



RAUTAVAARAN
KUNNAN
KIINTEISTÖSTRATEGIA

ASUINKIINTEISTÖT
2024–34

TEKNINEN LAUTAKUNTA NRO

KUNNANHALLITUS NRO

JOHDANTO.....	3
TOIMINTAYMPÄRISTÖ.....	4
KIINTEISTÖJEN TILA.....	7
KIINTEISTÖJEN TULEVAISUUS	8
RAUTAHARJU	9
RAUTARINNE.....	10
SUOJALA.....	11
KOTITIE 3.....	12
KIVIKUMPU	13
KIVIHARJU.....	14
MÄNTYLÄ 1.....	15
MÄNTYLÄ 2.....	16
OPETTAJIEN ASUNTOLA.....	17
YLÄ-LUOSTAN VATRO	18
KANGASVATRO.....	19
HARJU	20
KEYRITTY	21
JOKI	22
KIINTEISTÖKOHTAISET KORJAUSTYÖT.....	23

JOHDANTO

Rautavaaran kunnan kiinteistöstrategian liitteenä on erillinen asuinkiinteistöstrategia. Pontimena erillisen asuinkiinteistöstrategian tekemiseen toimi asuinrakennuskannan suuri osuus kunnan rakennuskannasta sekä asuinkiinteistökannan mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, niin kuntalaisten asumisviihtyisyyden kuin kunnan taloudellisten intressien kannalta. Lisäksi tämä asuinkiinteistöstrategia toimii lopputyön osana Kajaanin ammattikorkeakouluun suoritettavaa insinööritutkintoa varten.

Asuinkiinteistöstrategian tavoitteena on tuottaa mahdollisimman ajankohtaista ja totuudenmukaista tietoa Rautavaaran kunnan asuinkiinteistöjen tilasta. Asuinkiinteistökannan suhteellisen korkea ikä ja heikentynyt käyttöaste vaativat toimia sekä kunnallisilta päättäjiltä että virkamiehiltä. Asuinkiinteistöstrategian tarkoituksena on toimia kunnallisten päättäjien sekä virkamiesten tukena tehtäessä ratkaisuja Rautavaaran kunnan asuinkiinteistöjen tulevaisuudesta.

Rautavaaran kunnan asuinkiinteistöjä hallinnoi Rautavaaran Vuokratalo Oy, joka on kunnan kokonaan omistama osakeyhtiö. Rautavaaran Vuokratalo Oy omistaa viisi asuinkiinteistöä, joissa on tarjolla vuokrattavia asuinhuoneistoja asukkaiden käyttöön. Rautavaaran kunnalla ja Rautavaaran Vuokratalo Oy:llä on yhteensä 14 asuinkiinteistöä, joissa on yhteensä 120 osakehuoneistoa sekä 3 osakehuoneistoa yksityisissä rivitaloissa. Jäljempänä tässä strategiassa näitä kaikkia asuinkiinteistöjä käsitellään yhtenä Rautavaaran kunnan omistamana kokonaisuutena, ellei niitä ole erikseen eroteltu omiksi ryhmikseen.

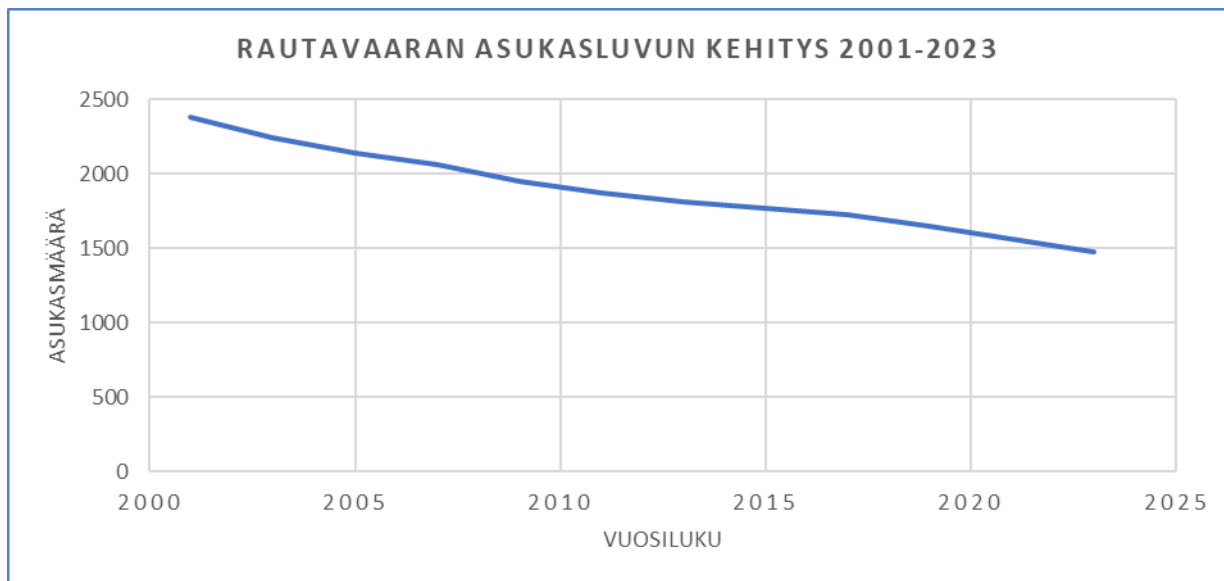
Rautavaaran kunnalla on aikaisemmalle kymmenvuotiskaudelle tehty kiinteistöstrategia, jonka toteutumista asuinkiinteistöjen osalta tarkastellaan tässä asuinkiinteistöstrategiassa.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Toimintaympäristönä Rautavaaran kunta on asuinkiinteistöjen osalta haastavassa tilanteessa. Kunnan asukasmäärän väheneminen, ikärakenteen muutos ja asuinkiinteistökannan väijäämätön vanheneminen vaatii päättäjiltä toimia, jotta ne asuinkiinteistöt, joita Rautavaaran kunta asukkailleen tarjoaa pysyvät viihtyisinä ja saavutettavina myös tulevaisuudessa.

