



VESANTO

#SYDÄNMAA

TILAOHJELMA

Sisällys

1. Visio ja strategiset päämäärät.....	2
2. Kiinteistöjen arviointi ja ns. salkutus.....	2
2.1 Säilytettävät kiinteistöt.....	3
VARHAISKASVATUSPALVELUT.....	3
OPETUSPALVELUT.....	3
SOSIAALI- JA TERVEYSPALVELUT.....	4
KIRJASTO-, KULTTUURI-, NUORISO-JA LIIKUNTAPALVELUT.....	4
MUUT RAKENNUKSET.....	5
ASUMISPALVELUT.....	5
2.2 Kunnostettavat ja/tai kehitettävät kiinteistöt.....	9
OPETUSPALVELUT.....	9
SOSIAALI- JA TERVEYSPALVELUT.....	9
HALLINTOPALVELUT & MUUT JULKISET PALVELUT.....	11
KIRJASTO-, KULTTUURI-, NUORISO- JA LIIKUNTAPALVELUT.....	12
TEKNISEN TOIMEN PALVELUT.....	13
2.3 Myytävät tai vuokrattavat kiinteistöt.....	14
ASUMISPALVELUT.....	16
MUUT RAKENNUKSET.....	18
2.4 Purettavat kiinteistöt.....	19
3. Strategiset hankinnat.....	19
LIITE 1. ARVOTTAMIS- JA PISTEYTYSOHJE.....	20

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

1. säilytettävät kiinteistöt,
2. kunnostettavat ja/tai kehitettävät kiinteistöt,
3. myytävät tai vuokrattavat kiinteistöt ja
4. 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 sama 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

2.1 Säilytettävät kiinteistöt

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.

VARHAISKASVATUSPALVELUT

Päiväkoti Esikko, Koulutie 16 - tasearvo **1 647 583,32 €**

Käyttöönotto 2016

- Kunto hyvä, normaali ylläpito
- Ei korjausvelkaa
- Imagoarvoa hyödynnetään kuntamarkkinoinnissa
- Pisteet 21
Kiinteistön ylläpito 48 500 €, siivous 31 000 € ja poistot 46 300 € (yht. 125 800 €)

OPETUSPALVELUT

Uusi Yhtenäiskoulu, Koulutie 16, kunnan omassa taseessa 11/2021 1 582 943,60 €, **(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 140 000 €, siivous 88 500 € ja poistot 39.574 € (yhteensä 268 070 €)

SOSIAALI- JA TERVEYSPALVELUT

Palvelukeskus, Simolantie 15 - tasearvo 2 197 943,60 €, poistot 101 296,40 €

- Ei merkittävää korjausvelkaa, kiinteistössä tehtävä lähinnä vuosikorjauksia
- Katto uusittu 2013 -> hyvässä kunnossa
- Vuokratulot 63 840 €
- Pisteet 21
- Seurataan palo- ja pelastustoimen osalta tehtäviä maakunnallisia/valtakunnallisia ratkaisuja.

Pelakuu, Simolantie 15 - tasearvo 778 419,22 €, poistot 36 370,56 €

- Alakerran asunto kotipalvelun käytössä
- Ei merkittävää korjausvelkaa, kiinteistössä lähinnä vuosikorjauksia
- Vuokratulot 136 800 €
- Pisteet 21
- Palvelukeskuksen ja Pelakuun kiinteistön ylläpito yhteensä 192.000,00 € siivous 3 200 €, (poistoineen yhteensä 332 870 euroa)

Niittykukka 1, Strandmanintie 4 - tasearvo 154.174,85 €, poistot 9.350 €

- Tyhjänä -> vuokrataan

Niittykukka 2, Strandmanintie 4 - tasearvo 70.546,35 €, poistot 4 140 €

- Kiinteistössä lähinnä vuosikorjaustöitä
- Vuokratulot 13 800 €
- Pisteet 21
- Niittykukka 1 ja 2 ylläpito- ja käyttökustannukset 40.500 €, poistot yhteensä 13 490 € (kaikki yhteensä 54 000 €)

KIRJASTO-, KULTTUURI-, NUORISO-JA LIIKUNTAPALVELUT

Uimalan pukusuojat

- Vuosittaiset ylläpitokorjaukset
- Ei korjausvelkaa
- Pisteet 12
- Avantouintipaikka 2021 alk.

