

2016

Mäntyharjun kunnan kiinteistöstrategia



Koivisto Henna

Raili Pallonen

Jouni Huusari

24.4.2016

SISÄLLYSLUETTELO

1. TAUSTA JA TAVOITTEET	4
2. KIINTEISTÖSTRATEGIAT MUUALLA SUOMESSA, KATSAUS	5
3. YLEISKUVAUS KIINTEISTÖISTÄ	6
3.1 ELINKEINOTOIMEN KIINTEISTÖT	6
3.2 TOIMINNALLISET KIINTEISTÖT	8
4. ELINKEINOTOIMEN KIINTEISTÖT, ESITTELY	9
4.1 Kurkiniemi	9
4.2 Laanin halli	10
4.3 Miekankoski	11
4.4 KOY Myllyrinne	11
4.5 Sinex	12
4.6 Kokoonpanohalli	13
4.7 Rajalan halli	13
4.8 Taksiasema	14
4.9 Poitin teollisuushalli	14
4.10 KOY Nokiantie 19	15
4.11 KOY Pyhävedenranta	16
4.12 Kuomiokoski laajennus I (omistajana Mäsek Oy)	17
4.13 Eläinlääkärin talo	
5 TOIMINNALLISET KIINTEISTÖT, ESITTELY	18
5.1 Kalliorinne	18
5.2 Kisala	18
5.3 Urheilukenttien huoltorakennukset	19
5.4 Kirkonkylän koulu	19
5.5 Kirkonkylän/Kiiskentien makasiinit	20
5.6 Kunnantalo	21
5.7 Yhtenäiskoulu	22
5.8 Lukio	22
5.9 Iso-Pappilan museo	23
5.10 Paloasema	24
5.11 Populus	24

5.12	Päiväkoti Mustikkatassu	25
5.13	Ruokala/kirjasto	25
5.14	Ruskahovi	26
5.15	Terveyskeskus	27
5.16	Toivolan koulu	27
5.17	Touhula	28
5.18	Varpasen koulu	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5.19	Veljesniemi	29
5.20	Veteraanipuiston korsu	29
6	NÄKEMYKSET KIINTEISTÖJEN KÄYTÖSTÄ VUOSILLE 2015-2025	30
7	STRATEGINEN LUOKITTELU	30
8	TOIMENPIDE-EHDOTUKSET	31
9	YHTEENVETO	32
10	LIITTEET	33

1. TAUSTA JA TAVOITTEET

Kiinteistöstrategia on omistamisen ja ylläpidon suunnitelma, jossa ensin määritellään tavoitteet ja sitten keinot, joilla tavoitteisiin päästään

Aiempiina vuosina kunnat Suomessa ovat olleet hyvin aktiivisia ostamaan ja tarjoamaan erilaisille toimijoille vuokralle tiloja. Usein motiivina on ollut myös ns. pelastaa joku arvokiinteistö pois rapistumasta. Maaseutupaikkakunnilla ovat kiinteistömassaa lisänneet myös kyläkoulut.

Viime vuosina kuntatalouden kiristyessä ovat kunnat alkaneet suhtautua kriittisemmin kiinteistöjen omistamiseen: kiinteistöt koetaan osittain rasitteeksi niiden korjausvelan ja vajaakäytön takia.

Kiinteistöstrategioita on laadittu suhteellisen vähän. Eturintamassa laadinnassa ovat olleet seurakunnat: seurakuntayhtymien muodostuessa ovat yhtymän kiinteistömassat yleensä selvästi tarvetta suuremmat ja päällekkäisiä tiloja paljon.

Tämän Mäntyharjun kunnan kiinteistöstrategian laadinta on lähtenyt tarpeesta saada parempi kokonaiskuva ja selkeämpi suunnitelma tulevaisuutta varten: mitä kiinteistöjä tarvitaan, millä tasolla niitä ylläpidetään ja mistä voidaan luopua. Valtuustoseminaarissa 13.6.2012 on linjattu, että palvelutuotannon kannalta epäolennaiset kiinteistöt myydään. Lisäksi on linjattu muutamien kiinteistöjen osalta, että ne eivät ole myynnissä. Tarkempia suunnitelmia ei ole tehty eli vastaan tulleet kiinteistöjen myyntiä ja remontteja koskevat asiat on päätetty yksittäisinä.

Tavoitetilaksi asetetaan seuraavaa:

- kunnalla on tehokkaassa käytössä ydintoimintojen kannalta keskeiset ja hyväkuntoiset kiinteistöt
- toimintaan tarkoitettua kiinteistökapasiteettia vähennetään hallitusti
- muuta kuin toiminnalliseen käyttöön tarkoitettua ja realisoitavissa olevaa kiinteistökantaa on tarkoituksenmukaisessa määrässä, ottaen huomioon sijoitus- ja tulonmuodostusnäkökohdat
- yksittäiset huoneistot pyritään realisoimaan
- laaditaan vuosittain päivitettävää kiinteistönhoito- sekä peruskorjaus- ja uusinwestointiohjelmaa

Strategiaan liittyen kiinteistöomaisuuden laajuus on selvitetty kohdassa kiinteistöjen esittely. Samassa kohtaa selvitetään lyhyesti suojeluarvot, kiinteistöjen kunto, korjaus- ja investointitarpeet ja kiinteistöjen käyttöaste. Tarvittaessa luodaan mittareita päätösten pohjaksi.

Käsitteitä:

Kiinteistön kunnossapito= kiinteistön ylläpitoon kuuluva toiminta, jossa kohteen ominaisuudet säilytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen laatutaso olennaisesti muuttuu.

- ennakoimaton kunnossapito
 - kiireelliset, ennalta arvaamattomat toimenpiteet joita ei voida ohjelmoida
- ohjelmoitu kunnossapito
 - vuosittain suunnitelman mukaan toteutettava kunnossapito-ohjelma

Kiinteistöjen hallintaa helpottaa kiinteistöjen selkeä salkutus, jossa kiinteistömassa jaetaan eri luokkiin. Niitä voisi olla 4 – 5 kappaletta; palvelujen kannalta tärkeimmät (koulut, terveyskeskus yms), hyvät teollisuuskiinteistöt, heikohkot teollisuuskiinteistöt, suojelukohteet voisivat olla omanaan ja viimeisenä salkkuna purettavat ja tai myynnissä olevat kiinteistöt. Katso kohta 7.

