



VESANTO

#SYDÄNMAA

TILAOHJELMA

Sisällys

1. VISIO JA STRATEGISET PÄÄMÄÄRÄT	3
2. KIINTEISTÖJEN ARVIOINTI JA NS. SALKUTUS	3
3 . SÄILYTETTÄVÄT KIINTEISTÖT	4
3.1.VARHAISKASVATUSPALVELUT	4
3.2. OPETUSPALVELUT.....	4
3.3.SOSIAALI- JA TERVEYSPALVELUT	5
3.4. KULTTUURI-, NUORISO-JA LIIKUNTAPALVELUT	5
3.5. MUUT RAKENNUKSET.....	5
3.6. ASUMISPALVELUT.....	5
4. KUNNOSTETTAVAT JA/TAI KEHITETTÄVÄT KIINTEISTÖT	9
4.1 OPETUSPALVELUT.....	9
5. HVA:LLE VUOKRATTAVAT KIINTEISTÖT	9
6. KIRJASTO-, KULTTUURI-, NUORISO- JA LIIKUNTAPALVELUT	11
7. VESILAITOKSEN TOIMEN PALVELUT	12
8. MYYTÄVÄT TAI VUOKRATTAVAT KIINTEISTÖT.....	12
9. MUUT RAKENNUKSET / KIINTEISTÖT	13
10. PURETTAVAT KIINTEISTÖT	14
11. STRATEGISET HANKINNAT	15
LIITE 1. ARVOTTAMIS- JA PISTEYTYSOHJE	16
LIITE 2 Kunnan omistamien kiinteistöjen arvottaminen	19

1. VISIO JA STRATEGISET PÄÄMÄÄRÄT

VISIO 2030: Vesannon kunnalla on käytössään toimivat, turvalliset, terveelliset ja mahdollisimman ajanmukaiset toimitilat. Kunta tarjoaa eri toiminnoilleen palvelutarpeen kannalta olennaiset tilat pääsääntöisesti itse omistamistaan kiinteistöistä. Omistamiensa tilojen osalta tavoitteena on käyttöasteen nosto.

Tilaohjelman strategiset päämäärät ovat:

- varmistetaan ydinpalveluille terveet, laadukkaat ja toimivat tilat
- kustannustehokkuuden lisääminen (talouden tasapainottaminen, taseen keventäminen)
- innovatiivisten ja uudenlaisten luovien ratkaisujen kokeileminen tilojen/käyttäjien suhteen
- reagoinnista ennakointiin - tehdään tulevaisuuden palveluratkaisuja (peruspalvelut, asuminen, elinkeinotoimi)
- tilat, joita ei tarvita ydinpalveluiden tuottamiseen, myydään tai ne ovat yhteiskäytössä
- tilaohjelmaa käytetään ohjaamaan kaavoitustyötä ja tonttitarjontaa

2. KIINTEISTÖJEN ARVIOINTI JA NS. SALKUTUS

Kunnan omistamat kiinteistöt on tilaohjelmassa luokiteltu neljään eri salkkuluokkaan. Tällä tavoin kiinteistömassan hallintaan on pyritty luomaan strategia ja työkalu, jolla omaisuutta jatkossa pystytään hallinnoimaan. Ylimääräinen tuottamaton ja käyttämätön kiinteistömassa on rasitteena kunnan taloudelle.

Arvottamisen periaatteet ja kysymykset nousevat omistajan tarpeista ja näkökohdista. Kunta ei tavoittele voittoa omistamalla kiinteistöjä. Ydinajatuksena on pystyä tarjoamaan palveluita ja toimitiloja erihallintokunnille ja kuntalaisille kestäväällä tavalla. Kiinteistöjen tuotolla pitää pystyä ylläpitämään ja säilyttämään kiinteistöt kunnossa pitkällä aikajänteellä. Kiinteistön nykyarvo- ja korjausvelkamääritykset yhdessä laadittujen kuntoarvioiden kanssa muodostavat perustan salkutusprosessille.

Salkutuksessa käytetyt luokat ovat

- säilytettävät kiinteistöt,
- kunnostettavat ja/tai kehitettävät kiinteistöt, HVA:lle vuokratut
- myytävät tai vuokrattavat kiinteistöt ja
- purettavat kiinteistöt.

Kaikki ohjelmassa esitetyt kiinteistöt on pisteytetty liitteessä 1 esitetyn arvottamis- ja pisteytysohjeen mukaan. Kiinteistöjen eri asioista saadut pisteet on eritelty liitteessä 2. Tilaohjelmassa arvioitavan kiinteistön kohdalla näkyy kiinteistön pisteytyksessä saama yhteispistemäärä.

Toimenpiteet:

1. Vuosittainen tilannearviointi
2. Laajempi arvio valtuustokausittain
3. Muutostilanteissa tehtävät tarvittavat ja riittävät toimenpiteet
4. Energiatehokkuuden parantaminen
5. Käyttöasteen nosto
6. Tuottojen tarkastaminen ja mahdollisesti ajantasaistaminen (osassa kohteista)
7. Kiinteistökohtaiset toimenpiteet

3 . SÄILYTETTÄVÄT KIIINTEISTÖT

Tavoitteet: Säilytetään kiinteistöjen hyvä kunto, toteutetaan korjausinvestoinnit oikea-aikaisesti laadittujen kuntokatselmusten mukaisesti. Korjausinvestointeihin varataan vuosittain määräraha suunnitelman mukaisten korjausten suorittamiseksi. Näiden kiinteistöjen osalta pyritään edelleen nostamaan käyttöastetta ja kehittämään kiinteistöissä monipuolista toimintaa ennakoiden palvelutarpeissa tapahtuvia muutoksia.

