

RANTASALMI



KIINTEISTÖOHJELMA 2024-2034

Sisällys

1.KUNTASTRATEGIA	3
2.TAUSTAT JA TAVOITTEET	4
3.SALKUTUS	7
4.KIINTEISTÖSTÄ LUOPUMISEN ARVIOINTI	10
5.HANKINNAN PERIAATTEET	12
6.KIINTEISTÖNHOITO- JA YLLÄPITO	13
7.KUINKA KIINTEISTÖOMAISUUTTA HALLITAAN	16
8.TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN MAHDOLLISET MUUTOKSET	17
9.KIINTEISTÖ OY RANTASALMEN VUOKRATALOT	17
10.KIINTEISTÖ OY RANTASALMEN TEOLLISUUSTILAT	17
11.SOTE KIINTEISTÖJEN HALLINNOINTIYHTIÖ	17
12.MUUT KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖT	17
13.VÄESTÖENNUSTEET	17
14.TILATARPEET / INVESTOINNIT	20
15. YLEINEN TOIMINTAMALLI SISÄILMASTO-ONGELMAN RATKAISEMISEEN	20
16. OMISTUKSIA ERI YHTEISÖISSÄ	22
17. KIINTEISTÖOHJELMAN TOTEUTUMINEN	24
18. KIINTEISTÖOHJELMAN HYVÄKSYMINEEN	24
Liite 1 KARTAT	25
Liite 2 RAKENNUSKORTIT	27

1. KUNTASTRATEGIA

RANTASALMI

Strategia 2025

Päämäärät	Strategiset mittarit	Strategiset avaukset
Elävä kunta ja viihtyisä kuntakeskus tapahtumien, kohtaamisen, asumisen ja palvelujen keskipisteenä	<ul style="list-style-type: none"> • Työikäisten määrä (kpl) • Tapahtumat • Asukastytyytyisyys 	<ul style="list-style-type: none"> • Rantapuiston ja torialueen edelleen kehittäminen • Nuorten kohtaupaikan järjestelyt • Kuntalaisten olohuoneen järjestelyt
Kestävä kuntatalous ja resurssiviisas toiminta itsenäisyyden ja tulevaisuusinvestointien turvana	<ul style="list-style-type: none"> • Vuosikate/poistot (%) • Investointien tulo-rahoitusosuus (%) • Konsernin lainakanta (€/as) • Kunnan kiinteistöjen energiankulutus 	<ul style="list-style-type: none"> • Organisaation ja palveluprosessin uudistaminen muuttuvassa toimintaympäristössä • Kustannustietoisuuden lisääminen • Tuottavuuden parantaminen
Yrittämiseen ja työntekoon kannustaminen erityisesti matkailuelinkeinossa ja luonnonvara-alalla	<ul style="list-style-type: none"> • Yritysten nettomäärä (kpl) • Työpaikkaomavaraisuus (%) • Työllisyysaste (%) • Maatalouden EU –tuet (€) • Yritysten investoinnit (€) 	<ul style="list-style-type: none"> • Yritys- ja työelämäpalveluiden saatavuus paikkakunnalla turvataan organisaatioiden tulevissa uudistuksissa • Työvoiman saatavuutta tehostetaan markkinointiyhteistyöllä yritysten kanssa • Työvoiman tarvittava koulutustaso turvataan tehostetulla yhteistyöllä koulutuslaitosten kanssa • Osallistetaan paikkakunnan tietoverkkojen kehittämistä tukeviin rakentamishankkeisiin • Alueen saavutettavuudessa painotetaan koulu- ja työmatkaliikenteen sekä tieinfran kunnossapidon turvaamisen lisäksi matkaketjujen parantamiseen tähtääviä toimenpiteitä • Palvelusetelien käytön laajentaminen • Lukion matkailulinjan kehittäminen
Kuntalaisten omatoimisuus ja aktiivisuus aineettomana voimavarana	<ul style="list-style-type: none"> • Kunnan sometilien seuraajat (kpl) • Kansalaisopiston, kirjaston ja kuntosalin käyttäjämäärät (kpl) • Kulttuuri kokoontumiset (lkm) • Aktiiviset yhdistykset (lkm) 	<ul style="list-style-type: none"> • Osallistuvan budjetoinnin hyödyntäminen mm. opintosetelit aikuisten harrastamisen toteuttamisessa • Aktiivinen yhteistyö sidosryhmien kanssa

Kuntastrategia 2022-2025 | 11

Rantasalmen kunnan strategiaan 2025 kirjattu seuraavat päämäärät

Elävä kunta ja viihtyisä kuntakeskus
 Kestävä kuntatalous ja resurssiviisas toiminta
 Yrittämiseen ja työntekoon kannustaminen
 Kuntalaisten omatoimisuus ja aktiivisuus

2. TAUSTAT JA TAVOITTEET

Taustat

Rantasalmen kunnan strategian 2025 päämääräksi kirjattu yhtenä strategisena tavoitteena kestävä kuntatalous ja resurssiviisas toiminta itsenäisyyden ja tulevaisuusinvestointien turvana.

Rantasalmen kunnan ja kunnan tytäryhtiöiden omistamien ja hallinnoimien kiinteistöjen kiinteistömässä ilman kiinteistöstrategiaa muodostaa hallitsemattoman riskin kuntataloudelle.

Kokonaisvaltainen ja realistinen kiinteistöohjelma tukee kuntastrategiaa ja sen avulla voidaan varmistaa, että kiinteistöomaisuus palvelee kunnan tarpeita mahdollisimman hyvin ja taloudellisesti kestäväällä tavalla.

Kiinteistönhallintaa varten on syytä luoda koko kuntakonsernille toimiva ja selkeä kiinteistöohjelma, jonka avulla helpotetaan ja selkeytetään kiinteistöjen hallintaa.

Kiinteistöohjelman käynnistäminen, toteutuminen ja sen noudattaminen edesauttaa talousarvion toteutumista tulevaisuudessa.

Kiinteistöohjelman tavoitteena tulisi olla terveelliset ja turvalliset, sekä toimintaan sopivat energiatehokkaat tilat niitä tarvitseville, esteettömyys ja rakennuksien koko elinkaari huomioiden.

Kiinteistöohjelmassa tulisi huomioida kuntalaisten, elinkeinoelämän tarpeet, kunnan omat, vuokra- ja teollisuustilojen, hyvinvointialueen sekä valmiuteen liittyvät tilat ja tilaratkaisut kustannustehokkaasti ja tasapuolisesti.

Voimassa olevat ja tulevat lakimuutokset tulee huomioida ohjelmassa, koska niillä on vaikutusta kiinteistöohjelman toteutumiselle. Esimerkiksi Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen 1.1.2025 päätavoitteina ovat hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen, rakentamisen laadun parantaminen ja digitalisaation edistäminen.

Rakentamisessa ilmastonmuutosta torjutaan rakennusten elinkaarta, vähähiilisyttä ja energiatehokkuutta koskevilla olennaisilla teknisillä vaatimuksilla ja ratkaisuilla. Lisäksi edistetään rakennuksen suunnitelmallista käyttöä ja ylläpitoa.

Kiertotalous on tulevaisuuden talousmalli, joka auttaa hillitsemään ilmastokriisiä, luontokatoa ja luonnonvarojen ylikulutusta. Kiertotaloudessa tuotteet ja materiaalit pysyvät käytössä pitkään ja turvallisesti. Kiertotalous ei ole vain kierrättämistä, vaan myös vuokrapalveluita, korjaamista ja jakamista. Vähäisellä käytöllä olevat, toimintaan soveltumattomat, energiatehottomat, huonokuntoiset kiinteistöt ovat riski kuntataloudelle, ja samalla syövät kunnan elinvoimaa.

Kiinteistöohjelman laatimisen tueksi on tarpeellista nimetä ohjausryhmä. Ohjausryhmän tavoitteena on tukea kunnan kiinteistöjen keskipitkän ja pitkän aikavälin tarvetta sekä vuokra- ja teollisuustilojen salkutusta. Lisäksi ohjausryhmän tulee esittää tehtäviä ja toimenpiteitä säilytettävälle kiinteistöille ja laatia PTS eli pitkän tähtäimen suunnitelmat niille rakennuksille, joihin pitkän tähtäimen suunnitelmaa ei ole vielä tehty.

Tavoitteet

Kiinteistökannan nykytila. Kiinteistöohjelman laadinnassa tulisi selvittää kunnan kiinteistökannan nykytila, jotta voidaan arvioida, mitä toimenpiteitä tarvitaan sen kehittämiseksi.

Omistajapoliittiset linjaukset. Kiinteistöstrategiassa tulisi määritellä hankinnan periaatteet, tiloista luopumisen periaatteet, sekä selkeät linjaukset, kuinka kiinteistöomaisuutta hallitaan.

Kiinteistöjen käyttötarpeet ja käyttöaste. Kiinteistöohjelmassa tulisi huomioida kunnan kiinteistöjen käyttötarpeet ja käyttöaste, jotta voidaan arvioida, miten niitä voidaan käyttää mahdollisimman tehokkaasti.

Toimintaympäristön muutokset. Kiinteistöstrategiassa tulisi huomioida toimintaympäristö ja sen mahdolliset muutokset, mm. väestöennusteet.

Yhteistyö ja vuorovaikutus. Kiinteistöohjelmassa tulisi huomioida kiinteistöjen hallinnassa ja ylläpidossa tarvittava yhteistyö ja vuorovaikutus eri sidosryhmien kanssa, kuten kiinteistöjen käyttäjien, asukkaiden ja muiden viranomaisten kanssa. Näin varmistetaan, että kiinteistöstrategia on toteutettavissa ja että kaikki asianosaiset voivat osallistua sen kehittämiseen ja toteuttamiseen. Ylläpito-, rakennus- ja korjaushankkeiden eri salkkuihin sijoitettujen kohteiden ylläpidon peruseriaatteet tulisi kirjata kiinteistöstrategiaan

Kiinteistöohjelman toteutumista tulisi seurata sen voimassaoloaikana ja päivittää tarvittaessa riittävän usein.