Kiint. Oy Keskivälin omistamat vuokratalot voisivat muodostaa oman salkun.

2. KIINTEISTÖSTRATEGIAT MUUALLA SUOMESSA, KATSAUS

Kiinteistöstrategioita on tehty varsin verkkaiseen tahtiin kunnissa, mutta seurakunnat ovat olleet selvästi aktiivisempia. Tämä johtunee siitä, että viime vuosina on muodostunut paljon seurakuntayhtymiä, joiden kiinteistömässä on ollut erittäin suuri.

Kouvolan seurakuntayhtymässä kiinteistöstrategian tekeminen aloitettiin 2012. Aluksi tehtiin laaja kiinteistöselvitys, jossa omaisuus jaettiin ydintoiminnan kannalta välttämättömiin kohteisiin, lisäselvitystä vaativiin kohteisiin ja niihin, joista voidaan luopua. Selvityksen pohjalta laadittiin varsinainen strategia toimenpide-ehdotuksineen ja aikatauluineen. Seurakuntayhtymällä oli kaikkiaan 82 kiinteistöä, pinta-alaa noin 43800 hm^2 . Luokittelussa tehtiin tarkkoja selvityksiä mm. käyttöasteesta ja kävijämääristä. Lopulta luokkaan 1 (säilytettävät) jäi 25600 hm^2 , luokkaan 2 (lisäselvitettävät) 16500 hm^2 ja luokkaan 3 (luopuminen) 1700 hm^2 . Luokassa 2 oli mm. Vuohijärven kirkko, joka on pois myynnin jälkeen siirtynyt Luonto- ja kulttuuritaloksi. Selvityksen ja alustavan luokittelun tekijät kertoivat, että työ oli haastava ja sitä ohjasi monin paikoin ”tunnetekijät”. (tutustumiskäynti seurakuntayhtymässä)

Lappeenrannan seurakuntayhtymässä strateginen tarkastelu on tehty vuonna 2009. Perusajatus oli, että tilojen tulee olla toiminnan luonteeseen soveltuvia sekä tilojensa että sijaintinsa puolesta. Tilojen osalta huomioidaan myös yhdyskuntarakenteen, seurakunnan kehityksen ja ajallisen tarpeen tuomat ongelmat. Tilat jaettiin seuraaviin luokkiin: säilytetään, peruskorjataan, käyttötarkoitusta muutetaan, myydään, luovutaan (puretaan), rakennetaan uutta tai laajennetaan ja yhtiöitetään.

<http://www.lappeenrannanseurakunnat.fi/data/liitteet/kiinteistostrategia1.pdf>

Kauhavan kaupungin kiinteistöstrategian 2020 strategisina päämäärinä olivat 1) kiinteistöjen arvon säilyminen, 2) tilojen sijainti ja määrä vastaavat käyttäjien tarpeita, 3) varmistetaan rakennusten pitkä ja kustannustehokas elinkaari, 4) vähennetään toiminnalla ja ratkaisulla ympäristökuormitusta, 5) kiinteistöissä on terveellistä ja turvallista toimia sekä 6) kiinteistöjä ja käyttäjiä palvelevat prosessit ja ohjelmistot ovat riittävät ja käyttäjäystävälliset. Kiinteistömässä pisteytettiin ja salkutettiin ottaen huomioon 1) tekninen kunto, 2) toiminnallinen kelpoisuus ja käyttötarkoitus, 3) talous, 4) sijainti, 5) kysyntä/sitoutuminen ja 6) julkikuva, imago.

http://www.kauhava.fi/files/9040/Kiinteistostrategia_liitteineen_hyvaksyty_kv_25112013.pdf

Juuan kunnan kiinteistöstrategia on samat strategiset päämäärät kuin Kauhavalla.

<http://webdynasty.pohjoiskarjala.net/Dynasty/Juuka/kokous/2012914-4-2.PDF>

Myös Nurmeksien kaupungilla on sama strategia.

<http://www.nurmes.fi/documents/810140/1713043/Toimitilastrategia.pdf/338fc1f5-24f5-4f7f-b150-ee3fb86cf648>

Rovaniemen koulutuskuntayhtymän kiinteistöstrategiassa kiinteistöt jaettiin neljään luokkaan: I säilytetään, ylläpidetään, kehitetään, II kehitetään, vuokrataan ulos, peruskorjataan, III luovutaan, myydään ja IV luovutetaan Rovaniemen kaupungille ja edelleen ammattikorkeakoululle.

<http://www.redu.fi/loader.aspx?id=88dd4c15-5478-4532-8bac-3eba26fb9088>

Jyväskylän seurakunnan kiinteistöstrategiassa kiinteistöt jaettiin kolmeen kategoriaan: säilytettävät, hankesuunnittelua edellyttävät ja realisoitavat. Ohjaavina tekijöinä olivat 1) kiinteistön merkityksellisyys ja välttämättömyys, 2) kiinteistön asema seurakunnan kokonaisuudessa ja 3) taloudelliset tekijät.

<http://www.jyvaskylanseurakunta.fi/@Bin/183924/Kiinteist%C3%B6strategia.pdf>

Espoon seurakuntayhtymän kiinteistöstrategiassa painopisteinä ovat 1) maapolitiikka omistuksen, hankintojen, luovutusten ja kiinteistöjen kehittämisen kannalta, 2) toimitilapolitiikka tilatarpeiden, tilojen hankinnan, hankintojen ohjauksen kannalta sekä kustannusvastaavuuden toteuttamiseksi, 3) asuntopolitiikka työsuhdeasuntojen, diakonisen asumisen ja sijoitusasuntojen osalta, 4) ympäristöpolitiikka kestävästä kehityksestä ja arvosta ja 5) kiinteistöihin sijoittamisen periaatteet.

