat joko puulattioita tai kivilattioita ja kunto vaihtelee huonekohtaisesti.

Ehdotetaan huoneiden muuttamista/säilyttämistä alkuperäisen kaltaisiksi. Vaatii huonekohtaisen suunnittelun käyttötarpeiden mukaan. Huonekohtainen ilmanvaihto on myös korjauksissa huomioitava.

Kustannusarvio on noin 10 000 – 20 000 euroa/huone.



Tulisijat vaativat tarkistusta, ne tulee nykykunnossaan pitää käyttökiellossa. Kunnostus vaatisi 5000 – 10000 euron korjauksia/tulisija. Lämmitysratkaisuna harkittava keskuslämmitysjärjestelmän rakentamista, tilanne ratkaistava huonekohtaisilla ratkaisuilla.

WC-tilat päärakennuksessa ovat kivirakenteisia, heikossa kunnossa, juuri ja juuri käytettävissä. Lattiassa on kosteusvaurioita. Myös suihkutilat ovat heikot. Saunatiloja ei ole.

Pihavajarakennuksen PuuC-tila on käyttökelvoton, samoin alakerran saunaosa ja sen lattiakaivot ovat käyttökeltvottomat. Pihavajan kellarikerros on ollut vuosikymmenen siivoamatta. Jatkossa siivottuina ne saattavat vielä soveltua ulko-varastokäyttöön.



Ehdotetaan olevien wc-tilojen käytöstä poistamista ja täysin uusien yleisö-WC-tilojen rakentamista uuteen, päärakennuksen ulkopuolelle sijoittuvaan rakennukseen. Kustannusarvio on suuruusluokkaa 800 000 – 1 000 000 euroa. Piharakennusten osalta WC-tilat voi harkita poistettavan, mikäli näihin rakennuksiin tulee jatkossa vain varastokäyttöä. Asumiskäyttöön kunnostettaessa WC-tilatkin vaatisivat perusteellisen remontin ja vähintään suihkutilojen rakentamista.

Keittiötilat ja ruokalan/kahvion tilat ovat matalat, mutta edelleen pienessä käytössä käyttökunnossa olevat. Keittiön kivirakenteisessa lattiassa on muovimatto seinille nostettuna. Lattiamateriaalit muodostavat riskirakenteen. Sisäilman laatu on varmistamatta.

Välittömänä toimenpiteenä ehdotetaan muovimaton poistamista ja rakenteiden ja sisäilman tarkistusta. Keittiötilat ehdotetaan täydellisessä saneerauksessa rakennettaviksi täysin uudistaen, laitoskeittiötiloina, erilliseen rakennukseen sijoituen, niin että saliin ja huoneisiin voi olla kulkuyhteydessä seinän kautta esimerkiksi lasiseinäistä käytävää pitkin.



Kustannusarvio uudesta yleisökeittiöstä/ruokalasta/kahviosta on 2 - 3 miljoonaa euroa.

Kunnostussaneeraus nykytasoon päivitettyinä olemassa oleviin, mataliin, alimman kerroksen tiloihin maksaa karkeasti arvioiden 300 000 – 400 000 euroa.

3.8. Kalusteet

Kalusteiden kunto vaihtelee. Rakennuksen alkuperäinen, jäljellä oleva kalusto on suojeltu rakennussuojelulain nojalla.

Käräjätuvassa on hyvin säilynyt alkuperäinen kalusto, joka on hyväkuntoista. Salin penkkikalusto on pääosin tuhoutunut, mutta mallikappaleet penkeistä on jäljellä.



Ehdotetaan, että penkkikalusto salissa täydennetään täyssaneerauksessa kunnostetuilla tai uusilla alkuperäisen kaltaisilla penkeillä täyteen vahvuuteensa, tämä mahdollistaisi näin yleisötilaisuuksien pitämisen salissa sen alkuperäisessä asussaan.