Huom! Tilaohjelma ei sisällä vesi-, viemäri ja kuituverkkoja eikä maa- ja metsätiloja.

3.1.VARHAISKASVATUSPALVELUT

Päiväkoti Esikko, Koulutie 16 - tasearvo 1 435 365 €, poistot 46 757€

Käyttöönotto 2016

- Kunto hyvä, normaali ylläpito
- Ei korjausvelkaa
- Imagoarvoa hyödynnetään kuntamarkkinoinnissa
- Pisteet 21
- Kiinteistön ylläpito 25 707 €, siivous 26 800, sähköt 9 287 €, lämmitys 9 095 €

3.2. OPETUSPALVELUT

Uusi Yhtenäiskoulu, Koulutie 16, kunnan omassa taseessa 1 376 957 €, poistot 38 073
(rakennusvaihe 1., rakennusvaihe 2. kiinteistöleasingillä)

- Otettu käyttöön 2021, kustannusarvio noin 8,4 milj. € (sis. irtaimisto)
- Opetuksen käytössä päivisin, iltaisin yhdistysten ja kansalaisopiston sekä kunnan kokoustarpeisiin vastaamassa
- Pihatilat myös hyödynnettävissä
- Pisteet 21
- Kiinteistön ylläpito 120 665 €, siivous 72 000 €, sähköt 51 710, lämmitys 37 120 €

3.4. KULTTUURI-, NUORISO-JA LIIKUNTAPALVELUT

Uimalan pukusuojat

- Vuosittaiset ylläpitokorjaukset
- Ei korjausvelkaa
- Ylläpito 591 €
- Sähkö 1 242 €
- Pisteet 12
- Avantouintipaikka 2021 alk.

3.5. MUUT RAKENNUKSET

Ruusuke, Strandmanintie 2 - tasearvo 428 178 €, poistot 25 355

- Toimi kunnantoimistona
- Kiinteistöön tehty peruskuntokartoitus ja mikrobiutkimukset 11-12/2021 -> toimenpiteet tulosten mukaisesti.
- Kaukolämmössä, varalla öljylämmitys
- Kiinteistön ylläpito 25 504 €, siivous 9 550, sähkö 7 827 €, lämmitys 8 922 € / vuosi ala- ja keskikerros
- Pisteet 14

3.6. ASUMISPALVELUT

As Oy Vienolan puisto, Vienolantie 7; A2 ja B5 - tasearvot 84 223 € ja 81 233 €

- Valmistunut 2015
- Asunnot: 2 h + tk + s (67 m²), 1 h + tk + s (59,3 m²)
- Maalämpö
- Ei korjausvelkaa
- Asunnot vuokrattu (B5 1.10.2024 alkaen. A2 tyhjänä 1.8.2025 alkaen)
- Ylläpito- ja käyttökustannukset 17 899 €
- Tuotot 14 430 €
- Pisteet 22

As Oy Päivänsäde, Strandmanintie 3, tasearvo 2 649 €

- Rivitalo, valmistunut 1994
- A3 2 h + k + s (52,5 m²)
- Ei korjausvelkaa
- Vuokrattu
- Ylläpito- ja käyttökustannukset 3 769 €
- Tuotot 5 796 €
- Pisteet 21

As Oy Koivikko, Strandmanintie 1 tasearvo, A1 (9 419 €) ja A2 (9 419 €) yht. 18 837 €

- A1 1h + k + s (36m²) ja A2 1h + k + s (36 m²)
- Rivitalo, valmistunut 1988
- Ylläpito- ja käyttökulut 3 371 €
- Tuotot 5 585 €
- Sähkölämmitys
- Rakennuksen elinkaarta on jäljellä n. 20 vuotta
- Kunnan osuus peruskorjauksesta on n. 55 000 €
- Molemmissa vuokralaiset
- Ylläpito- ja käyttökustannukset 4 600 €
- Tulot 5 585 €
- Myydään, kun tyhjenee
- Pisteet 18

As Oy Mäntyrinne B-talo, Kuusitie 10, tasearvo 39.238,23 €

- B5 1h+k+s (41m²) vapaa, sisäpuolen pintaremontti ennen uusia asukkaita -> mahdollinen myynti. Kalustettu
- B8 1h+k+s (34m²) vuokrattu 1.11.2024 alkaen
- Rivitalo, valmistunut 1982
- Ylläpito- ja käyttökustannukset 5 736 €
- Tuotot 1698 €
- Pisteet 12

As Oy Aurinkolehto A-talo, Strandmanintie 5, tasearvo 13.959,60 €

- A1 1h+kk+s (40,5m²) vuokrattu
- Rivitalo, valmistunut 1985
- Ylläpito- ja käyttökustannukset 1 650 €
- Tuotot 3 403 €
- Pisteet 17

As Oy Viherkuja, Viherkuja 3 tasearvot; A5 (5 352 €), B14 (5 352 €), B10 (4 099 €) ja B13 (4 099 €) yhteensä **18 900,99 €**