<http://www.espoonseurakunnat.fi/documents/55984/55993/Espoon+seurakuntayhtym%C3%A4n+kiinteist%C3%B6strategia.pdf/ee679ab4-63fa-4f11-8bae-3a84fb73fcd9>

3. YLEISKUVAUS KIIINTEISTÖISTÄ

3.1 ELINKEINOTOIMEN KIIINTEISTÖT

Elinkeinotoimen kiinteistöjä on kunnalla kirjava joukko. On vanhoja, teknisen käyttöikänsä lopulla olevia teollisuushalleja ja toisaalta uudehkoja teollisuushalleja. Lisäksi on mm. ravintola/kahvilakäytössä olevia pieniä kohteita. Suurin yksittäinen kohde on Pyhävedenranta (noin 6000 m²) ja pienin on Taksiasema (67 m²).

Yhteensä kiinteistöjä on 13 kpl. Näistä kolme on rakennettu 2000-luvulla (KOY Nokiantie 19, Kuomiokosken laajennus, Mäkelänlenkki 20) ja niiden teknisen kunnan voi arvioida olevan hyvä. Kysymysmerkinä on kuitenkin se, että kaikkia tarpeellisia huolto- ja korjaustöitä ei ole välttämättä tehty. Esimerkkinä tästä KOY Nokiantie 19 ilmastoinnin huollot, jotka olivat vastuutettu vuokralaiselle, mutta joita ei ollut tehty (yrityksen taloustilanne, konkurssi). Kaksi kiinteistöä on kesäkahvila/ravintola käytössä, molemmilla on tehty pintaremontteja.

Täyttä peruskorjausta tai jopa purkua (tai pois myyntiä) vaativia kohteita on kolme: Sinex halli, Laanin halli ja KOY Myllyrinteen uudempi ei-suojeltu osa. Täydellistä peruskorjausta ja mahdollisesti uudempien, ei-suojeltujen osien purkua odottaa myös KOY Pyhävedenranta.

Kurssitien kokoonpanohallia on remontoitu (mm. ilmastointia) vuokralaisen toimesta ja halli on siisti ja toimiva. Viimeisen vuoden aikana hallissa on lisäksi korjattu lämmönjakelua. Rajalan halli on kohtuullisessa kunnossa, mutta pintaremonttia kaivataan. Lisäksi jos hallista halutaan aiempaa toimivampi, on puutteena lattiakaivojen puuttuminen osasta tiloja. Pienin kiinteistöistä on taksiasema. Tilat ovat melko alkuperäiset, ilmanvaihtoa parannettiin vuonna 2013.

Tilojen vuokraustilanne on kohtuullisen hyvä. Tyhjää (= ei vuokratuottoa) tilaa on Sinexillä, Laanilla, Pyhävedenrannassa ja KOY Nokiantieellä sekä KOY Myllyrinteellä. Osaa tiloista on käytännössä mahdoton vuokrata joko toimivuuden (isot hallit, vaikea/kallista ositella tiloja) tai kunnan takia.

Lisäksi huomioidaan se, että vuokratasojen määrittäminen tulee tehdä jatkossa tarkemmin. Tavoitetilana on, että kiinteistöt tuottaisivat jotain pakollisten kulojen päälle, jotta remontteihin saadaan rahaa. Liian pieni vuokra on käytännössä yritystukea. Joka vuosi kiinteistön "kassaan" pitäisi kertyä pesämunaa tulevia remontteja varten. Jos näin ei tapahdu, vuokra tai vastike on liian pieni.

Huomiona myös, että sopimukset, joissa kaikki kunnossapidon kulut on vastuutettu vuokralaiselle, ei ole hyvä ratkaisu: kiinteistön omistajan tietämys säännöllisen kunnossapidon toteutumisesta on huono/vaillainen. Tällöin vaadittaisiin ainakin kerran vuodessa tehtävä omistajan tarkastuskäynti.

Pohdinnan arvoinen asia on kiinteistömässän yhtiöittäminen vuokra-asuntojen tapaan. Tällöin vuokrat varmaan nousisivat vastaamaan todellisia kiinteistöjen ylläpitokuluja. Kiinteistöyhtiön olisi pärjättävä omillaan, kiinteistöistä saatavilla tuotoilla olisi myös pystyttävä hoitamaan kiinteistöjen hoito ja kunnossapito. Yhtiön organisaatio toki söisi myös oman osansa potista (toki aika pienen), mutta näin kulurakenne selkeytyisi; kiinteistöyhtiö ei voisi kuittailla kulujaan kunnan muusta budjetista. Ja jos tuottoa tulee, niin sen voi suoraan käyttää kunnostamiseen tai uudisrakentamiseen.

Mutta asia on varmaan pitkälti poliitikkojen päätettävissä. Jos tähän pyritään, niin asia on valmisteltava huolella ennen virallista esittelyä.

Samoin on mahdollista toimia myös toiminnallisten kiinteistöjen kohdalla.

Kiint Oy Keskiväli

Lisäksi kunta omistaa ”mutkan kautta” vuokra-asumiseen tarkoitettuja kiinteistöjä Keskivälin kautta. Kiinteistömässä on yllättävän suuri: 25 kohdetta, joissa on yhteensä 380 asuntoa. Huoneistoalaa näistä kertyy yhteensä 20837,5 m². Pienin kohde on kuuden asunnon / 330 m² Mäntylä Kangastiellä ja suurin Hirvitie 7 -9 jossa on 40 asuntoa ja 2414 m².

Yhden kohteen, Keskustiellä sijaitsevan Katajan purku on parasta aikaa keskustelun alla.

Näiden kiinteistöjen kuntoon, hoitoon yms tämä raportti ei ota kantaa.

