



I H A N P I M E E



Kaavin kunnan kiinteistöstrategia

Matti Peltonen, Sweco Finland Oy

SISÄLLYSLUETTELO

Kiinteistöstrategian tavoitteet ja merkitys

Väestön nykytila ja väestöennusteen kehitys

Kiinteistökannan nykytila

Kiinteistöjen arvonmäärityksen periaatteet

Kaavin kunnan rakennusten tekniset nykyarvot ja korjausvelka

Kiinteistöjen arviointi nelikenttään ja toimenpideryhmiin

Kiinteistöjen salkutus

Yhteenveto

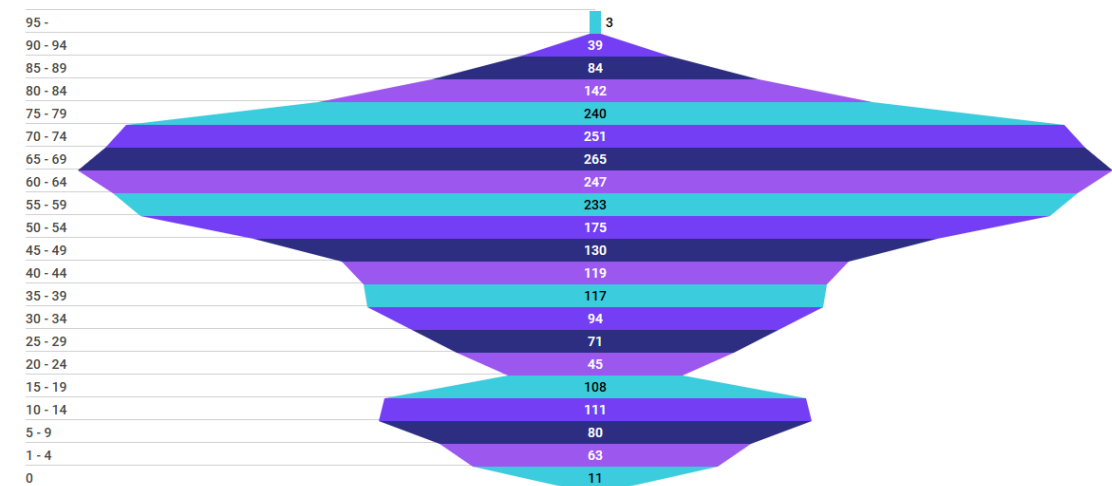
Tavoitteet ja merkitys, toimintaympäristö

Kiinteistöstrategian tavoitteet ja merkitys

- Kunnat pystyvät hallitsemaan omaa kiinteistökantaa parhaiten, kun nykyiselle rakennuskannalle luodaan kiinteistöstrategia, jossa rakennuskannan nykytilaa ja tulevaisuuden tarpeita tarkastellaan kokonaisuudessa. Kiinteistöstrategiassa tarkoitus on selvittää, kuinka kiinteistöjä saataisiin tulevaisuudessa hallittua tarkoituksenmukaisemmin ja niin, että rakennukset palvelisivat myös tulevaisuudessa kunnan muita strategisia linjauksia. Kiinteistöstrategia tavoittelee ydintoiminnan kannalta järkevintä kiinteistörakennetta.
- Kiinteistöstrategian kannalta olennaista on tunnistaa rakennuskannan nykytila eli lähtötilanne, josta kunta lähtee toteuttamaan tulevaisuuden kiinteistöstrategiaansa. Kiinteistöstrategian tavoitteena on tehostaa nykyisten kiinteistöjen käyttöastetta ja toimintaa, vähentää vähällä käytöllä olevien rakennuksien määrää tai muuttaa niiden toimintaa, jotta ne palvelisivat paremmin nykytarvetta.