- Valmistunut 1972
- Kerrostalo
- A5 2h+k (43m²), vuokrattu
- B10 1h+kk (32m²) , vuokrattu
- B13 1h+kk (32m²) , vuokrattu
- B14 2h+k (43m²), vuokrattu
- Keskuslämmitys
- Rakennuksen elinkaari on loppumassa ja LVIS-peruskorjaussuunnitelma tulisi aloittaa
- Kunnan osuus peruskorjauksesta on n. 195 000 €
- Ylläpito- ja käyttökustannukset 11 690 €
- Tulot 15 240 €
- Pisteet 10

Simokoti, Simolantie 6,

Perusturvan palvelut lähellä

Simokoti A, rakennettu 1981, **tasearvo 61 998 €, poistot 2415 €**

- A1, 50m² vuokrattu
- A2, 50m² vuokrattu
- A3, 31m², tyhjä
- A4, 31m² tyhjä, vesivahinko
- A5, 38m² vuokrattu (remontoitu)
- A6, 38m² tyhjä, pintaremontti
- Ylläpito -ja käyttökustannukset 8 969 €, sähköt 1534 €
- Tuotot 12 312 €
- Korjausvelka 360 000 €, sis. Vesikattoremontti, perustusremontti ja LVIS remontti koko taloon

Simokoti B, rakennettu 1981, **tasearvo 58 616 €, poistot 2 284 €**

- B7 31m², tyhjä
- B8, 31m², vuokrattu
- B9, 31m², vuokrattu
- B10, 31m², tyhjä
- B11, 31m², vuokrattu
- B12, 31m² vuokrattu
- B13 31m², purettu varastona
- Ylläpito - ja käyttökustannukset 9 222 € ja sähköt 1208 €
- Tuotot 8 092 €
- Korjausvelka 360 000 €, sis. Vesikattoremontti, perustusremontti ja LVIS remontti koko taloon

Simokoti C, rakennettu 1987, **tasearvo 51 524 €, poistot 2 007 €**

- C1, 33m², tyhjä
- C2, 33m², vuokrattu
- C3, 33m², tyhjä
- C4, 33m², vuokrattu

- Ylläpito - ja käyttökustannukset 7 624 €, sähkö 415 €
- Tuotot 8 373 €
- Korjausvelkaa 230 000 €

Simokoti D, rakennettu 1987, tasearvo 51 524 €, poistot 2 007 €

- D5, 50m², vuokrattu
- D6, 38m², tyhjä
- D7, 50,5m², vuokrattu
- Ylläpito- ja käyttökustannukset 6980 €, sähkö 491 €
- Tuotot 50 712 €
- Korjausvelkaa 160 000 €

Vesakoti I tasearvo 395 244 €, poistot 16 531 €

- As 1, 29m², vuokrattu
- As 2, 29m², vuokrattu
- As 3, 29m², vuokrattu
- As 4, 29m², vuokrattu
- As 5, 29m², vuokrattu
- As 6, 29m², vuokrattu
- As 7, 29m², vuokrattu
- As 8, 29m², vuokrattu
- Kiinteistön ylläpito 8 143 €, maalaämpö Vesakoti 1:n kanssa yhteinen sähkö 5 443 €
- Tuotot 29 853 €
- Pisteet 16

Vesakoti II, tasearvo 5 068 €, poistot 325 €

- Tyhjä, puretaan
- Kiinteistön ylläpito 1 832 €, sähkö 1 355 €
- Tuotot 0 €
- Talo huonokuntainen menossa purettavaksi

Ryhmäkoti III, Rantatie 15, tasearvo 502 889 €, poistot 20 108 €

- Rakennettu 1975, peruskorjattu 2015
- As 21, 24,4m², vuokrattu
- As 22, 27,5m², tyhjä
- As 23, 27,5m², vuokrattu
- As 24, 27,5m², vuokrattu
- As 25, 27,5m², vuokrattu
- As 26, 24,4m², tyhjä
- As 27, 24,4m², vuokrattu
- As 28, 24,4m², vuokrattu
- Ylläpito- ja käyttökustannukset alhaiset (maalämpö) 9805 € ja sähkö 13 602 €
- Hoitajien tilat vuokrattu (36 m²) HVA:lle uudessa sopimuksessa lyhyt irtisanomisaika
- Tuotot 49 560 €
- Pisteet 24

4. KUNNOSTETTAVAT JA/TAI KEHITETTÄVÄT KIINTEISTÖT

Tavoitteet: kiinteistöistä luopuminen, mikäli ei palvele kunnan ydintehtäviä; kustannustehokkuus, tilojen ajanmukaisuus toimintaa nähden, palveluiden turvaaminen ensisijainen tehtävä.

4.1 OPETUSPALVELUT

Keltamo, Luma luokat Koulutie 15 – tasearvo 35 378 €, poistot 1 544 (vuosi 2025)

Toimenpiteet: Tehdään perusteellinen remontti laaditun hankesuunnitelman mukaan vuonna 2026

- Ylläpito- ja käyttökustannukset 12 006 €, siivous 3 300 €
- Pisteet 16

5. HVA:LLE VUOKRATTAVAT KIINTEISTÖT

Tavoite: HVA:lle vuokrattavilla kiinteistöillä pyritään turvaamaan terveydenhoito palvelut kunnassa.