Tässä Keskivälin kiinteistöt:

		asunnot	huoneistoala
Liiketie 2	Liiketie 2	17	812
Hirventie	Hirventie 7-9	40	2414
Rautupiha	Raututie 11	11	445,5
Niittykulma	Puistotie 2	42	2228
Haapa	Haapaseläntie 35	7	458,5
Mäntylä	Kangastie 1	6	330
Kuusela	Taavetintie 1	16	934
Hovilinna	Kauppatie	21	1010,5
Haaparinne	Haapaseläntie 23	9	309
Puistokulma	Puistotie 1	21	1138,5
Koulurinne	Sairaalantie 2	8	527
Reissutie 3	Reissutie 3	17	1103
Koukkutie	Koukkutie 9	12	708
Puotihovi	Kauppatie 22	16	775
Harjunkulma	Kiepintie 9	9	487
Sähkölehto	Lehtotie 3	9	478,5
Salmenranta	Pyhävedentie 16	22	1313,5
Sähkökero	Sähkötie 3	24	1209,5
Lankaniemi	Lankaniementie 4	8	488

Madepolku 1	Madepolku 1	6	425
Pekonpirtti	Kolmihaarantie	12	695,5
Madepolku 3	Madepolku 3	9	509
Haukitie 1	Haukitie 1	9	509
Kataja	Keskustie 19	19	1099,5
Kotirinne	Kauppatie 27	10	430

Lisäksi Keskiväli omistaa 5 osaketta As Oy Mäntyharjun Tanhuharjussa

Kunnalla on myös yksittäisiä asuntoja seuraavissa kohteissa:

Putkinotkontie 4	3 kpl	kaikki vuokralla
Kiepintie 8	1 kpl	vuokralla
Kompantie 19	1 kpl	vuokralla
Kulmatie 2	1 kpl	vuokralla
Ahventie 15	1 kpl	vuokralla
Hakatie 1	1 kpl	tämä on myynnissä
Pointinkuja 3,	heikkokuntoinen omakotitalo teollisuustontilla, vuokrattu	
Isopappila	yläkerrassa vaatimaton asunto, vuokralla	
Kauppatie 1-3	3 asuntoa Kiint Oy Myllyrinteen funkkis osassa	
Karjalantie 14	1 kpl	uusi talvella 2016 hankittu rivitaloasunto

3.2 TOIMINNALLISET KIINTEISTÖT

Toiminnallisia kiinteistöjä huollettavina käytössä on parikymmentä. Uudenkarheasta yhtenäiskoulusta korsun kautta kylmillään olevaan Populukseen. Kiinteistöjen koko, kunto ja käyttöaste vaihtelevat laidasta laitaan. Muutama keskeinen käyttökohde on hyvässä / suht hyvässä kunnossa ja tehokkaassa käytössä. Näistä voi mainita keskustassa olevat Mustikkatassu, yhtenäiskoulu, lukio ja remontissa oleva terveyskeskus. Näiden hyvän kunnon ei pidä antaa hämätä, myös näiden kunnossapidon on oltava aktiivista ja suunnitelmallista, jotta taso säilyy. Toisena ääripäänä kunnalla on Populuksen kaltaisia tarpeettomia rakennuksia. Populukselle, entiselle kenkätehtaalle yms on löydettävä uutta järkevää käyttöä, koska niiden hävittäminen on osin mahdotonta suojelumääräysten vuoksi ja toisaalta kylmänä seisottaminen ei ole järkevää.

Seudulla on tarvetta palveluasunnoista vanhusväestölle sekä pienistä yritystiloista on kysyntää. Voisiko nämä asiat kohdata? Toki pitää huomioida, että näiden vanhojen kiinteistöjen muuntaminen nykyajan vaatimukset täyttäviksi kohteiksi ei ole halpaa. Hintalappu tälle työlle vastaa likimain uuden tekemistä. Tämä tuli hyvin esille paloaseman saneeraushankkeen kohdalla. Paloaseman saneerauksen tarjoushinnoilla olisi tehnyt uuttakin... Tämän vuoksi saneeraus menikin jäihin, odottaa nyt päätöstä uuden aseman rakentamisesta.

Tärkeimmät, ”ykköskohteet”, on saatava tehokkaaseen käyttöön sekä näiden energia talous kohdalleen. Vähäisessä käytössä olevat kohteet on pyrittävä saamaan mahdollisuuksien mukaan jäähylle, vuokrata kokoaan ulkopuolisella tai ääritapauksessa pistää myyntiin. Tästä on esimerkkinä täysinpalvellut paloasema.

Osa toiminnallisesta kiinteistömässasta saattaa tulevien SOTE:n ratkaisujen myötä hävitä kunnan taseesta. Tähän tässä raportissa ei oteta kantaa.

4. ELINKEINOTOIMEN KIIINTEISTÖT, ESITTELY

4.1 KURKINIEMI

Kurkiniemi sijaitsee keskustassa rautatieaseman vieressä. Mäntyharjun kunta on omistanut kiinteistön vuodesta 1983 alkaen. Viimeiset vuodet kiinteistö on ollut vuokrattuna jatkuvalla määräaikaaisella vuokrasopimuksella kesäravintolatoimintaan. Jatkossakin rakennus soveltuu parhaiten matkailu- ja/tai ravintolapalveluiden käyttöön. Vuokrataso on alhainen, sitä tulee ehdottomasti korottaa, koska paikan liiketoiminnallinen potentiaali on hyvä.

Keväällä 2014 kiinteistöllä on tehty rannan- ja ympäristönkunnostusta.

Kiinteistön kunto on tyydyttävä.

Valtuustoseminaarissa 13.6.2012 on linjattu, että Kurkiniemi kuuluu kunnan omistuksessa säilytettäviin kiinteistöihin.

Osoite	Asematie
Rakennusvuosi	1920
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	
Nykyinen käyttö	kesäravintola
Pinta-ala (bruttoala m ²)	
Tilavuus (m ³)	päärakennus 895 m3 ja sauna 451 m3
Rakennusmateriaali	hirsi/lautaverhoilu
Lämmitysmuoto	
Toimintakulut 2011, 2012, 2013, 2014 (€)	242, 280, 299, 1957
Toimintatuotot 2011, 2012, 2013, 2014	1105, 1147, 1178, 1191
Kirjanpitoarvo	
Vuotuinen poisto 2014	
Kuntoarvio	
Muuta	

4.2 LAANIN HALLI

Hallista on ollut lunastussopimus 1980 –luvulla (Polykem Oy), sopimus on peruttu ja halli palautunut kunnalle 1990. Viime vuosina hallissa on toiminut kaksi vuokralaista. Toinen meni konkurssiin ja jätti saatavia kunnalle, toinen vuokralainen on irtisanonut sopimuksen kesällä 2015.