MUUT RAKENNUKSET

Ruusuke, Strandmanintie 2 - tasearvo 521.385,00 €

- Toimi syksyyn 2021 koulun väistötilana - kunnantalona 2022 alkaen?
- Kiinteistöön tehty peruskuntokartoitus ja mikrobitutkimukset 11-12/2021 -> toimenpiteet tulosten mukaisesti.
- Kaukolämmössä, varalla öljylämmitys
- Ylläpito- ja käyttökustannukset 34 500 € (kiinteistön ylläpito), siivous 15 000 € / vuosi ala- ja keskikerros, poistot 26 650 € (kaikki yhteensä 76 150 €)
- Pisteet 14

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
- Asunnoista 2h + tk + s, vuokrattu, 1h + tk + s vapaana -> inva-asunto/myynti
- Ylläpito- ja käyttökustannukset 21 750 €
- Tuotot 11 000 €
- 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 4 000 €
- Tuotot 5 300 €
- Pisteet 21

As Oy Koivikko, Strandmanintie 1, tasearvo 18.837,05 €

- A1 1h + k + s (36m²) ja A2 1h + k + s (36 m²)
- rivitalo, valmistunut 1988
- Vuokrattu
- Ylläpito- ja käyttökulut 2 700 €
- Tuotot 5 900 €

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

- B5 1h+k+s (41m²) vapaa, sisäpuolen pintaremontti ennen uusia asukkaita -> mahdollinen myynti
- B8 1h+k+s (34m²) vuokrattu
- rivitalo, valmistunut 1982
- ylläpito- ja käyttökustannukset 3 440 €
- Tuotot 2 750 €
- 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 1 460 €
- Tuotot 3 100 €
- pisteet 17

As Oy Viherkuja, Viherkuja 3, tasearvo 18.900,99 €

- A5 2h+k (43m²) vuokrattu
- B14 2h+k (43m²) vuokrattu
- B10 1h+kk (32m²) vuokrattu
- B13 1h+kk (32m²) vuokrattu
- kerrostalo, valmistunut 1972
- ylläpito- ja käyttökustannukset 10 690 €
- Tuotot 13 970 €
- pisteet 10

Simokoti, Simolantie 6, tasearvo ja poistot selvitetävänä

- Perusturvan palvelut lähellä
- Sosiaalipalveluiden palvelukokonaisuus
 - A1, tyhjä, remontoitava
 - A2, vuokrattu
 - A3, vuokrattu
 - A4, tyhjä, pintaremontti
 - A5, vuokrattu (remontoitu)
 - A6, tyhjä, pintaremontti

 - B7
 - B8
 - B9
 - B10
 - B11
 - B12
 - B13
 - **Kaikki vuokrattu tällä hetkellä**

 - C1
 - C2
 - C3, tyhjä
 - C4

 - D5, vuokrattu
 - D6, vuokrattu
 - D7, vuokrattu
 - A-B rakennettu 1981, C-D 1987, pyörävarasto 1987
 - Korjausvelka arvio 300 000
 - ylläpito- ja käyttökustannukset 38 200
 - Tuotot 69 300 €
 - pisteet 18

Vesakoti, Rantatie 15, tasearvoja poistot selvitetävänä

- rakennettu: 1 talo 1973, 2 talo 1973 (peruskorjattu)
- yhteensä 22 asuntoa
- vapaana asunnot 11, 16 ja 17, remontintarve selvityksen alla
- 1 talo huonokuntoinen: ei oteta enää uusia asukkaita, kun tyhjentyy □purkuun
- ylläpito- ja käyttökustannukset 29 200 €
- Tuotot 61 500 €
- pisteet 16

Ryhmäkoti 3, Rantatie 15, tasearvo ja poistot selvitetävänä

- rakennettu 1975, peruskorjattu 2015
- Asunnot 21-28, kaikki vuokrattuina
- ylläpito- ja käyttökustannukset alhaiset (maalämpö) 14 600 €
- Tuotot 43 600
- pisteet 24

2.2 Kunnostettavat ja/tai kehitettävät kiinteistöt

Tavoitteet: kiinteistöistä luopuminen, mikäli ei palvele kunnan ydintehtäviä; kustannustehokkuus

OPETUSPALVELUT

laboratorio Keltamo, Koulutie 15 – tasearvo 42 454,05,

Toimenpiteet: Korjaukset tehdään korjaussuunnitelman mukaisesti, osa muiden kiinteistöjen toimenpiteiden yhteydessä.