Rautavaaran kunnan asuinkiinteistöjen käyttöaste on tällä hetkellä 73 %, johon sisältyy myös muutama lyhytaikaiseen vuokratyöhön tarkoitettu asuinhuoneisto. Käyttöaste on huolestuttavan alhainen ja vaatii välittömiä toimia Rautavaaran kunnan päättäviltä tahoilta, että asuinkiinteistökanta saadaan vastaamaan todellista kysyntätarvetta sekä kustannustehokkuus asumistarjonnassa saadaan hyväksyttävälle tasolle.

Rautavaaran kunta on viime aikoina korottanut omistamiensa asuinkiinteistöjen vuokria vastamaan lähemmin kiinteistöistä aiheutuvia kustannuksia. Vuokrankorotusten jälkeen on ollut havaittavissa, että yksityisten vuokranantajien tarjoamat vuokra-asunnot ovat olleet edullisempia verrattuna Rautavaaran kunnan tarjoamiin vuokra-asuntoihin. Tällä voi olla myös vaikutusta heikentyneeseen käyttöasteeseen Rautavaaran kunnan omistamien asuinkiinteistöjen osalla.

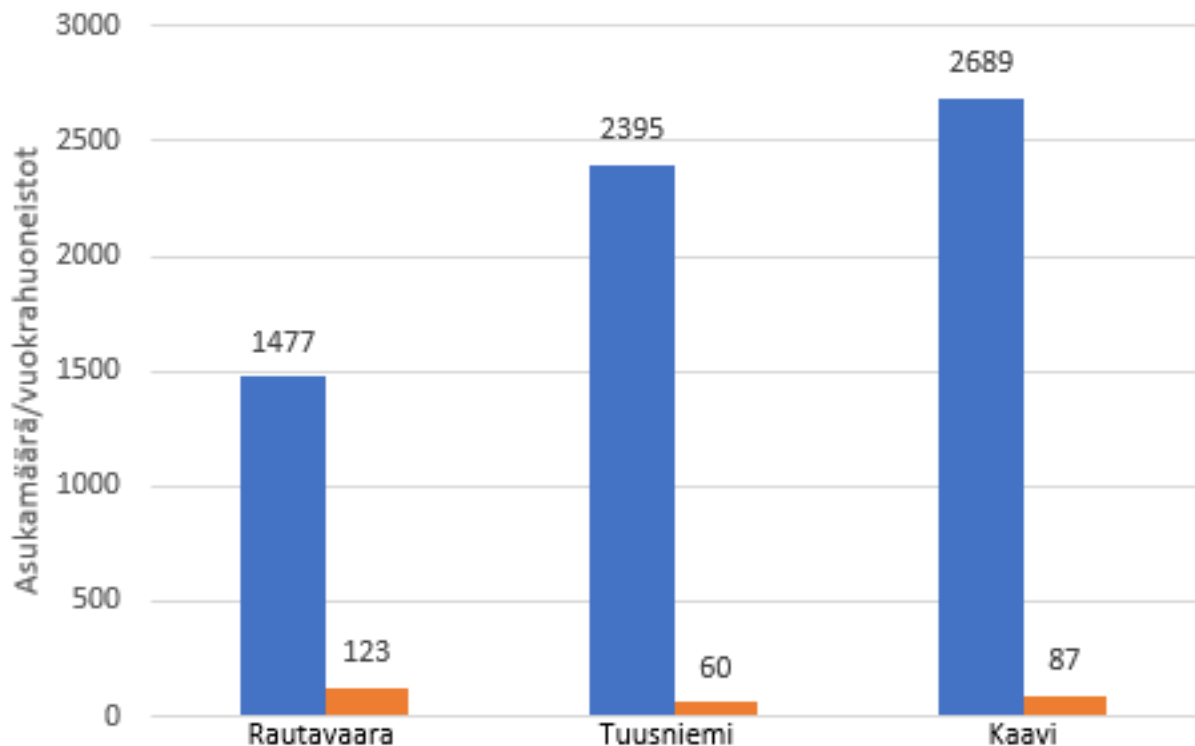


Yllä oleva kaavio kuvaa Rautavaaran asukasmäärän kehitystä vuosina 2001–2023.

Jatkuva asukasmäärän lasku on osaltaan ollut vaikuttamassa asuinkiinteistökannan käyttöasteen voimakkaaseen laskuun viime vuosina. Asuinkiinteistökanta itsessään ei ole pienentynyt samaa tahtia asukasmäärän kanssa, joten osa asuinkiinteistöistä on jäänyt vajaakäytölle. Ratkaisuna vajaakäytölle on asukkaiden keskittäminen sijainniltaan ja toimivuudeltaan sopivimpiin asuinkiinteistöihin. Näin ollen Rautavaaran kunta voisi luopua ylimääräiseksi jääneestä asuinkiinteistökannasta ja saada supistettua merkittävää kustannuserää, joka muodostuu asuinkiinteistökannan ylläpidosta.

