



# **Joroisten kunnan kiinteistöstrategia**

**Vuosille 2025-2035**

# Sisältö

- Visio ja strategia
- Strategian laatiminen
- Kiinteistöluokitus
- Kunnan väkilukuennuste v. 2040 saakka
- Lasten ja nuorten ikäluokkaennuste v. 2040 saakka
- Varhaiskasvatuksen järjestämissuunnitelma v. 2024-2028
- Perus- ja lukio-opetuksen järjestämissuunnitelma v. 2025-2030
- PTS:n laatiminen
- Kiinteistöjen suunnitelmallinen kunnossapito – BEM-kiinteistöhallinto
- Kiinteistöluettelo
  - Säilytettävät kohteet
  - Kehitettävät kohteet
  - Kunnalta poistuvat kohteet
  - Perustettavalle yhtiölle siirtyvät kohteet
- Uudisrakentamistarpeet
- Tekniset korjaustarpeet
- Toiminnalliset korjaustarpeet
- Sisäilma-asioiden huomioiminen
- Kiinteistöstrategian hyväksyminen ja toteutumisen seuranta

# Visio ja strategia

Vuonna 2035 Joroisten kunnalla on käytössään palvelutuotannossaan tarvitsemansa määrä tilatehokkaita, tarkoituksenmukaisia sekä turvallisia ja terveellisiä itse omistettuja tai kuntakonsernin omistamia tiloja, joiden käyttökustannukset ovat kohtuullisella tasolla.

## **Visio toteutetaan noudattamalla strategiaa:**

- Laaditaan uudisrakentamisen, peruskorjaamisen sekä kiinteistöistä luopumisen tarveharkinta toimialojen palvelusuunnitelmiin sekä kustannustietoon perustuen.
- Harkitaan tilojen sisäinen vuokraus tapauskohtaisesti (vuokrattu/oma peruskorjattu/oma uudisrakennus). Toimitaan ensisijaisesti kunnan tai sen tytäryhtiöiden omistamissa tiloissa.
- Päämäärähakuisella suunnitelmallisuudella vaikutetaan ennakoivasti kiinteistönpitoa koskeviin asioihin ja varmistetaan ydintoimintojen toteuttaminen kiinteistöissä mahdollisimman kustannustehokkaasti vuoteen 2035 saakka

# Strategian laatiminen

- Joroisten kunnan aiempi kiinteistöstrategia laadittiin vuosille 2019-2025
- Joroisten kuntastrategiassa v. 2022-2030 (päivitetty k.valt. 5.2.2024) kohdassa 4.3.1 esitetään toimenpiteenä kiinteistöstrategian päivitys v. 2024-2025 aikana.
- Kiinteistöstrategian päivitykseen perustettiin työryhmä, jonka jäsenet edustivat kunnan eri hallinnon aloja sekä lautakuntia ja kunnanhallitusta.
  - Viranhaltijoista ja kunnan työntekijöistä ryhmässä toimivat toimialajohtajat, yhtenäiskoulun rehtori, varhaiskasvatuspäällikkö, kunnossapitopäällikkö, rakennuttamis- ja hankintapäällikkö sekä tarpeen mukaan ja erikseen ryhmän kokouksiin pyydetävät työntekijät tai asiantuntijat.
  - Kunnanhallituksen edustajana toimi Pauli Räisänen, sivistyslautakunnan edustajana Justiina Suhonen ja teknisen lautakunnan edustajana Hannu Lahtinen
  - Ryhmä kokoontui laatimisen aikana 4 kertaa ja tutustui samalla kirkonkylän alueella useisiin eri kunnan kiinteistöihin.