Otteita Talousarvio 2024 tekstistä:

Tulevina vuosina Rantasalmen konsernin tulee suhtauttaa kulurakenne tuloihin. Eriytyisen suuressa roolissa ovat kunnan ja kunnan yhtiöiden kiinteistöjen hallinta, huolto ja niiden investoinnit. Ensi vuodelle laaditaan kiinteistöstrategia, joka tulee ohjaamaan kuntakonsernin kiinteistöjen hallintaa. Strategiassa selvitetään, mitkä kiinteistöt ovat keskeisiä kunnan palvelujen tuottamiksi ja miten rakennuksia tulisi huoltaa ja miten niihin tulisi investoidaan.

Vuodelle 2024 investointeja on edellisiä vuosia vähemmän. Osa suunnitelluista investoinneista jätetään odottamaan kiinteistöstrategian valmistumista.

Merkittävimpiä investointeja ensi vuodelle ovat peruskoulun esitystekniikan uusiminen sekä Aurinkorannan infrastruktuurin rakentaminen siihen saakka, että rakentamisen aloittaminen voisi alkaa varatuilla tonteilla 2024.

”Strategiassa selvitetään, mitkä kiinteistöt ovat keskeisiä kunnan palvelujen tuottamiksi ja miten rakennuksia tulisi huoltaa ja miten niihin tulisi investoidaan.”

”Haasteita kuntatalouteen Rantasalmella tuovat kiinteistöjen kunto ja niiden korjausvelka, kiinteistöjen arvostukset kirjanpidossa sekä kuntakonsernissa olevien yhtiöiden toiminnallinen ja taloudellinen toiminta.”

Vuotta 2024 ohjaa sekä talouden että toiminnan näkökulmasta kunnan palvelujen vaikuttava ja kustannustehokas järjestäminen sekä varautumiseen tulevina vuosina toiminnan järjestämisen muutoksiin ja omaisuusjärjestelyihin sisältäen sote-kiinteistöt.

Kuntastrategian mukaisesti perustehtävä on määritelty:

Rantasalmen kunta tähtää kaikessa toiminnassaan kuntalaisten hyvinvoinnin ja alueen elinvoiman edistämiseen tarjoamalla itse ja yhdessä kumppanien kanssa sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestäväällä tavalla tuotettuja palveluita sekä tarjoamalla mahdollisuuden kuntalaisille osallistua ja vaikuttaa.

Kuluvalla valtuustokaudella korostuu kunnan rooli elinvoiman, palveluiden, sivistyksen ja kulttuurin vahvistajana sekä hyvinvoinnin ja terveyden edistäjänä.

Johtamisessa painottuu konsernijohtaminen ja verkostoissa vaikuttaminen.

Sosiaali- ja terveydenhuollon palveluiden järjestäminen on Etelä-Savon hyvinvointialueelle.

3. SALKUTUS

A) Pidettävät rakennukset (voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa)

Kiinteistöjen taso ylläpidetään nykyisellään
Ydintehtäviä palveleviin kiinteistöihin kuuluvat hyväkuntoiset rakennukset, joilla on ennustettavissa kunnan perustehtävien näkökulmasta pitkäaikainen vuokrasuhde. Nämä rakennukset säilytetään ja niitä kehitetään.

Eliel Saarisen tie 2, kunnantalo ja kirjasto
Hirventie, liikuntatoimen varasto
Hovintie 135, ent. navetta ja lämpökeskus
Hovintie 135, riihisauna
Jäniksenpolku 3, Sointula varasto
Kylätie 24 b, Anna-koti
Kylätie 51, Virkalan talousrakennus
Lipposenpolku 2, Rinteelä
Lipposenpolku 1 a, vanhusten vuokraterviso
Lipposenpolku 1 b, vanhusten vuokraterviso
Ohitustie 7a, museo aitta
Ohitustie 7a, museo aitta
Ohitustie 7a, museo nuottakota
Ohitustie 7a, museo päärakennus
Ohitustie 7a, museo riihi
Ohitustie 7a, museo savusauna
Ohitustie 7a, museo tuulimylly
Urheilutie 4, liikuntatoimen varasto

Rantasalmen kunnan vuokra-asumisen kehittämissuunnitelmassa 2021–2025 salkutuksessa seuraavat sote rakennukset on kirjattu Salkku 1, kehitettävät/säilytettävät

Kylätie 24 b, Anna-koti
Lipposenpolku 2, Rinteelä
Lipposenpolku 1 a, vanhusten vuokraterviso
Lipposenpolku 1 b, vanhusten vuokraterviso

B) Kehitettävät ja pidettävät rakennukset (palvelutuotantoa varten korjattavat rakennukset)

Kiinteistöihin suoritetaan korjauksia ja tilamuutoksia, joiden tavoitteena on parantaa olosuhteita ja lisätä tilojen käyttömahdollisuuksia

Näihin kiinteistöihin kuuluu mm. kouluja, toimistorakennuksia, päiväkoteja, ym.

Tähän voi kuulua myös rakennuksia, jotka selvitetään myöhemmin strategiakaudella

Kappelitie 4, Päiväkotikuutti

Koulutie 6, Yhtenäiskoulu

Koulutie 6, Lukio

B1) Sote rakennukset

Hyvinvointialueen vuokraamat rakennukset ym.

Eloisan palveluverkko vaikuttaa näihin säilytetäänkö rakennus vai ei.

Hirventie 34, Palvelutalo Harjurinne

Ilveksentie 11, Terveyskeskus

Kylätie 24 a, Palvelutalo Kuusela

Lipposenpolku 2, Palvelukeskus Mäntylä

Mustalahdentie 138 a, Öljyntorjuntavarasto

Oravantie 5, Suikale

Urheilutie 4 b, Paloasema

Rantasalmen kunnan vuokra-asumisen kehittämissuunnitelmassa 2021–2025 salkutuksessa seuraavat sote rakennukset on kirjattu Salkku 1, kehitettävät/säilytettävät

Hirventie 34, Palvelutalo Harjurinne

Kylätie 24 a, Palvelutalo Kuusela

Lipposenpolku 2, Palvelukeskus Mäntylä

C) Luovutettavat rakennukset, jotka (myydään tai) puretaan

Poistuviin rakennuksiin kuuluu mm. seuraavan tyyppisiä rakennuksia:

Huonokuntoiset rakennukset ja rakennukset, joiden käyttötarkoitus ei kuulu kunnan perustehtäviin.

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.

Rantasalmen kunnan vuokra-asumisen kehittämissuunnitelmassa 2021–2025 salkutuksessa seuraavat rakennukset on kirjattu Salkku 2, luovutaan (myydään tai puretaan)

Kylätie 53, Kuntala A

Kylätie 53, Kuntala B

Kylätie 53, Kuntala C

Mustalahdentie 129, asuinrakennus, navetta, varasto ja sauna

Rakennukset, joissa käyttöaste 0 %

Oravantie 4, entinen poliisitalo

Oravantie 6, Seurala

D) kunnan omistamat osakehuoneistot

Tähän salkkuun tulevat kaikki kunnan omistuksessa olevat osakehuoneistot.

Osakehuoneistojen tuotoista riippuu, säilytetäänkö vai myydäänkö ne.

As Oy Punatupa

As Oy Mäntyrinne

Kiinteistö Oy Rantasalmen linja-autoasema

Kiinteistö Oy Virastokeskus

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 kunnan ydinpalvelutuotannon käytössä?

Onko tiloille ulkopuolista markkinakysyntää?

Onko kunnalla taloudellisia resursseja ylläpitää tiloja ja rahoittaa niiden tulevia peruskorjauksia?

Onko näköpiirissä suuria teknisiä/toiminnallisia investointitarpeita?

Miten kauan tilaa tarvitaan?

Onko yhtiöllä edellytykset pitää rakennus kohtuullisessa kunnossa?

Tunnistetaanko tila palvelutuotannossa?

Miksi omistaa rakennus, jos rakennusta ei pidetä kunnossa?

4. KIINTEISTÖSTÄ LUOPUMISEN ARVIOINTI

1. Strategisuuden arviointi

Kunnan kiinteistöjen haltijoiden tulee arvioida hallitsemiensa kohteiden strategisuutta säännöllisesti. Strategisuuden arviointia kokonaisturvallisuuden, luontoarvojen tai kulttuurihistoriallisten arvojen näkökulmasta tulee tehdä yhteistyössä asianomaisten viranomaisten kanssa.

Jos aiemmin strategiseksi arvioidun vajaakäyttöisen kohteen arvioidaan muuttuneen ei-strategiseksi, tulee ensisijaisesti pyrkiä luopumaan kohteesta.

Kunta ei omista rakennuksia, joissa ei ole pääosin kunnan palvelutuotantoa 1.1.2026 alkaen. Kunnan ulkopuolisille vuokrattavia tiloja tai kiinteistöjä hallinnoi ja omistaa kuntakonsernin tarkoitusta varten perustetut tytäryhteisöt.

2. Vajaakäyttöisyyden arviointi

Kunnan kiinteistöjen haltijoiden tulee seurata hallitsemiensa kohteiden käyttöä säännöllisesti. Vajaakäytön arviointi edellyttää riittävää tietoa kohteiden käyttöasteesta, ylläpidon kustannuksista sekä kohteiden kunnosta tarvittavien investointien määrittämiseksi.