Ikärakenteen muutos asuinhuoneistojen kysynnässä on havaittavissa siitä, että kysyntä keskittyy pääsääntöisesti palvelujen välittömään läheisyyteen pienikokoisiin rivitaloasuntoihin. Rivitaloasunnot ovat

ikäihmisille kerrostaloasuntoja helpommin saavutettavia, vaikka eivät nykyaikaisia esteettömyysvaatimuksia sinällään täytäkään.



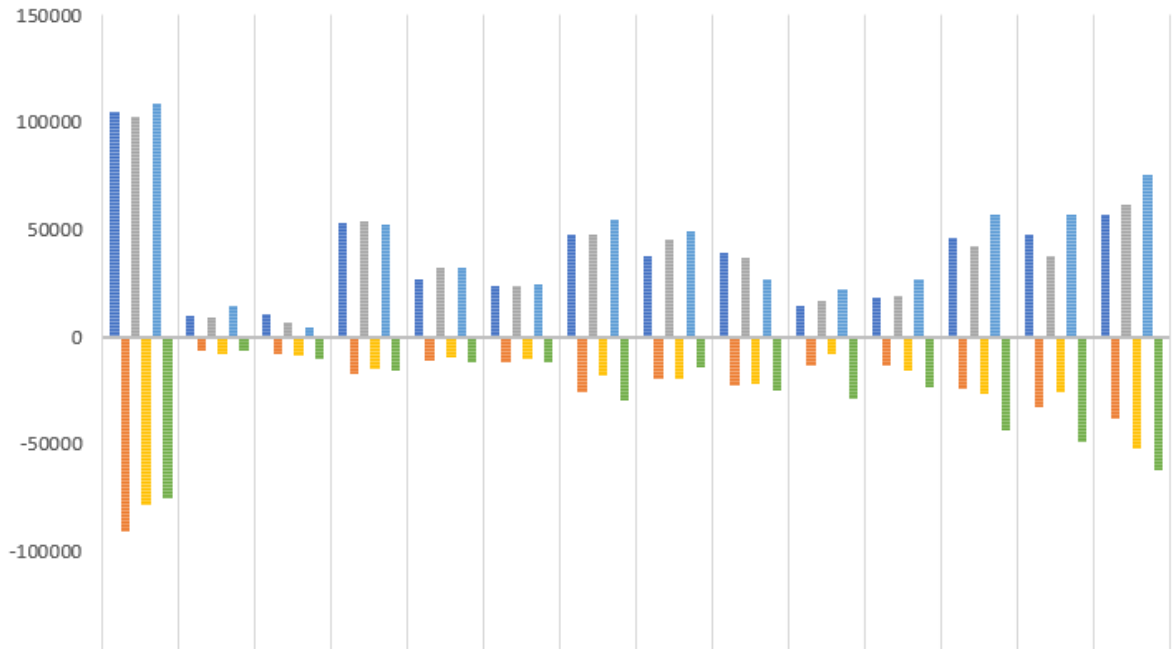
Kaaviossa Rautavaaran sekä lähellä sijaitsevien vertailukuntien asukasmäärät (sinisellä) ja kuntien omistamat asuinhuoneistot (oranssilla).

Rautavaaran kunnalla on lähialueen toisiin pieniin kuntiin verrattuna suuri asuinkiinteistökanta. Tiivistämällä asuinkiinteistökantaa kunta voisi ohjata resurssejaan toimimaan tehokkaammin jäljelle jäävän asuinkiinteistökannan kehittämiseen ja hoitoon.

Rautavaaran kunnan kiinteistöstrategia 2014–2024-julkaisussa asuinkiinteistökohteita on 17 kappaletta. Näistä säilytettäväksi on luokiteltu 7 kappaletta ja luovutettaviksi 10 kappaletta. Tämänhetkisen tilanteen mukaan kymmenestä luovutettavasta asuinkiinteistöstä on purettu kaksi ja myyty yksi kiinteistö. Kiinteistöstrategiassa määritetyt kiinteistökohtaiset korjaus- ja perusparannustoimenpiteet on osittain suoritettu. Voidaan sanoa, että Rautavaaran kunnan kiinteistöstrategia 2014–2024-julkaisussa on strategisesti pyritty leikkaamaan kunnan asuinkiinteistökantaa voimakkaasti. Tämä tavoite on kuitenkin onnistunut vain pienin osin.