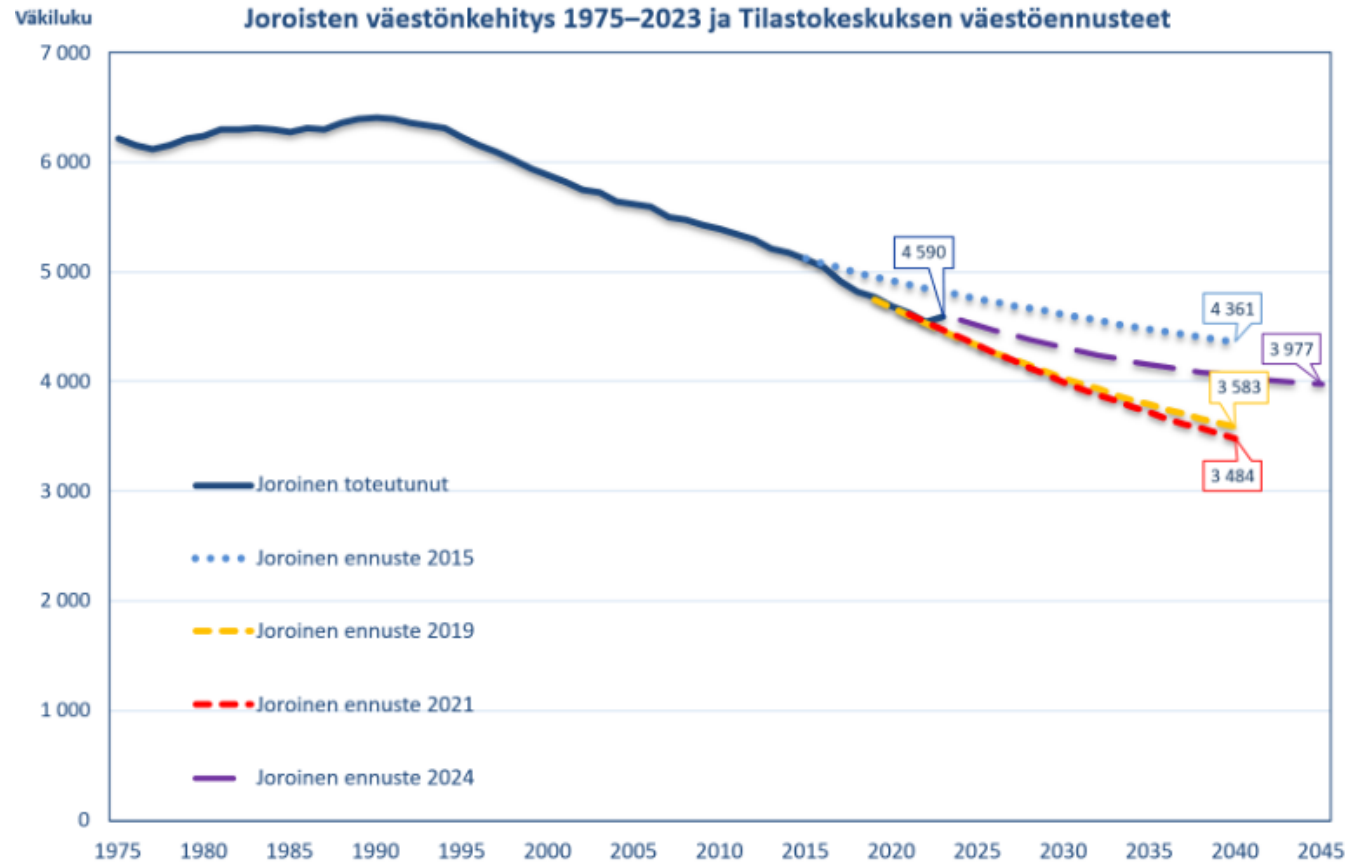
# Strategian laatiminen

- Kunnan kiinteistökantaan edellisen strategian aikana tulleet muutokset päivitettiin kiinteistötaulukoihin.
  - Poistettiin puretut ja myydyt kohteet
  - Lisättiin uudet kiinteistöt
- Kiinteistöjen taloustiedot päivitettiin v. 2024 tilinpäätöslukujen perusteella
- Vuoden 2026 alusta hyvinvointialueelle vuokrattavat kiinteistöt ja vuokrattavat toimitilakiinteistöt siirretään uudelle perustettavalle kiinteistöyhtiölle.
  - Kiinteistöjen vuokraaminen kilpailluilla markkinoilla tulee kuntalain 126 § mukaisesti toteuttaa yhtiömuodossa.
  - Yhtiölle siirrettävät kiinteistöt eivät sisälly kunnan strategiaan vaan jatkossa yhtiö vastaa omistamiensa kiinteistöjen strategisesta suunnittelusta
  - Yhtiöitettäväksi jäävät hyvinvointialueen kohteista paloasema sekä terveysasema ja vuokrattavista toimitiloista OC-System Oy:n halli, Yritystalo, Yrittäjähalli, Alufer Oy:n halli ja ns. Hakkaraisen halli.

# Kiinteistöluokitus

- Kiinteistöt jaettiin toimialojen palvelusuunnitelmiin perustuen kolmeen luokkaan, joiden lisäksi osa kiinteistöistä siirtyy uuteen perustettavaan kiinteistöyhtiöön:
  - 1. Säilytetään; ylläpidetään, peruskorjataan PTS:n mukaan ja/tai kehitetään tarvittaessa
  - 2. Kehitetään; etsitään lisäkäyttöä kunnan omista toiminnoista tai mahdollisista 3. sektorin toiminnoista
    - Tiloja peruskorjataan/muunnetaan tarvittaessa
  - 3. Luovutaan; myydään tai puretaan
    - Purkuajankohdat sovitetaan talousarvioon, jotta purkukulut ja tasearvojen alaskirjaukset saadaan toteutettua hallitusti.
  - 4. Perustettavalle yhtiölle siirtyvät kohteet
- Luokitukseen vaikuttavia tekijöitä ovat:
  - Kiinteistöjen merkityksellisyys ja välttämättömyys ydintehtävän kannalta
  - Kiinteistön asema kunnan kokonaisuudessa
  - Taloudellinen peruste, ylläpitokustannukset
  - Investointitarve ja kuntoluokka
  - Toimintaympäristön ja yhteiskunnan muutokset