Väestön nykytila ja väestöennusteen kehitys

- Kiinteistöjen käyttöasteen tehostamista ja toiminnallisia muutoksia harkittaessa on tärkeä huomioida kunnan väestökehitystä pidemmällä aikavälillä.
- Tilastokeskuksen ennusteissa maakunnissa väkiluku laskee vuoteen 2040 lähes 18 000 hengellä (7,2%). Laskennallisesti Koillis-Savossa väestön on laskettu vähenevän jopa (25%).
- Pohjois-Savo kokonaisuudessa muuttotappiollinen, poikkeuksena Kuopio. Muuttotappio etenkin 20-29-vuotiaiden ikäryhmässä, joka näkyy maakuntien ikäjakaumassa.
- Kaavin kuntaa tarkasteltaessa Tilastokeskuksen sivuilta kerättyjen tietojen mukaan Kaavin nykyinen (2023) väkiluku on 2 628 hlö.
- Kuntalaisten keski-ikä on 53,8 vuotta, yli 65 vuotta täyttäneiden osuus kuntalaisista on 39%, alle 15-vuotiaiden osuus 10,1%.
- Tilastokeskuksen laskennallisia aineistoja tarkasteltaessa huomataan, että ennusteiden mukaan väestö tulee vähenemään noin 520 henkilöllä 2040 mennessä. Tämä tarkoittanee noin -20% muutosta nykyiseen väestölukuun.



Kiinteistökannan nykytila

Virastotalo

Yleiskuvaus

- Rakennus rakenneosiltaan pääosin hyvä/tyydyttävän kuntoinen. Rakennusosat edustavat tyypillisiä 1980-1990 luvulla käytettyjä rakenteita ja materiaaleja.
- Rakennuksen lvi-järjestelmät pääosin alkuperäiskuntoiset, jotka ovat tulevana vuosina vaihdon tarpeessa.
- Sähköjärjestelmien osalta rakennus on remontoitu osin hyvässä kunnossa, mutta osa rakennuksen sähköasennuksista on alkuperäisiä ja kunnoltaan välttäviä.

Tärkeimmät toimenpiteet:

- Vesikatteen uusiminen, ikkunoiden/ulkoseinin liittymien tiivistys, ulkoseinärakenteiden kuntotutkimus.
- LVIS-peruskorjaus, silmällä pitäen energiatehokkuuden parantaminen



Palvelukeskus

Yleiskuvaus:

- Rakennus on rakenteiltaan pääosin tyydyttävässä kunnossa. Rakennusosat edustavat tyypillisiä vuonna 1990 luvulla käytettyjä rakenteita.

Tärkeimmät toimenpiteet:

- Maanpintojen kaltevuuden korjaus rakennuksesta poispäin etupiha puolella, US/ikkunoiden tiivistemassojen halkeilu, yläikkunoiden heikko kunto, vesikatteen ikääntyminen, märkätiloissa saavutettu tekninen käyttöikä (osassa).
- LVIS-peruskorjaus tarvittavin osin.
- Päivitys LED-valaisimiin, energiatehokkuuden parantaminen



Paloasema

Yleiskuva:

- Rakennus on rakenteiltaan pääosin tyydyttävässä kunnossa. Vesikate on uusittu muutama vuosi sitten. Rakenteiden kunnon ja rakennetyyppien tarkemmaksi selvittämiseksi suositellaan kuntotutkimustoimia, muun muassa ulkoseinärakenteeseen yleisesti sekä seinien alaosan valesokkelirakenteeseen
- Sähköjärjestelmien osalta rakennus on tyydyttävässä kunnossa, sillä sähköasennukset ovat suurelta on alkuperäisiä.
- LVIS-järjestelmien osalta rakennus on yleisesti ottaen tyydyttävässä kunnossa. Rakennuksen talotekniset järjestelmät pääosin alkuperäiskuntoiset.

Tärkeimmät toimenpiteet:

- Takapihalla maanpintojen kaltevuus rakennuksesta poispäin, US liikuntasauvojen tiivistemassojen halkeilu, ikkunoiden maalipinta, osa märkätiloista on saavuttanut teknisen käyttöikänsä. Lisätutkimuksia seinien alaosan valesokkelirakenteeseen.
- Ilmanvaihdon osalta keskusosien parantamista sekä led-valaisimiin päivitykset energiatehokkuutta silmällä pitäen



Nuorisotalo

Yleiskuvaus:

- Rakennus on rakenneosiltaan pääosin tyydyttävän kuntoinen. Vesikate on uusittu 2023 ja sokkelin ulkopintaan on asennettu kosteudeneristyslevy ja rakennuksen ympärille salaojitus.
- Sähköjärjestelmien osalta rakennus on välttävässä kunnossa, sillä suurin osa asennuksista on alkuperäisiä.
- LVI-järjestelmät tyydyttävässä/hyvässä kunnossa. Kohteeseen asennettu vuonna 2024 maalämpö. Ilmanvaihtojärjestelmä alkuperäiskuntoinen.

