



# TILAOHJELMA

Vesannon kunta

HALLITUSKÄSITTELY 27.5.2019  
VALTUUSTOKÄSITTELY 17.6.2019

## Sisällys

1. Visio ja strategiset päämäärät.....	1
2. Kiinteistöjen arviointi ja ns. salkutus.....	1
2.1 Säilytettävät kiinteistöt .....	2
2.2 Kunnostettavat ja/tai kehitettävät kiinteistöt .....	4
2.3 Myytävät tai vuokrattavat kiinteistöt.....	9
2.4 Purettavat kiinteistöt .....	13
2.5 Strategiset hankinnat .....	13

### LIITTEET 1, 2

## 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 joko itse tilat omistaen tai vuokraamalla. 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 ennakkointiin – tehdään tulevaisuuden palveluratkaisuja (peruspalvelut, asuminen, elinkeinotoimi)
- tilat, joita ei tarvita ydinpalveluiden tuottamiseen, myydään tai ne ovat yhteiskäytössä
- käytetään ohjaamaan kaavoitustyötä ja tonttitarjontaa

## 2. Kiinteistöjen arviointi ja ns. salkutus

Kunnan omistamat kiinteistöt on tilaohjelmassa luokiteltu neljään eri salkkuluokkaan (ns. salkutus). Tällä tavoin kiinteistömassan hallintaan on pyritty luomaan strategiaa ja työkalu, jolla jatkossa omaisuutta pystyttäisiin hallinnoimaan ja tekemään ratkaisuja kunnan tarvitsemasta kiinteistömassasta. Ylimääräinen tuottamaton ja käyttämätön kiinteistömassa on rasitteena kunnan taloudelle ylläpitokulujen vuoksi. Arvottamisen periaatteet ja kysymykset tulevat omistajan tarpeista ja näkökohdista. Kunta ei tavoittele voittoa kiinteistöjen omistamisesta vaan ydinajatuksena 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.

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 osioista 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 tehdään 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 1 740 188 €**

- Kunto hyvä, normaali ylläpito
- Ei korjausvelkaa
- Imagoarvoa hyödynnetään kuntamarkkinoinnissa
- Pisteet 21 (24)

### OPETUSPALVELUT

#### **Uusi Yhtenäiskoulu, Koulutie 16**

- Otetaan käyttöön v. 2022, kustannusarvio noin 7,5 milj. €
- Opetuksen käytössä päivisin, iltaisin yhdistysten ja kansalaisopiston sekä kunnan kokoustarpeisiin vastaamassa
- Pihatilat myös hyödynnettävissä
- Pisteet 21 (24)

### SOSIAALI JA TERVEYSPALVELUT

#### **Palvelukeskus, Simolantie 15 – tasearvo 2 387 292 €**

- Ei merkittävää korjausvelkaa, kiinteistössä tehtävä lähinnä vuosikorjauksia
- Ylläpito- ja käyttökustannukset 72 000 €
- Vuokratulot 70 000 €, poistot 101 000 € (173 000 €)
- Pisteet 22

#### **Pelakuu, Simolantie 15 – tasearvo 841 164 €**

- Alakerran asunto vuokrattuna, tulevaisuudessa mahdollisuus ottaa päivätoiminnan käyttöön)
- Ei merkittävää korjausvelkaa, kiinteistössä lähinnä vuosikorjauksia
- Vuokratulot 119 000 €
- ylläpito- ja käyttökustannukset 71 000 €, poistot 35 000 € (106 000 €)
- Pisteet 22

#### **Niittykukka A ja B, Strandmanintie 4 – tasearvo 147 429 €**

- korjausvelkaa n. 50 000 €
- A-osan vesikatteen uusiminen
- Kiinteistössä lähinnä vuosikorjaustöitä
- Ylläpito- ja käyttökustannukset 17 000 €, poistot 8500 € (25 500 €)
- Vuokratulot 26 000 €
- Lähes kaikki asunnot käytössä
- Pisteet 22