Kiinteistöllä on lisäksi ns. Besthalli, joka on kunnoltaan kohtuullinen. Syksyllä 2013 kiinteistön kunto on kartoitettu ja havaittu mm. hallin päälle on kaatunut puita ja ne ovat vaurioittaneet seinä- ja kattopeltejä, hallissa on todella suuret lämpöhäviöt riittämättömistä eristeistä johtuen, suuret lämpöhäviöt johtavat siihen että katolta sulava lumi ja jää padottuu ja lopulta sulamisvedet tulevat rakenteista sisään, pihamaalla oleva pressuhalli on elinkaarensa ehtoopuolella ja siinä onkin jo merkkejä pystytolppien taipumisesta ja maahan upotetun öljysäiliön kaivanto täyttyy vedellä.

Vuokralaiset ovat hoitaneet kaikki ylläpidon kulut. Tulopuolta on rasittanut maksurästit, joista pääosa jäi saamatta konkurssiin menneen Cantador Oy:n pesän ollessa varaton.

Jatkossa hallia voisi parhaimmillaan käyttää kylmänä varastohallina. Elinkeinotoimen näkökulmasta hallilla ei ole merkitystä eikä sen markkinointi vuokratilana ole järkevää. Kesällä 2015 kiinteistön tontilla tehtiin puhdistustöitä. Kiinteistö on myynnissä.

Tammikuussa 2016 tehdyssä pihamaan maaperätutkimuksessa löytyi öljyä. Piha-alueella on siis tiedossa maaperän kunnostustoimia. Maaliskuun tietona on, että hallista kaupat on syntymässä.

Osoite	Virransalmentie 89
Rakennusvuosi	
Perusparannukset	Ei ole tehty
Muut merkittävät korjaukset	Ei ole tehty
Nykyinen käyttö	Tyhjillään
Pinta-ala (bruttoala m²)	420
Tilavuus (m³)	
Rakennusmateriaali	Puurunko, peltihalli
Lämmitysmuoto	Öljylämmitys, lisänä sähköä
Toimintakulut 2011, 2012, 2013, 2014	420, 552, 18683 (vuokratästit)
Toimintatuotot 2011, 2012, 2013, 2014	12662, 13212, 12011
Kirjanpitoarvo	
Vuotuinen poisto 2014	
Kuntoarvio	heikkokuntoinen
Muuta	

4.3 MIEKANKOSKI

Kiinteistö on rakennettu noin vuonna 1930. Mäntyharjun kunta on omistanut kiinteistön vuodesta 1989 alkaen. Viimeiset vuodet kiinteistö on ollut vuokrattuna jatkuvalla määräaikaisella vuokrasopimuksella kesäravintolatoimintaan.

Kesällä 2013 kiinteistön katot on puhdistettu ja kesällä 2014 tehtiin maalausta ja ympäristön siivousta. Vuokrataso on melko alhainen, korotuspainetta on. Kiinteistölle olisi hyvä saada lähivuosina kunnallistekniikka. Kesäkahvilana paikka on suosittu ja jatkossakin selkeä käyttötarkoitus on kahvila- ja matkailutoiminnassa.

Kiinteistön kunto on tyydyttävä.

Valtuustoseminaarissa 13.6.2012 on linjattu, että Miekankoski kuuluu kunnan omistuksessa säilytettäviin kiinteistöihin.

Osoite	Miekankoskentie 942
Rakennusvuosi	n 1930
Perusparannukset	ei ole tehty
Muut merkittävät korjaukset	katon huolto, julkisivumaalaukset (2014)
Nykyinen käyttö	kesäravintola
Pinta-ala (bruttoala m²)	82
Tilavuus (m³)	
Rakennusmateriaali	hirsirunkoinen, lautavuoraus
Lämmitysmuoto	
Toimintakulut 2011, 2012, 2013, 2014	63, 88, 3378, 11610
Toimintatuotot 2011, 2012, 2013, 2014	2147, 2221, 2281, 2307
Kirjanpitoarvo	
Vuotuinen poisto 2014	865
Kuntoarvio	
Muuta	Huom. Kanto vesi, ei vesijohtoa. (Pinta-ala 0,122 ha)

4.4 KOY MYLLYRINNE

KOY päärakennus muodostuu suojeltavasta funkistyyllisestä vanhasta osasta sekä uudemmasta, matalasta laajennusosasta. Lisäksi kiinteistöllä on varistorakennuksia. Kiinteistö on funkis osaltaan suojeltu. Kiinteistössä on kolme vuokra-asuntoa, joiden vuokrauksen hoitaa Keskivälin hallinto.

Kiinteistö on vajaakäytössä (käyttöaste lokakuussa 2015 on noin 70 % (tieto Ovenialta)). Näköpiirissä ei ole laajempaa käyttöä, ellei vanhan keskustan alue muutoin saa uutta virtaa ja sitä kautta käyttäjiä. Potentiaalisena on esim citymökkeilyn viriäminen alueelle. Kiinteistön kulut ovat selvästi tuottoja suuremmat.

Tulevaisuudessa voi varautua matalamman myymäläosan purkuun ja funkisosan jonkin asteiseen peruskorjaukseen.

Osoite	Kauppatie 1-3
Rakennusvuosi	
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	
Nykyinen käyttö	kierrätyskeskus, matkahuolto, harrastustiloja
Pinta-ala (bruttoala m ²)	
Tilavuus (m ³)	4562
Rakennusmateriaali	
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö
Toimintakulut 2011, 2012, 2013, 2014	43626, 51025, 56852
Toimintatuotot 2011, 2012, 2013, 2014	6120, 6408, 10647
Kirjanpitoarvo	
Vuotuinen poisto 2014	
Kuntoarvio	heikko
Muuta	kolme vuokra-asuntoa; 21,5 + 28,5 + 99 m2

4.5 SINEX

Ns. Sinexin halli on alun perin Paatorakenteen rakentama, myöhemmin kiinteistön omisti Sisu Auto ja Sinex Oy. Kiinteistö on ostettu kunnalle 1996. Hallissa on tällä hetkellä useita yritys- ja yksityisvuokralaisia. Hallin kunto on heikko: kosteusvahinkoja, halkeamia seinissä, haju, ovet osin huonoja, viemäröinnin ongelmat, huono lämpötila. Hallissa olevien vuokralaisten takia on pieniä korjauksia tehty. Tammikuussa 2016 on hankittu yksi kpl uusia nosto-ovia.