TULOJEN JA MENOJEN KEHITYS 2021-23

■ Tulot 2021 ■ Menot 2021 ■ Tulot 2022 ■ Menot 2022 ■ Tulot 2023 ■ Menot 2023



	Rautaharju	Rautarinne	Suojala	Kotitie 3	Kivikumpu	Kiviharju	Mäntylä 1	Mäntylä 2	Opettajien asuntola	Ylä-Luostalon Vatro	Kangasvatro	Harju	Keyriety	Joki
■ Tulot 2021	105234	9552	10219	52664	26483	23520	47249	37177	39425	14237	17889	45881	47865	56974
■ Menot 2021	-91253	-6606	-7767	-17636	-10993	-11691	-25741	-19777	-22942	-13257	-13367	-24445	-32521	-38018
■ Tulot 2022	102600	8868	6295	54142	31899	23737	47638	44915	36607	16934	19165	42331	37224	61513
■ Menot 2022	-78633	-8369	-9209	-15230	-9578	-10340	-18485	-19669	-22230	-8031	-15665	-26338	-26155	-52516
■ Tulot 2023	108690	14122	4495	52240	32489	24680	54371	48811	26574	22387	26675	56632	56601	75503
■ Menot 2023	-75557	-6714	-10552	-15543	-12292	-11997	-29717	-14067	-25450	-28939	-23219	-43559	-49039	-62565

Kaaviossa Rautavaaran asuinkiinteistökohteiden tulojen ja menojen kehitys vuosilta 2021–2023. Keltaisella korostettuna Rautavaaran Vuokratalo Oy:n omistamat kohteet.

Tulojen pienentyessä ja menojen kasvaessa asuinkiinteistöjen käyttö- ja ylläpitokustannuksien rahoittaminen ilman lisärahoitusta vaikeutuu vuosi vuodelta. Rautavaaran kunta on tukenut Rautavaaran Vuokratalo Oy:tä tyhjiä vuokra-asuntojen osalta vuonna 2021 reilulla 37 000 eurolla, 2022 reilulla 50 000 eurolla ja vuonna 2023 reilulla 75 000 eurolla. Vuoden 2024 budjetissa Rautavaaran kunta subventoi Rautavaaran Vuokratalo Oy:n tyhjiä asuntoja yli 75 000 eurolla. Lisäksi Rautavaaran Vuokratalo Oy:n omistamilla viidellä asuinkiinteistöllä on Valtionkonttorin lainoittamaa Ara-rahoitusta yhteensä yli 570 000 euroa, joten ne ovat mahdollisten käyttö- ja luovutusrajoitusten piirissä. Suoraan Rautavaaran kunnan omistamilla asuinkiinteistöillä ei rahoitusta ole.

Kiinteistö	Velkasumma	Päätymispäivä
Ylä-Luostan Vatro	92 428,93 €	28.2.2035
Kangasvatro	122 216,26 €	28.2.2035
Harju	245 446,14 €	28.2.2035
Keyritty	105 260,77 €	31.8.2029
Joki	5 927,41 €	29.2.2024

Taulukossa Rautavaaran Vuokratalo Oy:n omistamien kiinteistöjen Ara-rahoituksen määrä 31.12.2023 sekä rahoituksen päätymispäivä.

Johtuen kiinteistöjen matalasta jälleenmyyntiarvosta, myös tapaa luopua asuinkiinteistöistä on harkittava tarkoin. Hoitamattomaksi jäänyt kiinteistö päättyy loppu viimein kuitenkin Rautavaaran kunnan huolehdittavaksi. Rakennusten purkaminen on taloudellisempaa kiinteistön ollessa ehjä verrattuna siihen, että siitä on rikottu esimerkiksi ikkunat ilkivallan seurauksena. Asuinkiinteistöjen purkamiseen on myös mahdollista saada takautuvasti Ara-avustusta jopa 70 %, tosin avustuksen saamisen ehtona on, että purkurajoitusmerkinnälle on haettava poistoa Valtiokonttorista eikä purkutyötä saa aloittaa ennen kuin jäljellä oleva Ara-lainoitus on maksettu takaisin. Tietyissä tapauksissa Valtiokonttori voi lainansaajan hakemuksesta päättää, että osa jäljellä olevasta Ara-lainoituksesta jää valtion vastuulle. Tämä määrä on enintään 70 % jäljellä olevasta lainasta, poikkeustapauksissa ehtojen täyttyessä jopa 90 %.

KIINTEISTÖJEN TILA

Uusin Rautavaaran kunnan omistama, vuokratyössä oleva asuinkiinteistö on vuodelta 1998. Vaikka kiinteistöjä on ylläpidetty säännöllisesti, edessä on väistämättä suurempia peruskorjaukseen verrannollisia kunnostuksia useassa kohteessa. Mikäli laajempiin peruskorjaustyyppisiin toimenpiteisiin ryhdytään, tulisi kiinteistölle olla käyttöä myös useamman kymmenen vuoden säteellä tulevaisuudessa. Asuinkiinteistöt ovat pääsääntöisesti tyydyttävässä kunnossa, mutta asuinkiinteistökannan kunto heikkenee vähitellen kiinteistöjen ikääntyessä ja saavuttaessa teknisen käyttöikänsä pään.

Mainittavana yksittäisenä tekijänä on ulkopuolisen kosteusrasituksen aiheuttamat ongelmat. Vesi pääsee alapohjarakenteisiin nykystandardien mukaisesti puutteellisten rakenneratkaisujen avittamana. Puuttuvat sadevesijärjestelmät yhdistettynä maan pinnan viettämiseen rakennusta kohti, aiheuttavat merkittävää kosteusteknistä rasitusta kiinteistön perustuksille. Pienet vuodot rakennusten vesikatoissa tai ulkuvuorissa voivat aiheuttaa pitkään jatkuessaan merkittäviä vaurioita rakenteissa. Kosteus yhdistettynä eloperäiseen materiaaliin voi aiheuttaa mikrobikasvustoa, jonka päästessä kosketuksiin kiinteistön sisäilman kanssa sisäilmaongelmien riski kasvaa.