#### **KIRJASTO-, KULTTUURI-, NUORISO- JA LIIKUNTAPALVELUT**

##### **Uimalan pukusuojat**

- Vuosittaiset ylläpitokorjaukset
- Ei korjausvelkaa
- Pisteet 12

#### **MUUT RAKENNUKSET**

##### **Ruusuke, Strandmanintie 2 – tasearvo 574 680 €**

- Toimii koulun väistötilana – käyttö tulevaisuudessa järjestötalo, työpaja, jaetut tilat?
- Ei merkittävää korjausvelkaa, kiinteistössä lähinnä vuosikorjaustöitä
- Ylläpito- ja käyttökustannukset 30 000 €, poistot 24 000 € (54 000 €)
- Pisteet 18 (21)

#### **ASUMISPALVELUT**

##### **As Oy Vienolanpuisto, Vienolantie 7; A2 ja B5 - tasearvot 84 223 € ja 81 233 €**

- valmistunut 2015
- Asunnot: 2 h + tk + s (67 m<sup>2</sup>), 1 h + tk + s (59,3 m<sup>2</sup>)
- Maalämpö
- Ei korjausvelkaa
- Asunnot vuokrattu
- Ylläpito- ja käyttökustannukset 13 500 €
- Tuotot 20 000
- Pisteet 24

### **As Oy Päivänsäde, Strandmanintie 3, A3 tasearvo 2 649 €**

- rivitalo, valmistunut 1994
- 2 h + k + s (52,5 m<sup>2</sup>)
- Ei korjausvelkaa
- Vuokrattu
- Ylläpito- ja käyttökustannukset 4000 €
- Tuotot 5000 €
- Pisteet 23

## 2.2 Kunnostettavat ja/tai kehitettävät kiinteistöt

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

### VARHAISKASVATUSPALVELUT

**Terveystalo Vesseli, Terveystie 1 – tasearvo 237 883 €, asunnot 17 104 €**

**Tavoite:** Kiinteistö pidetään kunnan omistuksessa säilyttäen hyvä kunto

#### **Toimenpiteet:**

1. Toisen asunnon vuokraus (asunto komennusmiehille/koulun rakentaminen); Asunnolle pohdittava uusi käyttötarkoitus koulun valmistumisen jälkeen.
  2. Korjaukset toteutetaan samanaikaisesti muiden kiinteistöjen vastaavien korjausten yhteydessä (mm. lukitukset).
- asunnot x 2 – perusturvan käytössä (käyttö vähäistä)
  - talousrakennus
  - ryhmäperhepäiväkoti, vuorohoito
  - eläinlääkärin vastaanotto
  - korjausvelkaa 40 000 € (lukitukset yms.)
  - erilaisia korjauskohteita mm. ilmalämpöpumppu yläkerran asuntoon
- 
- Vuokratulot 4000 €
  - ylläpitokustannukset 18 000 €, poistot 10 700 € (28 700 €)
  - Pisteet 18 (21)

## OPETUSPALVELUT

**Yläaste/teknisen työn tila ja laboratorio Keltamo, Koulutie 15 – tasearvo 66 432 €**

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

- kellari – **tasearvo 45 541 €**
- ilmastointikoneiden uusiminen, lukituksen uusiminen, viemäri yms.
- korjausvelkaa n. 70 000 €
- korjausten aikataulut – 5 vuoden päästä
- ylläpito- ja käyttökustannuksia ei ole eritelty.
- Pisteet 19 (21)

**Varhaiskasvatus ja opetus korjausvelkaa yht. noin 110 000 €**

## SOSIAALI- JA TERVEYSPALVELUT

**Tavoite:** Kunnan palvelutuotannon kannalta tarpeelliset kiinteistöt säilytetään.

**Toimenpiteet:**

1. Kartoitetaan/arvioidaan ikäihmisten määrä vuoteen 2030.
2. Korjaussuunnitelman tekeminen ja aikatauluttaminen.
3. Kiinteistöjen Niittykukka ja Hovila vuokraus/myynti ja palvelujen ulkoistaminen mahdollisesti tulevaisuudessa (asiakkaiden vähentyessä).
4. Hovilan asunto vuokrataan, kun päivätoiminta ei enää tarvitse tiloja.