- korjausvelkaa n. 170 000 € -> ilmastointikoneiden uusiminen, lukituksen uusiminen, viemäri
- korjausten aikataulut: 1-2 vuoden päästä
- ylläpito- ja käyttökustannukset 24 000 €, siivous 6 300 €, poistot 1 543,80 (kaikki yhteensä 31 840 €)
- Pisteet 16

SOSIAALI- JA TERVEYSPALVELUT

Tavoite: Kunnan palvelutuotannon kannalta tarpeelliset kiinteistöt säilytetään.

Terveysasema, Valokuja 2 - tasearvo **106 852,19 €**

- säilytetään
- sote-kiinteistö -> hyvinvointialue vuokraa vuodesta 2023 alk.
- korjausvelkaa n. 40 000 € (10 vuoden jaksolla korjaus- ja huoltokustannuksia yhteensä noin 172 000) -> 2022 katon vuotokohtat korjataan
- lukituksen uusiminen: 3 vuoden sisällä (30 000 €)
- kiinteistön ylläpito- ja käyttökustannukset 28 000 €, siivous 16 000 € poistot 18 075,88 € (kaikki yht. 62 000 €)
- Vuokratulot 33 780 €
- Pisteet 20

Niittykukka 2, Strandmanintie 6 (Viherkumpu) - tasearvo 70.546,35 €, poistot 4 136,88 €

- vuokrattuna Niinikoti Oy:lle
- vuokratulot 13 800€
- remontoitu vuokraajaa varten
- ei merkittävää korjausvelkaa, lähinnä vuosikorjauksia
- Pisteet 21

Simolanhalli, Simolantie 4 - tasearvo 15 092,83 €

- vanha navetta: pesula, perusturvan varastoja - yhdessä tilassa mopokerho
- talon toisessa päässä lämpökeskus, toiminta ulkoistettu Metsäkipinälle, yrittäjän kanssasopimus
- Säilytetään
- korjausvelkaa 35 000 € -> lämpökeskuksessa vaihdin huonossa kunnossa
- ylläpito- ja käyttökustannukset 15 000 €, poistot 2 922,46 € (kaikki yht. 17 920 €)
- Pisteet 13

Terveystalo Vesseli, Terveystie 1- tasearvo 210 299,74, poistot 9 695,88 €, asunnot

16 279,95 €, poistot 412,20 €

- **Tavoite:** Kiinteistö pidetään kunnan omistuksessa säilyttäen hyvä kunto
- Eläinlääkärin vastaanotto
 - Korjausvelkaa 40 000 € (lukitukset yms.)
 - Erilaisia korjauskohteita mm. ilmalämpöpumppu yläkerran asuntoon
 - 2012 peruskorjattu
 - Ulkokuoren maalaustalkoot keväällä 2022
 - Vuokratulot 4 600 €
 - ylläpitokustannukset 23 000 €, siivous 7 100 €, poistot yht 10 108,08 € (kaikki yht. 40 210 €)
 - Pisteet 19
- Kehitysvammaisten päivätoiminta
- Yläkerran asunnot: Perheneuvolan käytössä 1-2 asuntoa
-> asuntojen käyttötarkoitus mietittävä jatkossa

HALLINTOPALVELUT & MUUT JULKISET PALVELUT

Paloasema, Terveystie - tasearvo 61 109,43 €, poistot 3 296,28 €

- ylläpitokulut 15 000 €/ vuosi

- suunnitteilla pintaremontti vuonna 2022-2023 n. 14 000 €

Öljyntorjuntavarasto - tasearvo 3 289,67 €, poistot 177,72 €

Tavoite: Pidetään kohtuullisessa kunnossa ja seurataan hyvinvointialueen päätöksiä keskittämisestä

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

- Hankinta-aika 1980
- Entinen asunto toimistona (68 m²)
- Ylläpito- ja käyttökustannukset 14 500 €, siivous 1 900 €, poistot yht. 3474 € (yht. 19 870 €)
- Vuokratulot 28 690 €
- Pisteet 19

Simolantie 11 (okt ja autotalli) - tasearvo 370 695,57 €

Toimii ambulanssin tallina ja henkilökunnan tiloina.