Terveysasema, Valokuja 2 - tasearvo 71 042 €, poistot 20 525

- Säilytetään
- Sote-kiinteistö -> uusi vuokrasopimus toistaiseksi 12 kk irtisanomisajalla
- Korjausvelkaa n. 40 000 €
- Lukituksen uusiminen: 3 vuoden sisällä (30 000 €) vain yhteistyössä HVA:n kanssa
- Kiinteistön ylläpito- ja käyttökustannukset 17 879 €, siivous 14 600 € sähköt 5 266 €
- Vuokratulot 116 737 €
- Pisteet 20

Terveystalo Vesseli, Terveystie 1- tasearvo 188 668, poistot 11 067 €

- Tavoite: Saadaan vuokrattua tulevaisuudessakin HVA:lle. Vaarana tyhjentyminen 2026 aikana, vuokrasopimusehdotus on lyhyellä irtisanomisajalla.
- Eläinlääkärin vastaanotto, säilyy edelleen
- Korjausvelkaa 50 000 € (ulkoverhousen maalaus, lukitukset yms.)
- Erilaisia korjauskohteita mm. ilmalämpöpumppu yläkerran asuntoon
- 2012 peruskorjattu
- Vuokratulot 10 500 €, HVA ei jatka sopimusta kuin lyhyellä irtisanomisajalla, tyhjenee
- Ylläpitokustannukset 11 499 €, siivous 3 800 €, sähköt 3 961 €, lämpö 31 141 €, (kaikki yht. 50 401 €)
- Pisteet 19
- Kehitysvammaisten päivätoiminta vaarassa loppua tässä kiinteistössä
- Yläkerran asunnot: tyhjänä tällä hetkellä -> asuntojen käyttötarkoitus mietittävä jatkossa

Paloasema, Terveystie (+öljyntorjuntavarasto)- tasearvo 53 834 €, poistot 3 785 €

- suunnitteilla pintaremontti vuonna 2027-2028 n. 14 000 €, sovittava HVA:n kanssa

Tavoite: Pidetään kohtuullisessa kunnossa ja seurataan hyvinvointialueen päätöksiä keskittämistä

Toimenpiteet: Seurataan palo- ja pelastustoimen osalta tehtäviä maakunnallisia/valtakunnallisia ratkaisuja.

- Hankinta-aika 1980
- Entinen asunto toimistona (68 m²)
- Ylläpitokulut 10 157 €, siivous 2100 €, lämmitys 5560 €, sähkö 1 883 €
- Vuokratulot 40 038 € (vuonna 2025)
- Pisteet 19

Simolantie 11 (okt ja autotalli) - tasearvo 285 389, poistot 18 612 €

Toimii ambulanssin tallina ja henkilökunnan tiloina.

Toimenpiteet: Seurataan palo- ja pelastustoimen osalta tehtäviä maakunnallisia/valtakunnallisia ratkaisuja.

- Valmistunut 2020, melkein uusi
- Ylläpitokustannukset 8617 €, sähkö 4 788 €
- Tuotot 35 291 €
- Helposti muutettavissa toiseen käyttöön
- Pisteet 23

Palvelukeskus, Simolantie 15 - tasearvo 1 719 157 €, poistot 123 968 €

- Ei merkittävää korjausvelkaa, kiinteistössä tehtävä lähinnä vuosikorjauksia
 - Katto uusittu 2013 -> melko hyvässä kunnossa
 - Vuokratulot 531 870 € (vuosi 2025)
 - Pisteet 21
- HVA:n kanssa neuvotellaan ja seurataan tilannetta käytön osalta tehtäviä maakunnallisia/valtakunnallisia ratkaisuja.

Pelakuu, Simolantie 15 - tasearvo 627 445 €, poistot 33 981 €

- Alakerran asunto kotipalvelun käytössä
- Ei merkittävää korjausvelkaa, kiinteistössä lähinnä vuosikorjauksia
- Vuokratulot 42 717 € (vuosi 2025)
- Pisteet 21
- Palvelukeskuksen ja Pelakuun kiinteistön ylläpito yhteensä 137 946 €, sähkö 50 220 €, lämmitys 56 179 €

6. KIRJASTO-, KULTTUURI-, NUORISO- JA LIIKUNTAPALVELUT

Tavoite: Tilojen mahdollisimman korkea käyttöaste. Kiinteistöt pidetään kunnossa.

Liikuntahalli, Koulutie 16 - tasearvo 487 929 €, poistot 32 057€

- Korjausvelkaa n. 100 000 € puku-, pesu- ja wc-tiloissa päivitys tarpeita
- Ylläpito- ja käyttökustannukset 33 795 €, siivous 23 850 €, sähkö 14 885 €, lämpö 26 663 €,
- Tehty liikuntahalliin vuosien 2023 - 2025 mittavat kunnossapito ja päivitys remontit
- Koulun käytössä, iltaisin vuoroja klo 21 saakka - käyttöaste noussut
- Salin vuokratasoa tarkistettu viimeksi vuonna 2021
- Pisteet 20 (22)

Urheilukentän huoltorakennus, Koulutie - tasearvo 4 611 €, poistot 3 074€

- Säilytetään
- Korjausvelkaa n. 8 000 €
- Ylläpitokustannukset 1 030 €, sähkö 429 €