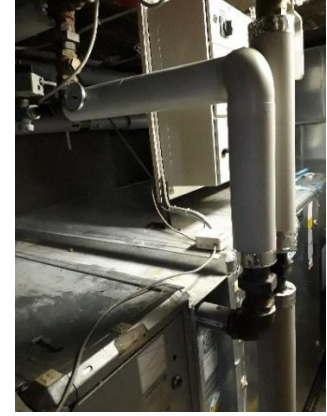
Eteisen naulakot ja kalusteet ovat hyvin säilyneitä ja käyttökuntoisia. Muissa huoneissa kalusteet vaihtelevia.

Ehdotetaan, että eri huoneiden kalustus saatetaan esim. museon täydennyskalustolla ja yksityisiltä henkilöiltä saadun lahjoituskaluston avulla alkuperäistä muistuttavaan kuntoon. Tavoite on, että huoneet kalustetaan toiminnallisesti kokoontumis-, tapahtuma- ja matkailukäyttöön soveltuviksi.

Kustannustaso kalustotäydennyksistä ja restauroinneista on 100 000 - 150 000 euron luokassa. Työ vaatii ammattitaitoisen alihankkijan, restaurointipuusepän käyttöä. kalusteiden homevapaus on tarkistettava.

3.9. LVI-järjestelmät

Lämmitysjärjestelmä on vanhanaikainen ilmalämmitys, joka on tehty 50-60-luvulla. Lämpö tuotetaan rakennukseen taajaman kaukolämpööverkon kautta, kiinteistö on liitetty kaukolämpöön syksyllä 2019.



Ilmanvaihtojärjestelmä perustuu ilmalämmityksen ja vapaan kierron periaatteisiin. Tärkeää on, että ilmanvaihtokone huolletaan ja kanavisto nuohotetaan säännöllisesti, kuten tähänkin saakka on tehty. Myös sisäilman laatu on tarkistettava säännöllisesti.

Laajassa peruskorjauksessa ilmanvaihtokysymys on ratkaistava kokonaisvaltaisesti sopivimpaan ilmanvaihtotekniikkaan nojautuvaksi, lähivuosille ehdotetaan harkittavan keskuslämmitysjärjestelmän pitämistä nykytilassaan. Ehdotetaan, että ilmanvaihto järjestetään edelleen vapaaseen kiertoon perustuen. Vaihtoehtona on rakentaa järjestelmä koneelliseen ilmanvaihtotekniikkaan nojautuvaksi, mutta tällöin on puhtaan raikkaan ilman saannista huolehdittava, ettei vaarana olisi rakenteellisen kosteuden imeytyminen maasta ja maanvaraisista rakenteista sisätiloihin.

Kustannustasoarvio keskuslämmitysjärjestelmän ja ilmanvaihtojärjestelmän rakentamisesta on 200 000 – 300 000 euroa.

3.10. Sähkö- ja valaistusjärjestelmät

Sähköistys on vuosikymmenien takainen ja epäkäytännöllinen, mutta tarkasteluhetkellä kuitenkin toimiva (Sähkö- ja tietojärjestelmän kuntoarvio 2012). Kiinteistöön tulevat ilmakaapelit on asennettu vaarallisen alhaiselle korkeudelle ajotien yli rakennuksen takapuolelta.

Sähkömittarit ovat kaukoluennassa. Tekniikka perustuu vanhaan 4-johdinjärjestelmään, ehdotetaan uudemman 5-johdinjärjestelmään perustuvan tekniikan mukaista laajaa korjausta. Sähköpääkeskukset on tarve uusida samassa yhteydessä. Keskuksiin tulee lisätä vikavirtasuojaus pistorasioille. Laajemman sähkökorjauksen yhteydessä on tarve lisätä myös kaapelihyllyjä rakennuksen käyttötarpeen mukaan, nykyisin kaikki johdot kulkevat pinta-asennuksina.

Sähkö johdetaan rakennukseen suojelualueen läpi ilmakaapelointia (AMKA Ilmakaapeli) käyttäen. Ehdotetaan järjestelmien uusimista niin, että sähkö tuodaan kiinteistöön

maakaapelointia käyttäen. Liittymiskaapelin riittävyys tulee tarkistaa käyttötarpeen mukaiseksi. Maadoitukset puuttuvat kaikilta osin, eikä esim. päämaadoituselektrodista ole havaintoa.