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

- valmistunut 2020, melkein uusi
- ylläpitokustannukset 8 500 €, poistot 18 612,36 (yht. 27 100 €)
- tuotot 27 800 €
- pihamaan asfaltointi tekemättä n. 15 000 €
- helposti muutettavissa toiseen käyttöön
- pisteet 23

Kunnanvirasto, Sonkarintie 2 - tasearvo 127 078,63 €, poistot 9 076,56 € Varastorakennus - tasearvo 3 265,93 €, poistot 176,64 €

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.

- ylläpito- ja käyttökustannukset 32 000 €, poistot yhteensä 9 252 € (kaikki yht. 41 250 €)
- öljylämmitys: pieni säiliö, joka täytettävä 3-5 krt vuodessa
- pisteet 6

KIRJASTO-, KULTTUURI-, NUORISO- JA LIIKUNTAPALVELUT

Tavoite: Tilojen mahdollisimman korkea käyttöaste. Kiinteistöt pidetään kunnossa.

Liikuntahalli, Koulutie 16 - tasearvo 552 098,10 €

- lukituksen uusiminen noin kolmen vuoden sisällä, muut viiden vuoden sisällä (valaistus)
- korjausvelkaa n. 100 000 €
- ylläpito- ja käyttökustannukset 45 000 €, siivous 34 000 €, poistot 26 872,92 € (kaikki yht 105 870 €)
- koulun käytössä, iltaisin vuoroja klo 21 saakka - käyttöaste noussut
- Salin vuokratasoa tarkistettu viimeksi vuonna 2021
- Pisteet 20 (22)

Urheilukentän huoltorakennus, Koulutie - tasearvo 5 923,92 €

- säilytetään
- korjausvelkaa n. 8 000 €
- vesikatteen uusiminen edessä
- ylläpitokustannukset 3500 €, poistot 846,24 € (yht. 4350 €)

Kiinteistö Oy Säästökulma, Keskustie 13

- valmistunut 1988
- Uusi vesikate vuonna 2021
- tiloissa nuorisotilat, kirjasto, lounaskahvila, fysioterapia, vuokrattavaa tilaa
- kunta omistaa 73 %
- kunnan osuus lähivuosien korjausvelasta n. 50 000 €
- rakennukseen toimistotiloja yrittäjälle
- ylläpito- ja kiinteistökustannukset 58 770 €, siivous 12 400 € (yht. 71 170 €)
- tulot 16 260 € (2 yritystä)
- Pisteet 21

TEKNISEN TOIMEN PALVELUT

Kirkonkylän vesilaitos, alavesisäiliö, Ahvenisen, Syrjäkankaan ja Etäkorven vedenottamot, paineenkorotusasema – rakennukset tasearvo **15.828,90 €**, poistot **4718,00 €**, logiikka, koneet, laitteet, etäkäyttö ym. tasearvo **74 987,84 €** ja poistot **9 373,92 euroa**

- säilytetään
- huolehditaan vuosittaisista ylläpitokorjauksista
- erilaisia korjauskohteita
- Ylläpito- ja käyttökustannukset 81 000 € kohteineen (poistoinen yht 95 190 €)
- Pisteet 24

Jätevedenpuhdistamo, toimisto, pumppaamot 7 kpl – rakennuksen tasearvo **66 145,54 €** poistot **16 684,40 €**, logiikka, koneet, laitteet, etäkäyttö ym. Tasearvo **38 858,27 €**, poistot **1600,21 €**

- säilytetään
- logiikan uusimista
- ylläpito- ja käyttökustannukset 81 000 € kohteineen (poistoinen yht. 99 280 €)
- Pisteet 23

2.3 Myytävät tai vuokrattavat kiinteistöt

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

Toimenpiteet:

1. Metsola myyntiin, hirret voi myös myydä erikseen.
2. Yritystiloihin etsitään toimijoita mahdollisimman nopeasti.
3. Asuntojen osalta laaditaan aikataulutettu myyntisuunnitelma ja määritellään pohjahinnat.
4. Valontalo myyntiin siinä kunnossa kuin se on, kohteella ei vaihto- eikä palautusoikeutta. Ei pohjahintaa.
5. Ahvenisen koulu myyntiin. Kiinteistön myyntihinta määritellään ostajan mukaan niin, että yhdistystoimijat etusijalla.
6. Kaapinniemi: Alueen kuvaaminen ja esitemateriaalin valmistaminen.