Strategisia vajaakäyttöisiä rakennuksia on pyrittävä priorisoimaan kunnan kokonaisuuden huomioiden, kun kunnan toimintoja sijoitetaan olemassa olevaan rakennuskantaan.

3. Luopumismahdollisuuksien arviointi

Kohteen haltija selvittää luopumismahdollisuudet strategisen intressin poistuessa tai muuttuessa. Kunnan tulee huolehtia arvokkaan kiinteistöomaisuutensa hyvästä hoidosta luovutushetkeen asti.

4. Omistamisen kustannusten minimoimisen arviointi

Strategisten vajaakäyttöisten kohteiden osalta mahdollisuudet omistamisen kustannusten minimoimiseksi tulee arvioida, suojeleuarvot ja nähtävyyssä olevien kohteiden turvallisuus huomioiden. Mahdollisia keinoja ovat mm. investointien priorisoiminen tai kohteesta saatavien tulojen lisääminen.

5. Rahoitustarpeen arviointi

Kohteen haltijan tulee tehdä näkyväksi kohteen rahoitustarve ja ylläpitää kustannustietoja. Strategisille kohteille rahoitus tulee pyrkiä varmistamaan. Kohteen haltija määrittelee omistamisen rahoitustarpeen normaalien prosessiensa mukaisesti perustuen mm. kuntotutkimuksiin ja ylläpidon suunnitteluun. Rahoituksen tulisi tapahtua haltijan perusrahoitusmallin mukaisena (budjettirahoitus tai vuokrajärjestelmä).

5. HANKINNAN PERIAATTEET

Talousarvio 2024 teksti

Investointiossa Investoinneissa tulee tarkastella viiden (5) vuoden aikajaksoa (vuodet 2024–2028). Investointien alaraja on 10.000 €. Mikäli tilivuoden aikana hanke jää alle em. rajan, tulee huolehtia talousarviomuutoksesta määrärahojen siirtämiseksi käyttötalousosaan samoin kuin toteutuneen käytön oikaisusta. Tulee myös huomioida, että tätäkin suuremmat yksittäiset kunnossapitotyöt kuuluvat käyttötalouteen. Vain peruskorjaukset ja uuden rakentaminen ovat investointiosaan kuuluvia.

(Kunnossapito = korjaaminen alkuperäiseen kuntoon; Peruskorjaus = korjaaminen olennaisesti alkuperäistä parempaan kuntoon).

Investointiosassa budjetoidaan pitkävaikutteisten tuotantovälineiden hankinta, rahoitusosuudet ja omaisuuden myynti. Investoinneille asetetaan myös tavoitteet ja perustelut.

Hankekohtaisissa tavoitemäärittelyksissä selvitetään, onko kyse, uudis-, laajennus- vai korvausinvestoinnista. Talousarvion valmistelussa tulee huomioida, mihin hankeryhmään/poistoryhmään investointi kuuluu. Eri hankeryhmiä ei saa yhdistää, koska hankkeilla on eri poistoaika ja poistotapa. Investointiosa jakaantuu toimialoittain hankeryhmiin ja edelleen hankkeisiin. Hankeryhmätaso on valtuustoon nähden sitova

Hankinnan periaatteet

Kunta voi hankkia uusia tai korvaavia tiloja palvelutarpeen niin vaatiessa ja mikäli se on kokonaistaloudellisesti järkevää ja ennuste tilan käytölle on pitkäaikainen, tai se voidaan toteuttaa muuntojoustavasti niin, että tilalla on jatkossa muuta käyttöarvoa tai reaaliarvoa siitä luovuttaessa. Ensisijaisesti on kuitenkin selvitettävä nykyisten kiinteistöjen ja vuokratilojen mahdollisuuksia. Kunnassa tulee siksi toteuttaa tilatarveselvityksiä, jotta tilatarpeisiin voidaan vastata ennakoivasti.

Tilatarvetta ja tilojen käyttöä tulee tarkastella jatkuvasti kriittisesti.

6. KIINTEISTÖNHOITO- JA YLLÄPITO

Kiinteistöhoito on ennaltaehkäisevää toimintaa rakennuksen kulumista vastaan.

Kiinteistöjä tulee huoltaa oikea-aikaisesti ja kustannustehokkaasti kunnan etu huomioiden.

Vuokra ei voi olla alihintainen suhteessa käyttö- ja ylläpitokuluihin.

Kunnan sisäiset vuokrat tulee olla omakustanteinen.

Ulkopuolisissa vuokrissa tulee olla lähtökohtaisesti pääomalle tuottoa.

Ara kohteiden osalta noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä.

Käyttötalous

Rantasalmen kunnan iäkäs rakennuskanta aiheuttaa haasteita talousarvion laadinnassa. Rakennusautomaatio, lvis-järjestelmät sekä muu tekniikka vanhenevat. Näiden toimintakunnossa pitäminen on tilojen käytön ja ydintoiminnan kannalta välttämätöntä. Laadukkaiden toimintaympäristöjen ylläpitämisen varmistamiseksi pitää olla mahdollisuus tehdä nopeita ratkaisuja korjausten ja muutosrakentamisen suhteen. Tarpeet ovat yllättäviä, eikä näiden osalta pystytä ennakoimaan tarkkoja kustannuksia talousarviota tehdessä.

Kiinteistöissämme pääasiallisena lämmitysmuotona on vesikiertoiset lämmitysjärjestelmät. Lämmitysenergia ostetaan suurelta osin yhdeltä kaukolämmöntuottajalta. Lämmitysenergian kilpailuttaminen nykyisellä lämmitysmuodolla on haasteellista energiatoimittajien vähäisen määrän takia. Kiinteistökantamme on rakennettu pääosiltaan aikakautena, jolloin energiatalouteen ei kiinnitetty huomiota. Rakenteiden lämmöneristykset ovat hyvin minimaalisia tämänhetkiseen rakentamistapaan verrattuna. Lämmitysenergian ja sähkön kulutukset ovat vuositasolla merkittävä kustannus kiinteistöjen ylläpitokustannuksista. Vuonna 2023 sähköenergiaa ostettiin (kunta sisältäen myös vesi- ja viemärlaitos ja yleiset alueet, vuokratilat ja teollisuustilat) noin 622 000 eurolla sekä lämmitysenergiaa noin 488 000 eurolla.

Korjausinvestoinnit

Rantasalmen kunnan kiinteistöihin, jo tehtyjen kuntoselvitysten perusteella on pystytty tarkentamaan rakennuksissa olevien korjaustarpeiden laajuutta sekä suuruutta.

Rakenteellisten korjausten lisäksi tulee huomioida teknisten käyttöjärjestelmien aiheuttamat korjaustarpeet. Kiinteistöjä tulee ajatella kokonaisuutena, johon kuuluu rakenteiden kunto, teknisten järjestelmien kunto. Näiden osa-alueiden perusteella määräytyy todellinen laajuus ja tarve kiinteistön korjausinvestoinnille.

Kiinteistötoiminnan tavoitteelliset perusteet

Tulevaisuuden tilat tulee olla muuntautumiskykyiset, toimintaa tukevat, turvalliset ja terveelliset. Lisäksi tilojen tulee olla viihtyisät ja motivoivat. Niiden tulee palvella paikkakunnan toimintaa. Tulevaisuuden tiloissa huomioidaan ja mahdollistetaan myös ilta-, viikonloppu- ja kesäaikainen käyttö entistäkin paremmin.

Tavoite: Tulevan uudisrakennuksen pinta-ala on korkeintaan puolet purettavasta kiinteistöstä.

Tiloista tavoitellaan monikäyttöisiä. Monikäyttöisyyteen panostetaan, kun saneerataan vanhaa tai rakennetaan uutta. Monikäyttöisille tiloille saamme paremman käyttöasteen ja ne ovat käyttäjäystävällisempiä. Suunnittelussa pyritään käyttäjälähtöiseen ajatteluun eli henkilöstöä kuullaan.

Kiinteistöissä tulee olla turvallista liikkua niin sisällä kuin ulkonakin.

Kiinteistömassan pienentäminen kohdistetaan rakennuksiin, jotka eivät tue ydintoimintaa. Ensisijaisesti muutoksen kohteena ovat vajaakäyttöiset kiinteistöt. Näiden jälkeen tarkastellaan mahdolliset varastot ja muun luokittelun kiinteistöt. Kokonaistaloudellisesti kannattavinta on kohdistaa tilamuutokset niihin kiinteistöihin, joiden ylläpito on kaikkein kalleinta.

Suurten peruskorjausten yhteydessä verrataan korjauskustannusten suhdetta kokonaan uuteen kiinteistöön. Remontoimalla emme saa pinta-aloja pienemmäksi. Vanhojen ja suurten kiinteistöjen korjaamisen kustannukset voivat nousta lähes yhtä suureksi kuin uuden kiinteistön rakentamisen aiheuttaman kustannukset. Tässä vertailussa tulee myös huomioida se, että uusi rakennus on huomattavasti edullisempi ylläpitää elinkaarensa aikana kuin vanha olemassa oleva rakennus. Hankintahintaa ei saa yksistään verrata remontin ja uuden rakentamisen välillä. Tarkastelussa tulee käsitellä koko kiinteistön elinkaarikustannuksia.

Muutoksen ja tiivistämisen kohteena olevien kiinteistöjen tilalle voidaan tarpeellisessa määrin vuokrata joustavasti korvaavia tiloja. Näin parannamme tilojen käyttöasteita ja kustannukset ovat ennakoitavissa.

Kiinteistöjä myydessä tulee noudattaa mahdollisuuksien mukaan markkinaperusteista hintaa.