# Kunnan väkilukuennuste v. 2045 saakka



| Vuosi | Väkiluku | 0–14 v | 15–64 v | 65+ v |
|-------|----------|--------|---------|-------|
| 2024  | 4 555    | 577    | 2 433   | 1 545 |
| 2030  | 4 310    | 460    | 2 270   | 1 580 |
| 2035  | 4 155    | 425    | 2 150   | 1 580 |
| 2040  | 4 048    | 405    | 2 040   | 1 600 |
| 2045  | 3 977    | 390    | 1 950   | 1 640 |

# Lasten ja nuorten ikäluokkaennuste v. 2040 saakka

Koulua ja varhaiskasvatusta käyvien lasten määrä on tasaisen laskevaa koko suunnittelukaudella. Tilojen tarvetta tarkastellaan lasten määrän vähentyessä.

(Perus- ja lukio-opetuksen järjestämissuunnitelma v. 2025–2030 ja varhaiskasvatuksen järjestämissuunnitelma v. 2024-2028)

|                       | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2035 | 2040 |
|-----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| <b>0–6-vuotiaat</b>   | 195  | 187  | 190  | 183  | 178  | 173  | 158  | 150  |
| <b>7–12-vuotiaat</b>  | 232  | 224  | 204  | 202  | 191  | 184  | 164  | 150  |
| <b>13–15-vuotiaat</b> | 154  | 144  | 132  | 122  | 121  | 115  | 90   | 86   |
| <b>16–18-vuotiaat</b> | 131  | 139  | 143  | 139  | 130  | 121  | 100  | 85   |

# Varhaiskasvatuksen järjestämissuunnitelma v. 2024-2028

- **Päiväkoti Pyrri**

Päiväkoti Pyrrin esiopetus toteutuu vuokratiloissa OmaSp:n alakerrassa.

Vuokratiloista luovutaan, kun esiopetusryhmälle vapautuu tilaa kunnan omista kiinteistöistä.

- **Kuvansin päiväkoti**

Esiopetusryhmä toimii Kuvansin koululla. Lapsiennusteen mukaan Kuvansin päiväkodin lapsimäärä vähenee seuraavan viiden vuoden aikana, jolloin tilojen tarve vähenee.

# Perus- ja lukio-opetuksen järjestämissuunnitelma v. 2025–2030

- Hiljalleen laskevat oppilasmäärät johtavat suunnittelukauden aikana siihen, että opetuksen järjestämisen tapoja on perusteltua tarkastella esimerkiksi yhdysluokkia muodostamalla. Lukion osalta on perusteltua seurata kansainvälisiin opiskelijoihin liittyvää tilannetta valtakunnallisesti.
- Vuoden 2024 oppilastilaston mukaan Kuvansin koulun perusopetuksen oppilasmäärä laskisi lukuvuoden 2024–2025 yhteensä 84 oppilaasta lukuvuoteen 2029–2030 mennessä yhteensä 56 oppilaaseen. Samalla ajanjaksolla Kuvansin koulun perusopetusryhmien määrä laskisi kuudesta (6) ryhmästä neljään (4).
- Vuoden 2024 oppilastilaston mukaan Yhtenäiskoulun oppilasmäärä laskisi lukuvuoden 2024–2025 yhteensä 323 oppilaasta lukuvuoteen 2029–2030 mennessä yhteensä 271 oppilaaseen. Vastaavasti yleisopetuksen opetusryhmien määrä laskisi nykyisestä 12 ryhmästä lukuvuonna 2029–2030 vuosiluokilla 1.–6. yhteensä kymmeneen ryhmään ja luokilla 7.–9. yhdeksästä kuuteen ryhmään.
- Lukion vuosittainen sisäänotto on korkeintaan 50 opiskelijaa. Mikäli aloittavien opiskelijoiden määrä on yli 28 oppilasta, opetusryhmiä jaetaan tarpeen mukaan.