Metsola, Simola - tasearvo 17 994,87 €, Simola -tilasta lohkottava määräala talousrakennus

- myydään liittyminen
- Tyhjänä: yksiöitä ja kaksioita
- hyvät hirret, siisti ulkoapäin, hyvä vesikatto - hirret voi myydä erikseen
- ei korjata
- vähäiset ylläpitokustannukset 500 €, poistot 464,70 € (yht. 960 €)
- Pisteet 7
- Myynnin pohjahinta 25 000 €
- tontin lohkominen -> metsä jää kunnalle
- Pisteet 6

Hovila, Paavonpolku 4 - tasearvo 174 991,86 €

asunto (4 h + k + s)

- tyhjillään
- Lämpöverkostossa iso vuoto
- Peruslämmöllä sähköpattereilla
- korjausvelkaa 30 000 € + lämpöverkoston remontti 20 000 €
- vesikatteen osittainen uusiminen tehty
- muitakin korjaustarpeita
- ylläpito- ja käyttökustannukset 12 000 €, poistot 13 470,24 € (yht 25 470 €)
- Vuokratulot 0 €
- Pisteet 10

Niittykukka 1, Strandmanintie

- tyhjänä -> vuokraus

Teollisuushalli, Teollisuustie 6 - tasearvo 749 921,60 €

- vuokrataan tai myydään
- ei merkittävää korjausvelkaa, lähinnä vuosikorjaustöitä
- monikäyttöinen
- öljylämmitysmenot vuodessa n. 23 700 €
- kiinteistön ylläpito- ja käyttökustannukset yht. 32 000 €, poistot 24 587,64 € (kaikki yht. 56 590 €)
- öljykattila lähes uusi
- tulot 0 €
- ainoa teollisuustila kunnassa
- paineilmajärjestelmä, ilmastointi, viemäriverkko
- tila jaettavissa pienempiin osiin; tavaran vastaanottotila, keittiö/kokoushuone, saniteettitilat
 - Pisteet 16

Kalatatama, Teollisuustie 2 - tasearvo 126 559,30 €

- vuokrataan tai myydään
- ei merkittävää korjausvelkaa, lähinnä vuosikorjaustöitä
- rakennuksessa perkaustila, irtopakastustila, nestejäähä (laitteet eivät ole olleet käytössä), tavaran vastaanottotila
- Saatu EU- tukea n. 80 %
- ylläpito- ja käyttökustannukset 9 500 €, poistot 8 481,96 € (yht. 17 980 €)
- tulot 7 920 €
- nykyinen käyttö: kalaosuuskunta, käyttö vähäistä, maksavat pientä vuokraa
- Suomessa tilana ensimmäinen laatuaan ja edelleen vastaavia tiloja vähän
- Tilojen käyttöasteen nosto tärkeää (linkittyy kalastuselinkeinon vahvistamiseen)
- Pisteet 16

ASUMISPALVELUT

Tavoite: Yksityisissä taloyhtiöissä olevat asunnot pois kunnan omistuksesta.

Toimenpiteet:

1. Asuntojen myyntijärjestyksen aikatauluttaminen.
2. Tuottotason/myyntihintojen selvittäminen.
3. Myyntikanavien kartoitus.

As Oy Viherkuja, Viherkuja 3 tasearvot; A3 (8 463 €), AS (5 352 €), B14 (5 352 €), B10 (4 099 €) ja B13 (4 099 €) yhteensä 27 364 €

- valmistunut 1972
- asunnot (5 kpl): 3h + k (69 m²), 2h + k (43 m²) x 2, lh + kk (32 m²) x 2
- keskuslämmitys
- rakennuksen elinkaari on loppumassa ja LVIS-peruskorjaussuunnitelma tulisi aloittaa
- kunnan osuus peruskorjauksesta on n. 190 000 €
- 2 asuntoa tyhjillään
- ylläpito- ja käyttökustannukset 10 690 €
- tulot 13 970 €
- myydään tyhjillään olevat asunnot
- Pisteet 10

As Oy Viherpossu, Paavonpolku 12 tasearvot; A 5a (7 766 €), A 5b (3 149 €), B 9 (7 451 €) B 12 (7 451 €) yhteensä 25 818 €