Useammassa asuinkiinteistökohteessa on havaittu lisäksi ilmavuodoista aiheutuneita veden kondensoitumisjälkiä yläpohjarakenteissa. Pitkään jatkuessaan tämä voi aiheuttaa yläpohjan eristeiden kastumista.

KIINTEISTÖJEN TULEVAISUUS

Asuinkiinteistöstrategian ytimessä on kiinteistöjen luokittelu salkkuihin, jonka tarkoituksena on luoda työkalu helpottamaan kiinteistöjen suunnan määrittämistä tulevan kymmenvuotisperiodin aikana. Tässä kiinteistöstrategiassa Rautavaaran asuinkiinteistöt voidaan luokitella neljään eri salkkuluokkaan (A, B, C ja D).

A = Kehitettävät kohteet:

Suunnitelmallinen kunnossapito ja ennakoivat kunnossapitokorjaukset. Kiinteistöjen laajemmista korjauksista ja parantamisista päätetään vuosittain talousarvion investointiosan hyväksymisen yhteydessä.

B = Ylläpidettävät kohteet:

Suunnitelmallinen kunnossapito ja välttämättömät kunnossapitokorjaukset. Kiinteistön kunnostustarpeiden toteutus arvioidaan aina tapauskohtaisesti. Kiinteistöjen laajemmista korjauksista ja parantamisista päätetään vuosittain talousarvion investointiosan hyväksymisen yhteydessä.

C = Luovutettavat kohteet:

Kiinteistöihin tehdään ainoastaan välttämättömiä ylläpitokorjauksia. Kiinteistöihin ei tehdä mittavia korjausinvestointeja. Kohteiden omistaminen ei ole kunnan asuinkiinteistöstrategian mukaista. Kohteesta luopumistapa voi vaihdella. Asunto-osakkeita voidaan tarjota ensisijaisesti nykyisille vuokralaisille.

D = Purettavat kohteet:

Kohteet puretaan vuosittaisen talousarvion reunaehdot huomioiden.

Rautavaaran kunnan iäkkääseen asuinkiinteistökantaan ei ole juurikaan tehty peruskorjaukseen verrattavia toimenpiteitä. Asuinkiinteistöjä peruskorjattaessa on otettava huomioon, että rakenneseos uusittaessa on otettava huomioon Suomen rakentamismääräyskokoelman nykymääräykset. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että peruskorjauksen jälkeen kiinteistön on vastattava kriteereiltään nykypäivän standardeja määrätyiltä osin. Rautavaaran kunnan asuinkiinteistöjen osalta merkittäviä puutteita verrattuna nykymääräyksiin on esimerkiksi energiatehokkuuden, esteettömyyden, paloturvallisuuden ja talotekniikan osalla. Asuinkiinteistöjen peruskorjaaminen nykymääräyksiin mukaiseksi on taloudellisesti suuri investointi.

Alla olevien asuinkiinteistöjen lisäksi kunnalla on omistuksessaan kolme asuinhuoneistoa yksityisissä rivitaloyhtiöissä.

As Oy Metsäpolku as4	1h+k+s 34m ²
As Oy Keyritinsato as3	2h+k+s 58m ²
As Oy Simonkulma as5	1h+k+s 34 m ²

RAUTAHARJU

Kotitie 1, 73900 Rautavaara

Omistaja: Rautavaaran kunta

Salkku:	C
Rakennustyyppi:	Kerrostalo
Rakennusvuosi:	1971
Rakennukset:	2
Kerrokset:	4
Asuinhuoneistot:	37
Huoneistoala:	2210 m ²
Käyttöaste:	73 %



Tyydyttäväkuntoinen kerrostalo, jonka elinkaarta on syytä jatkaa välttämättömillä korjaustoimenpiteillä. Rakennuksen käyttöasteen mataluus sekä tulevien remonttien vaatimat suuret investoinnit pakottavat pohtimaan kiinteistön jatkoa erittäin kriittisesti. Hissittömänä hankala ikäihmisille. Rakennuksessa useita lyhytaikaiseen vuokraukseen tarkoitettuja asuntoja. Lämmitysmuotona kaukolämpö.

Merkittävät tulevat korjaushankkeet:

- Parvekkeiden kuntotutkimus
- Vesikaton kunnan selvittäminen
- Asuntokohtaisten ulko-ovien ja lukitusjärjestelmien tarkastaminen/uusinta
- IV-järjestelmän nuohous sekä poistokoneiden tarkistus.

Merkittävät tehdyt korjaushankkeet:

- Käyttövesiputket 2018
- Salaojitus 2015
- Ikkunat 2000-luku
- Pinta- ja kylpyhuoneremontteja tarvittaessa.
- Peltikaton muutos huopakatoksi 1990-luku

RAUTARINNE

Tulimäentie 16, 73900 Rautavaara

Omistaja: Rautavaaran kunta

Salkku:	B
Rakennustyyppi:	Okt
Rakennusvuosi:	1958
Rakennukset:	1
Kerrokset:	2
Asuinhuoneistot:	4
Huoneistoala:	207 m ²
Käyttöaste:	75 %



Välttäväkuntoinen omakotitalo, jossa on kolme asumiskelpoista asuntoa. Yläkerran asunto poistettu asumiskäytöstä alakerran asuntoihin kantautuvien äänien sekä painovoimaisesta ilmanvaihdosta johtuvien hajuhaittojen takia. Tarpeellinen omassa roolissaan kunnan vuokra-asunto tarjonnassa. Lämmitysmuotona kaukolämpö.

