



---

# RAUTAVAARAN KUNNAN KIINTEISTÖSTRATEGIA

---

2014 - 2024



TEKNINEN LAUTAKUNTA NRO 12 / 22.10.2014 § 98  
KUNNANHALLITUS NRO 20 / 24.11.2014 § 287  
KUNNANVALTUUSTO NRO 7 / 15.12.2014 § 53

RAUTAVAARAN KUNTA  
Koulutie 1, 73900 RAUTAVAARA

Tekninenlautakunta	§ 90	24.09.2014
Kunnanhallitus	§ 287	24.11.2014
Kunnanvaltuusto	§ 53	15.12.2014

Rautavaaran kunnan kiinteistöstrategia vv. 2014 - 2024/TA-2015 ja TASU 2016-2017

Tekn. Itk § 86                      Teknisen osaston ja Rautavaaran vuokratalo yhtiön hallinnassa olevien kiinteistöjen kuntoarviointi on lähes valmis. Raportissa olevien havaintojen ja PTS-suunnitelman mukaisesti muodostetaan kiinteistöjen omistukseen, hallintaan, riskienhallintaan ja kunnostusohjelmaan liittyvä toimintastrategia. Strategia liittyy myös kunnan liiketoimintaan vuokra-asuntomarkkinoilla ja toimintojen yhtiöittämiseen.

Kunnaninsinöörin ehdotus

Merkitään tiedoksi.

Päätös:                              Hyväksyttiin esitetyllä tavalla.

Tekla 24.09.2014 § 90

Päivitetty luonnos ja laskelmat tiedoksi.

Päätös:                              Merkittiin tiedoksi.

Khall 24.11.2014 § 287

Tekninen lautakunta 22.10.2014 § 98:

Kiinteistöstrategia luonnos on päivitetty teknisen lautakunnan 24.9.2014 § 86 käsittelyn yhteydessä todetuin korjausehdotuksin.

Tekninen lautakunta hyväksyi päivitetyn, Rautavaaran kunnan kiinteistöstrategian vuosille 2014-2024 ja esittää sitä edelleen hyväksyttäväksi kunnanhallitukselle ja -valtuustolle.

Kiinteistöstrategia päivitetään Tulilyhdyn osalta. Priorisointitaulukkoon tehdään tekstikorjaukset, korjataan viranhaltijatasolla.

-----  
Kiinteistöstrategian tarkoitus on määrittää kiinteistöjen hallintatoimenpiteet ja tavoitteet, talouden, hallinnon, käytön ja rakennusrakennusten teknisten ominaisuuksien perusteella. Huomioitavaa

Tekninenlautakunta	§ 90	24.09.2014
Kunnanhallitus	§ 287	24.11.2014
Kunnanvaltuusto	§ 53	15.12.2014

---

käytön kannalta on asiakaslähtöinen toimintamalli, jossa huomioidaan myös kunnan ikärakenne ja alueellinen tulorakenne.

Huomioitavaa on myös väestökehityksestä johtuva tilankäytön kehityksen ennakointi, jossa pyritään myös tehokkuuteen ja taloudellisuuteen. Kiinteistömäärän hallinnoinnilla on merkitystä omaisuusmassan arvon säilymiseen ja riskien arviointiin kunnan taloussuunnittelun kannalta.

Huomionarvoista on kunnan omistamien kiinteistöjen energia- ja tehokkuuden parantamiseen tähtäävät toimenpiteet.

Suoritettavilla kunnostus- ja perusparannustöillä on vaikutusta alueen tulorakenteeseen, mikäli onnistutaan luomaan toimiva konsepti esim. rahoituksen ja koulutuksen kautta.

Perustavoitteena on ensisijaisesti taata turvallinen, terveellinen ja taloudellinen käyttöympäristö. Terveyskeskus, palveluasumisyksikkö ja tuleva keskuskeittiörakennukseen sekä maa- ja metsäomaisuuden käyttöön ei oteta tässä strategiassa kantaa. Terveyskeskuksen kuluja ja kustannusrakenne on kuitenkin otettava huomioon suunniteltaessa käyttökustannuksia ja korjausinvestointeja.

Rautavaaran kunnan kiinteistöstrategiaa vuosille 2014-2024 on kunnan ensimmäinen kokonaisvaltainen kiinteistöjen kuntokartoitus ja sitä toteutetaan vuosittain valtuuston hyväksymän talousarvion investointiosaan varatuilla määrärahoilla. Kunnan omistamien kiinteistöjen arvon säilyttäminen edellyttää viimeistään nyt riittäviä resursseja kiinteistöjen kunnossapitoon ja vuosikorjauksiin.

Kunnan tulosalue IV/tekninen toimi ja teknisen lautakunta ovat keskeisiä toimijoita Rautavaaran kunnan kiinteistöjen korjausstrategian toteuttajina ja ulkopuolisen rahoituksen: AVI, ARA, Keva, OKM etc. hankinnassa. Kuntokartoituksia ovat tehneet Insinööritoimisto Savon Controlteam Oy:n, ISS Proko Oy:n ja MittaVat Oy:n kunnan eri kiinteistöistä (23 kpl).