Asunnoissa sekä huoneistoissa vuokran suuruus perustuu markkinahintaan. Hinnat tarkistetaan vähintään samansuuruisiksi kuin paikkakunnan vuokra-asuntojen yleinen hintataso on. Tilavuokrissa noudatetaan strategista linjausta, jos sellainen on olemassa.

ARA-kohteissa on ARAn määräämä vuokranmääritystapa.

Kiinteistökantamme ollessa pinta-alaltaan suuri ja rakennusiältään vanhaa tulee huomiota kiinnittää energiataloudellisuuteen. Energian säästämisen kannalta tulee tavoitella jatkuvaa suhteellista säästöä huomioiden kulloinkin olemassa oleva rakennuskanta ja laitteisto. Vaikka energiamme on hyvin ekologista ja keskimäärin edullista, on käyttäjillä suuri vaikutus kokonaisenergian kulutukseen.

Rakennusautomaatiikan ajantasaistamisella ja toimivuudella on kaikkein suurin yksittäinen vaikutus kokonaisuuteen. Erilaisin automaatiikkajärjestelmin on mahdollisuus saavuttaa huomattavia säästöjä ja parantaa kiinteistöjen käyttömukavuutta.

Energiatehokkuuteen panostetaan myös saneerauksissa tai uudisrakentamisessa. Kiinnitetään huomiota lisäparannusten takaisinmaksuaikaan, huollettavuuteen ja yleisiin käyttöominaisuuksiin. Tarkastellaan myös uusiutuvan energian käyttömahdollisuuksia kiinteistöjen ylläpidossa.

Kiinteistöjen historian vuoksi on erilaisia kiinteistöjen menojäännösten poistomenettelyjä. Menojäännöksen yhdenmukaistamisella saavutetaan parempaa varautumista tulevaisuudessa eteen tuleviin investointeihin.

Tulevaisuudessa remonteissa ja uudisrakentamisessa tulee noudattaa yhdenmukaisia hankintamenojen poistoajoja. Yhdenmukaistetaan hankintamenoihin liittyvää toimintatapaa sekä jäljellä oleviin menojäännöksiin tehdään tarvittavat muutokset.

Poisto aika määräytyy voimassa olevan poistosuunnitelman mukaisesti. Poistoihin ovat kelpoisia peruskorjaustasoiset tai uudistyöt eli kaikki remontit eivät mene poistoihin vaan jäävät käyttötalouteen.

7. KUINKA KIINTEISTÖOMAISUUTTA HALLITAAN

Aktiivisella omistajapolitiikalla pyritään hankkimaan tarpeenmukaisia tiloja sekä luopumaan tarpeettomista tiloista. Linjauksilla huomioidaan myös kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten suojelu ja käyttö. Hyvinvointialueen vaikutuksia kunnan kiinteistöihin tulee tulevaisuudessa seurata myös tarkasti ja niihin on mahdollisuuksien mukaan vaikutettava.

Vuokrakohteiden osalta:

Ara-vuokra-asunnot

Valtion tuella rakennettuja vuokra-asuntoja eli Ara-vuokra-asuntoja on noin 348 000 asuntoa. Ara-vuokra-asuntoja omistavat kunnat, muut julkisyhteisöt sekä yleishyödylliset yhteisöt.

Ara-vuokra-asuntojen on oltava julkisesti ja yleisesti haettavissa. Asukkaiksi on säännösten mukaan ensisijaisesti valittava kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat. Vuokratalon omistaja valitsee asukkaat ja määrittää vuokrat.

Ara-vuokra-asuntojen käyttöön, asukasvalintaan ja vuokranmääritykseen liittyy rajoituksia. Ara ohjaa ja valvoo näiden rajoitusten toteutusta.

Asuntojen luovutus on säännelty lailla. Sääntelyllä pyritään turvaamaan asuntojen pysyminen omistajilla, jotka tarjoavat asukkaille hyvät ja turvalliset asuinolot.

Vuokrat Ara-asunnoissa määräytyvät niin sanotun omakustannusperiaatteen mukaan.

Omakustannusperiaate

Vuokranmäärityksessä omakustannusperiaate tarkoittaa sitä, että vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen lisäksi kattamaan asuntojen ja niihin liittyvien asumista palvelevien tilojen rahoitusmenot ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset hoitomenot.

Omakustannusperiaatetta noudatetaan laissa säädetyn rajoitusajan ajan. Vuokratalon vuokranmääritysrajoitus päättyy sen jälkeen, kun valtion tukema laina on maksettu takaisin lainaehtojen mukaisesti tai laina-aika on kulunut loppuun

8. TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN MAHDOLLISET MUUTOKSET

Kiinteistöohjelman toteutuksessa on otettava huomioon väestön ja hyvinvointialueen muutokset, kunnan etu huomioiden.

9. KIINTEISTÖ OY RANTASALMEN VUOKRATALOT

Rantasalmen kunta antaa voimassa olevan hallintosäännön mukaisesti omistajaohjauksen edellyttämät toimintaohjeet kiinteistöohjelman täytäntöönpanoon ao. yhteisössä.

10. KIINTEISTÖ OY RANTASALMEN TEOLLISUUSTILAT

Rantasalmen kunta antaa voimassa olevan hallintosäännön mukaisesti omistajaohjauksen edellyttämät toimintaohjeet kiinteistöohjelman täytäntöönpanoon ao. yhteisössä.

11. SOTE KIINTEISTÖJEN HALLINNOINTIYHTIÖ

Rantasalmen kunta tekee tarvittavat toimet sotekiinteistöjen yhtiöittämiseksi.

Rantasalmen kunta antaa voimassa olevan hallintosäännön mukaisesti omistajaohjauksen edellyttämät toimintaohjeet kiinteistöohjelman täytäntöönpanoon ao. yhteisössä.

12. MUUT KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖT

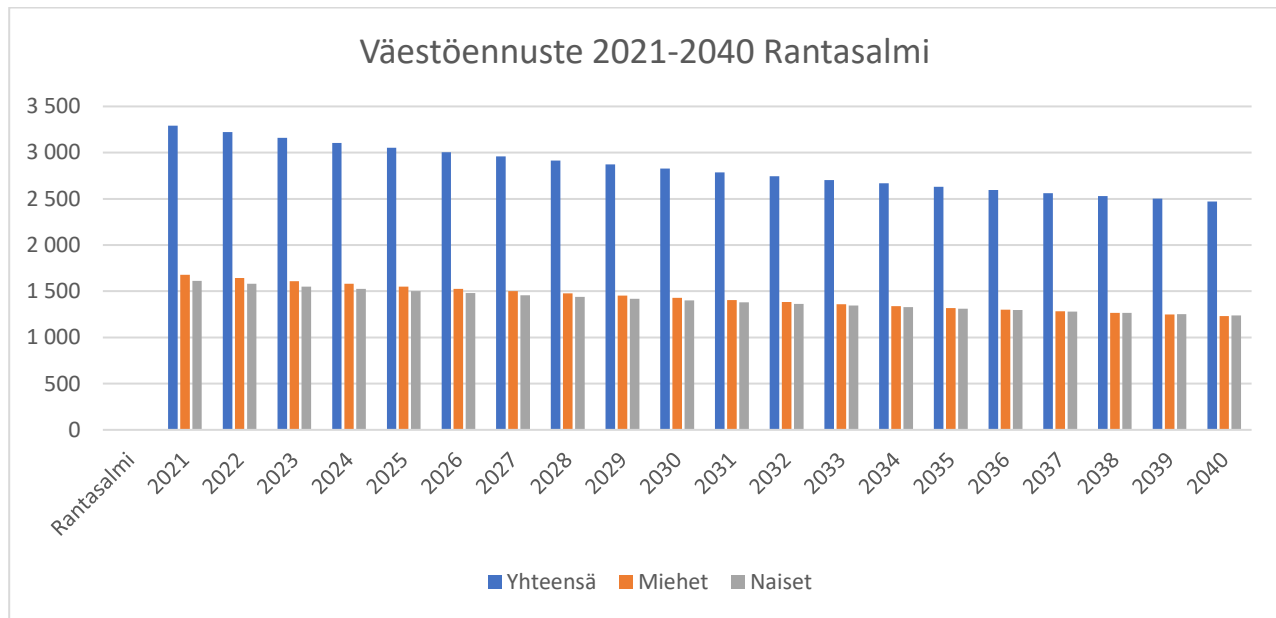
Rantasalmen kunta antaa voimassa olevan hallintosäännön mukaisesti omistajaohjauksen edellyttämät toimintaohjeet kiinteistöohjelman täytäntöönpanoon ao. yhteisössä.