# PTS:n laatiminen

- Kuntoarvion pohjalta muodostettava 10 vuoden **pitkän tähtäimen suunnitelma eli PTS** on ehdotus kiinteistön korjausten ajoittamisesta, kiireellisyydestä sekä kustannustasosta.
- PTS on keskeinen työkalu kiinteistön suunnitelmallisessa kunnossapidossa. Tuleviin korjauksiin on suositeltavaa varautua hyvissä ajoin. Tällöin pystytään tekemään korjaus- ja uudistustoimet suunnitelmallisesti, eikä hätäkorjauksia tarvita. Tämä tapahtuu kuntoarvion ja sen perusteella laadittavan PTS:n avulla. Kuntoarvio ja PTS antavat päättäjille oikean kokonaiskuvan kiinteistön kunnosta, tulevista korjaustarpeista, tulevista tutkimustarpeista, korjausten ajankohdasta ja niiden kustannuksista.
- Kiinteistöstrategian taulukoihin on määritelty PTS:n laatimisen tarve ja aikataulu kiinteistöittäin.
  - PTS:t laaditaan pääosin v. 2026 aikana

# Kiinteistöjen suunnitelmallinen kunnossapito – BEM-kiinteistöhallinto

- BEM-kiinteistöhallintojärjestelmä tukee Joroisten kunnan kiinteistöstrategiaa tarjoamalla työkalut kiinteistöomaisuuden hallintaan, ylläpitoon ja kehittämiseen. Sen avulla kunta varmistaa kiinteistöjen elinkaaren hallinnan, kustannustehokkuuden ja kestävä kehityksen periaatteiden toteutumisen.
- Keskitetty tiedonhallinta
  - Kokoa kiinteistöjen perustiedot, dokumentit, sopimukset ja projektit yhteen pilvipohjaiseen palveluun mahdollistaen tehokkaan tiedonhallinnan ja päätöksenteon.
- Kiinteistörekisteri ja huoltohistoria
  - Järjestelmässä ylläpidetään kiinteistöjen, tonttien ja rakennusten perustietoja sekä huolto- ja vikahistoriaa tukien suunnitelmallista ylläpitoa ja elinkaaren hallintaa.
- Dokumentinhallinta
  - Metatietopohjainen dokumenttiarkisto mahdollistaa tehokkaan dokumenttien hallinnan ja haun tukien myös suurikokoisten tiedostojen käsittelyä sekä IFC-mallien esikatselua.
- Kehitetään ja päivitetään aktiivisesti BEM-kiinteistöhallinnon kiinteistökohtaisia tietoja
  - Kohteiden rakennussuunnitelmat, PTS:t, valokuvat, korjaushistoria, kone- ja laitekortit yms.