Lisätietoja antavat:

- kunnaninsinööri Jorma Berg, puh.040-860 8151
- kunnanjohtaja Unto Murto, puh. 040-860 8100

Esityslistan liite numerotta:

- Rautavaaran kunnan kiinteistöstrategia vv.2014-2024

Rautavaaran kunta

Tekninenlautakunta	§ 90	24.09.2014
Kunnanhallitus	§ 287	24.11.2014
Kunnanvaltuusto	§ 53	15.12.2014

Kj:n ehdotus: Kunnanhallitus ehdottaa valtuustolle, että valtuusto päättää:

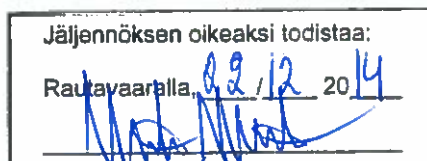
1. hyväksyä liitteenä olevan Rautavaaran kunnan kiinteistöstrategian vuosille 2014-2024.

2. varata vuosittain Kiinteistöstrategian toteuttamiseen tarvittavat määrärahat kunnan talousarvion Investointiosaan. Vuoden 2015 talousarvioon varatut määrärahat esitetään Investointiosassa.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin keskustelun jälkeen yksimielisesti.

Kvalt 15.12.2014 § 53 Esityslistan liite numerotta:  
- Rautavaaran kunnan kiinteistöstrategia vv.2014-2024

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin keskustelutta yksimielisesti.



# SISÄLLYS

---

1	Toiminta-ajatus .....	3
2	Kunnan omistuksessa olevat kiinteistöt.....	3
3	Kiinteistöjen käyttöaste .....	4
	käyttö ja energiakustannukset.....	4
4	Tuotot/kulut.....	4
5	Kiinteistöjen kunto ja korjaustarve vuositasolla .....	5
6.....		6
	Johtopäätökset ja toimintamallit .....	6
6.1	Rautaharju.....	6
6.2	Ala-aste.....	6
6.3	Kirjasto .....	6
6.4	Monitoimitalo .....	6
6.5	Vanha paloasema.....	6
6.6	Rautarinne.....	6
6.7	Suojala .....	7
6.8	Ensola .....	7
6.9	Kotitie 3 .....	7
6.10	as. oy kivikumpu Louhitie 1.....	7
6.11	As. Oy Kiviharju .....	7
6.12	Mäntylä 1, kuusitie 8.....	7
6.13	Mäntylä 2, kuusitie 8.....	7
6.14	Ylä-luostan vatro .....	7
6.15	Kangasvatro.....	8
6.16	As.Oy Harju, Rinnentie .....	8
6.17	As. Oy Keyritty .....	8
6.18	As. Oy Joki .....	8
6.19	Oppilasasuntola.....	8
6.20	Paloasema .....	8
6.21	Ylä-aste.....	8
6.22	Opettajien asuntola.....	8
6.23	Vanha päiväkot.....	8
6.24	Tulilyhty (Palola).....	9
7	Toimintojen aikataulut ja rahoitus .....	9
7.1	Rautaharju.....	9

7.2	Ala-aste.....	9
7.3	Kirjasto .....	9
7.4	Monitoimitalo .....	9
7.5	Vanha paloasema .....	10
7.6	Rautarinne.....	10
7.7	Suojala .....	10
7.8	Ensola .....	10
7.9	Kotitie 3 .....	10
7.10	as.oy kivikumpu Louhitie 1.....	10
7.11	As. Oy Kiviharju .....	10
7.12	Mäntylä 1 .....	10
7.13	Mäntylä 2 .....	10
7.14	Ylä-luostan vatro .....	10
7.15	kangasvatro .....	10
7.16	As.Oy Harju.....	11
7.17	As.Oy.Keyrittä.....	11
7.18	As.Oy Joki .....	11
7.19	Oppilasasuntola.....	11
7.20	Paloasema .....	11
7.21	Ylä-aste.....	11
7.22	Opettajien asuntola.....	11
7.23	Vanha päiväkoti.....	11
7.24	Tulilyhty.....	11
8	Seuranta .....	11
9	Rautavaaran kunnan Kiinteistöstrategia kooste .....	12
10	Korjausjärjestys .....	12
11	Alat .....	13