13. VÄESTÖENNUSTEET

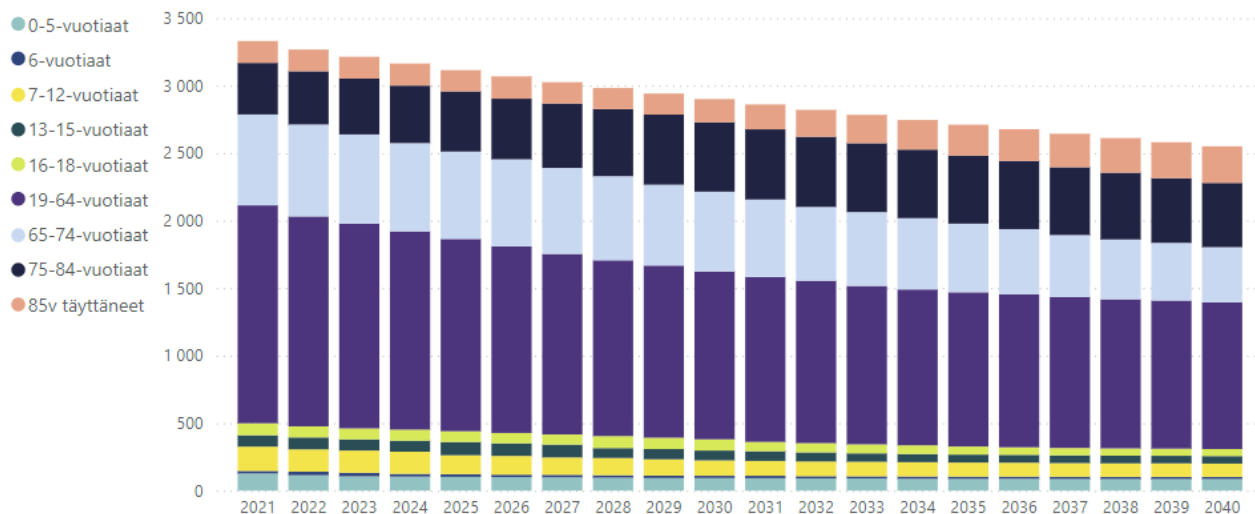
Väestönkehitys on tärkeä huomioida suunnitellessa tulevaisuuden kiinteistöjä. Tarkasteltaessa Rantasalmen kunnan aluetta huomataan, että Tilastokeskuksen ennusteiden mukaan väestö tulee vähenemään Rantasalmen kunnan alueella.

Kiinteistöjen kannalta on tärkeää tarkastella väestön muutosta pitkällä aikavälillä. Tiloja ei siis kannata toteuttaa ilman, että niiden suunnittelussa sekä mitoituksessa huomioidaan alueemme väestönkehitys.

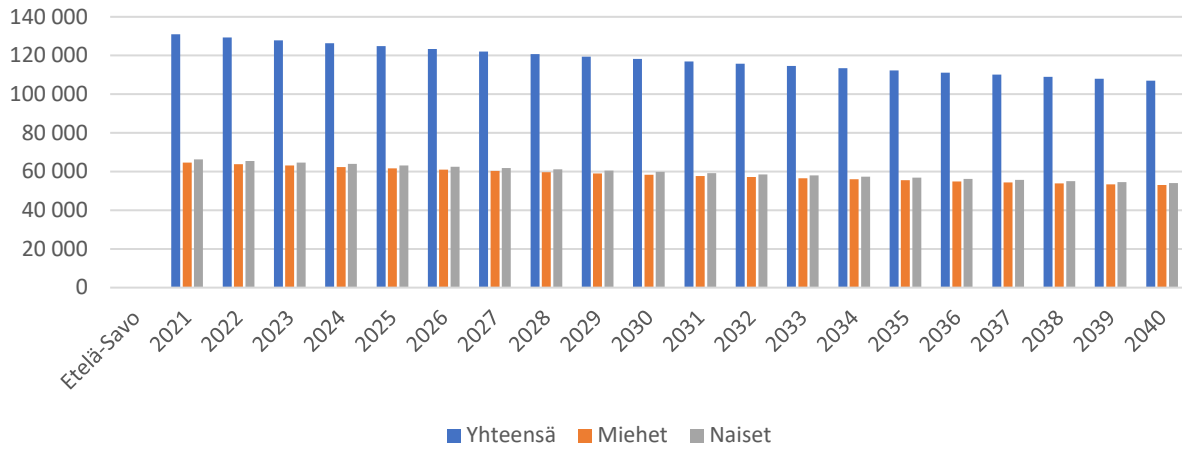
Alla kuvia Rantasalmen kunnan ja Etelä-Savon väestönkehittämisestä aikavälillä 2021–2040. Tiedot on otettu Tilastokeskuksen ennusteista.



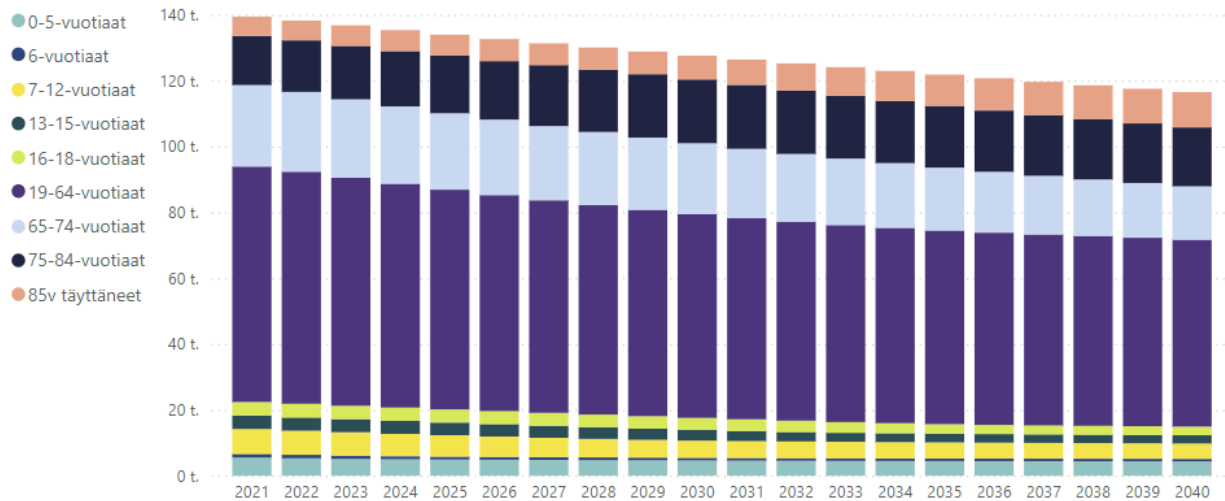
Väestö ikäryhmittäin ajanjaksolla 2021-2040



Väestöennuste 2021-2040 Etelä-Savo



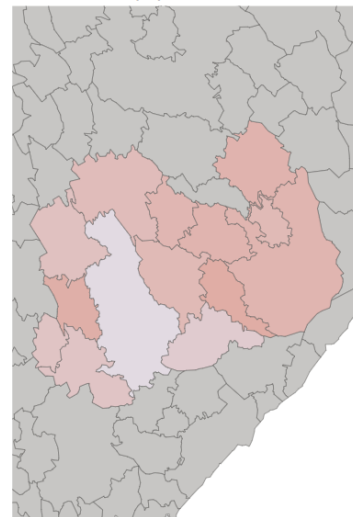
Väestö ikäryhmittäin ajanjaksolla 2021-2040



Väestönmuutos ajanjaksolla 2021-2040

Kunta	Väestönmuutos	%
Eronkoski	-285	-20,9 %
Heinävesi	-742	-23,7 %
Hirvensalmi	-539	-25,3 %
Joroinen	-1041	-22,5 %
Juva	-1230	-20,9 %
Kangasniemi	-952	-18,2 %
Mikkeli	-4254	-8,2 %
Mäntyharju	-947	-16,8 %
Pertunmaa	-278	-16,9 %
Pieksämäki	-3431	-19,9 %
Puumala	-290	-13,7 %
Rantasalmi	-780	-23,4 %
Savonlinna	-7522	-23,1 %
Sulkava	-635	-26,1 %
Yhteensä	-22926	-16,4 %

Väestönmuutos ajanjaksolla 2021-2040



14. TILATARPEET / INVESTOINNIT

Kuntalaisten tarpeet
Elinkeinoelämän tarpeet
Kunnan omat tarpeet
Vuokratilojen tarpeet
Teollisuustilojen tarpeet
Hyvinvointialueen tarpeet
Valmiuteen liittyvät tilat ja tilaratkaisut

Kiinteistöohjelmassa tulisi huomioida kiinteistöjen hallinnassa ja ylläpidossa tarvittava yhteistyö ja vuorovaikutus eri sidosryhmien kanssa, kuten kiinteistöjen käyttäjien, asukkaiden ja muiden viranomaisten kanssa.

Päätöksenteon tueksi tulee liittää riittävät investointilaskelmat päätöksenteon tueksi.