Tärkeimmät toimenpiteet:

- Lisätutkimukset ulkoseinärakenteeseen ja seinien alaosan valesokkelirakenteeseen.
- Ilmanvaihdon ja sähkötekniikan osalta peruskorjaus tarpeellinen. LED-valaisimien asentaminen



Kirjasto

Yleiskuvaus:

- Rakennus on rakenteiltaan pääosin tyydyttävässä kunnossa. Rakennusosat ja rakenteet edustavat tyypillisiä 1960 luvulla käytettyjä järjestelmiä. Rakennusta on laajennettu menneinä vuosina.
- Sähköjärjestelmien osalta rakennus on tyydyttävässä/välttävässä kunnossa, sillä suurin osa asennuksista on alkuperäisiä.
- LVI-järjestelmät tyydyttävässä kunnossa. LVI-järjestelmät alkuperäiskuntoiset.

Tärkeimmät toimenpiteet:

- Sadevesien puutteellinen poisohjaus, sokkelin maalipinnan hilseily, rakennuksen vasemmalla sivulla ulkoseinän kosteusjäljet, lumiesteiden löystyneet kiinnitykset, kiinnikkeiden kautta tunkeutuneista vesistä, osa wc-/märkätiloista on saavuttanut teknisen käyttöikänsä ja vaatii peruskorjausta. Lisätutkimuksia ulkoseinärakenteen toimivuuteen

Vanha koulu:

- Ei merkittäviä toimenpiteitä.



Vanha koulurakennus

Yleiskuvaus:

- Kaavin kirkonkylän vanha koulurakennus on merkitty SR-merkinnällä ja on maakunnallisesti arvokas rakennus.
- Rakennus on valmistunut 1930 luvulla ja on peruskorjattu vuonna 1998. Rakenteet edustavat tyypillisiä 1930-luvulla käytettyjä rakenteita. Pääosin rakennuksen yleiskunto on hyvä. Peruskorjauksen yhteydessä on uusittu mm. vesikate, ikkunat ja rakennuksen ympärillä on asennettu salaojat ja sokkelin ulkopintaan kosteudeneristyslevy.
- Sähköjärjestelmien osalta rakennus on tyydyttävässä/välttävässä kunnossa, sillä suurin osa asennuksista on alkuperäisiä.
- LVI-järjestelmät tyydyttävässä kunnossa. Patterit ja ilmanvaihtokoneet on uusittu 1998 peruskorjauksen yhteydessä. Ilmanvaihtokoneiden rakennusautomaation säätimet on asennettu 2018.
- **Tärkeimmät toimenpiteet:**
- Ei merkittäviä toimenpiteitä.



Merkittävimmät toimenpiteet, PTS-kohteet

UUSI KOULU

- Rakennus on valmistunut 2016. Rakennus on hyväkuntoinen. Lähitulevaisuudessa 10 v tarkastelujakson sisällä tulevat korjaukset ovat pääosin ns huoltokorjauksia (rak. ja lvis) kuten puuosien huoltomaalauksia, valaisimien uusimista ja suodattimen vaihtoa.

KOULUTIEN PÄIVÄKOTI

- Rakennus on valmistunut 2016. Rakennus on hyväkuntoinen. Lähitulevaisuudessa 10 v tarkastelujakson sisällä tulevat korjaukset ovat pääosin ns huoltokorjauksia (rak. ja lvis) kuten puuosien huoltomaalauksia, valaisimien uusimista ja suodattimen vaihtoa.

VANHA PALOASEMA

- Rakennus on purkukuntoinen, mutta se suojeltu merkinnällä SR-1 (paikallisesti arvokas). Rakennuksen käyttökuntoon saattaminen esim. asuinrakennuskäyttöön edellyttää täydellistä peruskorjausta. Peruskorjausaste (rak+LVIS) tulee olemaan 80...90%. Korjauskustannuksiin tulee vaikuttaa myös tilojen tuleva käyttötarkoitus sekä lisärakentamisen tarve ja mahdollisuus.