# Rautavaaran kunnan kiinteistöstrategia 2014-2024

## 1 TOIMINTA-AJATUS

---

Kiinteistöstrategian tarkoitus on määrittää kiinteistöjen hallintatoimenpiteet ja tavoitteet, talouden, hallinnon, käytön ja rakennusten teknisten ominaisuuksien perusteella. Huomioitavaa käytön kannalta on asiakaslähtöinen toimintamalli, jossa huomioidaan myös ikärakenne ja alueellinen tulorakenne. Huomioitavaa on myös väestökehityksestä johtuva tilankäytön kehityksen ennakointi, jossa pyritään myös tehokkuuteen ja taloudellisuuteen. Kiinteistömäärän hallinnoinnilla on merkitystä omaisuusmäärän arvonsäilymiseen ja riskien arviointiin kunnan taloussuunnittelun kannalta. Huomionarvoista on myös energiatehokkuuden parantamiseen tähtäävät toimenpiteet. Suoritettavilla kunnostus- ja perusparannustoilla on vaikutusta alueen tulorakenteeseen, mikäli onnistutaan luomaan toimiva konsepti esim. rahoituksen ja koulutuksen kautta. Perustavoitteena on ensisijaisesti taata turvallinen, terveellinen ja taloudellinen käyttöympäristö. Terveyskeskus, palveluasumisyksikkö ja tuleva keskuskeittiörakennukseen sekä maa- ja metsäomaisuuden käyttöön ei oteta tässä strategiassa kantaa. Terveyskeskuksen kulu- ja kustannusrakenne on kuitenkin otettava huomioon suunniteltaessa käyttökustannuksia ja korjausinvestointeja.

## 2 KUNNAN OMISTUKSESSA OLEVAT KIINTEISTÖT

---

Rautavaaran kunnan omistama kiinteistömäärä voidaan jaotella käyttötarkoituksen mukaan seuraavasti.

1. Terveystoiminta, turvallisuus ja hoivatoiminnat.
2. Hallinto, koulutus-, ja sivistystoimintaan liittyvät rakennukset (tai niiden osamistukset).
3. Tuotanto-, ja varastorakennukset.
4. Asunorakennukset.
5. Muut rakennukset tai rakennelmat.

Kerrosala yhteensä n. 20 700 m<sup>2</sup>  
Tilavuus yhteensä n. 70 000 m<sup>3</sup>  
Asuntojen huoneistoala 9148 m<sup>2</sup>  
Asuntoja 116 kpl.

Lisäksi kunnalla on omistuksessaan neljä asuinhuoneistoa yksityisissä rivitaloyhtiöissä.

As Oy Tulimäentie as 1	4h+k+s 98m <sup>2</sup>
As Oy Metsäpolku as4	1h+k+s 34m <sup>2</sup>
As Oy Keyritinsato as3	2h+k+s 58m <sup>2</sup>
As Oy Simonkulma as5	1h+k+s 34 m <sup>2</sup>

Nämä kiinteistöt esitetään myytäväksi.

### 3 KIINTEISTÖJEN KÄYTTÖASTE

Toteutunut käyttöaste asuntojen ja vuokrattavien tilojen osalta on viimevuosina ollut n. 95%. Käyttöaste tulee laskemaan väestökehityksen myötä, jos rakennuskantaan ei tule muutoksia. Mahdolliset vuokran korotukset tulevat muuttamaan käyttöastetta. Alueelle ei todennäköisesti ole kannattavaa rakentaa uutta rivitalotyyppistä tuotantoa tämän hetkisen väestökehityksen ennusteen perusteella. Kunnan keskimääräinen tulokertymä on ikärakenteesta johtuen pieni. Suuret äkilliset korotukset eivät ole mahdollisia. Kiinteistökohtainen vuokratarkastelu on paikallaan.

### KÄYTTÖ JA ENERGIAKUSTANNUKSET

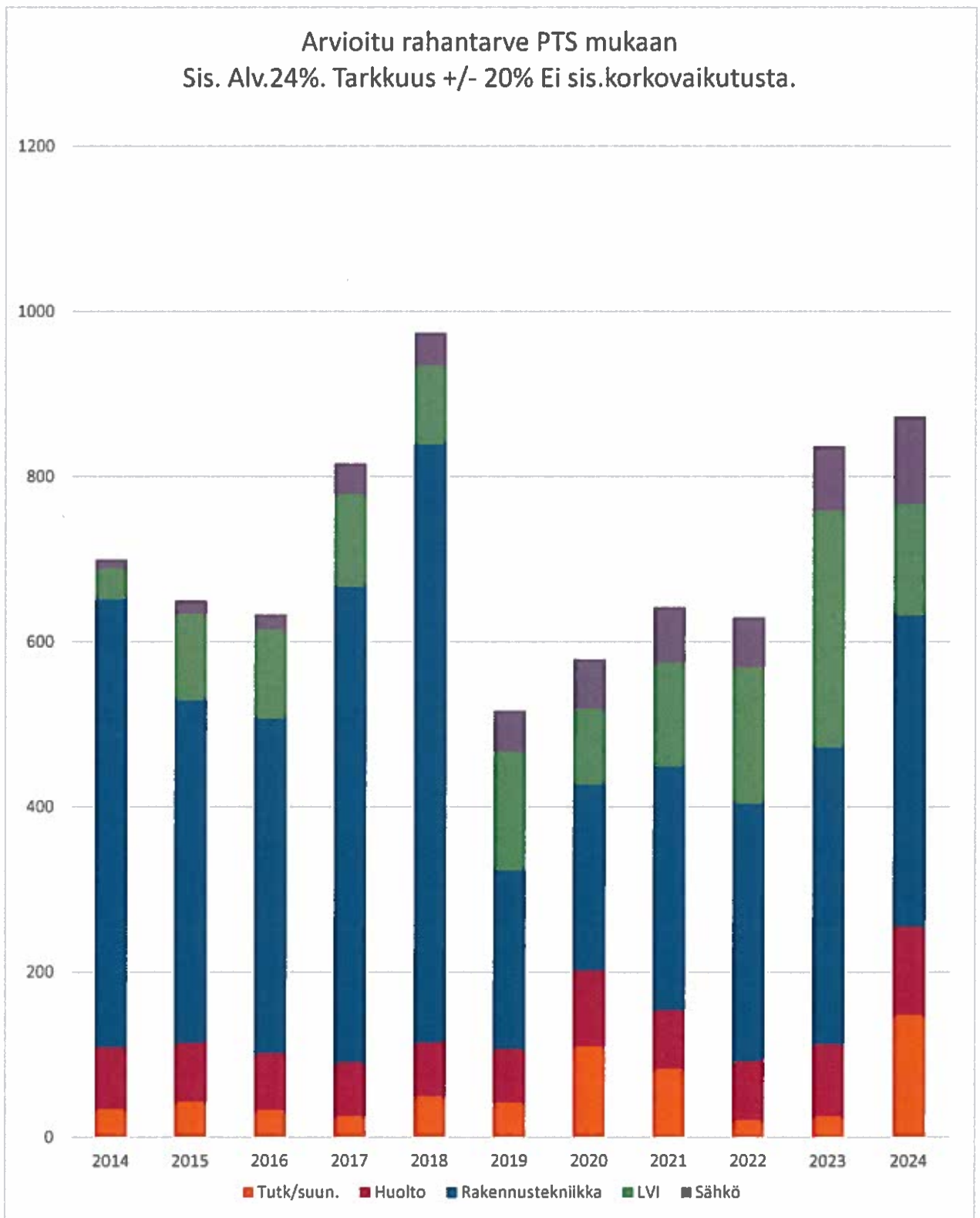
Kiinteistöjen energiakustannukset nousevat vuosittain yleisen hintakehityksen mukaan.