15. YLEINEN TOIMINTAMALLI SISÄILMASTO-ONGELMAN

RATKAISEMISEEN

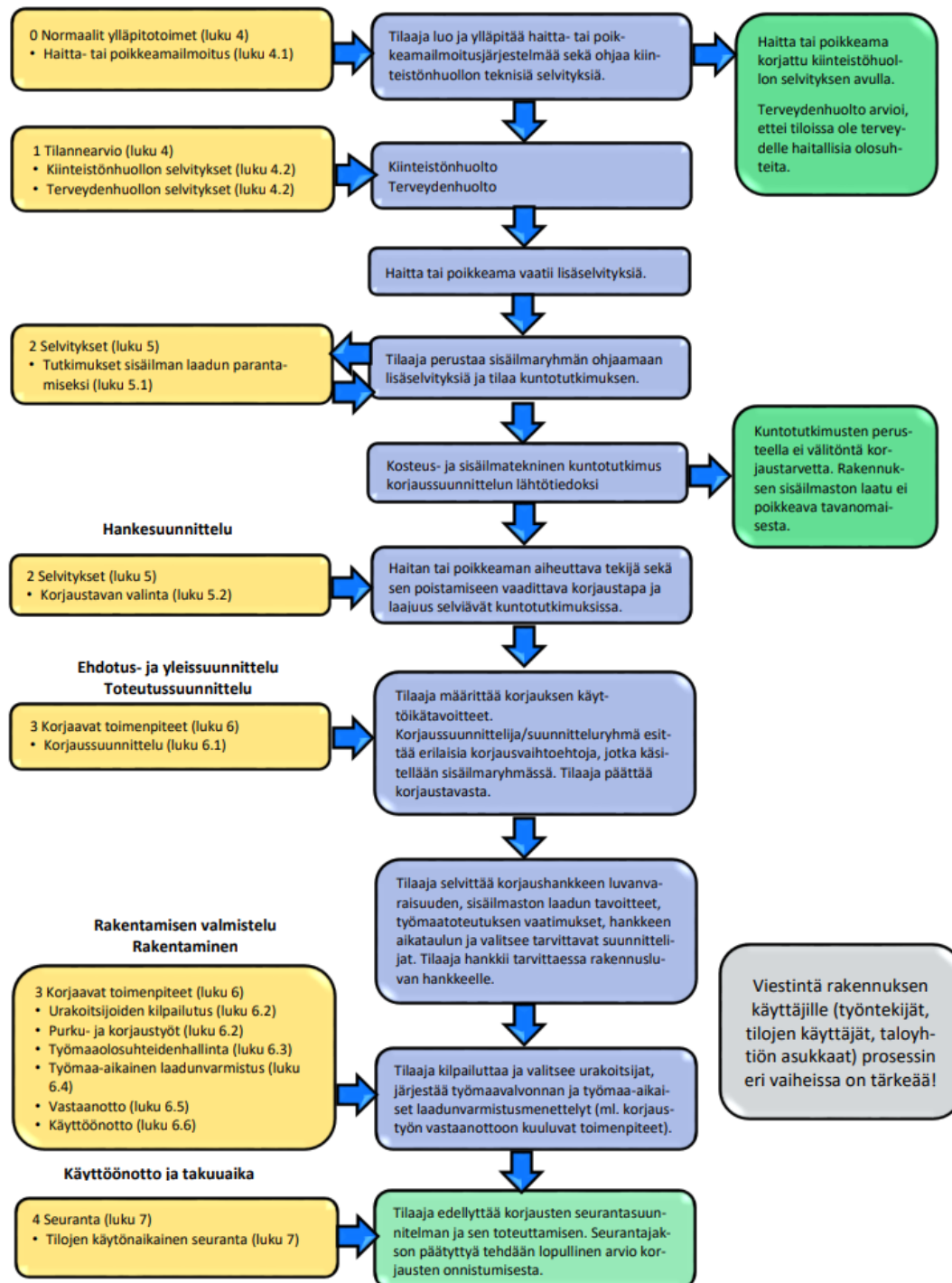
Sisäilmasto-ongelman ratkaisemisen toimintamalli ohjaa tilojen käyttäjiä ilmoittamaan rakennuksessa koetuista haitoista tai poikkeamista tilaajan organisoiman ilmoitusjärjestelmän avulla.

Koetun haitan tai poikkeaman ratkaiseminen käynnistetään vaiheittain kiinteistönhuollon tekemillä teknisillä selvityksillä ja selvityksiä jatketaan kuntotutkimuksilla tarvittaessa tilaajan sekä kohteeseen tarvittaessa perustetun sisäilmaryhmän johdolla.

Kuntotutkimusten tavoitteena on selvittää sisäilmaston laatua heikentäviä tekijöitä ja niiden laajuutta sekä koetun haitan aiheuttaja. Tutkimustulosten perusteella arvioidaan sisäilmaston laadun korjaustarvetta sekä korjaustapaa ja korjausten kiireellisyyttä.

Terveet tilat 2028 on hallituksen 10-vuotinen toimintaohjelma, jonka tavoitteena on tervehdyttää julkiset rakennukset ja tehostaa sisäilmasta oireilevien hoitoa ja kuntoutusta.

SISÄILMASTO-ONGELMAN RATKAISEMINEN - TILAAJAN OPAS



Kuva 1. Yleinen toimintamalli sisäilmasto-ongelman ratkaisemiseen.

Kaavio Terveet tilat 2028- Sisäilmasto-ongelman ratkaisemisen oppaasta.

16. OMISTUKSIA ERI YHTEISÖISSÄ

OMISTUKSIA ERI YHTEISÖISSÄ

Konserniyhteisöt	osuus %
Tytäryhteisöt	
<i>Yhtiöt:</i> Kiinteistö- ja asuntoyhtiöt	
As Oy Porala	100,00
Kiinteistö Oy Eläinlääkäritalo	100,00
As Oy Punatupa	52,33
Kiinteistö Oy Rantasalmen Vuokratalot	100,00
Kiinteistö Oy Rantasalmen aseman liiketalo	100,00
Kiinteistö Oy Rantasalmen teollisuustilat	100,00
Kiinteistö Oy Järviluonnonkeskus	100,00
<i>Kuntayhtymät</i>	
Etelä-Savon maakuntaliitto	2,4703
Itä-Savon koulutuksen ky	2,85236
<i>Osakkuusyhteisöt</i>	
Järvi-Saimaan Palvelut Oy	31,10
RaJuPuSu-Monitoimihalli Oy	32,13

Muut osakkeet ja osuudet	kpl
As Oy Mäntyrinne	413 (18,13 %)
Hasamäki Oy	150
Kiinteistö Oy Virastokeskus	9305
Kiinteistö Oy Rantasalmen linja-autoasema	290
KOHA-Suomi Oy	3733
Kuntien Tiera Oy	4076
Kuntarahoitus Oyj	2750
Osuuskunta Metsäliitto osuus	1
- Osuuskunta Metsäliiton lisäosuudet	
Rantasalmen Terveys- ja lomakylä Oy	40
Sansia Oy	1
Savonlinnan Seudun Jätehuolto Oy	67
Savonlinnan Seudun Matkailu Oy	1
Suur-Savon Sähkö Oy	3083

Toiminnalliset sitovat tavoitteet:

- | |
|--|
| 1) Konserniyhteisöjen tilintarkastukset tehty toukokuun loppuun mennessä |
| 2) Konserniohjauksen selkeyttäminen |

	Kerrosala, m2
Rantasalmen kunta	25238

Tytäryhteisöt

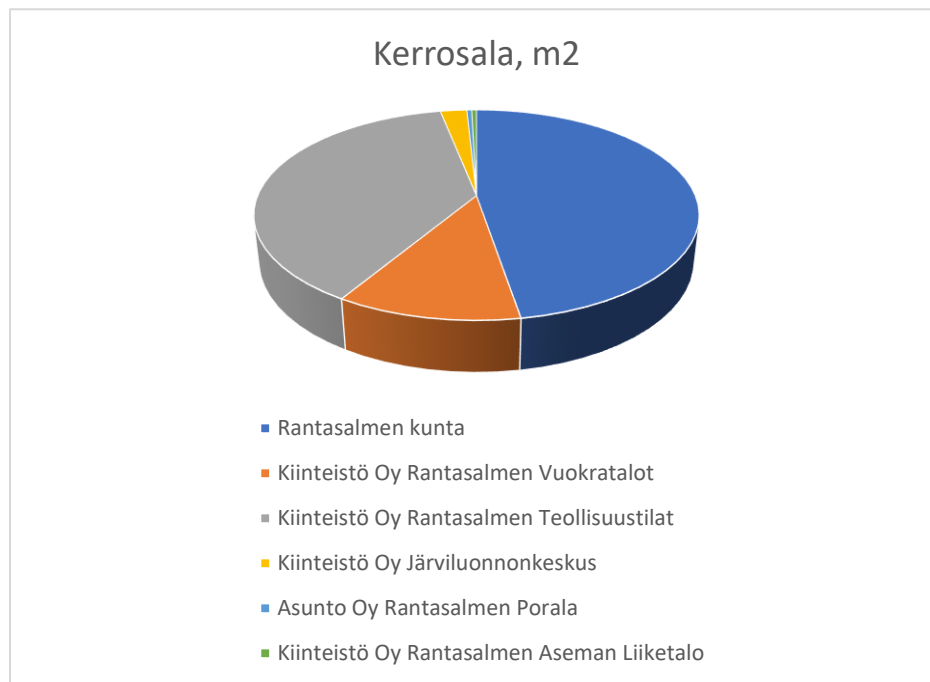
Kiinteistö Oy Rantasalmen Vuokratalot	6041
Kiinteistö Oy Rantasalmen Teollisuustilat	20365

Kiinteistö Oy Järviluonnonkeskus	1220
----------------------------------	------

Asunto Oy Rantasalmen Porala	224
------------------------------	-----

Kiinteistö Oy Rantasalmen Aseman Liiketalo	222
--	-----

Muut osakkeet ja osuudet	Huoneistoala, m2
As Oy Punatupa, 6 asuntoa	633
As Oy Mäntyrinne, 5 asuntoa	206,5
Rantasalmen Eläinlääkärintalo Kiinteistö Oy	126
Kiinteistö Oy Rantasalmen Linja-autoasema	29
Kiinteistö Oy Rantasalmen Virastokeskus	282