Piha-asuinrakennukseen tuodaan sähkö nykyisin maakaapeloinnin avulla. Pihamajoitusrakennuksen keskukset ovat omalla liittymällä. Tarve piharakennusten sähkötöissä on muutoin saman suuntainen kuin päärakennuksessa. Myös maadoitukset puuttuvat.

Valaistus on puutteellinen varsinkin käytävissä ja salissa. Myös huoneiden valaistus on heikohkoa. Ehdotetaan valaistuksen tehostamista ja led-valaistusjärjestelmiin siirtymistä.

Piha-alueella oleva valaistus on puutteellista, lisää valaistusta kaivataan. Ehdotetaan LED-valaistukseen siirtymistä muutosvaiheessa

Kustannusarvio sähkö- ja valaistus järjestelmistä on 250 000 – 350 000 euroa.

Vesiliittymä on yleiseen vesijohtoverkoston. Veden tulo päärakennukseen johtavaan johtoon on viime vuodet katkaistu talveksi. Jatkossa tästä ratkaisusta olisi päästävä eroon lämmitys- ja korjausteknisin ratkaisuin. Pihamajoitusrakennuksessa on oma vesiliittymä ja vesijohto, ja lämminvesivaraaja. Veden tulo piharakennukseen on ollut myös talvet toiminnassa, ja kiinteistöjen ainoat toimivat WC-tilat ovat sijainneet talvisaikaan pihamajoitusrakennuksessa.

3.11. Viestintä- ja tietojärjestelmät

Kiinteitä tietoliikenneverkko-yhteyksiä kiinteistössä ei ole. Kiinteistöön ei ole kiinteää kaapelia. Kiinteistön yhteydet ovat nykyisellään matkapuhelinyhteyksien varassa.

Ehdotuksena on rakentaa yhteys osana Kangaslammin alueen muuta yhteysjärjestelmää, ja liittyminen nopeiden 5 G -yhteyksien järjestelmään sopivassa vaiheessa.

TV-antennit ja järjestelmät puuttuvat. Ehdotuksena on rakentaa järjestelmä nopeiden verkko-yhteyksien varaan rakentuvaksi sekä Linnan päärakennuksessa että sivurakennuksessa, kuin myös täydennysrakennuksissa.

Puhelinyhteydet ehdotetaan jätettäväksi matkapuhelinyhteyksien varaan, alueella on verkot kaikilta päätoimittajilta (Telia, Elisa, DNA). Haasteena on, että yhteydet on rakennettava suojelualue kiertäen kiinteistöjen tontinrajaa noudattaen tai tiealuetta käyttäen.

Kustannusarvio 5G-yhteydestä ja ajantasaisista järjestelmistä on arvioitava myöhemmin.

3.12. Turvajärjestelmät

Lukitusjärjestelmä on vuosikymmenien takaa. Rakennukseen on tarve asentaa turvalukitus nykyaikaisilla järjestelmillä. Kaikki sisäänkäynnit ja välikerrosten lukot on tarve uudistaa.

Kameravalvontajärjestelmiä ei rakennuksessa ole lainkaan. Ehdotetaan, että rakennukset suojataan kameravalvonnalla.



Piha-alueen valaistus on puutteellista, lisävalaistusta kaivataan. Ehdotetaan LED-valaistukseen siirtymistä muutosvaiheessa.

Paloilmoitinjärjestelmää ei ole, tarve on asentaa sähköinen paloilmoitinjärjestelmä.

Savuluukkuja ja sprinklausta kohteeseen ei ole järjestetty.

Ukkosenjohdatin puuttuu, ehdotetaan kuparikaapelia tornista ulkoseinää pitkin maanpintaan.

Ensiapukaapit ja välineistö puuttuvat, ehdotetaan täydennystä kalustoon.

Tienviittaopasteet ja esittelykyllti puuttuvat, osoitenumero on pienellä seinässä, P-paikkoja tai pelastusmerkkejä ei ole merkittynä, kaikki nämä on tarve uusia ja kyltit uudistaa kulkuteiden muuttuessa

Kustannukset turvajärjestelmistä ovat suuruusluokkaa noin 150 000 – 200 000 euroa.