- valmistunut 1970
- asunnot (4 kpl): 3 h + k (74 m²), 1 h + kk (30 m²), 3 h + k (71 m²) x 2
- keskuslämmitys
- rakennuksen elinkaari on loppumassa ja LVIS-peruskorjaussuunnitelma tulisi aloittaa välittömästi
- kunnan osuus peruskorjauksesta on n. 215 000 €
- vuokrattuja asuntoja, useita tyhjiä asuntoja (2 kolmiota tyhjillään)
- ylläpito- ja käyttökustannukset 15 710 €
- vuokratulot 2 500 €
- myydään tyhjillään olevat asunnot
- Pisteet 9

As Oy Aurinkolehto, Strandmanintie 5 tasearvo, AI (13 960 €)

- sähkölämmitys, rivitalo, valmistunut 1985
- 1 h + kk + s (40, 5 m²)
- rakennuksen elinkaarta on jäljellä 15 - 17 vuotta
- kunnan osuus peruskorjauksesta on n. 30 000 €
- vuokrattu
- ylläpito- ja käyttökustannukset 2 500 €
- tulot 3 120 €
- myydään tyhjillään olevat asunnot
- Pisteet 17

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

- sähkölämmitys, valmistunut 1988
- molemmat 1 h + kk + s (36 m²)
- rakennuksen elinkaarta on jäljellä n. 20 vuotta
- kunnan osuus peruskorjauksesta on n. 55 000 €
- Molemmissa vuokralaiset
- ylläpito- ja käyttökustannukset 4 600 €
- tulot 5 920 €
- myydään
- Pisteet 18

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
- Asunnoista 2h + tk + s, vuokrattu, 1h + tk + s vapaana -> inva-asunto/myynti
- Ylläpito- ja käyttökustannukset 21 750 €
- Tuotot 11 000 €
- 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 4 000 €
- Tuotot 5 300 €
- Pisteet 21

As Oy Mäntyrinne, Kuusitie 10 tasearvo, B5 (21 141 €) ja B8 (18 097 €)

- keskuslämmitys, rivitalo, valmistunut 1982
- asunnot 1 h + kk + s (41 m² ja 34 m²)
- rakennuksen elinkaarta on jäljellä n. 15 vuotta
- kunnan osuus peruskorjauksesta on n. 60 000 €
- Isompi asunto tyhjiillään
- ylläpito- ja käyttökustannukset 4000 €
- tulot 5500 €
- myydään tyhjiillään olevat asunnot
- Pisteet 12

TYHJÄNÄ OLEVAT ASUNNOT

- As Oy Mäntyrinne: B5 1 k+kk+s
- As Oy Viherpossu: A5A 3h+k
B9 3 h+k remontissa
B12 3 h+k remontissa
- As Oy Vienolanpuisto: B5 1 h tk+s

MUUT RAKENNUKSET

Valontalo, Valokuja 3 - tasearvo 80 421,86 €

- Tyhjiillään, kunnalla ei käyttöä rakennukselle
- ylläpitokustannukset noin 5 100 €, poistot 11 589,72 (yht. 16 690 €)
- Purkukustannukset noin 70 000 €
- Myydään siinä kunnossa kuin se on, kohteella ei vaihto- eikä palautusoikeutta
- Pisteet 8

Ahvenisen koulu, Konnevedentie 16 - tasearvo 48 670,43 €, rakennettu vuonna 1930

- toiminut kylätalona
- Mittava korjausremontti edessä mm. lämmitysjärjestelmän uusiminen 25 000 €
- ylläpito- ja käyttökustannukset 8500 €, poistot 3653,52 € (yht 12 150 €)
- Vuokra/käyttökorvaustuotot 3 600 €/v.
- Pisteet 7
- Myydään
- Yhdistyksen ollessa ostajana hinta neuvotellaan erikseen

Kaapinniemi, Kuuslahti

- kaavoitettu 6 tonttia, hinnat määritelty Kunnanvaltuustossa 14.5.2018
- myydään

2.4 Purettavat kiinteistöt

Tavoitteet: Rakennusten purkaminen.