**Terveysasema, Valokuja 2 – tasearvo 131 478 €**

- säilytetään
- sote-integraation vaikutukset tulevaisuudessa
- korjausvelkaa n. 40 000 €
- lukituksen uusiminen ym. – 3 vuoden sisällä
- ylläpito- ja käyttökustannukset 22 000 €, poistot 16 400 € (38 400 €)
- Vuokratulot 30 000 €
- Pisteet 22

**Niittykukka 2, Strandmanintie 6 (Viherkumpu) – tasearvo 66 375 €**

- tällä hetkellä täynnä: jatkossa: myydään tai vuokrataan
- vuokratulot 23 000€
- ei merkittävää korjausvelkaa, lähinnä vuosikorjaustöitä
- ylläpito- ja vuosikustannukset 10 500 €, poistot 8500 € (19 000 €)
- Pisteet 19
-

#### **Hovila, Paavonpolku 4 – tasearvo 201 932 €**

- asunto (4 h + k + s)
  - asunto väistötilana kunnan käytössä: kehitysvammaisten päivätoiminta
  - entisissä kampaamotiloissa erityispalvelujen esimiehen toimisto
  - vuokrataan, kun päivätoiminta ei enää tarvitse tiloja
  - korjausvelkaa 30 000 €
  - vesikatteen uusimista ja muitakin korjaustarpeita
  - ylläpito- ja käyttökustannukset 9000 €, poistot 12 200 € (21 200 €)
  - Vuokratulot 0 €
  - Pisteet 15

#### **Simolanhalli, Simolantie 4 – tasearvo 20 937 €**

- vanha navetta: pesula, perusturvan varastoja - yhdessä tilassa mopokerho
- talon toisessa päässä lämpökeskus, toiminta ulkoistettu Metsäkipinälle, yrittäjän kanssa sopimus
- säilytetään
- korjausvelkaa 25 000 €
- erilaisia korjaustarpeita
- ylläpito- ja käyttökustannukset 17 500 €
- Pisteet 16

#### **Sosiaali- ja terveystalot, korjausvelkaa noin 145 000 €**

#### **HALLINTOPALVELUT & MUUT JULKISET PALVELUT**

#### **Paloasema, Terveystie – tasearvo 67 701 €**

#### **Öljyntorjuntavarasto – tasearvo 3 645 €**

**Tavoite:** Maksimissaan 5-10 vuoden toiminta-aika kiinteistössä, jonka jälkeen edessä mittava peruskorjaus tai uuden paloaseman rakentaminen

**Toimenpiteet:** Seurataan palo- ja pelastustoimen osalta tehtäviä maakunnallisia/valtakunnallisia ratkaisuja. Suunnitelmat tilojen tarpeen osalta tehdään em. ratkaisujen perusteella.

- Hankinta-aika 1980
- Entinen asunto toimistona (68 m<sup>2</sup>)
- Ylläpito- ja käyttökustannukset 14 500 €, poistot 3400 € (17 900 €)
- Vuokratulot 32 000 €
- Peruskorjauskustannukset n. 650 000 €; pohdittava ajoissa myös väistötila-asiaa.
- Pisteet 21

#### **Kunnanvirasto, Sonkarintie 2 – tasearvo 145 232 €, Varastorakennus – tasearvo 3 619 €**

**Tavoite:** Käytöstä luopuminen mahdollisimman pian (sisäilmaongelmat). Rakennus oltava tyhjä viimeistään koulun valmistumiseen mennessä.