4. SUOSITELTAVAT JATKOTOIMENPITEET

Ehdotetaan että jatketaan myyntitilanteessa rakennusten toiminnallista tarkastelua niiden käyttömahdollisuuksien ja -tarpeiden selkeyttämistä.

Suosittelaa mahdollista täydennysrakentamisen osalta arkkitehtikilpailutusta ja tarkkaa rakennekorjaussuunnittelua, jos kantaviin rakenteisiin mennään tekemään muutoksia.

Kuntotutkimus vuodelta 2012 ehdotetaan päivitettävän päärakennuksen osalta tarvittavin tarkistusmittauksin myyntitilannetta varten. Piharakennusten kuntokartoitukset ovat tekemättä, ne on suojeltuina säilytettävä nykyasussaan, mutta pelastava saneeraus vaatii mittavia kunnostustoimia. Ehdotetaan että myyntitilanteessa rakennuksissa tehdään kuntotarkastukset.

Kustannusarvio kuntotutkimuksista ja mahdollisesta arkkitehti- ja rakennekorjaussuunnittelusta ovat noin 15 000 – 30 000 euroa.

Sisäilmatarkastus on tarve tehdä myynnin toteutuessa tai uusien toimintojen selkiytyessä. Kustannusarvio on karkeasti 5000 – 10 000 euroa.

5. YHTEENVETO

Kustannustaso koko hankkeesta täydellisenä saneerauksena, tarvittava laajennusosa rakentaen, entisöivän korjaustoiminnan muodossa vanhat osat kunnostaen tulee olemaan yhteen laskien noin 4,3 – 6,3 miljoonaa euroa. Arvio on karkea ja laskettu summittaisten osa-arvioiden mukaan. Tietoliikenneyhteydet 5G -valmiuksilla eivät sisälly vielä arvioon.

Kohtuulliseen käyttökuntoon, tiloiltaan nykykunto ja laajuus säilyttäen korjaussaneerauksen kustannusarvion taso voisi olla arviolta 2, 8 - 4 miljoonaa euroa. Arvio ei vielä sisällä ilmastointi- ja keskuslämmitysjärjestelmien kuluja.

Korjausten ajoitukseen ei ole otettu tarkempaa kantaa. Kun korjauksia ryhdytään toteuttamaan, on tarve tehdä ajoituskaaviot ja tarkemmat osa-alueittaiset laskelmat.

Pelastavassa, nykykunnan muutamia vuosia säilyttävässä vaihtoehdossa (esim. kattotiilien paikkausta, ikkunoiden ja ovien kunnostusta, kosteusvaurioiden korjaamista alapohjassa) päädyttiin investointitasoarvioon 200 000 – 300 000 euroa. Tällöin keskeisimpiä korjattavia kohtia ovat muodostuvia kosteusvaurioita estävät korjaukset katoissa, ovissa, ikkunoissa, alapohjarakenteissa, maaston pintojen muotoilussa ja lämmityksessä sekä ilmastoinnissa.

Analyysina em. tarkasteluista voidaan todeta, että korjaaminen kiinteistö täyteen ennallistettuun ja nykypäivän vaatimukset täyttävään toimintakuntoon saattaen on kallista, päädyttiinpä käyttötarkoituksen suhteen sitten mihin ratkaisuun tahansa.

Kustannusten suuruusluokan tarkka arviointi on haasteellista, ja esimerkiksi keskuslämmityksen käyttöönotto ja ilmastointijärjestelmän uudistamisen tarve on hyvin harkinnanvarainen päätös.

Käyttömuoto on valittava rahoittaja- ja toimijälähtöisesti, ja rakennukselle, jos se halutaan säilyttää, on hyväksyttävä tarpeelliset täydennykset ja hyvin suunnitellut ja toteutetut korjaustoimet vanhojen osien suojelu huomioon ottaen.

Lisäksi kohteen lisäinvestointeja on tarve selvittää tarkasti jatkossa aina käyttömuodon muuttuessa.