Järkevintä olisi purkaa koko halli tai ainakin vanha osa. Tämän jälkeen voisi kysynnän mukaan rakentaa paikalle uutta tilaa. Myös perusteellinen kunnostus voi olla vaihtoehtona. Hallille tulisi tehdä kuntokartoitus ja alustava kustannusarvio korjaustoimille. Itse tontti on sinällään hyvä ja koko kiinteistö on aidattu.

Hallista on teetetty vuonna 2014 hinta-arvio markkinahinnasta.

Osoite	Kurssitie 9
Rakennusvuosi	1970, laajennus 1990
Perusparannukset	ei ole
Muut merkittävät korjaukset	sosiaalityötiloja rakennettu
Nykyinen käyttö	Teollisuus- ja varastotilana, vajaakäytössä
Pinta-ala (bruttoala m ²)	3200
Tilavuus (m ³)	15700
Rakennusmateriaali	betonielementti
Lämmitysmuoto	kaukolämpö
Toimintakulut 2011, 2012, 2013, 2014	29547, 55111, 50864,
Toimintatuotot 2011, 2012, 2013, 2014	11677, 31664, 28775
Kirjanpitoarvo	
Vuotuinen poisto 2014	
Kuntoarvio	heikkokuntoinen, vaatisi katto-, eristys- ja LVIS-remontin
Muuta	

4.6 KOKOONPANOHALLI

Kurssitien teollisuuskiinteistön uudempi halli on rakennettu 1998 Sinex Oy:n käyttöön. Vuodesta 2011 alkaen koko halli on ollut vuokrattuna Real Composite Oy:lle. Hallia on remontoitu yrityksen toimesta, mm. ilmanvaihtoa on uusittu. Halli on hyvässä kunnossa. Näppärä perushalli.

Hallista on teetetty vuonna 2014 hinta-arvio markkinahinnasta.

Osoite	Kurssitie 11
Rakennusvuosi	1998
Perusparannukset	2011
Muut merkittävät korjaukset	sähköpääkeskus, ilmastointi, lämmönsäätimet
Nykyinen käyttö	teollisuustoiminta
Pinta-ala (bruttoala m ²)	1300
Tilavuus (m ³)	7000
Rakennusmateriaali	Puurunko, profiilipelti
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö
Toimintakulut 2011, 2012, 2013, 2014	24232, 10349, 11761
Toimintatuotot 2011, 2012, 2013, 2014	14810, 49474, 47904
Kirjanpitoarvo	
Vuotuinen poisto 2014	
Kuntoarvio	hyvä
Muuta	

4.7 RAJALAN HALLI

Halli on ostettu kunnalle vuonna 2000. Halli on jaettu kolmeen osaan, joista kaksi on tällä hetkellä vuokrattu. Halli on suhteellisen käyttökelpoinen, sijainti on hyvä ja sen tilat ovat kokoluokaltaan sopivia/kysytyimpiä. Ainut suurempi käyttöä rajoittava tekijä on vesipisteen ja viemäroinnin puuttuminen hallin osista 2 ja 3.

Kiinteistökartoituksessa 2013 havaittiin: Lämmönvaihtimelta puuttuu automatiikka kokonaan, yläpohjasta eristysvillat ovat painuneet, aiheuttaa suuret lämpöhäviöt lämmityskaudella, lämmönsiirtimen ohjattavuuden puutteen takia lämpö tulee liian suurena lämmityspattereille, kaukolämpöpaketti puuttuu kokonaan, pelkästään vaihdin vesien erottamiseksi, ulkopuolen lautaverhoiluissa ja pelleissä maalit rapisseet osaksi pois, sähkötaulut hieman kyseenalaisia, suurin osa teksteistä on käsin kirjoitettuja ja todella monia on tussilla vielä korjailtu jälkikäteen. Kiinteistöstä löytyi myös irtoneaisia kaapeleiden päitä. Nosto-ovissa on korjaustarvetta.

Kohteelle kannattaisi tehdä remonttisuunnitelma ja toteuttaa kolmen vuoden kuluessa.

Hallista on teetetty vuonna 2014 hinta-arvio markkinahinnasta.

Osoite	Nokiantie 9
Rakennusvuosi	laajennuksia monessa eri vaiheessa
Perusparannukset	ei ole
Muut merkittävät korjaukset	hallia laajennettu
Nykyinen käyttö	kaksi vuokralaista, noin puolet pinta-alasta käytössä
Pinta-ala (bruttoala m²)	901
Tilavuus (m³)	
Rakennusmateriaali	
Lämmitysmuoto	kaukolämpö (Soprus Oy)
Toimintakulut 2011, 2012, 2013, 2014	28757, 16478, 13938
Toimintatuotot 2011, 2012, 2013, 2014	18614, 14196, 13143
Kirjanpitoarvo	
Vuotuinen poisto 2014	
Kuntoarvio	
Muuta	

4.8 TAKSIASEMA

Kiinteistö on vanha kioskirakennus ja ostettu vuonna 2003. Tila on vuokrattu Mäntyharjun taksille ja lisäksi tiloista löytyy yleisö-wc. Tilojen ilmastointia on parannettu vuonna 2013. Vuokralaisilla ei ole halukkuutta ostaa rakennusta. Näillä näkymin käyttö jatkuu entisellään tulevina vuosina.

Osoite	Savontie 1
Rakennusvuosi	
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	ilmastoinnin uusinta 2013
Nykyinen käyttö	taksiasema
Pinta-ala (bruttoala m²)	67
Tilavuus (m³)	149 m3
Rakennusmateriaali	
Lämmitysmuoto	
Toimintakulut 2011, 2012, 2013, 2014	57, 189, 3118 (yleisöwc 324, 85, 246)
Toimintatuotot 2011, 2012, 2013, 2014	3508, 3626, 3718 (yleisöwc 303, 189, 228)
Kirjanpitoarvo	
Vuotuinen poisto 2014	
Kuntoarvio	
Muuta	

4.9 POITIN TEOLLISUUSHALLI / MÄKELÄNLENKKI 20

Rakennus on valmistunut vuonna 2007 ja se on tehty kahden vuokralaisen tarpeisiin sopivaksi. Toinen yrityksistä lopetti toiminnan v 2014 ja nykyisellään koko halli on yhdellä toimijalla, autokorjaamolla. Halli on kunnoltaan ok. Lattian kaadot ja lattiakaivojen viemäröinti aiheuttaa kustannuksia. Yhdessä seinässä on pystysuuntainen halkeama ja nosto-ovissa toimintahäiriöitä. Valaistus kaipaa uusintaa. Lisäksi muita pienempiä kunnostustöitä tarvitaan, koska tilat ovat jo kuluneet.