Kiinteistö Oy Säästökulma, Keskustie 13

- Valmistunut 1988
- Uusi vesikate vuonna 2021
- Tiloissa nuorisotilat, kirjasto, lounaskahvila, fysioterapia,
- Kunta tehnyt remonttia omaan "piikkiin" kirjastossa ja vuokrattavissa huoneistoissa ja myös lukituksen osalta
- Kunta omistaa 73 %
- Kunnan osuus lähivuosien korjausvelasta n. 50 000 €
- Tällä hetkellä kaikki tilat käytössä
- Kiinteistökustannukset 82 923 €, sähkö 12 872 € siivous 10 400 € (yht. 106 195 €)
- Tulot 26 239 € (2 yritystä)
- Pisteet 21

7. VESILAITOKSEN TOIMEN PALVELUT

Kirkonkylän vesilaitos, alavesisäiliö, Ahvenisen, Syrjäkankaan ja Etäkorven vedenottamot, paineenkorotusasema –, logiikka, koneet, laitteet, etäkäyttö, verkostot ym. **tasearvo 274 044 € ja poistot 35 555 euroa**

- säilytetään
- huolehditaan vuosittaisista ylläpitokorjauksista
- erilaisia korjauskohteita
- Ylläpito- ja käyttökustannukset 135 487 € kohteineen
- Pisteet 24

Jätevedenpuhdistamo, toimisto, pumppaamot 7 kpl , logiikka, koneet, laitteet, etäkäyttö verkostot ym. **Tasearvo 199 799 €, poistot 23 841 €**

- säilytetään
- Logiikkaa uusittu
- ylläpito- ja käyttökustannukset 152 128 € kohteineen
- Pisteet 23

8. MYYTÄVÄT TAI VUOKRATTAVAT KIINTEISTÖT

Tavoitteet: Kiinteistöjen vuokraus tai myynti, huomioidaan kokonaistaloudellisuus kunnan näkökulmasta. Määritellään mahdollisuuksien mukaan pohjahinnat kiinteistöille.

Toimenpiteet:

1. Yritystiloihin etsitään toimijoita mahdollisimman nopeasti yhteistyössä Savogrow kanssa.
2. Asuntojen osalta laaditaan aikataulutettu myyntisuunnitelma ja määritellään pohjahinnat.
3. Kaapinniemi: Alueen kuvaaminen ja esitemateriaalin valmistaminen. Markkinoinnin tehostaminen.

Teollisuushalli, Reiska Teollisuustie 6 - tasearvo 637 228 €, poistot 24 588€

Vuokrataan tai myydään

- Ei merkittävää korjausvelkaa, lähinnä vuosikorjaustöitä
- Monikäyttöinen
- Öljylämmitysmenot vuodessa n. 23 700 €
- Kiinteistön ylläpitokustannukset 21 000 €, sähköt 9 415 €
- Tulot 0 €
- Ainoa teollisuustila kunnassa ja lähialueilla
- Paineilmajärjestelmä, ilmastointi, viemäriverkko, ympäri ajettava piha raskaalle kalustolle
- Tila jaettavissa pienempiin osiin; tavaran vastaanotto-tila, keittiö/kokoushuone, saniteettitilat
- Pisteet 16

Kalasatama ja varastohalli Teollisuustie 2 - tasearvo 90 998 €, poistot 7 407 €

- Vuokrataan tai myydään
- Ei merkittävää korjausvelkaa rakennuksissa, lähinnä vuosikorjaustöitä

- Rakennuksessa perkaustila, irtopakastustila, nestejää (laitteet eivät ole olleet käytössä), tavarán vastaanottotila
- Saatua EU- tukea n. 80 %
- Laitteiston ikä on jo 20 vuotta, mahdollisia päivitys tehtäviä laitteistossa
- Ylläpito- ja käyttökustannukset 6 753 €, sähkö 9 066 €
- Tulot 0 €
- Ei käyttöä nykyisin, puuttuu laitoslupa. Varastohalli vuokralla toistaiseksi.
- Suomessa tilana ensimmäinen laatuaan ja edelleen vastaavia tiloja vähän
- Tilojen käyttöasteen nosto tärkeää (linkittyy kalastuselinkeinon vahvistamiseen)
- Pisteet 16

As Oy Viherpossu Paavonpolku 12 tasearvot; A5 ja A 5b, yhteensä **10 915 €**

- Valmistunut 1970
- 1 h + kk (30 m²) ja 2h+k (74 m²) molemmat tyhjänä
- Keskuslämmitys
- Rakennuksen elinkaari on loppumassa ja LVIS-peruskorjaussuunnitelma tulisi aloittaa välittömästi
- Kunnan osuus peruskorjauksesta on n. 165 000 €
- Ylläpito- ja käyttökustannukset 11 035 €
- Myydään tyhjillään olevat asunnot
- Pisteet 9

As Oy Mäntyrinne B-talo, Kuusitie 10, tasearvo **39.238,23 €**

- B5 1h+k+s (41m²) vapaa, sisäpuolen pintaremontti ennen uusia asukkaita -> mahdollinen myynti. Kalustettu
- B8 1h+k+s (34m²) vuokrattu 1.11.2024 alkaen
- Rivitalo, valmistunut 1982
- Ylläpito- ja käyttökustannukset 5 736 €
- Tuotot 1698 €
- Pisteet 12

9. MUUT RAKENNUKSET / KIINTEISTÖT

Vesannon Valo, Valokuja 3 - tasearvo **22 472 €** , poistot **11 590 €**

Tavoite: Toimii yhteisöllisenä tilana yhdistyksille ja järjestöille.