# 1. Säilytettävät kohteet

| Rakennus                              | Osoite             | Rakennus-<br>vuosi    | Koko k-m2 | Koko m3 | Lämmitys | Tilinpäätös<br>2024/Kulut | poistot/<br>vuosi | vuokratulot/v<br>(ulkoiset) | Nettokulut | Tasearvo<br>31.12.2024 | PTS     | Huom!                                    |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------|---------|----------|---------------------------|-------------------|-----------------------------|------------|------------------------|---------|------------------------------------------|
| <b>SIVISTYS- JA VAPAA-AIKATOIMI</b>   |                    |                       |           |         |          |                           |                   |                             |            |                        |         |                                          |
| <b>Varhaiskasvatuksen rakennukset</b> |                    |                       |           |         |          |                           |                   |                             |            |                        |         |                                          |
| Päiväkotikoti Pyry                    | Koulutie 2         | 2011                  | 498       | 1900    | KL       | 42 528                    | 32 488            | 0                           | -75 015    | 770 661                | 2 026   |                                          |
| Päiväkotikoti Kukero                  | Valtatie 4         | 1989                  | 329       | 1290    | ML/S     | 40 670                    | 17 691            | 0                           | -58 360    | 514 584                | 2 026   |                                          |
| Pikkukoulu Hyrrä                      | Opintie 4          | 2019                  | 455       | 1820    | KL       | 40 087                    | 29 597            | 11 959                      | -57 725    | 981 418                | 2 030   |                                          |
|                                       |                    |                       | 1282      | 5010    |          |                           |                   |                             |            |                        |         |                                          |
| <b>Koulutoimen rakennukset</b>        |                    |                       |           |         |          |                           |                   |                             |            |                        |         |                                          |
| Kirkonkylän ala-aste                  | Koulutie 3         | 1951                  | 1499      | 5170    | KL       | 122 312                   | 33 786            | 2 890                       | -153 208   | 548 822                | 2 025   | Ikkunoiden uusimistarve.                 |
| Yläkoulu (Korkeakoulu)                | Koulutie 1         | 1954                  | 2379      | 9920    | KL       | 224 490                   | 69 360            | 4 050                       | -289 801   | 1 110 157              | 2 025   | Sisäilmakorjauksia v. 2025.              |
| Lukio                                 | Koulutie 1         | 1989                  | 1860      | 9150    | KL       | 147 014                   | 33 991            | 1 386                       | -179 618   | 720 467                | 2 028   | PTS laadittu v. 2018.                    |
| Yläkoulu/Kirjasto                     | Koulutie 1         | 1973                  | 1394      | 6369    | KL       | 56 590                    | 8 191             | 0                           | -64 781    | 189 182                | 2 025   | Sisäilmakorjauksia v. 2025.              |
|                                       |                    | 1930 /<br>1958/1990/2 |           |         |          |                           |                   |                             |            |                        |         |                                          |
| Kuvansin koulu                        | Kuvansintie 6      | 019                   | 2619      | 11085   | ML/S/ÖL  | 273 177                   | 145 079           | 4 954                       | -413 302   | 4 507 095              |         | Vanhalla osalla öljylämmitys.            |
|                                       |                    |                       | 9751      | 41694   |          |                           |                   |                             |            |                        |         |                                          |
| <b>Liikuntatoimen rakennukset</b>     |                    |                       |           |         |          |                           |                   |                             |            |                        |         |                                          |
| Urheilukentän huoltorak.              | Mutalantie 14      | 2012                  | 173       | 550     | S        |                           | 4 682             |                             | -4 682     | 130 580                | 2 026   |                                          |
| <b>MUUT RAKENNUKSET</b>               |                    |                       |           |         |          |                           |                   |                             |            |                        |         |                                          |
| <b>Muut toimitilat</b>                |                    |                       |           |         |          |                           |                   |                             |            |                        |         |                                          |
| Keskusvarikko                         | Asematie           | 1978                  | 287       | 1267    | S        | 58 746                    | 430               |                             | -59 175    | 9 417                  | 2 026   | Vesijohtojen uusiminen v. 2026           |
| Lentoaseman tilat                     | Lentoasemantie     | 2000                  | 1323      | 6878    | ML/S     | 132 165                   | 12 013            | 9 868                       | -134 311   | 435 800                | 2025-30 | Vanhan termin. kehittämis-/korjaustarve. |
| Kotkanmaja                            | Kotkatlahdentie 15 | 2018                  | 45        | 150     | S        | 4 187                     | 2 165             | 70                          | -6 282     | 71 263                 | 2 030   |                                          |
|                                       |                    |                       | 1655      | 8295    |          |                           |                   |                             |            |                        |         |                                          |
| <b>Muiden tilojen vuokraus</b>        |                    |                       |           |         |          |                           |                   |                             |            |                        |         |                                          |
| U-Cont teollisuushalli                | Kontintie          | 1992, 2017            |           |         | S/NK     | 13 788                    | 18 621            | 44 988                      | 12 579     | 242 863                |         | Lunastussopimus, päättyy v. 2027.        |
|                                       |                    |                       | 12861     | 55549   |          | 1 155 753                 | 408 093           | 80 166                      | -1 483 680 | 10 232 309             |         |                                          |