**Toimenpiteet:**

1. Arkiston digitointi.
2. Tilojen käytön tarpeen arviointi huomioiden työn tekemisen muodoissa tapahtuvat muutokset.
3. Vaihtoehtoisten tilojen etsintä tarpeiden mukaisesti.
4. Jos puretaan: tontin jatkokäyttö ja mahdollinen kaavamuutos.

- ylläpito- ja käyttökustannukset 21 700 €, poistot 11 000 € (32 700 €)
- Pisteet 8

**Hallinto- ja muut julkiset palvelut peruskorjaustarve noin 650 000 €.**

**KIRJASTO-, KULTTUURI-, NUORISO- JA LIIKUNTAPALVELUT**

**Tavoite:** Tilojen mahdollisimman korkea käyttöaste. Kiinteistöt pidetään kunnossa.

**Toimenpiteet:**

1. Liikuntahallin korjaustoimenpiteistä valaistuksen ja lukituksen uusiminen tehdään kouluhankkeen yhteydessä, muut toimenpiteet 5 vuoden kuluttua.
2. Kiinteistö Oy Säästökulma:
  - yritystilojen markkinointi
  - koulun valmistumisen jälkeen osa tiloista kunnan toimistotiloina, etätyöpisteenä esim. Vesannolle muuttaville.

**Liikuntahalli, Koulutie 16 – tasearvo 605 844 €**

- valaistuksen uusiminen, lukituksen uusiminen ym.; koulun remontin yhteydessä noin kolmen vuoden sisällä
- korjausvelkaa n. 100 000 €
- korjausten aikataulut; noin 5 vuoden päästä, jos ei isompia sisäilmaongelmia
- ylläpito- ja käyttökustannukset 35 000 €, poistot 47 800 € (82 800 €)
- koulun käytössä, iltaisin vuoroja klo 21 saakka – käyttöaste nousut
- Salin vuokratasoa tarkistettava vuosittain
- Pisteet 20 (22)

**Urheilukentän huoltorakennus, Koulutie – tasearvo 7 616 €**

- säilytetään
- korjausvelkaa 4 000 €
- vesikatteen uusiminen edessä
- ylläpitokustannukset 3500 €, poistot 850 € (4350 €)



## **Kiinteistö Oy Säästökulma, Keskustie 13**

- valmistunut 1988
- tiloissa nuorisotilat, kirjasto, lukion väistötilat, Lounaskahvila, Fysioterapia
- kunta omistaa 73 %
- kunnan osuus lähivuosien korjausvelasta n. 50 000 €
- rakennukseen saa toimistotiloja – vaihtoehto kunnan hallintopalveluille v. 2022
- ylläpito- ja kiinteistökustannukset 62 000 €
- Korjaustarpeita tulossa, mm. räystääs- ja kattoremontti
- tulot 15 000 € (2 yritystä)
- Pisteet 21

**Kirjasto-, kulttuuri-, nuoriso- ja liikuntapalvelut korjausvelkaa noin 154 000 €.**

## **TEKNISEN TOIMEN PALVELUT**

### **Kirkonkylän vesilaitos – tasearvo 5450 €**

Sisältää:

- alavesisäiliön, tasearvo 19 766 €
- Ahvenisen, Syrjäkankaan ja Etäkorven vedenottamot
- Myllykorven paineenkorotusaseman
- säilytetään
- huolehditaan vuosittaisista ylläpitokorjauksista
- **korjausvelkaa 30 000 €**
- erilaisia korjauskohteita
- Ylläpito- ja käyttökustannukset 62 800 €, poistot 4718 € (8218€)
- Pisteet 24

### **Jätevedenpuhdistamo, toimisto, pumppaamot 7 kpl – tasearvo 99 852 €**

- säilytetään
- **korjausvelkaa 90 000 €**
- logiikan uusimista
- ylläpito- ja käyttökustannukset 66 800 €
- Pisteet 23