- Ylläpitokustannukset noin 12 100 €, lämmitys 8 650 €, sähkö 6 850 €
- Kiinteissä korjausvelkaa, toimii nykyisessä käytössä pienillä korjauksilla
- Rakennus käytössä mahdollisimman pitkään, tasearvo alas
- Pisteet 8

- **Simolanhalli**, Simolantie 4 - tasearvo **10 585**, poistot **2 418 €**

- Vanha navetta: pesula, varastoja - yhdessä tilassa mopokerho--> ei toimi nykyään
- Rakennuksessa lämmönjakokeskus, josta lämpö jaetaan Palvelukeskukseen

- Säilytetään
- Pesula
- Korjausvelkaa 35 000 € -> pesulan ikkunat heikot, ovet huonot, ilmanvaihto heikko yms.
- Ylläpito- ja käyttökustannukset 5 187 €, sähköt 6 601 €, lämpö 9 737 €
- Vuokratuotot 0 € 1.1.2026 alkaen
- Pisteet 13
- **Kunnanvirasto**, Sonkarintie 2 - tasearvo **98 457 €**, poistot **11 082 €**
- **Varastorakennus** - tasearvo **2 456 €**, poistot 1 756 €
-
- **Tavoite:** Kunnantoimisto toimii veloitusetta varastotiloina ja käyttötiloina yhdistyksille, jotka ovat itse vastuussa käytöstä -> sopimukset käyttäjien kanssa. Kädenojennus kolmannelle sektorille.
-
- **Toimenpiteet:** Vaihtoehtoisten arkistotilojen etsintä tarpeiden mukaisesti -> arkisto tarvitaan, koska kaikkea ei voi säilyttää digitaalisena. Jos puretaan: tontin jatkokäyttö ja mahdollinen kaavamuuotos -> purku ei ajankohtainen vielä tasearvon takia.
-
- Ylläpitokustannukset 38 458 €, sähkö 5 272 €, lämmitys (öljy) 16 279 €
- Öljylämmitys: pieni säiliö, joka täytettävä 3-5 krt vuodessa
- Pisteet 6
-

Kaapinniemi, Kuuslahti

- Kaavoitettu 6 tonttia, hinnat määritelty Kunnanvaltuustossa 14.5.2018
- Myydään, vain yksi tontti myyty

10. PURETTAVAT KIINTEISTÖT

Tavoitteet: Rakennusten purkaminen.

Toimenpiteet: purkamisen aikataulutus ja toteutus

Ent. kunnantoimisto, Sonkarintie 2 - tasearvo **98 457 €**, poistot **11 259 €**

Varastorakennus - tasearvo **2 456 €**, poistot 1 756 €

- **Varastokäytössä omalla vastuullaan (sopimukset);** ei korjata - purkukustannukset n. 95 000 €
- Ylläpitokustannukset 60 009 € sis. energiat
- purkuun asti voi olla yhdistysten käytössä
- ei purkua niin kauan kuin on tasearvoa

Vesakoti 2, Rantatie 15- - tasearvo **5 068 €**

Kiinteistö tyhjentynyt loppu vuodesta 2025 -->lämmöt ja sähköt pois
Purkaminen mahdollista vuoden 2026 aikana.

11. STRATEGISET HANKINNAT

Tulevaisuuden tarpeita pyritään ennakoimaan.

Vanhasta kiinteistömässasta pyritään pääsemään eroon joko myymällä, purkamalla tai vuokraamalla.

Tarvittaessa tulevaisuudessa voi tulla harkittavaksi asuntokannan uudistaminen.

Sote-kiinteistöjen kohdalla mietintä siitä, mikä on alueen palveluntarve. Tulevaisuuden investoinnit vaikeita lyhyiden vuokrasopimusten vuoksi.

LIITE 1. ARVOTTAMIS- JA PISTEYTYSOHJE

Arvottamisen periaatteet ja kysymykset tulevat omistajan tarpeista ja näkökohdista. Kunta ei tavoittele voittoa kiinteistöjen omistamisesta, vaan pohjana on pystyä tarjoamaan palveluita ja toimitiloja eri hallintokunnille ja kuntalaisille kestävästi. Kiinteistöjen tuotolla pitää pystyä ylläpitämään ja säilyttämään kiinteistöt kestävästi pitkällä aikajänteellä. Kiinteistön nykyarvo- ja korjausvelkamääritykset yhdessä laadittujen kuntoarvioiden kanssa muodostavat perustansalkutusprosessille.

Pisteitys suoritetaan seuraavasti:

Tekninen kunto

Hallinnollisen kiinteistön tekninen kunto muodostuu siihen kuuluvien rakennusten pääasiallisten/merkittävimpien rakennusten keskimääräisen kunnon perusteella. Yhteismitalliset kuntoarviot sekä korjausvelkamääritykset ovat edellytys tasapuoliseen vertailuun. Teknistä kuntoa arvioitaessa pyritään ottamaan huomioon kohteen **energiatalous, talotekniikka, rakennusvuosi** ja tehdyt **peruskorjaukset sekä mahdolliset ympäristöriskit**.