Toimenpiteet: purkamisen aikataulutus ja toteutus

Sivistystoimisto, Sonkarintie 2 - tasearvo 21 559,78 €, poistot 2005,92 €

Varasto käytössä omalla vastuullaan (sopimukset); ei korjata - purkukustannukset n. 50 000 €

- hankinta-aika 1948
- Ylläpitokustannukset 3000 €
- purkuun asti voi olla yhdistysten käytössä
- ei purkua niin kauan kuin on tasearvoa

Lemmikki, Koulutie 16, tasearvo 167 024,40 €, poistot 8835,72 €

Lämmöt pois

3. Strategiset hankinnat

Tulevaisuuden tarpeita pyritään ennakoimaan. Kiinteistömässasta pyritään pääsemään eroon joko myymällä, purkamalla tai vuokraamalla. Sote-kiinteistöjen kohdalla mietintä siitä, mikä on alueen palvelutarve.

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 perustan salkutusprosessille.

Pisteytys 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 vuokratate, ylläpitokustannukset normaalit,
- 2 = pieni vuokratuotto tai alhainen vuokratate, 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 sijainti voi 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 muutospainetta 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 määriteltyihin salkkuihin.

1. Salkku, Ydintehtäviä palvelevat rakennukset, säilytettävät kiinteistöt

Ydintehtäviä palveleviin kiinteistöihin kuuluvat hyväkuntoiset rakennukset, joilla on ennustettavissa kunnan perustehtävien 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/nykyisen käyttötarkoituksen 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 seuraavanlaisia kysymyksiä

- Onko kunnan erityinen intressi omistaa tilat?
- Onko tilat osittain tai kokonaan tyhjiillään 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**.

Säilytettävät kiinteistöt	Tekninen kunto	Toiminnallinen		Talous	Sijainti	Kysyntä	Julkikuva	Summa
		kelpoisuus						
Päiväkoti Esikko	4	4	1	4	4	4	4	21 (24)
Uusi koulu	4	4	1	4	4	4	4	21 (24)
Palvelukeskus, Simola	3	4	3	4	4	4	3	21
Pelakuu	2	4	4	4	4	4	3	21
Niittykukka A+B, Viherkumpu	3	4	2	4	4	4	4	21
Uimalan pukusuoja	1	2	1	4	4	2	2	12
Ahvenisen vedenotamo	4	4	4	4	4	4	4	24
Myllykorven paineenkohoitus	4	4	4	4	4	4	4	24
Ruusuke	3	3	1	2	2	2	3	14
As Oy Vienolanpuisto	4	4	3	4	3	4	4	22
As Oy Päivänsäde	3	4	3	4	4	3	4	21
Ambulanssitalo ja talli	4	4	3	4	4	4	4	23
Ryhmäkoti	4	4	4	4	4	4	4	24
Kunnostettava/ ja/ tai kehitettävät kiinteistöt								
Terveystalo (Vessel,)	3		4	2	4	3	3	19
Keltamo	2	1		4	4	4	3	16
Terveysasema	3	4	3	4	3	3	3	20
Niittykukka 2	2	3	3	4	4	2	3	17
Hovila	1	2	1	4	4	1	1	10
Simolanhalli	1	3	1	4	2	2	2	13
Paloasema	2	4	3	4	3	3	3	19
Kunnanvirasto	1	1	1	2	1	1	1	7
Liikuntahalli	3	4	1	4	4	4	4	19
Urheilukentän huoltorak	2	3	1	4	4	4	3	16
Säästökuorma	3	4	2	4	4	4	4	22
Kunnanvarasto	2	3	1	2	4	4	1	13
Jäteveden puksan	3	4	4	4	4	4	4	22
Simokoti	2	3	3	4	4	2	2	18
Vesakoti	2	3	3	4	2	2	2	16
Myytävät tai vuokrattavat kiinteistöt								
Metsola	1	1	1	1	1	1	1	6
Teollisuushalli	4	4	1	2	1	1	3	16
Kalasadama	4	4	2	4	4	1	3	16
As Oy Viherkuja	1	2	1	2	2	2	2	10
As Oy Viherpossu	1	2	1	2	2	1	2	9
As Oy Vesatie								
Valontalo	1	2	1	2	1	1	1	8
Ahvenisen koulu	1	1	1	2	2	1	1	7
As Oy Aurinkolehto	3	4	3	2	2	2	2	17
As Oy Koivikko	1	2	4	4	4	4	3	17
As Oy Mäntymäe	2	2						11

• suluissa sisäinen vuokra