**Teknisten palveluiden korjausvelkaa noin 120 000 €.**

**Palvelujen tuottamisen rakennusten korjausvelka yhteensä noin 529 000 €. Lisäksi paloaseman peruskorjaustarve noin 650 000 €.**

## 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 Pohjahinnan määrittely.
5. Ahvenisen koulu myyntiin. Kiinteistön myyntihinta määritellään ostajan mukaan niin, että yhdistystoimijat etusijalla.
6. Kaapinniemi: Alueen kuvaaminen ja esitemateriaalin valmistaminen, myyntikampanja maailman suurimman luokkakokouksen yhteydessä.

### **Metsola, Simola – tasearvo 18 930 €, Simola –tilasta lohkottava määräala**

- talousrakennus
- Myydään liittymiseen
- vanha koulu, ollut asuntokäytössä, nyt tyhjänä (yksiöitä ja kaksioita)
- hyvät hirret, siisti ulkoapäin, hyvä vesikatto – hirret voi myydä erikseen
- ei korjata
- vähäiset ylläpitokustannukset 2500 €, poistot 500 € (3000 €)
- Pisteet 7
- Myynnin pohjahinta 25 000 €

### YRITYSPALVELUT

#### **Teollisuushalli, Teollisuustie 6 – tasearvo 799 097 €**

- vuokrataan tai myydään
- tehty selvitys, markkina-arvo n. 150 000 €
- ei merkittävää korjausvelkaa, lähinnä vuosikorjaustöitä
- siisti, monikäyttöinen
- öljylämmitysmenot vuodessa n. 23 700 € ja poistot 24 600 € (48 300 €)
- tulot 5000 €
- ainoa teollisuustila kunnassa
- valokuituyhteys, paineilmajärjestelmä, ilmastointi, viemäriverkko
- tila jaettavissa pienempiin osiin; tavarantoimitus, keittiö/kokoushuone, saniteettitilat
- Rakennus sopii: puu, metalli, nahka, kosmetiikka, kivi, kokoonpano, leipomo, muut kuivat elintarvikkeet, jossain määrin marjat
- yrittäjäillan antia: yritysten väistötila, teollinen tila, tila + työntekijät (rekrytoidaan yrittäjälle apuna)  
→ yritys tuo osaamisensa, tilan vuokraus + työntekijöiden vuokraus + koneiden ja laitteiden vuokraus, tuotekehitystila, datakeskus, vr/ar (digialustat), ampumaurheilukeskus, varastohotelli/-halli, kokoonpanohalli
- Jatkosuunnittelussa huomioitavaa:  
→ mahdollisen teollisen tilan tarve tulevaisuudessa (10 vuotta eteenpäin)  
→ paloaseman sijainti tulevaisuudessa
  - Pisteet 16
  - Myyntitilanteessa hinta neuvotellaan erikseen

## **Kalasaatama, Teollisuustie 2 – tasearvo 143 523 €**

- laajennus spiraalipakastamo
- vuokrataan tai myydään
- ei merkittävää korjausvelkaa, lähinnä vuosikorjaustöitä
- rakennuksessa perkaustila, irtopakastustila, nestejää (laitteet eivät ole olleet käytössä), tavaran vastaanottotila
- Saatu EU- tukea n. 80 %
- ylläpito- ja käyttökustannukset 13 000 €, poistot 8500 € (21 500 €)
- tulot 13 000 €
- 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 18
- Myyntitilanteessa hinta neuvotellaan erikseen

## **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; A3 (8 463 €), A5 (5 352 €), B14 (5 352 €), B10 (4 099 €)  
ja B13 (4 099 €)**

- valmistunut 1972
- asunnot (5 kpl): 3h + k (69 m<sup>2</sup>), 2h + k (43 m<sup>2</sup>) x 2, 1h + kk (32 m<sup>2</sup>) 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 23 000 €
- tulot 13 000€
- myydään huutokauppa.com
- Pisteet 10