Tekniselle kunnolle annetaan arvo seuraavan luokittelun mukaan:

4 = uuden veroinen, ajanmukainen, hyvä energiatalous

3 = kohtuullinen, puutteita nykyvaatimuksiin nähden

2 = määräysten mukainen, ajanmukaistamistarvetta 1 = ei täytä määräyksiä tai merkittäviä riskejä tiedossa

Toiminnallinen kelpoisuus, käyttötarkoitus

Toiminnallisella kelpoisuudella tarkoitetaan käyttötarkoituksen mukaan arvioitua toiminnallista kelpoisuutta eli sitä, **miten kohde soveltuu nykyiseen käyttöönsä ja mikä sen yleinen muuntojoustavuus sekä tilatehokkuus** (henkilö/m²) on.

Toiminnalliselle kelpoisuudelle annetaan arvo seuraavan luokittelu mukaan:

4 = asiakkaan toimintaa tukeva, hyvin muunneltavissa ja tilatehokas,

3 = asiakkaan toimintaa tukeva, osittain muunneltavissa, ei merkittäviä rajoituksia

2 = heikosti muunneltavissa, käyttötarkoitus rajoitettu,

1 = soveltumaton, ei muunneltavissa

Talous

Taloudelle annetaan arvo seuraavan luokittelun mukaan:

4 = suuri ja pysyvä vuokratuotto sekä käypä vuokrataso, ylläpitokustannukset alhaiset,

3 = hyvä vuokratuotto tai hyvä vuokrakate, ylläpitokustannukset normaalit,

2 = pieni vuokratuotto tai alhainen vuokrakate, ylläpitokustannukset kohtuulliset,

1 = vuokratuotto vähäinen, lyhytaikaisin sopimuksin ja vuokrataso alle käyvän tason, ylläpitokustannukset suuret.

Kohteen tuottotaso arvotetaan erikseen annetun vuotuisen kokonais- tai pääomavuokratuottomäärän mukaisesti (suuri kassavirta, pieni kassavirta tai vähäinen kassavirta).

Käyttökustannukset arvostetaan esimerkiksi €/ huoneisto-m².

Sijainti, Palveluverkko

Sijainti ilmaisee, mikä on kohteen sijainti paikkakunnan sisällä suhteessa palveluverkkoselvityksiin. Toisaalta sijaintivoi tarkoittaa sijaintia asiakkaan käyttötarkoitus huomioon ottaen.

Sijainnille annetaan arvo seuraavan luokittelun mukaan:

4 = kohteen sijainti paikkakunnan sisällä tai asiakkaan käyttötarkoitushuomioon ottaen on erinomainen,

3 = hyvä,

2 = tyydyttävä,

1 = heikko

Kysyntä / Sitoutuminen

4 = kunta/pysyvä asiakas ja pitkäaikainen sopimus,

3 = pysyvä asiakas ja lyhyehkö sopimus,

2 = asiakkaalla muutospaineita ja/tai lyhyt sopimus, 1 = sopimus irtisanottu, uusasiakashankinta

Julkikuva, imago

Julkikuvalla tarkoitetaan sitä imagoa, miten myönteisesti ja laajasti kohdetta arvostetaan (esim. arkkitehtuuri ja historialliset arvot, kulttuuriperinteen vaaliminen, soveltuvuus ympäristöönsä).

Julkikuvalle annetaan arvo seuraavan luokittelun mukaan:

4 = myönteinen, edustava, alueellisesti tunnettu,

3 = neutraali, paikallisesti tunnettu,

2 = kielteisiä ominaisuuksia,

1 = kielteinen, tunnettu

Arvottamiskysymysten pohjalta kohteet jaetaan loppuarvosanansa mukaisesti määriteltuihin salkkuihin.

1. Salkku, Ydintehtäviä palvelevat rakennukset, säilytettävät kiinteistöt

Ydintehtäviä palveleviin kiinteistöihin kuuluvat hyväkuntoiset rakennukset, joilla on ennustettavissa kunnanperustehtävien näkökulmasta pitkäaikainen käyttö tai vuokrasuhde. Nämä rakennukset säilytetään ja niitä kehitetään.

2. Salkku, Kunnostettavat ja/tai kehitettävät kiinteistöt - tarvittaessa palveluverkkoanalyysillä selvitettävät rakennukset

Näihin kiinteistöihin kuuluu mm. kouluja, toimistorakennuksia, päiväkoteja, terveysasemia, hammashoitoloita, neuvoloita ym. Näistä osa voidaan myydä, purkaa tai kiinteistöä jalostetaan uuden/nykyisenkäyttötarkoituksen mukaan.

3. *Salkku, Myytävät tai vuokrattavat kiinteistöt*

Kuuluuko käyttötarkoitus kunnan perustehtäviin?

4. *Salkku, Rakennukset, joista luovutaan, jotka puretaan*

Poistuviin rakennuksiin kuuluu mm. seuraavan tyyppisiä rakennuksia: huonokuntoiset rakennukset ja rakennukset, joiden käyttötarkoitus ei kuulu kunnan perustehtäviin.

Myytävien/purettavien rakennusten salkussa oleviin rakennuksiin voidaan testata seuraavanlaisiakysymyksiä

Onko kunnan erityinen intressi omistaa tilat?