PIENPELIALUEEN HUOLTO- JA TSTO. RAKENNUS

- Rakennuksen rakenteet sekä LVI-järjestelmät ovat pääosin alkuperäisessä kunnossa. Rakennuksen yleiskunto on tyydyttävä/heikko, ja peruskorjaus on ajankohtaista lähitulevaisuudessa.

URHEILUKENTÄN HUOLTO- JA TSTO. RAKENNUS

- Rakennuksen rakenteet sekä LVI-järjestelmät ovat pääosin alkuperäisessä kunnossa. Vesikate on uusittu lähivuosina. Rakennuksen yleiskunto on tyydyttävä/heikko, ja peruskorjaus on ajankohtaista lähitulevaisuudessa.

UIMARANNAN HUOLTO- JA TSTO. RAKENNUS

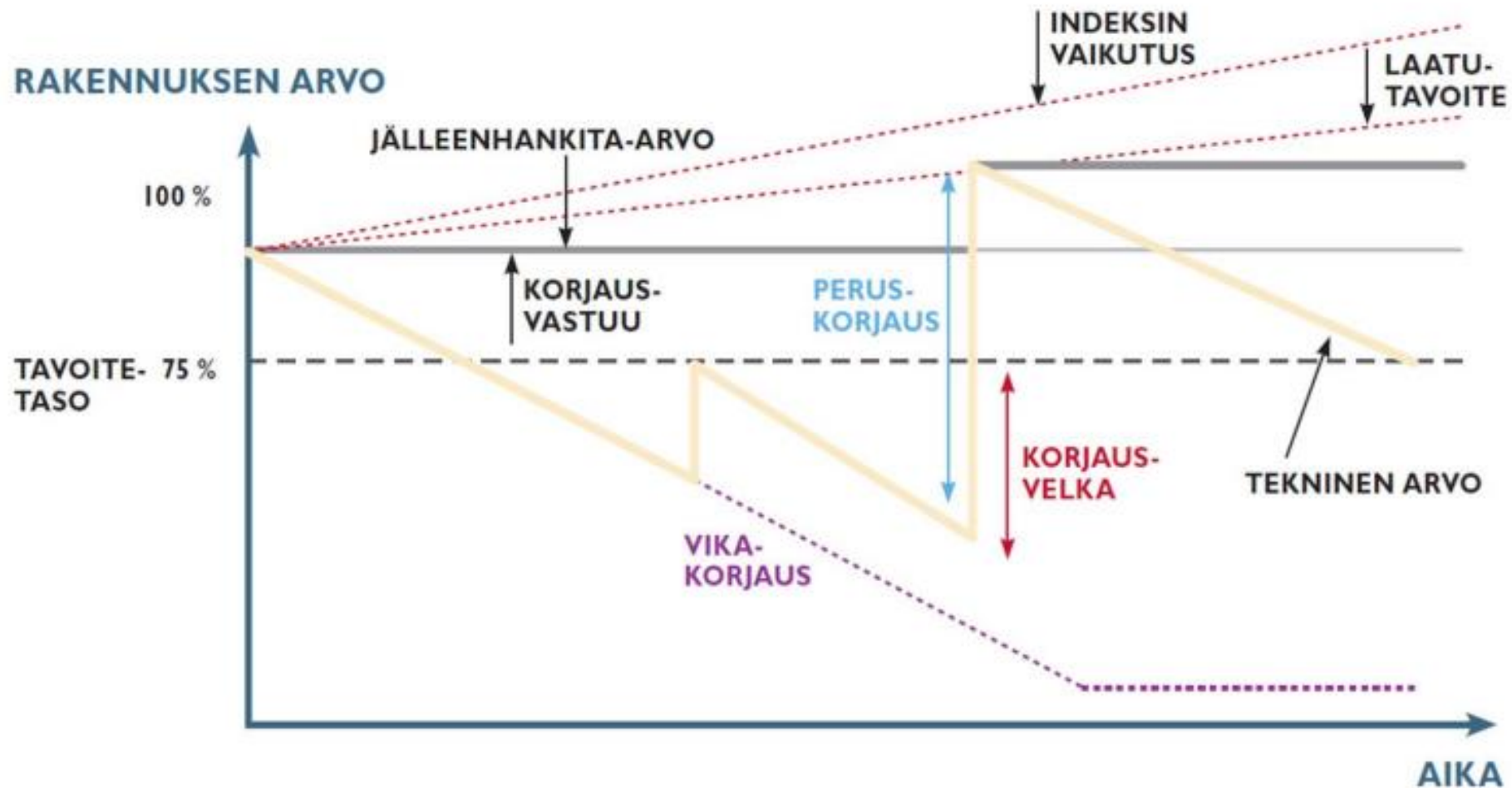
- Rakennuksen rakenteet sekä LVIS- järjestelmät ovat pääosin alkuperäisessä kunnossa. Sisätilojen pintarakenteet ovat pääosin hyväkuntoiset.