### 4 TUOTOT/KULUT

Asunnot	Tuotot	Kulut	Tulos	PST invest.	PST ka/10a	NTO/vuosi
Rautaharju	145820	113950	31870	827419	82742	-50872
Vanha palolas	8660	27943	-19283	0	0	-19283
Rautarinne	13233	49861	-36628	187097	18710	-55338
Suojala	7285	10474	-3189	250000	25000	-28189
Ensola	28978	26972	2006	343548	34355	-32349
Kotitie3	36450	28752	7698	159677	15968	-8270
As oy kivikumpu, Louhit 1	24124	19187	4937	362903	36290	-31353
As. Oy Kiviharju, Metsät 2	17992	17326	666	165323	16532	-15866
Mäntylä 1, kuusitie 8	37152	25331	11821	245968	24597	-12776
Mäntylä 2, kuusitie 8	32749	18263	14486	250000	25000	-10514
Yläluostan vatro	13005	1802	11203	178226	17823	-6620
Kangasvatro	18398	2567	15831	183065	18306	-2476
AS OY Harju, Rinnetie 25	37506	14060	23446	197581	19758	3688
AS OY Keyrittä	40985	11157	29828	211290	21129	8699
As OY Joki	45368	17161	28207	184677	18468	9739
Opettajien asuntola	37249	30526	6723	218548	21855	-15132
	544953	415332	129621	3965323	396532	-266911
			Tulos ilman korj.			NTO/vuosi



## 5 KIINTEISTÖJEN KUNTO JA KORJAUSTARVE VUOSITASOLLA



---

## JOHTOPÄÄTÖKSET JA TOIMINTAMALLIT

---

Mahdollisia toimintamalleja kiinteistökohtaisesti.

- Ylläpitokunnostus
- peruskorjaus
- myynti
- Purku

### 6.1 RAUTAHARJU

Välttäväkuntoinen kerrostalo joka on realistista ylläpito kunnostaa ja peruskorjata kellaritilojen osalta (putkistot, kuivatus ja kunnostus). Rakennuksen tuotto-odotuksen ovat vuoteen 2020 asti suhteellisen hyvät vuokrankorotuksella. Vuoden 2020 aikana on selvitettävä tarkemmin omistuksen kannattavuus, verrattuna tulevien ja suoritettujen remonttien sekä vuokratuoton osalta.

### 6.2 ALA-ASTE

Heikkokuntoinen rakennus jota peruskuntoarvion perusteella on esitetty purettavaksi. Selvitettävä mahdollinen paikallishistoriallinen arvo, jolloin kunnostuksen rahoitus mahdollista osittain järjestää erilaisia rahoituskanavia hyödyntäen.

Mikäli rakennukselle ei löydy tuottavaa käyttöä lyhyellä aikataululla joka kattaisi ylläpitokulut ja mahdolliset remonttikustannukset suoralla tuotolla, on rakennus kannattavinta purkaa.

### 6.3 KIRJASTO

Välttäväkuntoinen yleishyödyllinen tila joka ylläpito kunnostetaan.