Onko tilat osittain tai kokonaan tyhjillään tai tyhjentyneissä?

Onko tilat muun toiminnan kuin kaupungin ydinpalvelutuotannon käytössä? Onko tiloille ulkopuolista markkinakysyntää?

Onko kunnalla taloudellisia resursseja ylläpitää tiloja ja rahoittaa niiden tulevia peruskorjauksia? Onko näköpiirissä suuria teknisiä/toiminnallisia investointitarpeita?

Onko myynti kannattavampaa kuin ulosvuokraus?

Palveluverkko- tarveselvitys/hankesuunnittelulla varmistetaan optimaalinen palvelutilojen järjestäminen kuntalaisten tarpeisiin. Kehitettävän **rakennusomaisuuden arvo pidetään yllä** jatkuvan kunnossapidon periaatteella, jolloin **korvausinvestointeja tehdään vähintään poistoja vastaavasti**.

Rakennusomaisuuden tehokkuutta pyritään nostamaan **tilojen käyttöä monipuolistamalla** sekä selvittämällä uusien palvelurakennusten toteutus- ja rahoitusmuotoja. Rakennukset, jotka ovat **elinkaaren lopussa ja jotka ovat toiminnallisesti vajaakäytössä, myydään, puretaan tai jalostetaan uuteen toimintaan**.

LIITE 2 Kunnan omistamien kiinteistöjen arvottaminen

Säilytettävät kiinteistöt	Tekninen kunto	Toiminnallinen kelpoisuus	Talous	Sijainti palveluverkko	Kysyntä sitoutuminen	Julkikuva imago	Summa
Päiväkoti Esikko	4	4	1	4	4	4	21 (24)
Uusi koulu	4	4	1	4	4	4	21 (24)
Palvelukeskus, Simola	3	4	3	4	4	3	21
Pelakuu	2	4	4	4	4	3	21
Uimalan pukusuojat	1	2	1	4	2	2	12
Ahvenisen vedenottamo	4	4	4	4	4	4	24
Myllykorven paineenkohotus	4	4	4	4	4	4	24
Ruusuke	3	3	1	2	2	3	14
As Oy Vienolanpuisto	4	4	3	4	3	4	22
As Oy Päivänsäde	3	4	3	4	3	4	21
Ambulanssitalo ja talli	4	4	3	4	4	4	23
Ryhmäkoti	4	4	4	4	4	4	24
Vesannon Valo	1	2	1	2	1	1	8
Kunnostettavat ja/ tai kehitettävät kiinteistöt							
Terveystalo (Vesseli)	3	4	2	4	3	3	19
Keltamo	2	1		4	4	3	16
Terveysasema	3	4	3	4	3	3	20
Simolanhalli	1	3	1	4	2	2	13
Paloasema	2	4	3	4	3	3	19
Kunnanvirasto	1	1	1	2	1	1	7
Liikuntahalli	3	4	1	4	4	4	19
Urheilukentän huoltorak	2	3	1	4	4	3	16
Säästökulma	3	4	2	4	4	4	21
Kunnan varasto	2	3	1	2	4	1	13
Jäteveden putsan	3	4	4	4	4	4	23
Simokoti	2	3	3	4	4	2	18
Vesakoti	2	3	3	4	2	2	16
Myytävät tai vuokrattavat kiinteistöt							
Teollisuushalli	4	4	1	3	1	3	16
Kalasatama	4	4	2	4	1	3	16
As Oy Viherkuja	1	2	1	2	2	2	10
As Oy Viherossu	1	2	1	2	1	2	9
As Oy Vesatie							
As Oy Aurinkolehto	3	4	3	2	3	2	17
As Oy Koivikko	3	2	4	4	4	3	18
As Oy Mäntyrinne	2	2	1	3	2	2	12

SÄILYTETTÄVÄT KIINTEISTÖT	KUNNOSTETTAVAT/ KEHITETTÄVÄT KIINTEISTÖT	MYYTÄVÄT/VUOKRATTAVAT KIINTEISTÖT	PURETTAVAT KIINTEISTÖT	HVA:LLE VUOKRATUT KIINTEISTÖT
Päiväkoti Esikko Uusi Yhtenäiskoulu Palvelukeskus Pelakuu Uimalan pukusuojat Ruusuke As Oy Vienolanpuisto 2 asuntoa As Oy Päivänsäde 1 asunto As Oy Koivikko 2 asuntoa As Oy Aurinkolehto, 1 asunto As Oy Viherkuja, 4 asuntoa Simokoti A-D yht. 20 asuntoa Vesakoti I, 8 asuntoa Ryhmäkoti, 8 asuntoa Liikuntahalli Urheilukentän huoltorakennus Kiint.Oy Säästökulma Vesilaitos Jätevedenpuhdistamo Vesannon Valo Kaapinniemi, tontteja	Keltamo	Reiska-teollisuushalli Kalasatama ja varasto As Oy Viherpossu, 2 asuntoa As Oy Mäntyrinne 2 asuntoa Kaapinniemen tontit	Ent. kunnantoinmisto Vesakoti II	Terveysasema Ryhmäkoti, toistaiseksi Terveystalo Vesseli, toistaiseksi Paloasema Simolantie 11/ensihoito Palvelukeskus Pelakuu