YLÄVESIASEMA

- Rakennus on valmistunut 1967. Rakenteet sekä LVIS-järjestelmät ovat pääosin alkuperäisessä kunnossa. Rakennus tarkastettiin vain ulkopuolelta aistinvaraisesti. Kohteessa on käynnissä rakenteellinen kuntotutkimus.

Teknisen nykyarvon määrittäminen kiinteistöittäin, käyttötarpeen arviointi ja salkutus

Kiinteistöjen arvonmäärityksen periaatteet



Jälleenhankintahinta = Tarkoitetaan rahamäärää, joka tarvitaan uuden, samanlaisen rakennuksen rakentamiseen tämänhetkisellä kustannustasolla samalle paikalle.

Tekninen nykyarvo = Rakennuksen tämänhetkinen arvo, kun jälleenhankintahinnasta vähennetään iästä ja kulumisesta aiheutuvat arvon alenemiset.

Korjausvelka = Tarkoittaa sitä rahamäärää, mikä rakennukseen pitäisi investoida, että rakennuksen kuntoluokan tavoitetaso saavutetaan. Tavoitetasona pidetään 75 % kuntoluokkaa.

Peruskorjaustarve = Lasketaan, kun kuntotaso alittaa 60 %. Kertoo kuinka paljon rakennukseen pitäisi investoida, että rakennus saataisiin alkuperäistä vastaavaan kuntoon (90 %).

Perusparannustarve = Lasketaan, kun kuntotaso alittaa 60 %. Kertoo kuinka paljon rakennukseen pitäisi investoida, että rakennus saataisiin uudisrakennusta vastaavaan kuntoon (120 %).

SWECO

Nimitys	Osoite	Bruttoal	Rakennusvu	Tasearvo	Ylläpitokust	Kuntoluokk	Jälleenhankintahint	Tekninen nykyar	Korjausvelka	Peruskorjaustarve	Perusparannustarve
Virastotalo	Rantatie 1	1906,00	1989	219 082	119 350	64 %	3 502 275	2 241 456	385 250	Ei peruskorjaustarvetta	Ei perusparannustarvetta
Kaavin koulu, vanha puoli	Kaavintie 24 A	1670,00	1932	sisältyy uusi koulu		68 %	3 222 683	966 805	225 588	Ei peruskorjaustarvetta	Ei perusparannustarvetta
Kaavin koulu, uusi puoli	Kaavintie 24 A	3880,00	2016	4 974 071	259 774	95 %	6 314 625	5 998 894	Ei korjausvelkaa	Ei peruskorjaustarvetta	Ei perusparannustarvetta
Päiväkoti, Koulutien päiväkoti	Koulutie 1a	944,00	2023	3 138 427	54 112	100 %	3 230 287	3 230 287	Ei korjausvelkaa	Ei peruskorjaustarvetta	Ei perusparannustarvetta
Kaavin kirjasto	Kaavintie 24 B	606,00	1962	4 120	27 589	48 %	1 344 866	403 460	363 114	806 919	1 210 379
Toimintakeskus	Koulutie 2a	421,00	1964		0	10 %	850 946	255 284	553 115	510 568	765 852
Palvelukeskus	Kirkkorannantie 2	2312,00	1992	719 771	140 454	68 %	5 067 904	3 446 175	354 753	Ei peruskorjaustarvetta	Ei perusparannustarvetta
Paloasema	Harjulantie 2	1369,00	1986	31 763	32 927	71 %	2 386 167	1 694 179	95 447	Ei peruskorjaustarvetta	Ei perusparannustarvetta
Vanha paloasema	Kaivotie 1a	750,00	1952	27 722	7 706	10 %	524 813	157 444	341 128	314 888	472 331
Nuorisotalo	Kunnantie 4	530,00	1986	191 203	32 822	60 %	1 439 348	935 609	215 902	Ei peruskorjaustarvetta	Ei perusparannustarvetta
Ylävesisäiliö		80,00	1967			37 %	55 980	16 794	21 272	33 588	50 382
Pienpelialueen huoltorakennus	Kaavintie 24 D	227,00	1982	4 383	4 478	34 %	158 843	47 653	65 126	95 306	142 959
Urheilukentän huolto-/toimistorakennus	Karpinlammentie 2a	90,00	1977	14 867	3 414	60 %	62 978	18 893	9 447	Ei peruskorjaustarvetta	Ei perusparannustarvetta
Uimarannan huolto-/toimistorakennus	Kuikkatie 7	74,00	1989		330	71 %	51 782	36 765	2 071	Ei peruskorjaustarvetta	Ei perusparannustarvetta
Yhteensä		14859,00			682 956		-	19 449 696	2 632 213	1 761 269	2 641 903