Kustannusarvio, karkea, nykyiset tilat kunnostaen yhteenveto:	Euroa	
Kuntotarkistukset	3 000	5 000
Korjaussuunnittelu ja valvonta	50 000	80 000
Kyltit	3 000	5 000
Maaston muotoilut	5 000	6 000
Autopaikat	10 000	15 000
Sadevesiviemärit, salaojat ym.	200 000	300 000
Eristeet, sokkelin korjaukset ym.	20 000	30 000
Invayhteydet, poistumistiet, hissi	50 000	100 000
Rakennusrunkotyöt, korjaukset	100 000	150 000
Ikkunasaneeraus	100 000	150 000
Ovisaneeraus	50 000	100 000
Täydennysosat, kattotyöt ym.	20 000	30 000
Tikkaat	3 000	5 000
Katokset	50 000	100 000
Ukkosenjohdin	1 000	2 000
Yläpohjan eristeet	5 000	10 000
Rännit, syöksytorvet, lämmittimet, lumiesteet ym.	50 000	80 000
Savupiipun suojaukset ym.	2 000	3 000
Räystä, puuosat	15 000	20 000
Kulkusillat ym.	20 000	30 000
Yläpohjan purut ja kunnostus	50 000	80 000
Alapohjan purut	50 000	100 000
Sisäseinäpintojen entisöinti	150 000	200 000
Portaikkojen entisöinti	50 000	60 000
Huoneiden entisöinti ja varustaminen	100 000	200 000
Tulisijojen korjaaminen	15 000	30 000
WC-tilat kunnostus, uusiminen ja uudet tilat	800 000	1 000 000
Keittiötilat, kunnostus ja uusiminen	300 000	400 000
Kalusteiden entisöinti, täydennykset	100 000	150 000
(LVI-järjestelmät, keskuslämmitys ja ilmastointi	300 000	500 000)
Sähkötyöt, valaistus uusiminen	250 000	350 000

Tietoliikenne, 5G-yhteydet	(arvioitava myöhemmin)	
Turvajärjestelmät, kamerat, valvontalaitteet	150 000	200 000
Arkkitehtisuunnittelu ja entisöintisuunnitelmat	15 000	30 000
Sisäilmatarkistukset	5 000	10 000
	YHT:	2 837 000 4 031 000 euroa
Keskukslämmitys ja ilmastointi sisältäen	(3 137 000	4 331 000 euroa)

Laajennusosa (arvio 600 – 700 m²), eli rakennuksen kylkeen yhdyskäytävällä liitettävä uudisrakennus ja siirtymäreitit rakennukseen (Laitoskeittiö, WC-tilat, henkilöstötilat, väestönsuojelutilat, ruokasali/kahvio, toimisto ja vastaanottotilat, käytävätilat, saunat ja suihkutilat)

1 500 000 - 2 000 000 euroa

6. LÄHTEET

Janhunen Timo ja Ahtonen Simo. 2012. RMK-Palvelu Ky. Suojeluskuntatalo Manttu. Kuntotarkastusraportti. 42 s. + liitteet.

Laakso Raimo, Sepponen Arto, Tuovinen Jussi ja Valaja Juha 2019. Katselmuskäynti Mantun linnan kiinteistöllä kiinteistön kunnossapitohistoriaan liittyen. 31.7. 2019.

Miettinen Markku, Kähkönen Olli-Pekka ja Tuovinen Jussi. Katselmuskäynti Mantun Linnan kiinteistöllä kiinteistön myynnin järjestämiseksi 19.7. 2019.

Kähkönen Olli-Pekka ja Tuovinen Jussi. Tutustumiskäynti Mantun Linnan kiinteistöllä 3.5.2019.

Kähkönen Olli-Pekka, Niiranen Katja ja Tuovinen Jussi. Navitas Kehitys Oy:n työpaja Mantun linnan kiinteistön tulevista potentiaalisista käyttömahdollisuuksista. 12.6.2019.

Sähkö- ja tietojärjestelmän kuntoarvio 2012. Kangaslampi Manttu.