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

- valmistunut 1970
- asunnot (4 kpl): 3 h + k (74 m<sup>2</sup>), 1 h + kk (30 m<sup>2</sup>), 3 h + k (71 m<sup>2</sup>) 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 12 400 €
- vuokratulot 8300 €
- myydään huutokauppa.com
- Pisteet 9

**As Oy Vesatie, Kaaritie, B2 (240 €)**

- valmistunut 1975
- asunto 3 h + k (74 m<sup>2</sup>)
- keskuslämmitys
- taloyhtiössä tehty isoja peruskorjauksia
- huoneistossa korjausvelkaa n. 10 000 €
- huoneistoon voi tehdä saunan
- tyhjänä useita vuosia, tulot 0 €
- ylläpito- ja käyttökustannukset 5500 €
- myydään huutokauppa.com
- Pisteet 10

**As Oy Aurinkolehto, Strandmanintie 5, A1 (13 960 €)**

- sähkölämmitys, rivitalo, valmistunut 1985
- 1 h + kk + s (40, 5 m<sup>2</sup>)
- rakennuksen elinkaarta on jäljellä 15 – 17 vuotta
- kunnan osuus peruskorjauksesta on n. 30 000 €
- vuokrattu
- ylläpito- ja käyttökustannukset 2500 €
- tulot 2500 €
- myydään huutokauppa.com
- Pisteet 21

**As Oy Koivikko, Strandmanintie 1, A1 (9 419 €) ja A2 (9 419 €)**

- sähkölämmitys, valmistunut 1988
- molemmat 1 h + kk + s (36 m<sup>2</sup>)
- rakennuksen elinkaarta on jäljellä n. 20 vuotta
- kunnan osuus peruskorjauksesta on n. 55 000 €
- Molemmissa vuokralaiset
- ylläpito- ja käyttökustannukset 4600 €
- tulot 5500 €
- myydään huutokauppa.com
- Pisteet 20

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

- keskuslämmitys, rivitalo, valmistunut 1982
- asunnot 1 h + kk + s (41 m<sup>2</sup> ja 34 m<sup>2</sup>)
- rakennuksen elinkaarta on jäljellä n. 15 vuotta
- kunnan osuus peruskorjauksesta on n. 60 000 €
- Molemmissa vuokralaiset
- ylläpito- ja käyttökustannukset 4000 €
- tulot 5500 €
- myydään huutokauppa.com
- Pisteet 17

**Kunnan osuus asuntojen peruskorjauksesta noin 145 000 €.**

**MUUT RAKENNUKSET**

**Valontalo, Valokuja 3 – tasearvo 103 601€**

- Tyhjillään, kunnalla ei käyttöä rakennukselle
- ylläpitokustannukset noin 9000 €, poistot 11 600€ (20 600 €)
- Purkukustannukset noin 50 000 €
- Myydään huutokauppa.com siinä kunnossa kuin se on, kohteella ei vaihto- eikä palautusoikeutta
- Pisteet 10
- Pohjahinta 30 000 €

**Ahvenisen koulu, Konnevedentie 16 – tasearvo 55 977 €, rakennettu vuonna 1930**

- toiminut kylätalona
- Mittava korjausremontti edessä, mm. lämmitysjärjestelmän uusiminen 25.000 €
- ylläpito- ja käyttökustannukset 8500 €, poistot 3600 € (12 100 €)
- Pisteet 7
- Myydään
- Pohjahinta 25 000 €
- Yhdistyksen ollessa ostajana hinta neuvotellaan erikseen

**Kaapinniemi, Kuuslahti**

- Myydään

- kaavoitettu 6 tonttia, hinnat määritelty Kunnanvaltuustossa 14.5.2018
- mahdollisuus toimia nopeasti