Merkittävät tulevat korjaushankkeet:

- Välttämättömiä huolto- ja ylläpitotoimenpiteitä.

Merkittävät tehdyt korjaushankkeet:

- Käyttövesiputket osittain 2010-luvulla
- Vesikatto 2010-luvulla
- Pintaremonttia tarpeen mukaan

SUOJALA

Kirkkotie 11, 73900 Rautavaara

Omistaja: Rautavaaran kunta

Salkku:	C
Rakennustyyppi:	Okt
Rakennusvuosi:	19xx
Rakennukset:	1
Kerrokset:	1
Asuinhuoneistot:	2
Huoneistoala:	81,5 m ²
Käyttöaste:	0 %



Heikkokuntoinen hirsirunkoinen omakotitalo, joka on tällä hetkellä tyhjiään. Vaatii peruskorjaukseen verrattavan kunnostuksen. Kiinteistö myydään sijoilleen tai pois vietäväksi. Lämmitysmuotona suora sähkölämmitys pattereilla.

Merkittävät tulevat korjaushankkeet:

- Välttämättömiä huolto- ja ylläpitotoimenpiteitä.

Merkittävät tehdyt korjaushankkeet:

- Vesimittarit sekä osa käyttövesiputkista 2018
- As.2 pintaremontti 2023

KOTITIE 3

Kotitie 3, 73900 Rautavaara

Omistaja: Rautavaaran kunta

Salkku:	B
Rakennustyyppi:	Rivitalo
Rakennusvuosi:	1976
Rakennukset:	2
Kerrokset:	1
Asuinhuoneistot:	9
Huoneistoala:	490 m ²
Käyttöaste:	85 %



Tyydyttäväkuntoinen rivitalo, jonka käyttöaste on ollut korkea ja asukkaat pitkäaikaisia. Sijaitsee palvelujen välittömässä läheisyydessä ja soveltuu hyvin iäkkäitten asumistarpeisiin. Lämmitysmuotona kaukolämpö.

Merkittävät tulevat korjaushankkeet:

- Ikkunoiden vaihto/kunnostus

Merkittävät tehdyt korjaushankkeet:

- Käyttövesi- ja lämpöputkistot 2014
-
- Ulko- ja parvekeovet 2010
- Katto uusittu 2006
- Sisäpuolisia kunnostustöitä tarpeen vaatiessa esim. pesuhuoneita kunnostettu
- Invaluisia lisätty iäkkäitten tarpeisiin

KIVIKUMPU

Louhitie 1, 73900 Rautavaara

Omistaja: Rautavaaran kunta

Salkku:	B
Rakennustyyppi:	Rivitalo
Rakennusvuosi:	1977
Rakennukset:	1
Kerrokset:	1
Asuinhuoneistot:	6
Huoneistoala:	288 m ²
Käyttöaste:	100 %



Tyydyttäväkuntoinen rivitalo, jonka käyttöaste on ollut korkea ja asukkaat pitkäaikaisia. Sijaitsee palvelujen välittömässä läheisyydessä ja soveltuu hyvin iäkkäitten asumistarpeisiin. Lämmitysmuotona kaukolämpö.

Merkittävät tulevat korjaushankkeet:

- Vesikaton kunnostus

Merkittävät tehdyt korjaushankkeet:

- Käyttövesiputkistot uusittu
- Asuintoihin 1,2,3,4 ja 6 tehty sisäpuolinen pintaremontti

KIVIHARJU

Metsätie 2, 73900 Rautavaara

Omistaja: Rautavaaran kunta

Salkku:	B
Rakennustyyppi:	Rivitalo
Rakennusvuosi:	1998
Rakennukset:	1
Kerrokset:	1+kellari
Asuinhuoneistot:	5
Huoneistoala:	207 m ²
Käyttöaste:	80 %



Tyydyttäväkuntoinen rivitalo, jonka käyttöaste on ollut korkea ja asukkaat pitkäaikaisia. Rakennettu osittain vanhan, 1950-luvulla rakennetun kellarillisen perustuksen päälle. Sijaitsee palvelujen välittömässä läheisyydessä ja soveltuu hyvin iäkkäitten asumistarpeisiin. Lämmitysmuotona kaukolämpö.

Merkittävät tulevat korjaushankkeet:

- Sisäpuolista pintaremonttia tarpeen mukaan

Merkittävät tehdyt korjaushankkeet:

- Käyttöveden runkolinjat uusittu 2020

MÄNTYLÄ 1

Kuusitie 8, 73900 Rautavaara

Omistaja: Rautavaaran kunta

Salkku:	B
Rakennustyyppi:	Rivitalo
Rakennusvuosi:	1978
Rakennukset:	2
Kerrokset:	1
Asuinhuoneistot:	8
Huoneistoala:	451 m ²
Käyttöaste:	100 %



Tyydyttäväkuntoinen rivitalo, jonka käyttöaste on ollut korkea ja asukkaat pitkäaikaisia. Sijaitsee palvelujen läheisyydessä. Lämmitysmuotona kaukolämpö.