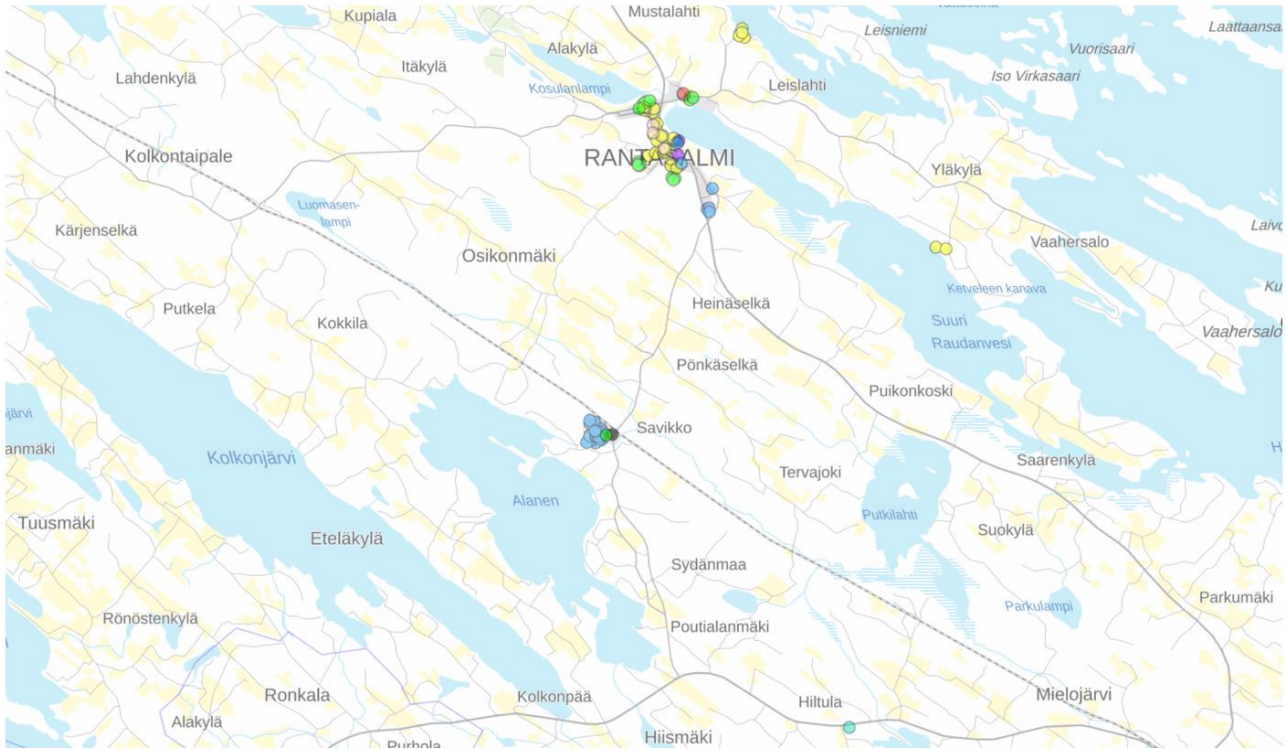
17.

KIINTEISTÖOHJELMAN TOTEUTUMINEN

Kiinteistöohjelman toteutuminen varmistetaan aina ennen päätöksen tekoa, mikäli päätös liittyy kiinteistöohjelmaan. Päätökseen kirjataan myös perusteltu syy, mikäli kiinteistöohjelmasta poiketaan.

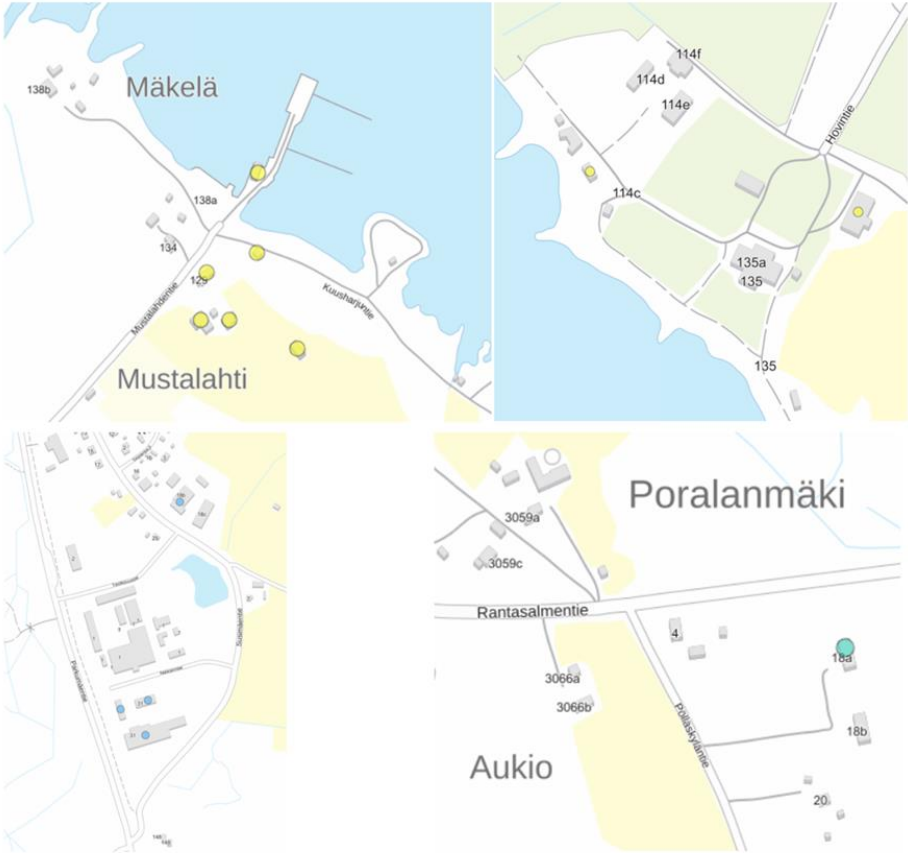
18. KIINTEISTÖOHJELMAN HYVÄKSYMINEN

Liite 1 KARTAT



- Rantasalmen kunta
- Kiinteistö Oy Rantasalmen vuokratilat
- Kiinteistö Oy Rantasalmen Teollisuustilat
- As Oy Punatupa
- Kiinteistö Oy Järviluonnon keskus
- Kiinteistö Oy Eläinlääkäritalo
- Kiinteistö Oy Aseman liikekiinteistö
- Asunto Oy Rantasalmen Porala
- Osakehuoneistot





Liite 2 RAKENNUSKORTIT

Kunnantalo ja kirjasto



Osoite	Eliel Saarisen tie 2
Rakennusvuosi	1964
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	Laajennus 1990, 1995, 2014, 2016, 2018, 2019
Nykyinen käyttö	0400 Toimistorakennukset
Pinta-ala (kerrosala m2)	3985
Tilavuus (m3)	12282
Rakennusmateriaali	Kantavat rakenteet tiili, julkisivu rappaus/tiili
Lämmitysmuoto	Kauko- tai aluelämpö
Kuntoarvio	Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus 30.12.2022
Muuta	Ilmanvaihto koneellinen tulo- ja poisto
Kaavamerkintä	Asemakaava kortteli 25 Y 1/2 II e=0,50
Lisätieto	
E-luku	

Terveyskeskus



Osoite	Ilveksentie 11
Rakennusvuosi	1977
Perusparannukset	1977 puurakenteisen osan purku ja laajennus, 1994 laajennus, 2012
Muut merkittävät korjaukset	1984, 2007, 2018, 2020,
Nykyinen käyttö	0611 Terveys- ja hyvinvointikeskukset
Pinta-ala (kerrosala m2)	1881
Tilavuus (m3)	6400
Rakennusmateriaali	Kantavat rakenteet betoni, julkisivu tiili
Lämmitysmuoto	Kauko- tai aluelämpö
Kuntoarvio	01.07.2024, Kuntoarvioraportti 1998
Muuta	Ilmanvaihto koneellinen tulo ja poisto, Sprinklerijärjestelmä 2012
Kaavamerkintä	Asemakaava kortteli 33 YS II e=0,40
Lisätieto	Sisäilmatutkimus 2017, Sisäilmanlaadun seurantamittaus 2022
E-luku	

Yhtenäiskoulu



Osoite	Koulutie 6
Rakennusvuosi	1952
Perusparannukset	2015, 2022, 2023
Muut merkittävät korjaukset	Laajennus 1973, peruskorjaus ja laajennus 1996, laajennus 2017
Nykyinen käyttö	0820 Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset
Pinta-ala (kerrosala m2)	5944
Tilavuus (m3)	23080
Rakennusmateriaali	Kantavat rakenteet betoni, julkisivu rappaus/tiili
Lämmitysmuoto	Kauko- tai aluelämpö
Kuntoarvio	01.07.2024
Muuta	Kuntoarvio 2012, -tutkimus A-osa 2018, useita tutkimuksia 2018-2022
Kaavamerkintä	Asemakaava kortteli 15 YO II ja III e=0,60
Lisätieto	Ilmanvaihto koneellinen tulo ja poisto
E-luku	

Lukio



Osoite	Koulutie 6
Rakennusvuosi	1975
Perusparannukset	2016
Muut merkittävät korjaukset	1991 Peruskorjaus
Nykyinen käyttö	0820 Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset
Pinta-ala (kerrosala m2)	1003
Tilavuus (m3)	3690
Rakennusmateriaali	Kantavat rakenteet betoni, julkisivu tiili
Lämmitysmuoto	Kauko- tai aluelämpö
Kuntoarvio	01.07.2024
Muuta	Ilmanvaihto koneellinen tulo ja poisto
Kaavamerkintä	Asemakaava kortteli 15 YO II ja III e=0,60
Lisätieto	Asbestikartoitus 2016, rakenne- ja kosteustekninen tutkimus 2021
E-luku	

Anna-koti



Osoite	Kylätie 24 b
Rakennusvuosi	1920
Perusparannukset	1989 ja 1998
Muut merkittävät korjaukset	1964 laajennus, 2006, 2016, 2017
Nykyinen käyttö	0140 Erityisryhmien asuinrakennukset
Pinta-ala (kerrosala m2)	213
Tilavuus (m3)	895
Rakennusmateriaali	Kantavat rakenteet puu, julkisivu puu
Lämmitysmuoto	Kauko- tai aluelämpö
Kuntoarvio	09.11.2023
Muuta	Ilmanvaihto koneellinen tulo ja poisto
Kaavamerkintä	Asemakaava kortteli 33 YS e=0,40
Lisätieto	Sprinklerijärjestelmä 2006
E-luku	