## 2.4 Purettavat kiinteistöt

**Tavoitteet:** Rakennusten purkaminen.

**Toimenpiteet:** purkamisen aikataulus ja toteuttaminen.

### Opetuspalvelut

Kirkonkylän alakoulu, Koulutie 16 – **tasearvo 193 531 €**

- puretaan – kustannukset noin 80 000 €
- ei pureta heti, odotetaan tasearvon pienenemistä

### HALLINTOPALVELUT

**Sivistystoimisto, Sonkarintie 2 – tasearvo 25 572 €**

- ➔ **tyhjillään**, nyt varastona; ei korjata – purkukustannukset n. 50 000 €
- hankinta-aika 1948
- Ylläpitokustannukset 3000 €
- purkuun asti voidaan käyttää varastona
- ei purkua niin kauan kuin on tasearvoa

## 2.5 Strategiset hankinnat

Tulevaisuuden tarpeita pyritään ennakoimaan ja kiinteistöjä sekä asunto-/kiinteistöyhtiöiden osakkeita ostetaan mikäli niillä on vaikutusta kunnan elinvoiman kehittämiseen tulevaisuudessa.

## 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.

Pisteitys suoritetaan seuraavasti:

### Tekninen kunto

Hallinnollisen kiinteistön tekninen kunto muodostuu siihen kuuluvien rakennusten pääasiallisten/merkittävimpien rakennusten keskimääräisen kunnan 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/m<sup>2</sup>) 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-m<sup>2</sup>.

### 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 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 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 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**.



## Vesannon kunnan omistamien kiinteistöjen arvottaminen

## LIITE 2

Säilytettävät kiinteistöt	Tekninen kunto	Toiminnallinen kelpoisuus	Talous	Sijainti palveluverkko	Kysyntä sitoutuminen	Julkikuva imago	Summa
Päiväkoti Esikko	4	4	1 (sis 4)	4	4	4	21 (24)
Uusi koulu	4	4	1 (sis)	4	4	4	21 (24)
Palvelukeskus, Simola	3	4	4	4	4	3	22
Pelakuu	3	4	4	4	4	3	22
Niittykukka A+B, Viherkumpu	3	4	3	4	4	4	22
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	4	1 (sis4)	3	3	4	18 (21)
As Oy Vienolanpuisto	4	4	4	4	4	4	24
As Oy Päivänsäde	3	4	4	4	4	4	23
<b>Kunnostettavat ja / tai kehitettävät kiinteistöt</b>							
Terveystalo (Vesseli)	2 (4)	4	2	4	3	3	18 (21)
Keltamo	2	4	1 (sis 3)	4	4	4	19 (21)
Terveysasema	3	4	3	4	4	4	22
Niittykukka 2	3	3	4	4	2	3	19
Hovila	2	2	1	4	4	2	15
Simolanhalli	1	4	1	4	4	2	16
Paloasema	2	4	4	4	4	3	21
Kunnanvirasto	1	2	1	2	1	1	8
Liikuntahalli	3	4	1 (sis 3)	4	4	4	20 (22)
Urheilukentän huoltorak	2	4	1	4	4	4	19
Säästökulma	3	4	2	4	4	4	21
Kunnanvarasto	2	3	1	2	4	1	13
Jäteveden putsari	3	4	4	4	4	4	23
<b>Myytävät tai vuokrattavat kiinteistöt</b>							
Metsola	2	1	1	1	1	1	7
Teollisuushalli	4	4	1	3	1	3	16
Kalasadama	4	4	2	4	1	3	18
As Oy Viherkuja	1	2	1	2	2	2	10
As Oy Viherpossu	1	2	1	2	1	2	9
As Oy Vesatie	2	2	1	2	1	2	10
Valontalo	2	2	1	2	1	2	10
Ahvenisen koulu	1	1	1	2	1	1	7
As Oy Aurinkolehto	4	4	4	3	4	2	21
As Oy Koivikko	3	2	4	4	4	3	20
As Oy Mäntyrinne	2	2	4	3	4	2	17

\* suluissa sisäinen vuokra