### 6.4 MONITOIMITALO

Välttäväkuntoinen yleishyödyllinen tila joka on osin peruskorjattava. Rakennuksessa on rakennusteknisiä ja LVIS-tekniikkaan liittyviä ongelmia.

### 6.5 VANHA PALOASEMA

Heikkokuntoinen rakennus johon ei kannata tehdä merkittäviä korjauksia tuottolaskelmaan pohjautuen. Rakennuksen tuotot ovat pienemmät kuin lämmityskustannukset. Suojelukohde. Rakennukselle keksittävä tuottavaa käyttöä tai rakennus kannattaa myydä kunnostettavaksi. Rakennusta voidaan käyttää kunnan omassa käytössä varastona tai autotallina.

### 6.6 RAUTARINNE

Välttäväkuntoinen omakotitalo joka on jaettu useaksi huoneistoksi. Vaatii kunnostamista LVI-tekniikan, kellarikerroksen ja mahdollisesti alapohjan osalta. Tuottoarvion pohjalta myydään kunnostettavaksi.

## 6.7 SUOJALA

Heikkokuntoinen omakotitalo joka on jaettu kahdeksi asunnoksi. Vaatii peruskorjaukseen verrattavan kunnostuksen. Suojelukohde. Tuottoarvion pohjalta myydään kunnostettavaksi.

## 6.8 ENSOLA

Heikkokuntoinen rivitalo. Kuntoarvion perusteella suositellaan rakennusta purettavaksi. Rakennus ajetaan teknisen käyttöikänsä loppuun, kuitenkin niin että käyttöturvallisuus ei vaarannu. Välttämättömät käytön kannalta oleelliset kunnostustyöt tehdään. Arvioidaan vuosittain välttämättömät remontit. Rakennuksella on tuotto-odotus muutaman vuoden ajan jos vältytään esim. remonttikustannuksilta. Kun elinkaariajattelun mukainen käyttöikä katsotaan päättyneeksi, rakennus puretaan.

## 6.9 KOTITIE 3

Välttävä/tyydyttäväkuntoinen rivitalo. Rakennukseen on tehty putkiremontti ja kunnostustöitä. Vaatii pesutilojen kunnostustöitä lähitulevaisuudessa. Rakennuksella on tuottoarvo-odotuksia vuokrankorotuksella. Ylläpito kunnostus ja tarvittavat peruskorjaukset suoritetaan.

## 6.10 AS. OY KIVIKUMPU LOUHITIE 1

Välttäväkuntoinen rivitalo. Märkätilat ovat huonossa kunnossa. On varauduttava mahdolliseen putkiremonttiin lähitulevaisuudessa. Valesokkelirakenne jonka kunto on tutkittava ennen suurempia remontteja. Rakennuksella on negatiivinen tuottoarvo-odotus nykyisellä vuokratasolla. Ylläpito kunnostus ja tarvittavat peruskorjaukset suoritetaan. Kohde kannattaa myydä.

## 6.11 AS. OY KIVIHARJU

Tyydyttäväkuntoinen rivitalo. Märkätilat vaativat remonttia lähitulevaisuudessa. Sadevesijärjestelmä ja salaojat todennäköisesti puuttuvat. Rakennuksella on negatiivinen tuottoarvo-odotus nykyisellä vuokratasolla. Ylläpito kunnostus ja tarvittavat peruskorjaukset suoritetaan.

## 6.12 MÄNTYLÄ 1, KUUSITIE 8

Välttäväkuntoinen rivitalo. Valesokkelirakenne jonka kunto on tutkittava ennen suurempia remontteja. Rakennuksella on negatiivinen tuottoarvo-odotus nykyisellä vuokratasolla. Ylläpito kunnostus ja tarvittavat peruskorjaukset suoritetaan.

## 6.13 MÄNTYLÄ 2, KUUSITIE 8

Välttäväkuntoinen rivitalo. Valesokkelirakenne jonka kunto on tutkittava ennen suurempia remontteja. Rakennuksella on negatiivinen tuottoarvo-odotus nykyisellä vuokratasolla. Ylläpito kunnostus ja tarvittavat peruskorjaukset suoritetaan.

## 6.14 YLÄ-LUOSTAN VATRO

Tyydyttäväkuntoinen rivitalo. Märkätilat vaativat kunnostamista. Rakennuksella on negatiivinen tuottoarvo-odotus nykyisellä vuokratasolla. Ylläpito kunnostus ja tarvittavat peruskorjaukset suoritetaan. Kohde kannattaa myydä.

### **6.15 KANGASVATRO**

Tyydyttäväkuntoinen rivitalo (2 paritaloa). Märkätilat ja katto vaativat kunnostamista. Rakennuksella on negatiivinen tuottoarvo-odotus nykyisellä vuokratasolla. Ylläpito kunnostus ja tarvittavat peruskorjaukset suoritetaan. Kohde kannattaa myydä.

### **6.16 AS.OY HARJU, RINNETIE**

Tyydyttäväkuntoinen rivitalo. Märkätilat vaativat kunnostamista. Rakennuksella on tuottoarvo-odotus pienellä vuokrankorotuksella. Ylläpito kunnostus ja tarvittavat peruskorjaukset suoritetaan.