Merkittävät tulevat korjaushankkeet:

- Vanhan öljysäiliön poisto
- Pesuhuone- ja saunaremontteja huoneistoihin
- Uusi roskakatos
- Piha-aitojen uusiminen
- Ikkunoiden uusiminen

Merkittävät tehdyt korjaushankkeet:

- Vesikatto 2010
- Ulko-ovet 2010
- Asunnot 6,7 ja 8 remontoitu 2017 (myös käyttövesiputket)
- Parkkipaikan kunnostus 2023

MÄNTYLÄ 2

Kuusitie 6, 73900 Rautavaara

Omistaja: Rautavaaran kunta

Salkku:	B
Rakennustyyppi:	Rivitalo
Rakennusvuosi:	1980
Rakennukset:	1
Kerrokset:	1
Asuinhuoneistot:	7
Huoneistoala:	397 m ²
Käyttöaste:	100 %



Tyydyttäväkuntoinen rivitalo, jonka käyttöaste on ollut korkea ja asukkaat pitkäaikaisia. Sijaitsee palvelujen läheisyydessä. Lämmitysmuotona kaukolämpö.

Merkittävät tulevat korjaushankkeet:

- Vesikaton uusiminen
- Sähköautojen latauspiste

Merkittävät tehdyt korjaushankkeet:

- Ulko-ovet 2010
- Asunnot 1,3,4 ja 7 käyttövesiputket 2017
- Asunnot 1,4 ja 7 remontoitu 2017
- Parkkipaikan kunnostus 2023

OPETTAJIEN ASUNTOLA

Koulutie 10, 73900 Rautavaara

Omistaja: Rautavaaran kunta

Salkku:	D
Rakennustyyppi:	Kerrostalo
Rakennusvuosi:	1964
Rakennukset:	1
Kerrokset:	3
Asuinhuoneistot:	9
Huoneistoala:	660 m ²
Käyttöaste:	0 %



Heikkokuntoinen kerrostalo, joka on jäänyt tyhjilleen 01.01.2024. Kiinteistö on ollut vajaakäytöllä jo vuosia, eikä hissittömänä sovellu ikäihmisten käyttöön. Kiinteistölle erittäin vaikeaa nähdä minkäänlaisia hyödyntämismahdollisuuksia, tullaan esittämään rakennuksen purkamista.

Merkittävät tulevat korjaushankkeet:

- Rakennuksesta luopuminen

Merkittävät tehdyt korjaushankkeet:

YLÄ-LUOSTAN VATRO

Höyläntie 15, 75680 Rautavaara
Omistaja: Rautavaaran Vuokratalo Oy

Salkku:	C
Rakennustyyppi:	Rivitalo
Rakennusvuosi:	1989
Rakennukset:	1
Kerrokset:	1
Asuinhuoneistot:	3
Huoneistoala:	167,5 m ²
Käyttöaste:	75 %



Tyydyttäväkuntoinen rivitalo, jonka kolmesta huoneistosta pienin (1 h+k) on pääsääntöisesti ollut tyhjillään. Isompien asuntojen asukkaat erittäin pitkäaikaisia. Sijaitsee 30 km päässä Rautavaaran kirkonkylästä. Lämmitysmuotona suora sähkölämmitys pattereilla. Kiinteistöstä luovutaan ja tarjotaan sitä ensisijaisesti nykyisille asukkaille.

Merkittävät tulevat korjaushankkeet:

- Normaaleja huolto- ja ylläpitotoimenpiteitä

Merkittävät tehdyt korjaushankkeet:

- Yläpohjan lisäeristys
- Vesikaton korjaus 2023
- Ulko-ovet uusittu 2020
- Vesikaton pesu ja pinnoitus 2017

KANGASVATRO

Hovimäentie 7, 73990 Rautavaara
Omistaja: Rautavaaran Vuokratalo Oy

Salkku:	C
Rakennustyyppi:	Paritalot
Rakennusvuosi:	1989
Rakennukset:	2
Kerrokset:	1
Asuinhuoneistot:	4
Huoneistoala:	226 m ²
Käyttöaste:	75 %



Tyydyttäväkuntoiset kaksi paritaloa. Sijaitsee 20 km päässä Rautavaaran kirkonkylästä. Lämmitysmuotona suora sähkölämmitys pattereilla. Kiinteistöä luovutaan ja tarjotaan sitä ensisijaisesti nykyisille asukkaille.

Merkittävät tulevat korjaushankkeet:

- Normaaleja huolto- ja ylläpitotoimenpiteitä

Merkittävät tehdyt korjaushankkeet:

- Yläpohjan lisäeristys
- Vesikaton pinnoitus 2017
- Ulkomaalaus 2016
- Sisäpuolista pintaremonttia

HARJU

Rinnetie 25, 73900 Rautavaara
Omistaja: Rautavaaran Vuokratalo Oy

Salkku:	B/C
Rakennustyyppi:	Rivitalo
Rakennusvuosi:	1989
Rakennukset:	2
Kerrokset:	1
Asuinhuoneistot:	8
Huoneistoala:	441 m ²
Käyttöaste:	50 %



Tyydyttäväkuntoinen rivitalo, jonka käyttöaste on erittäin alhainen. Sijaitsee Rautavaaran kirkonkylässä, mutta ikäihmisten kannalta liian kaukana palveluista. Lämmitysmuotona kaukolämpö. Kiinteistöstä luovutaan?