## 2. Kehitettävät kohteet

| Rakennus                              | Osoite             | Rakennus-<br>vuosi | koko k-m2 | koko m3 | Lämmitys | Tilinpäätös<br>2024/Kulut | poistot/<br>vuosi | vuokratulot<br>/v<br>(ulkoiset) | Nettokulut | Tasearvo<br>31.12.2024 | PTS   | Huomioitavaa                                                |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|-----------|---------|----------|---------------------------|-------------------|---------------------------------|------------|------------------------|-------|-------------------------------------------------------------|
| <b>SIVISTYS- JA VAPAA-AIKATOIMI</b>   |                    |                    |           |         |          |                           |                   |                                 |            |                        |       |                                                             |
| <b>Varhaiskasvatuksen rakennukset</b> |                    |                    |           |         |          |                           |                   |                                 |            |                        |       |                                                             |
| Päiväkoti Sinikukka                   | Valtatie 2         | 1991               | 218       | 720     | ML/S     | 13 420                    | 13 633            | 0                               | -27 053    | 355 362                | 2 026 | Lapsimäärän vähentyessä tilojen käytön arviointi.           |
| <b>Koulutoimen rakennukset</b>        |                    |                    |           |         |          |                           |                   |                                 |            |                        |       |                                                             |
| Kuvansin vanha osa                    |                    |                    | 0         | 0       |          |                           |                   |                                 |            |                        |       | Oppilaiden määrän vähentyessä purkukohde.                   |
| <b>Liikuntatoimen rakennukset</b>     |                    |                    |           |         |          |                           |                   |                                 |            |                        |       |                                                             |
| Karhulahden museorakennus             | Golftie 14         | 1920               | 200       |         |          | 14 616                    | 15 974            | 100                             | -30 490    | 10 879                 | 2 026 | Suojelukohde. Käytön lisääminen.                            |
| <b>MUUT RAKENNUKSET</b>               |                    |                    |           |         |          |                           |                   |                                 |            |                        |       |                                                             |
| <b>Muut toimitilat</b>                |                    |                    |           |         |          |                           |                   |                                 |            |                        |       |                                                             |
| Työpaja (Energialaitoksen talo)       | Mutalantie 4       | 1966 / 1984        | 1336      | 3935    | KL       | 53 251                    | 4 939             | 81 519                          | 23 329     | 68 211<br>153 826      |       | HVA ei vuokraa tiloja -26 alkaen. Käytön tarpeen arviointi. |
| Lentoaseman vanha terminaali          |                    |                    |           |         |          |                           |                   |                                 |            |                        |       | Osittain peruskorjaus- ja purkutarve.                       |
| Haapalahden mökki                     | Lentokentäntie 107 |                    |           |         |          | 9 961                     | 0                 | 1 395                           | -8 566     |                        |       | Käytön lisääminen myös yksityiskäyttöön. Saimaan reitillä.  |
| Ryhmäkoti Kirkkomäki                  | Mutalantie 2B      | 1960               | 219       | 663     | KL       | 11452,12                  | 4611,72           | 32189,4                         | 16125,56   | 68210,92               | 2026  | Käyttöä kehitetään kuntoarvion perusteella.                 |
| <b>Asuntojen vuokraus</b>             |                    |                    |           |         |          |                           |                   |                                 |            |                        |       |                                                             |
| Yläasteen asuntola                    | Koulutie 2         | 1954               | 320       |         | KL       | 38 447                    | 0                 | 28 700                          | -9 747     | 0                      |       | KV-opiskelija-asuntola. Käytön loputtua purkukohde.         |
| <b>Muiden tilojen vuokraus</b>        |                    |                    |           |         |          |                           |                   |                                 |            |                        |       |                                                             |
| Peltihalli                            | Työkuja 3          | 1982               | 334       | 1371    | KL       | 11 310                    | 2 586             | 22                              | -13 874    | 77 918                 |       | Käytetään varastona loppuun. Ei peruskorjata.               |
| Vanha kunnanvirasto, Casino           | Mutalantie 2       | 1920               | 552       | 1820    | S        | 17 143                    | 8 468             | 4 771                           | -20 840    |                        |       | Käytön lisääminen. Käyttäjien kartoittaminen.               |
| Vanha palotalo                        | Sairaالاتie 2      | 1953               | 377       | 1305    | KL       | 16 314                    | 0                 | 12 883                          | -3 431     | 0                      |       | Yritystoimitila. Toistaiseksi voimassaoleva vuokrasopimus.  |
|                                       |                    |                    | 3338      | 5318    |          | 185 914                   | 50 211            | 161 580                         | -74 546    | 734 406                |       |                                                             |