### **6.17 AS. OY KEYRITTY**

Tyydyttäväkuntoinen rivitalo. Rakennuksella on tuottoarvo-odotus nykyisellä vuokratasolla. Ylläpito kunnostus ja tarvittavat peruskorjaukset suoritetaan.

### **6.18 AS. OY JOKI**

Tyydyttäväkuntoinen rivitalo. Rakennuksella on tuottoarvo-odotus nykyisellä vuokratasolla. Ylläpito kunnostus ja tarvittavat peruskorjaukset suoritetaan.

### **6.19 OPPILASASUNTOLA**

Välttävä/heikkokuntoinen yleishyödyllinen rakennus. Toimii nykyisin keskuskeittiönä ja ryhmäpäiväkotina sekä harrastustiloina. Kellarikerroksessa toimii pesula. Tarvittavat käyttötarkoitusta vastaavat muutosremontit toteutetaan, mikäli rakennus on kunnan sisäisessä käytössä. Tietyin edellytyksin on muutettavissa yrityskäyttöön. Pidempiaikaista käyttöä ajatellen vaatii mittavan peruskorjauksen. Tarvittava ylläpitokunnostus vuosittaisen tarvearvion perusteella toteutetaan. Kun elinkaariajattelun mukainen käyttöikä katsotaan päättyneeksi, rakennus puretaan.

### **6.20 PALOASEMA**

Heikko kuntoinen yleishyödyllinen rakennus. Vaatii peruskorjauksen. Betonirunkoinen rakennus jonka puurakenteissa on runsaasti rakennusvirheitä ja mikrobivaurioita. Elementtitekniikan avulla on kunnostettavissa nykyiseen käyttöön vaihteittain puurakenteiden osalta. Laskettava ja selvitettävä tuleeko uusi paloasema merkittävästi kalliimmaksi rakentaa. Mikäli jatkossa päädytään uuteen paloasemaan, on kyseinen rakennus käytettävissä varastona tai myytävä.

### **6.21 YLÄ-ASTE**

Tyydyttävä kuntoinen yleishyödyllinen rakennus. Ylläpito kunnostus ja tarvittavat peruskorjaukset suoritetaan.

### **6.22 OPETTAJIEN ASUNTOLA**

Tyydyttävä kuntoinen kerrostalo (peruskuntoinen). Rakennuksella on negatiivinen tuottoarvo odotus nykyisellä vuokratasolla. Ylläpito kunnostus ja tarvittavat peruskorjaukset suoritetaan.

### **6.23 VANHA PÄIVÄKOTI**

Käyttämättömänä, kylmillään ollut rakennus. Puretaan.

## 6.24 TULILYHTY (PALOLA)

Välttävä kuntoinen omakotitalo tyyppinen talo. On vuokrattu yritystoimintaan. Myydään. Tarjotaan ensisijaisesti yritystoimintaa harjoittavalle yritykselle.

# 7 TOIMINTOJEN AIKATAULUTUS JA RAHOITUS

---

Toiminnot aikataulutetaan ja budjetoidaan kohdan 7 ja 6 sekä kohdan 5 perusteella. Aikataulu ja budjetointi toteutetaan erillisen suunnitelman mukaan. Lähtökohtana on että kattovuodot, ilmanvaihtojärjestelmät ja muut vuotovesiongelmien korjataan havaintojen perusteella ensisijaisesti sekä käyttöturvallisuuteen liittyvät seikat, lisäksi suuri ongelma on pinta- ja salaojavesien johtaminen.

## 7.1 RAUTAHARJU

Kiireelliset tehtävät

- sadevesijärjestelmät, salaojat sekä ulkopuolinen vesien johtaminen toimintakuntoon. Kellarikerroksen kuivatus tehdään ennen perusteellisempaa remonttia.
- kellarin ilmanvaihto toimintakuntoon ja säädettävä alipaineiseksi.
- rakennuksen ilmanvaihdon nuohous ja tarvittavat kunnostustyöt
- huoneistojen putkivuodot
- Kiireelliset märkätilaremontit
- Korjaussuunnitelmat ja kustannusarvio remontteja ja rahoitusta varten

Muut kunnostustyöt

- Peruskuntoarvion mukaiset korjaukset ja tarkastukset esim. parvekkeiden kuntotutkimukset toteutetaan erillisen tarkennetun aikataulun mukaan.

## 7.2 ALA-ASTE

Kiireelliset tehtävät.

- Selvitettävä todelliset realiteetit hyödyntää rakennusta kannattavasti.
- Mahdollinen purkusuunnittelu on käynnistettävä.

## 7.3 KIRJASTO

Kiireelliset tehtävät.

- Kattovuotojen vaurioiden selvittäminen ja kuivatus ja kunnostustyöt on suoritettava pikimmiten.

Muut kunnostustyöt

- Peruskuntoarvion mukaiset korjaukset ja tarkastukset kuntotutkimukset toteutetaan erillisen tarkennetun aikataulun mukaan.