Hallista on teetetty vuonna 2014 hinta-arvio markkinahinnasta. Samoin keväällä 2016.

Neuvottelut hallin myynnistä nykyiselle vuokralaiselle ovat käynnissä.

Osoite	Mäkelänlenkki 20
Rakennusvuosi	2007
Perusparannukset	ei
Muut merkittävät korjaukset	ei
Nykyinen käyttö	autokorjaamon käytössä 100 %
Pinta-ala (bruttoala m ²)	1010
Tilavuus (m ³)	7500
Rakennusmateriaali	betonielementti
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö
Toimintakulut 2011, 2012, 2013, 2014	9773, 13048, 9549,
Toimintatuotot 2011, 2012, 2013, 2014	56667, 62961, 51270,
Kirjanpitoarvo	
Vuotuinen poisto 2014	
Kuntoarvio	hyvä
Muuta	siltanosturi pienemmässä osassa, itäpäädyssä

4.10 KOY NOKIANTIE 19

Rakennus on tehty alun perin kunnossapitoyrityksen käyttöön. Sittemmin pääosa tiloista oli käytössä painotalolla, joka meni konkurssiin. Tällä hetkellä tilat ovat käytössä noin 80 %:sti teollisuus- ja varastotiloina.

Tilojen vuokraamista vaikeuttaa se, että hallitilat ovat aivan liian suuria (noin 800 m²) nykyiseen kysyntään (noin 200 m²) nähden. Tilojen osittelua on mietitty, mutta vaikeuksia tuo hallin pitkulainen rakenne ja hankalat tonttiolosuhteet.

Jatkossa potentiaalisin käyttäjä olisi esim. venehuoltoa ja –säilytystä tarjoava yritys, metalli- ja koneenrakennusalan yritykset. Vaihtoehtona on se, että halli muokataan ns. vastaanottohalliksi, jossa on kaivattuja pieniä, noin 100-300 m²:n suuruisia tiloja. Tämä vaihtoehto vaatii investointeja sekä oviin, väliseiniin ja LVIS-järjestelmiin, että maanrakennukseen.

Hallista on tehty kuntoarvio syksyllä 2013 (erillinen raportti). Pientä korjattavaa on.

Osoite	Nokiantie 19
Rakennusvuosi	
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	
Nykyinen käyttö	teollisuus- ja varastokäyttö
Pinta-ala (bruttoala m ²)	2970
Tilavuus (m ³)	17200
Rakennusmateriaali	
Lämmitysmuoto	kaukolämpö (Soprus Oy)
Toimintakulut 2011, 2012, 2013, 2014	66514, 102482 (Pihox konkurssi), 81470
Toimintatuotot 2011, 2012, 2013, 2014	71443, 53753, 37350
Kirjanpitoarvo	
Vuotuinen poisto 2014	
Kuntoarvio	hyvä
Muuta	

4.11 KOY PYHÄVEDENRANTA

Tehtaan vanhin osa on rakennettu 1953 ja laajennuksia on tehty neljään otteeseen. Vanhin korkea osa on ulkokuoreltaan suojeltu. Kiinteistöön kuuluu myös vanha asuintalo, jossa on tällä hetkellä yksi vuokralainen.

Tiloista noin 1/3 on tällä hetkellä käytössä. Rakennukselle on ollut useita erilaisia kehittämisvisioita, mm. kulttuurikeskus, käsityökeskus, hotelli, kylpylä ja ravintola.

KOY toimii omalla tulo-rahoituksella. Tällä hetkellä vuokralaisten määrä on selvästi aiempaa pienempi ja tulot eivät anna mahdollisuutta kiinteistön korjauksiin. Rakennukselle olisi tehtävä alustava remonttisuunnitelma kustannusarvioineen. Pieniä, pakollisia korjaustöitä on tehty. Lisäksi uusille yrityksille on tehty pintaremontteja.

Kiinteistö on linjattu kunnalla säilytettäviin. Jos rapistuneeseen rakennukseen ei ole kuitenkaan varaa satsata, niin myyntiä tulisi harkita. Ideana: mitä jos kunnantalon toiminnat siirtyisi sinne + muita toimintoja? Olisi ihan jotain muuta kuin muiden kuntien tilaratkaisut... Citymökkeily hankkeessa tutkitaan alueen käyttöä.

Tontilla on myös heikkokuntoinen asuinrakennus, jossa on kaksi asuntoa, joista toinen on tällä hetkellä vuokrattuna. Purkuun!

Osoite	Pyhävedentie 20-22
Rakennusvuosi	1953, laajennukset 1961, 1969, 1979 ja 1984
Perusparannukset	vähäisessä määrin
Muut merkittävät korjaukset	
Nykyinen käyttö	erilaisia toimitiloja ja toimistoja yrityksillä ja kunnalla, vajaakäytössä
Pinta-ala (bruttoala m²)	5700
Tilavuus (m³)	23000
Rakennusmateriaali	tiili
Lämmitysmuoto	kaukolämpö
Ylläpitokulut 2011, 2012, 2013, 2014	70000, 64000
Toimintatulot 2011, 2012, 2013, 2014	76000, 89000
Kuntoarvio	tyydyttävä
Muuta	

4.12 KUOMIOKOSKI LAAJENNUS I (OMISTAJANA MÄSEK OY)

Mäsek Oy rakennutti vuonna 2011 Kuomiokoski Oy:lle logistiikkakeskuksen laajennusosan. Laajennuksesta on vuokra- ja lunastussopimus Kuomiokoski Oy:n kanssa kymmeneksi vuodeksi. Kaikki käyttökulut maksaa Kuomiokoski Oy. Lunastus tapahtuu vuosittain 10 % tasaerinä rakennuskustannuksista, ensimmäinen erä on ollut suurempi. Kiinteistöstä on lunastettu tällä hetkellä noin 50 %, lunastussopimus ulottuu tammikuuhun 2021

Osoite	Uutelantie
Rakennusvuosi	2011
Perusparannukset	-
Muut merkittävät korjaukset	-
Nykyinen käyttö	varasto
Pinta-ala (bruttoala m ²)	
Tilavuus (m ³)	
Rakennusmateriaali	betonielementti
Lämmitysmuoto	kaukolämpö
Ylläpitokulut v 2013	-
Tulot v 2013	-
Kuntoarvio	hyvä
Muuta	

4.13 ELÄINLÄÄKÄRITALO

Terveyskeskuksen takana oleva omakotitalon tyyppinen rakennus, valmistunut vuonna 1992. Vuokralaisena Mikkelin kaupungin tilakeskus.