Merkittävät tulevat korjaushankkeet:

- Normaaleja huolto- ja ylläpitotoimenpiteitä
- Sähköautojen lataus

Merkittävät tehdyt korjaushankkeet:

- Sisäpuolista pintaremonttia
- Vesikatto uusittu
- Piha-alue remontoitu 2010

KEYRITTY

Rinnetie 27, 73900 Rautavaara
Omistaja: Rautavaaran Vuokratalo Oy

Salkku:	B/C
Rakennustyyppi:	Rivitalo
Rakennusvuosi:	1986
Rakennukset:	2
Kerrokset:	1
Asuinhuoneistot:	8
Huoneistoala:	430 m ²
Käyttöaste:	38 %



Tyydyttäväkuntoinen rivitalo, jonka käyttöaste on erittäin alhainen. Sijaitsee Rautavaaran kirkonkylässä, mutta ikäihmisten kannalta liian kaukana palveluista. Lämmitysmuotona kaukolämpö. Kiinteistöä luovutaan?

Merkittävät tulevat korjaushankkeet:

- Normaaleja huolto- ja ylläpitotoimenpiteitä
- Sähköautojen lataus

Merkittävät tehdyt korjaushankkeet:

- Piha-alue remontoitu, sisältäen salaoja- ja sadevesijärjestelmät 2019
-
- Vesikatto uusittu 2010
- Piha-aidat uusittu

JOKI

Kuusirinteentie 5, 73900 Rautavaara
Omistaja: Rautavaaran Vuokratalo Oy

Salkku:	B
Rakennustyyppi:	Rivitalo
Rakennusvuosi:	1991
Rakennukset:	2
Kerrokset:	1
Asuinhuoneistot:	10
Huoneistoala:	586 m ²
Käyttöaste:	65 %



Tyydyttäväkuntoinen rivitalo, jonka käyttöaste on alhainen. Sijaitsee palveluiden läheisyydessä. Lämmitysmuotona kaukolämpö.

Merkittävät tulevat korjaushankkeet:

- Pihakiveyksen korjaus- ja muutostyöt
- A-talon painuneen viemärin korjaus
- Piha-aitojen uusiminen

Merkittävät tehdyt korjaushankkeet:

- Yläpohjan lisäeristys
- Vesikaton pesu ja pinnoitus 2018

KIINTEISTÖKOHTAISET KORJAUSTYÖT

Toiminnot aikataulutetaan ja budjetointi toteutetaan vuosittain seuraavan vuoden budjettisuunnitelman yhteydessä. Lähtökohtaisesti käyttöturvallisuuteen liittyvät seikat, ilmanvaihtojärjestelmät, kattovuodot ja muut vuotovesiongelmat korjataan havaintojen perusteella ensisijaisesti. Lisäksi kiinnitetään erityistä huomiota pinta- ja salaojavesien johtamiseen rakennuksista poispäin.

KIINTEISTÖ	TOIMENPITEIDEN PRIORITEETTIJÄRJESTYS		
Rautaharju	1.Huoneistojen ulko-ovien ja lukituksen uusiminen.	2.Parvekkeiden kuntokartoitus.	3.IV-järjestelmän tarkastus ja huolto.
Rautarinne	Kiinteistöön tehdään käytön kannalta välttämättömät huolto- ja kunnostustoimenpiteet vuosittain.		
Suojala	1.Kiinteistöön tehdään käytön kannalta välttämättömät huolto- ja ylläpitotoimenpiteet vuosittain.	2.Kiinteistön myynti	
Kotitie 3	1.Vesikaton tarkastus ja mahdolliset korjaustoimenpiteet.	2.Ikkunoiden tiivistys- ja huoltotoimenpiteet.	
Kivikumpu	1.Vesikaton tarkastus ja mahdolliset korjaustoimenpiteet.	2.Ikkunoiden sekä ulko-ovien tiivistys- ja huoltotoimenpiteet.	
Kiviharju	1.Asuntojen sisäpuolisia kunnostustöitä asukkaiden vaihtumisen yhteydessä.		
Mäntylä 1	1.Huoneistojen välisten piha-aitojen sekä roskakatoksen uusiminen.	2. Vanhan öljysäiliön ja öljykattilan teräshormin poistaminen.	3.Huoneistokohtaisten vesimittarien asennus.
Mäntylä 2	1.Vesikaton tarkastus ja mahdolliset korjaustoimenpiteet.		
Opettajien asuntola	1.Kiinteistön purkaminen		
Ylä-luostan vatro	1.Kiinteistöön tehdään käytön kannalta välttämättömät huolto- ja ylläpitotoimenpiteet vuosittain.	2.Kiinteistön myynti	
Kangasvatro	1.Kiinteistöön tehdään käytön kannalta välttämättömät huolto- ja ylläpitotoimenpiteet vuosittain.	2.Kiinteistön myynti	
Harju	Kiinteistöön tehdään käytön kannalta välttämättömät huolto- ja kunnostustoimenpiteet vuosittain.		
Keyritty	Kiinteistöön tehdään käytön kannalta välttämättömät huolto- ja kunnostustoimenpiteet vuosittain.		
Joki	1.A-talon edustan pihakiveyksen muutos lumitöihin sopivammaksi.	2.Piha-aitojen uusiminen.	3.Ulkovarastojen kunnostus.