## 7.4 MONITOIMITALO

Kiireelliset tehtävät.

- Tarvittava peruskorjaussuunnittelu on aloitettava remontteja ja rahoitusta varten. Ensimmäinen toteutettava vaihe ovat maanpaineisiin ja ilmanvaihtojärjestelmään liittyvät huolto ja kunnostustoimenpiteet. Esim. kanavien nuohoaminen ja tuloilmakammio iv-järjestelmään lumen kulkeutumisen estämiseksi iv-koneelle ovat toteutettava.

#### **7.5 VANHA PALOASEMA**

- Käyttökunnossapitotoimenpiteet ja korjaukset tehtävä vuosittain

#### **7.6 RAUTARINNE**

- Myydään kunnostettavaksi

#### **7.7 SUOJALA**

- Myydään kunnostettavaksi

#### **7.8 ENSOLA**

- Käyttökunnossapitotoimenpiteet tehtävä vuosittain

#### **7.9 KOTITIE 3**

Kiireelliset tehtävät.

- On selvitettävä routaeristeiden, salaojien ja sadevesijärjestelmän toiminta ja kunto. Tarvittavat kunnostustoimenpiteet.
- Kattovuotojen seuraukset selvitettävä.

#### **7.10 AS.OY KIVIKUMPU LOUHITIE 1**

- Tarvittava korjaussuunnittelu ja kustannusarvio tulevia remontteja ja rahoitusta varten.

#### **7.11 AS. OY KIVIHARJU**

- Tarvittavat korjaukset kuntokartoituksessa esitetyllä laajuudella.

#### **7.12 MÄNTYLÄ 1**

- Tarvittavat korjaukset kuntokartoituksessa esitetyllä laajuudella.

#### **7.13 MÄNTYLÄ 2**

- Tarvittavat korjaukset kuntokartoituksessa esitetyllä laajuudella.

#### **7.14 YLÄ-LUOSTAN VATRO**

- Käyttöturvallisuuteen sekä vesikattoon liittyvät kunnostukset kiireellisiä.

#### **7.15 KANGASVATRO**

- Käyttöturvallisuuteen sekä vesikattoon liittyvät kunnostukset kiireellisiä.

-

#### 7.16 AS.OY HARJU

- Märkätilat kunnostettava.

#### 7.17 AS.OY.KEYRITTY

- Vesikatoon liittyvät kunnostukset kiireellisiä.

#### 7.18 AS.OY JOKI

- Vesikaton kunnostukseen liittyvät kunnostukset kiireellisiä.

#### 7.19 OPPILASASUNTOLA

- Asbestitöitä. Sadevesijärjestelmä. ym.

#### 7.20 PALOASEMA

- Korjaussuunnittelu kiireellinen.

#### 7.21 YLÄ-ASTE

Huoltokuiluun liittyvät sisäilmaongelmat saatava kuriin.

#### 7.22 OPETTAJIEN ASUNTOLA

- Vesikaton kunnostukseen liittyvät kunnostukset kiireellisiä.

#### 7.23 VANHA PÄIVÄKOTI

- Puretaan

#### 7.24 TULLIYHTY

- Myydään

## 8 SEURANTA

---

Vuosiseuranta ja toteutumat.

Tarvittavat päivitykset ja tarkennukset tuleville vuosille tarvitaan ennen vuosittaista budjetointia.

Erillinen korjaussuunnittelu tarvitaan kohdekohtaisesti korjaustyön toteutusta ja budjetointia varten sekä kustannustoteumaseuranta.