[illegible]

Kaavin kunnan rakennusten tekniset nykyarvot ja korjausvelka

- Kiinteistöstrategiaa varten tehtiin laskenta Kaavin kunnan rakennusten teknisistä nykyarvoista sekä korjausvelasta rakennuksittain
- Tehtyjen laskelmien mukaan Kaavin kunnan omistamien rakennuksien laskelmallinen tekninen nykyarvo on noin 19,5 milj. euroa.
- Korjausvelkaa rakennuksien osalta vuosien saatossa on kertynyt yhteensä 2,6 milj. euroa. Korjausvelkalaskennasta suositeltavaa on kuitenkin poistaa vanhan paloaseman ja toimintakeskuksen korjausvelka, jolloin korjausvelkaa on 1,7 milj. euroa.
- Korjausvelka on jakautunut hyvinkin tasaisesti eri rakennuksille. Korjausvelka muodostuu suurelta osin rakennuksien peruskorjaustarpeista, rakennusosat sekä talotekniset järjestelmät ovat suurelta osin alkuperäiskuntoisia.
- Kokonaisvaltaisen peruskorjauksen tarpeessa laskennan perusteella tällä hetkellä on kirjasto -rakennus, tämän lisäksi virastotaloon sekä nuorisotaloon kohdistuu peruskorjaus-/perusparannustarpeita lähivuosien aikana. Laskennassa peruskorjaustarve on määritetty, kun rakennuksen nykyhetken kuntoluokka-% laskee alle 60%.
- Laskennassa on ollut mukana vielä toimintakeskus -rakennus, joka on kuitenkin päätetty purkaa, sen huonon kunnon ja käyttämättömyyden vuoksi. Vanha paloasema -rakennus on myös tyhjillään ja se on kylmillään, rakennus olisi purkukuntoinen. Vanhalla paloasema -rakennuksella vuoden 2023 tasa-arvoa jäljellä 27 722,20 € ja toimintakeskusrakennuksesta tasa-arvo ei ollut saatavilla.

Kiinteistöjen arviointi nelikenttään ja toimenpideryhmiin

- Kiinteistöt on sijoitettu nelikenttään niiden käyttötarpeen sekä kunnon mukaisesti.
- Nelikentässä on neljä eri toimenpideryhmää
- 1) Pidettävät rakennukset
- 2) Kehitettävät ja pidettävät rakennukset
- 3) Kehitettävät rakennukset, joista luovutaan (myydään, korjataan ja myydään) tai kehitetään uuteen toimintaan
- 4) Luovutettavat rakennukset, myydään tai puretaan.