'Kaikki ottaa aikansa: tavoitteena on löytää Kangaslammien Mantun linnalle pitkän tähtäimen uusi elinkaari, kohteen arvo ja ominaispiirteet säilyttäen. Tavoitteena on löytää myös tulevaa käyttöä ja toimintaa tukeva ylläpitäjätaho, omistaja sekä löytää tulevat ylläpito-, kunnossapito- ja korjaustavat ja investointisuunnitelmat tuleville toimille. Jatkossa on tarve myös kartoittaa kunnostuksen ja ylläpidon rahoitusmahdollisuudet.

KUVAILEHTI

Julkaisija	Navitas Kehitys Oy
Julkaisuaika	Lokakuu 2019
Tekijä(t)	Jussi Tuovinen
Julkaisun nimi	Hankeraportti / Kehittämisen- ja korjaussuunnitelma Kangaslammin Mantun linnalle
Julkaisusarja	Navitas Yrityspalvelut raportteja 1/2019
Tiivistelmä	<p>Tämä hankeraportti on työstetty Kangaslammin Mantun alueen elinkeinopalveluiden selvitys -hankkeen toimesta Navitas kehitys Oy:n toteuttamana. Hanketta rahoitti Maaseudun kehittämissyhteistyöyhdistys Mansikka ry. Tavoitteena oli etsiä uusia käyttömuotoja Kangaslammin Mantun Linnan kiinteistölle.</p> <p>Tavoitteena oli osallistaa alueen toimijoita, kohderyhminä alueen asukkaita, yrittäjiä ja kesäasukkaita, jotta kiinteistölle löytyisi pitkä elinkaari ja toimijat jatkokäytössä.</p> <p>Kiinteistö kalusteineen ja ympäristöineen on suojeltu rakennussuojelulain nojalla, tavoitteena oli laatia korjaus- ja kehittämissuunnitelma, jotta kohteen arvo ja ominaispiirteet säilyisivät, Haasteena oli löytää kohteelle myös ylläpitäjätaho ja uusi omistaja.</p> <p>Raportissa esitetään yleiskatsaus hankkeen toimintaan vuonna 2019 ja esitellään kuvin ja tekstein kohteen tilannetta ja arvioidaan korjaustoimien laajuutta.</p>
Asiasanat	kulttuuriympäristö, korjausrakentaminen, restaurointi, perinnemaisemat, Kangaslammin Mantun linna, Varkaus
Hanke	Kangaslammin Mantun alueen ja elinkeinopalveluiden selvityshanke
Rahoittaja	Maaseudunkehittämissyhteistyöyhdistys Mansikka ry
Julkaisun kustantaja	Navitas kehitys Oy
Painopaikka	Digipaino Kirjaksi.net, Jyväskylä

Kangaslammin Mantun linna Varkaudessa on pian 100-vuotias kulttuuriympäristö ja suojeltu rakennusperintökohde, jolle tulee löytää arvoisensa jatkokäyttö. Tässä Leader-rahoitteisessa hankkeessa lähdettiin nostamaan esille uusia ideoita toiminnoista, joita kohteeseen voitaisiin jatkossa sijoittaa ja luoda näin kohteen toiminnoille uutta elinkaarta.

Yritystoiminta ja elämisen mahdollisuudet Varkauden maaseudulla kaipaavat uudistuksia, jotta alueen elinvoima ja matkailupuitteet kehittyvät. Tavoitteena on löytää osaltaan ratkaisuja tyhjenevän ja ikääntyvän kylän haasteisiin.

Raportissa esitetään yleiskatsaus hankkeen toimintaan vuonna 2019 ja esitellään kuvin ja tekstein kohteen tilannetta ja arvioidaan korjaustoimien laajuutta.

Toivottavasti raportti ja sen esimerkit aktivoisivat kunnostamaan perinnekohteita ja -rakennuksia laajemminkin.



Kangaslammin Mantun alueen ja elinkeinopalveluiden selvityshanke

(Hanke 96016)



Kangaslammin Mantun alueen
ja elinkeinopalveluiden
selvityshanke



Euroopan maaseudun
kehittämisen maatalousrahasto:
Eurooppa investoi maaseutualueisiin