# 3. Kunnalta poistuvat kohteet

| Rakennus                       | Osoite         | Rakennus-<br>vuosi | koko ke-m2                         | koko m3 | Lämmitys | Tilinpäätös<br>2024/Kulut | Poistot/<br>vuosi  | Vuokratulot/v<br>(ulkoiset) | Nettokulut | Purkukulut<br>(100 €/m2) | Myyntihinta       | Purku- tai<br>myyntivuosi | Tasearvo<br>31.12.2024 | Huom!                                               |
|--------------------------------|----------------|--------------------|------------------------------------|---------|----------|---------------------------|--------------------|-----------------------------|------------|--------------------------|-------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| SIVISTYS- JA VAPAA-AIKATOIMI   |                |                    | Kiinteistöjen suunnitelmallinen... |         |          |                           |                    |                             |            |                          |                   |                           |                        |                                                     |
| Varhaiskasvatuksen rakennukset |                |                    |                                    |         |          |                           |                    |                             |            |                          |                   |                           |                        |                                                     |
| Kolman vanha kk/Ryhmis         | Kolmantie 261  | 1920               | 224                                | 950     | S        | 20 900                    | 2 599              | 394                         | -23 105    | 0                        | Käypä arvo        | 2 025                     | 54 733                 | Käyttö päättynyt v. 2025. Kuntoarvio. Myyntikohde.  |
| Liikuntatoimen rakennukset     |                |                    |                                    |         |          |                           |                    |                             |            |                          |                   |                           |                        |                                                     |
| Urheilutalo                    | Mutalantie 14  | 1980               | 1730                               | 10370   | KL       | 131 559                   | 30 754             | 561                         | -161 752   | 173 000                  | 0                 | 2 028                     | 506 639                | Purkukohde. Korvataan uudisrakennuksella v. 2027.   |
| MUUT RAKENNUKSET               |                |                    |                                    |         |          |                           |                    |                             |            |                          |                   |                           |                        |                                                     |
| Muut toimitilat                |                |                    |                                    |         |          |                           |                    |                             |            |                          |                   |                           |                        |                                                     |
| Kunnan virastotalo             | Mutalantie 2   | 1984               | 3210                               | 10850   | KL       | 108 569                   | 343 175            | 732                         | -451 012   | 321 000                  | 0                 | 2 028                     | 0                      | Puretaan kun arkistokysymys on ratkaistu.           |
| Kolman koulu                   | Kolmantie 261  | 1956               | 926                                | 2350    | –        | 0                         | 0                  | 0                           | 0          | 92 600                   | 1 000             | 2 026                     | 0                      | Myydään tai puretaan.                               |
| Ent. vanhainkoti               | Vehmaisentie   | 1913/1955          |                                    |         | –        | Ei mukana                 | Poistettu kokonaan |                             |            | 300 000                  | 1 000             | 2 028                     |                        | Ei suojeltu maakuntakaavalla. Myydään tai puretaan. |
| Opintie 5                      | Opintie 5      | 1976               | 354                                | 1096    | KL       | 10 108                    | 5 433              | 11 180                      | -4 362     | 35 400                   | 0                 |                           | 141 833                | Purkukohde. Aikataulu yht.työssä Honkauran kanssa.  |
| Ent. terveystalo               | Pieksämäentie  | 1951               | 447                                | 1450    | KL       | 7 285                     | 786                | 0                           | -8 071     | 44 700                   | 1 000             | 2 029                     | 13 433                 | Puretaan tai myydään.                               |
| Asuntojen vuokraus             |                |                    |                                    |         |          |                           |                    |                             |            |                          |                   |                           |                        |                                                     |
| As oy Maavesi                  | Sopenhaara 20  | 1989               | 377                                | 1160    | S        | 18 520                    | 353                | 10 722                      | -8 151     | 37 700                   | Tarjousten mukaan | 2 025                     | 3 392                  | Myyntikohde.                                        |
| Muiden tilojen vuokraus        |                |                    |                                    |         |          |                           |                    |                             |            |                          |                   |                           |                        |                                                     |
| Tahkorannan toimistorakennus   | Tahkorannantie |                    |                                    |         | S        | 18 697                    | 2 487              | 19 853                      | -1 332     |                          | Käypäarvo         | 2 025                     | 92 288                 | Yritystiloja. Myyntikohde.                          |
|                                |                |                    | 7268                               | 28226   |          | 315 637                   | 385 588            | 23 588                      | -657 785   | 1 004 400                | 3 000             |                           | 812 318                |                                                     |

## 4. Perustettavalle yhtiölle siirtyvät kohteet

| Rakennus                     | Osoite           | Rakennus-<br>vuosi             | koko k-m2 | koko m3 | Lämmitys | Tilinpäätös<br>2024/Kulut | poistot/<br>vuosi | vuokratulot/v<br>(ulkoiset) | Nettokulut | Tasearvo<br>31.12.2024 | Huomioitavaa                         |
|------------------------------|------------------|--------------------------------|-----------|---------|----------|---------------------------|-------------------|-----------------------------|------------|------------------------|--------------------------------------|
| HOIVAPALVELUALUE             |                  |                                |           |         |          |                           |                   |                             |            |                        |                                      |
| Terveyskeskus                | Sairaالات 1      | A-73/-97,<br>B-30/-96,<br>C-97 | 3648,5    | 10708   | KL       | 167 464                   | 70 660            | 762 701                     | 524 578    | 1 186 499              | Siirretään yhtiöön.                  |
| Muiden tilojen vuokraus      |                  |                                |           |         |          |                           |                   |                             |            |                        |                                      |
| Paloasema                    | Urheilutie 25-27 | 1995                           | 747       | 3503    | KL       | 42 593                    | 11 287            | 116 885                     | 63 004     | 211 494                | Siirretään yhtiöön.                  |
| Yrittäjähalli                | Työkuja 6        | 1987                           | 971       | 3880    | KL       | 28 699                    | 2 961             | 42 822                      | 11 162     | 58 799                 | Siirretään yhtiöön.                  |
| OC-System Oy teollisuushalli | Työkuja 4        | 1980                           | 3365      | 19780   | KL/NK    | 12 982                    | 29 240            | 89 437                      | 47 215     | 412 891                | Siirretään yhtiöön.                  |
| Alufer, Uusi halli           | Teollisuustie    | 2010                           | 2047      | 14590   | S/NK     | 2 178                     | 48 760            | 113 399                     | 62 461     | 668 823                | Siirretään yhtiöön.                  |
| Yritystalo                   | Kuopiontie 17    | 2019                           | 951       | 7389    | KL       | 38 776                    | 70 249            | 82 068                      | -26 957    | 1 662 825              | Siirretään yhtiöön.                  |
| Ns. Hakkaraisen halli        | Uusitie          |                                | 680       |         | VILP/S   | 512                       | 13 750            | 30 680                      | 16 418     | 234 896                | Siirretään yhtiöön. Lunastussopimus. |
|                              |                  |                                | 12410     | 59850   |          | 293204                    | 246907            | 1237992                     | 697882     | 4436227                |                                      |