## 9 RAUTAVAARAN KUNNAN KIIENTEISTÖSTRATEGIA KOOSTE

Kooste Kiinteistöstrategia		2014-2024		Vuosilta 2011-2013		
Kiinteistöt	Lämmitysmuoto	Tilan käyttö	Tulot	Menot	Kiireellisyys	toimenpide
1 Rautaharju	Kaukolämpö	Asuinrakennus	145 820	113 950	9-10 vuotta	Kunnostus
2 Ala-aste	Kaukolämpö	Koulu	0	119 204	1 - 5 vuotta	Puretaan/mahdollinen kiinteistönkehitys
3 Kirjasto	Kaukolämpö	Kirjasto	5 454	14 166	5 - 7 vuotta	Kunnostus
4 Monitoimitalo	Kaukolämpö	Urh. ja liik.tila	0	112 197	1-3 vuotta	Perustusten kuivatus, Kunnostus
5 Vanha paloas	Kaukolämpö	Asuinrakennus	8 660	27 943		Myynti
6 Rautarinne	Kaukolämpö	Asuinrakennus	13 233	49 861		Myynti
7 Suojala	Sähkö	Asuinrakennus	7 285	10 474		Myynti
8 Ensola	Kaukolämpö	Asuinrakennus	28 978	26 972	5 - 10 vuotta	Purku
9 Kotitie 3	Kaukolämpö	Asuinrakennus	36 450	28 752	1 - 5 vuotta	Perustusten kuivatus/Ylläpitokunnostus
10 As Oy Kivikumpu, Louhitie 1	Kaukolämpö	Asuinrakennus	24 124	19 187	3 - 5 vuotta	Kunnostus
11 As Oy Kiviharju, Metsätie 2	Kaukolämpö	Asuinrakennus	17 992	17 326	3 - 5 vuotta	Kunnostus
12 Mäntylä 1, Kuusitie 8	Kaukolämpö	Asuinrakennus	37 152	25 331	3 - 5 vuotta	Kunnostus/myynti
13 Mäntylä 2, Kuusitie 8	Kaukolämpö	Asuinrakennus	32 749	18 263	3 - 5 vuotta	Kunnostus/myynti
14 Yläluostan vatro	Sähkö	Asuinrakennus	13 005	1 802	3 - 5 vuotta	Myynti
15 Kangasvatro	Sähkö	Asuinrakennus	18 398	2 567	3 - 5 vuotta	Myynti
16 As Oy Harju, Rinnetie 25	Kaukolämpö	Asuinrakennus	37 506	14 060	2 - 4 vuotta	Kunnostus
17 As Oy Keyritty	Kaukolämpö	Asuinrakennus	40 985	11 157	2 - 4 vuotta	Kunnostus
18 As Oy Joki	Kaukolämpö	Asuinrakennus	45 368	17 161	2 - 4 vuotta	Kunnostus
19 Oppilajasuntola	Kaukolämpö	Päiväkoti	27 826	45 713	1 - 10 vuotta	Kunnostus jos käyttöä
20 Paloasema	Kaukolämpö	Paloasema	44 614	36 951	1	Uudelleenrak kunnostus/myynti
21 Yläaste	Kaukolämpö	Koulu	0	166 379	1	Kunnostus
22 Opettajien asuntola	Kaukolämpö	Asuinrakennus	37 249	30 526	3 - 5 vuotta	Kunnostus
23 Vanha päiväkot	Ei lämmitystä	Päiväkoti	0	0	1 - 5 vuotta	Purku
24 Tuulilyhty	Kaukolämpö	Asuinrakennus	x	x	1 - 5 vuotta	Myynti
			622 847	909 942		

## 10 KORJAUSJÄRJESTYS

	Korjausjärjestys	Rahoitus
1	Rautaharju	2014,2024 Ara
2	Yläaste	2014,2015,2020 OKM
3	Paloasema	2015 Palosuojelurahasto, Ara
4	Monitoimitalo	2015,2023 OKM
5	Opettajien asuntola	2015, 2020 Ara
6	Mäntylä 1, Kuusitie 8	2016-2018 Ara
7	Mäntylä 2, Kuusitie 8	2016-2018 Ara
8	As Oy Joki	2016 Ara
9	Kotitie 3	2017, 2023 Ara
10	As Oy Keyritty	2018 Ara
11	As Oy Kiviharju, Metsätie 2	2018 Ara
12	As Oy Kivikumpu, Louhitie 1	2019 Ara
13	Oppilajasuntola	2021 OKM-ARA
14	As Oy Harju, Rinnetie 25	2022 Ara
15	Kirjasto	2023 OKM-ARA
	Korjausvelka/tasearvo	8,3
	Ei sisällä terveystakeskus,Päivänsini ym.	
	Korjausvelka/tasearvo "koko revohka" jos tervkeskus päivänsini ym.0,8	



## 11 ALAT

Alat	Kerrosala m2	Huoneistoala m2	Tilavuus m3	Asunnot Kpl
1 Rautaharju	4400	2451	10020	34
2 Ala-aste	2840	1930	8380	0
3 Kirjasto	504,5	70	2335	1
4 Monitoimitalo	2200	0	12300	0
5 Vanha paloas	236	193	850	1
6 Rautarinne	333	180	1000	4
7 Suojala	122	96,3	439	2
8 Ensola	480	375	1440	6
9 Kotitie3	593	490	1814	9
10 As Oy Kivikumpu, Louhitie 1	318	288	1024	6
11 As Oy Kiviharju, Metsätie 2	233	207	700	5
12 Mäntylä 1, Kuusitie 8	500,5	451	1720	8
13 Mäntylä 2, Kuusitie 8	439	396	1480	7
14 Yläluostan vatro	186	167,5	603	3
15 Kangasvatro	254	226	789	4
16 As Oy Harju, Rinnetie 25	497	441	1555	8
17 As Oy Keyritty	552	430	1680	8
18 As Oy Joki	696	586	2000	10
19 Oppilasasuntola	1058	0	4900	0
20 Paloasema	611	0	3480	0
21 Yläaste	2670	0	8105	0
22 Opettajien asuntola	900	660	3000	0
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>20623</b>	<b>9637,8</b>	<b>69614</b>	<b>116</b>
	<b>Kerrosala m2</b>	<b>Huoneistoala m2</b>	<b>Tilavuus m3</b>	<b>Asunnot</b>
<b>Vuokratalot</b>	<b>2503</b>	<b>2138,5</b>	<b>7651</b>	<b>39</b>
	<b>12 %</b>	<b>22 %</b>	<b>11 %</b>	<b>34 %</b>
Ei sisällä terveyskeskus,Päivänsini ym.				