SUURI KÄYTTÖTARVE			
HUONO KUNTOI- NEN RAKEN- NUS	Suuri käyttötarve, huono kunto 2) Kehitettävät ja pidettävät rakennukset Virastotalo Ylävesisäiliö Uimarannan huolto- ja toimistorakennus	Suuri käyttötarve, hyvä kunto 1) Pidettävät rakennukset Kaavin koulu, uusi puoli Koulutien päiväkoti Paloasema	HYVÄ KUNTOI- NEN RAKENNUS
	Kaavin kirjasto Pienpelialueen huoltorakennus Vanha paloasema Toimintakeskus	Kaavin koulu, vanha puoli Nuorisotalo Palvelukeskus Urheilukentän huolto- /toimistorakennus	
	Ei käyttötarvetta, huono kunto 4) Luovutettavat rakennukset, puretaan tai myydään	Ei käyttötarvetta, hyvä kunto 3) Kehitettävät rakennukset, joista luovutaan (myydään tai korjataan ja myydään) tai kehitetään uuteen toimintaan	
	EI KÄYTTÖTARVETTA		

Kiinteistösalkku

- Salkkumallissa panostetaan varhaiskasvatuksen uudisrakennuksiin sekä virastotaloon.
 - Kaavin uuden koulun ja Koulutien päiväkodin rakennuksien yllä- ja kunnossapitoon varataan riittävässä määrin rahaa ja resursseja, jotta rakennukset saadaan pidettyä hyvässä kunnossa.
 - Peruskorjataan tarvittavin osin Virastotalo, parantaen varsinkin rakennuksen energiatehokkuutta.
- Selvitettävien salkkuun kuuluvaa Kaavin vanhaa koulua päädytään kehittämään, selvittäen kirjaston toimintojen siirtämistä rakennukseen, optiona yläkoululaisten siirto yläkertaan tulevaisuudessa tai vaihtoehtoisesti nuorisotalon toiminnot.
- Hyvinvointialue ei vuokraa enää tiloja Palvelukeskus -rakennuksesta, rakennuksesta luovutaan myymällä, selvittämällä tilojen käyttötarpeen muutosta pienempiin vuokrattaviin tiloihin. Jos ei löydy uusia vuokralaisia tai myyntimahdollisuuksia, rakennuksesta luovutaan purkamalla se.
- Kirjastorakennus puretaan tulevaisuudessa toimintojen siirtyessä vanhan koulun puolelle, Nuorisotalosta luovutaan myynnillä, jos toiminnot siirtyvät vanhan koulun puolelle.
- Luovutaan pienpelialueesta ja kehitetään kaikki toiminnot koulun ympäristöön.



Yhteenveto

- Kiinteistöstrategiassa luotiin alun perin kaksi eri salkkuvaihtoehtoa, joista päädyttiin esittämään yksi salkkumalli kunnan strategiaa tukevaksi tulevaisuuden kiinteistöstrategiaksi.
- Kiinteistöstrategian yhteydessä kunnan kiinteistöihin on tehty kuntoarvioita sekä pitkän tähtäimen suunnitelmia tulevaisuuden investointi- ja kunnossapitotarpeita varten sekä lähtötiedoiksi kiinteistöstrategian laatimiseksi.
- Tulevaisuuden rakennuskannan investoinneista merkittävä osa muodostuu kunnalle tärkeiden kiinteistöjen korjauksista, ylläpidosta sekä energiatehokkuutta parantavista investoinneista.
- Osasta heikkokuntoisista ja vajaalla käytöllä olevista rakennuksista luovutaan hallitusti, joka myynnillä tai purkamalla.
- Urheilualueiden rakennukset alkavat olla käyttöikänsä päässä ja suositeltavaa olisi miettiä näiden toimintojen yhdistämistä ja kehittämistä. Vaihtoehtona voisi olla esimerkiksi monipuolisen urheilupuiston rakentaminen koulualueen yhteyteen.

Jatkotoimenpide-ehdotus

- Kiinteistöstrategiaa suositellaan päivitettävän tarpeen mukaan. Kun strategia on hyväksytty päättäjien toimesta, suositeltavaa on tämän jälkeen luoda kiinteistökannalle karkean tason investointi- ja toimenpideohjelma sekä kehittämis- ja luopumissuunnitelma vuosille 2027-2031.