# Uudisrakentamistarpeet

- **Arkisto**

- Virastotalon purun myötä päätearkistolle on löydettävä uusi sijoituspaikka
  - Pääosa arkistomateriaalista voitaneen digitoida ja paperiarkisto hävittää
  - Mahdollisen uuden arkistorakennuksen/-tilan rakentaminen
  - Selvitetään mahdollisuudet sijoittaa riittävä arkistotila kunnan oleviin tiloihin v. 2026

- **Urheilutalo**

- Kunnanvaltuuston periaatepäätös Urheilutalon toteuttamisesta uudisrakennuksena on tehty v. 2025.

- **Kirkonkylän jätevedenpuhdistamo**

- Investointipäätös v. 2026

- **Kuvansin jätevedenpuhdistamo**

- Investointipäätös v. 2026

# Tekniset korjaustarpeet

- Lukion peruskorjauksia jatketaan v. 2026 luokkahuoneiden korjauksilla ja siitä eteenpäin PTS:n mukaisesti.
- Koulukampuksen muiden rakennusten peruskorjaustarpeet päätetään laadittavien kuntoarvioiden ja PTS:n perusteella.
- Muiden kiinteistöjen teknisille korjaustarpeille varataan määräraha talousarvion investointiosaan PTS:ien mukaisesti.

# Toiminnalliset korjaustarpeet

- **Terveysasema – toiminnalliset muutokset**
  - Vuodeosaston muutostyöt HVA:n kanssa toteutetaan v. 2025
  - Ns. vanhan sairaalan muutostarpeet uuteen käyttötarkoitukseen
    - Vaihtoehtoina esim. varhaiskasvatus, kuntosali, toimitiloja
- **Kirkkomäki**
  - Jatkotoimenpiteet päätetään laadittavan kuntoarvion perusteella.

# Sisäilma-asioiden huomioiminen

- Sisäilman laadun määrittäminen hyväksi, huonoksi tai joksikin siltä väliltä muodostuu fysikaalisista, kemiallisista ja biologisista olosuhteista, jotka rakennuksessa kulloinkin vallitsevat. Se muodostuu lähtökohtaisesti siitä kokemuksesta, joka rakennuksen käyttäjälle on sisäympäristöstä siellä oleskellessaan muodostunut.
- Parhaina mittareina sisäilman laadusta toimivat yleensä rakennusten käyttäjät, jotka tekevät rakennuksista havaintoja päivittäin. Ihmisten kokemukset ovat kuitenkin yksilöllisiä, vaikka rakennuksessa vallitsevat objektiiviset olosuhteet olisivatkin kaikille samat. Yksilöllisistä eroista johtuen täydellistä tyytyväisyyttä sisäilman laatuun on isommissa kokonaisuuksissa lähes mahdotonta saavuttaa.
- Pelkästään olosuhteiden korjaamisella ei hyvää sisäilmastoa voida taata. Arkirutiineilla ja toimintatavoilla on suuri merkitys sisäilmastoon ja ihmisten kokemuksiin sisäympäristöstään. Näin ollen yleiseen siisteyteen, siivoamista helpottaviin seikkoihin, työtapoihin, säännölliseen huoltoon ja suunnitelmalliseen korjaukseen on myös kiinnitettävä erityistä huomiota. Hyvä sisäympäristö koostuu useasta tekijästä ja kokonaisuuden hallitseminen on ensiarvoisen tärkeää.
- Joroisten kunnalla on aktiivisesti toimiva moniammatillinen sisäilmaryhmä, joka ohjaa ja koordinoi sisäilmaan liittyviä asioita kunnan työntekijöiden sekä varhaiskasvatuksessa ja koulutoimen oppilaiden osalta
- Sisäilmaryhmän laatimassa **sisäilmaohjeessa** annetaan toiminta- ja menettelytapaohjeet sisäilmaan liittyvissä asioissa.
- Kiinteistöä koskevassa sisäilmaprosessissa tehtyjen tutkimusten ja niiden tulosten perusteella aloitetaan rakennuksessa mahdollisesti tarvittavat korjaustoimenpiteet korjaustyösuunnitelman mukaisesti

# Kiinteistöstrategian hyväksyminen ja toteutumisen seuranta

- Kiinteistöstrategian hyväksyy ja sen päivittämisestä vastaa kunnanvaltuusto.
- Kiinteistöstrategian toteuttamisesta vastaa ja seuraa tekninen lautakunta.
- Strategian kustannusvaikutukset otetaan huomioon talousarvioiden laadinnassa käyttötaloudessa ja investointiosiossa.
- Strategiaa päivitetään valtuustokausittain.