Entinen poliisitalo



Osoite	Oravantie 4
Rakennusvuosi	1970
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	2005, 2013, 2016 ja 2020 sisätilamuutoksia
Nykyinen käyttö	0400 Toimistorakennukset
Pinta-ala (kerrosala m2)	460
Tilavuus (m3)	1261
Rakennusmateriaali	Kantavat rakenteet puu, julkisivu tiili
Lämmitysmuoto	Kauko- tai aluelämpö
Kuntoarvio	13.11.2000
Muuta	Ilmanvaihto painovoimainen
Kaavamerkintä	Asemakaava kortteli 30 AL II e=0,40
Lisätieto	
E-luku	

Harjurinne



Osoite	Hirventie 34
Rakennusvuosi	1991
Perusparannukset	Laajennus 2018
Muut merkittävät korjaukset	
Nykyinen käyttö	0621 Avopalvelujen rakennukset
Pinta-ala (kerrosala m2)	729
Tilavuus (m3)	2326
Rakennusmateriaali	Kantavat rakenteet puu, julkisivu tiili
Lämmitysmuoto	Kauko- tai aluelämpö
Kuntoarvio	09.12.2023
Muuta	Ilmanvaihto koneellinen tulo ja poisto
Kaavamerkintä	Asemakaava Kortteli 134 AR I e=0,25
Lisätieto	Sprinklerijärjestelmä 2019
E-luku	

Palvelutalo Kuusela



Osoite	Kylätie 24 a
Rakennusvuosi	2015
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	
Nykyinen käyttö	0140 Erityisryhmien asuinrakennukset
Pinta-ala (kerrosala m2)	957
Tilavuus (m3)	4280
Rakennusmateriaali	Kantavat rakenteet puu, julkisivu puu
Lämmitysmuoto	Kauko- tai aluelämpö
Kuntoarvio	08.12.2023
Muuta	Ilmanvaihto koneellinen tulo ja poisto
Kaavamerkintä	Asemakaava kortteli 33 YS e=0,40
Lisätieto	
E-luku	194

Palvelukeskus Mäntylä



Osoite	Lipposenpolku 2
Rakennusvuosi	1979
Perusparannukset	2003 laajennus, 2009 saneeraus ja muutostyö
Muut merkittävät korjaukset	1990, 2017, 2019, 2020
Nykyinen käyttö	0140 Erityisryhmien asuinrakennukset
Pinta-ala (kerrosala m2)	2298
Tilavuus (m3)	8750
Rakennusmateriaali	Kantavat rakenteet betoni, julkisivu tiili
Lämmitysmuoto	Kauko- tai aluelämpö
Kuntoarvio	01.07.2024
Muuta	
Kaavamerkintä	Asemakaava kortteli 33 YS I, kaavaan ei ole merkitty rakennusoikeutta
Lisätieto	Sprinklerijärjestelmä 2004
E-luku	

Rinteelä, rivitalo



Osoite	Lipposenpolku 2
Rakennusvuosi	1988
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	
Nykyinen käyttö	0112 Rivitalot
Pinta-ala (kerrosala m2)	395
Tilavuus (m3)	1200
Rakennusmateriaali	Kantavat rakenteet puu, julkisivu tiili
Lämmitysmuoto	Kauko- tai aluelämpö
Kuntoarvio	19.12.2023
Muuta	Ilmanvaihto koneellinen poisto + talotuulettimet
Kaavamerkintä	Asemakaava kortteli 33 YS I kaavaan ei ole merkitty rakennusoikeutta
Lisätieto	
E-luku	

Vanhusten vuokrarivitalo



Osoite	Lipposenpolku 1 a
Rakennusvuosi	1981
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	
Nykyinen käyttö	0112 Rivitalot
Pinta-ala (kerrosala m2)	262
Tilavuus (m3)	880
Rakennusmateriaali	Kantavat rakenteet puu, julkisivu tiili
Lämmitysmuoto	Kauko- tai aluelämpö
Kuntoarvio	09.11.2023
Muuta	Ilmanvaihto painovoimainen
Kaavamerkintä	Asemakaava kortteli 33 YS e=0,40
Lisätieto	
E-luku	

Vanhusten vuokrarivitalo



Osoite	Lipposenpolku 1 b
Rakennusvuosi	1981
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	
Nykyinen käyttö	0112 Rivitalot
Pinta-ala (kerrosala m2)	362
Tilavuus (m3)	1100
Rakennusmateriaali	Kantavat rakenteet puu, julkisivu tiili
Lämmitysmuoto	Kauko- tai aluelämpö
Kuntoarvio	09.11.2023
Muuta	Ilmanvaihto painovoimainen
Kaavamerkintä	Asemakaava kortteli 33 YS e=0,40
Lisätieto	
E-luku	

Päiväkoti Kuutti



Osoite	Kappelitie 4
Rakennusvuosi	1978
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	laajennus 2010, laajennus 2023
Nykyinen käyttö	0810 Lasten päiväkodit
Pinta-ala (kerrosala m2)	989
Tilavuus (m3)	4031
Rakennusmateriaali	Kantavat rakenteet puu, julkisivu tiili ja puuverhous
Lämmitysmuoto	Kauko- tai aluelämpö
Kuntoarvio	08.11.2023
Muuta	Ilmanvaihto koneellinen tulo ja poisto
Kaavamerkintä	Asemakaava kortteli 31 Y I e=0,30
Lisätieto	
E-luku	

Suikale



Osoite	Oravantie 5
Rakennusvuosi	1972
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	2001 sisätilamuutoksia, 2010
Nykyinen käyttö	0790 Muut kokoontumisrakennukset
Pinta-ala (kerrosala m2)	207
Tilavuus (m3)	588
Rakennusmateriaali	Kantavat rakenteet puu, julkisivu tiili
Lämmitysmuoto	Kauko- tai aluelämpö
Kuntoarvio	28.06.2024
Muuta	Ilmanvaihto painovoimainen
Kaavamerkintä	Asemakaava kortteli 36 AO I e=0,25
Lisätieto	
E-luku	

Kuntala A



Osoite	Kylätie 53 a
Rakennusvuosi	1977
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	
Nykyinen käyttö	0121 Pienkerrostalot
Pinta-ala (kerrosala m2)	1252
Tilavuus (m3)	3810
Rakennusmateriaali	Kantavat rakenteet betoni, julkisivu tiili
Lämmitysmuoto	Kauko- tai aluelämpö
Kuntoarvio	28.06.2024
Muuta	Ilmanvaihto koneellinen poisto
Kaavamerkintä	Asemakaava kortteli 16 AK II e=0,40
Lisätieto	
E-luku	

Kuntala C



Osoite	Kylätie 53 c
Rakennusvuosi	1978
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	
Nykyinen käyttö	0121 Asuinkerrostalot
Pinta-ala (kerrosala m2)	439
Tilavuus (m3)	1259
Rakennusmateriaali	Kantavat rakenteet betoni, julkisivu tiili
Lämmitysmuoto	Kauko- tai aluelämpö
Kuntoarvio	28.06.2024
Muuta	Ilmanvaihto koneellinen poisto
Kaavamerkintä	Asemakaava kortteli 16 AK II e=0,40
Lisätieto	
E-luku	

Paloasema



Osoite	Urheilutie 4 b
Rakennusvuosi	1981
Perusparannukset	2001 ja 2014
Muut merkittävät korjaukset	2017, 2020
Nykyinen käyttö	0310 Paloasemat
Pinta-ala (kerrosala m2)	1029
Tilavuus (m3)	4912
Rakennusmateriaali	Kantavat rakenteet puu, julkisivu tiili
Lämmitysmuoto	Kauko- tai aluelämpö
Kuntoarvio	28.06.2024
Muuta	Rakennustekninen kuntotutkimus 2020
Kaavamerkintä	Asemakaava kortteli 49 Y-1 II e=0,40
Lisätieto	Koneellinen ilmanvaihto
E-luku	

Öljyntorjuntavarasto



Osoite	Mustalahdentie 138 a
Rakennusvuosi	1995
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	
Nykyinen käyttö	1319 Muut pelastustoimen rakennukset
Pinta-ala (kerrosala m2)	105
Tilavuus (m3)	420
Rakennusmateriaali	Kantavat rakenteet puu, puuverhous
Lämmitysmuoto	
Kuntoarvio	
Muuta	
Kaavamerkintä	Rantaosayleiskaava, LV
Lisätieto	
E-luku	

Museo alue



Osoite	Ohituistie 7 a
Rakennusvuosi	
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	
Nykyinen käyttö	Museorakennukset
Pinta-ala (kerrosala m2)	
Tilavuus (m3)	
Rakennusmateriaali	
Lämmitysmuoto	
Kuntoarvio	
Muuta	
Kaavamerkintä	Asemakaava kortteli 38 YM I 1000
Lisätieto	Päärakennus, aitta, aitta, savusauna, nuottakota, tuulimylly ja riihi
E-luku	

Riihisauna



Osoite	Hovintie 135
Rakennusvuosi	1981
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	
Nykyinen käyttö	1910 Saunarakennukset
Pinta-ala (kerrosala m2)	
Tilavuus (m3)	
Rakennusmateriaali	
Lämmitysmuoto	
Kuntoarvio	
Muuta	
Kaavamerkintä	
Lisätieto	
E-luku	

Seurala



Osoite	Oravantie 6
Rakennusvuosi	1920
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	
Nykyinen käyttö	0720 Seura- ja kerhorakennukset
Pinta-ala (kerrosala m2)	460
Tilavuus (m3)	1460
Rakennusmateriaali	Kantavat rakenteet puu, julkisivu minerit
Lämmitysmuoto	
Kuntoarvio	2000
Muuta	
Kaavamerkintä	Asemakaava kortteli 30 Y II e=0,45
Lisätieto	
E-luku	