Osoite	Sairaalantie 3
Rakennusvuosi	1992
Perusparannukset	-
Muut merkittävät korjaukset	-
Nykyinen käyttö	eläinlääkäri yms
Pinta-ala (bruttoala m ²)	275
Tilavuus (m ³)	842
Rakennusmateriaali	
Lämmitysmuoto	kaukolämpö, vaihdin uusittu 2016
Ylläpitokulut v 2013	-
Tulot v 2013	-
Kuntoarvio	hyvä
Muuta	

4.14 Kaupinkankaan halli

Keväällä 2016 aloitettu halli projekti; huoneistoala 1088 m², tilavuus 9470 m³. Noin puolet tiloista on vuokrattu

5 TOIMINNALLISET KIIINTEISTÖT, ESITTELY

5.1 KALLIORINNE

Kalliorinne on rakennettu alun perin lääkäreiden asuinrakennukseksi vuonna 1968. Tilamuutokset vanhusten ryhmäkodiksi on vuodelta 1998. Kellarikerroksen asunto, saunatilat ja autotalli ovat olleet huoneistovuokrakäytössä, nykyisellään tilat ovat tyhjä. Tiloihin voitaisiin sijoittaa esim. ensihoidon lepotilat tai kotihoidon tukikohta tmv. perusturvan kokonaisuutta palveleva toiminto.

Osoite	Sairaalantie 3
Rakennusvuosi	1968
Perusparannukset	1998
Muut merkittävät korjaukset	
Nykyinen käyttö	Vanhusten ryhmäkoti; 7 asuntoa
Pinta-ala (bruttoala m²)	430
Tilavuus (m³)	1100
Rakennusmateriaali	Betoni, tiiliverhous, konesauma peltikate
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö, oma liittymä tammikuussa 2016 + uusi vaihdin
Toimintakulut 2011, 2012, 2013, 2014	13203, 16194, 12354, 15607
Toimintatuotot 2011, 2012, 2013, 2014	28200, 28521, 27714, 28176
Kirjanpitoarvo	
Vuotuinen poisto 2014	
Kuntoarvio	
Muuta	

5.2 KISALA

Kisala on rakennettu vuonna 1995. Tilat ovat alkuperäisessä kunnossa, lukuun ottamatta suihkutiloja, jotka saneerattiin vuonna 2013. Myös valaistus on uusittu koko rakennuksen osalta vuonna 2015. Automatiikkaa on uusittu vuosien 2011 – 2013 aikana, mikä on parantanut merkittävästi kiinteistön energiataloutta.

Kisalan laajennukselle on esitetty tarvetta. Laajennuksen yhteydessä joitain korjaustoimia tulee ulottaa myös alkuperäisen rakennuksen, mm. tilapintojen ja tekniikan osalle. Rakennus on siinä iässä, että kuntoarvion laatiminen tulisi mitä pikimmin laatia, mikäli mahdollisen laajennuksen yhteydessä suoritettava vanhan osan kuntotutkimus ei toteudu.

Rakennuksen energiatehokkuusluokka on F.

Osoite	Urheilutie 1
Rakennusvuosi	1995
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	Suihkutilat 2013, Led-valaistus 2015
Nykyinen käyttö	Urheiluhalli
Pinta-ala (bruttoala m²)	1804
Tilavuus (m³)	12500
Rakennusmateriaali	Betoni, tiiliverhous, tasakatto kermikatteella
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö
Toimintakulut 2011, 2012, 2013, 2014	66608, 76188, 71552, 56302

Toimintatuotot 2011, 2012, 2013, 2014	72959, 83304, 79213, 73680,
Kirjanpitoarvo	
Vuotuinen poisto 2014	8358
Kuntoarvio	Ei laadittu
Muuta	Energiatehokkuusluokka F

5.3 URHEILUKENTTIEN HUOLTORAKENNUKSET

Yleisurheilukentän huoltorakennus on valmistunut vuonna 1984. Tulipalon jälkeen rakennusta on laajennettu toisella pukuhuonetilalla sekä kalustohallilla v. 1991. Vanhaa osaa ovat tyttöjen pukuhuone sekä toimistotilat. Tämä osa rakennuksesta kaipaasi pikaisia korjaustoimia. Rakennuksen huolto ovat olleet ylläpitävää pientä korjausta, liikuntatoimen sesonkityöntekijöiden tekemiä maalauksia jne.

Jääkiekkokaukaloiden huoltorakennus Urheilutien vieressä on vuodelta 1974. Tiloissa on vaatimattomat pukutilat lähinnä luistinten vaihtoon, sekä wc-tilat – naisille ja miehille omansa.

Osoite	
Rakennusvuosi	1974 (jääkiekkokaukalo) ja 1984 (urheilukentän)
Perusparannukset	1991 laajennus (urheilukentän)
Muut merkittävät korjaukset	
Nykyinen käyttö	Apurakennukset
Pinta-ala (bruttoala m²)	306
Tilavuus (m³)	903
Rakennusmateriaali	Puu
Lämmitysmuoto	Suora sähkölämmitys
Ylläpitokulut v 2013	
Toimintakulut 2011, 2012, 2013, 2014	2879, 2769, 9295, 10252
Toimintatuotot 2011, 2012, 2013, 2014	13616, 19178, 22877, 22990
Kirjanpitoarvo	
Vuotuinen poisto 2014	-10617
Muuta	

5.4 KIRKONKYLÄN KOULU

Kirkonkylän koulu on vuonna 1990 valmistunut kyläkoulu. Koulu on likipitään alkuperäisessä kunnossa, vuosien varrella on tehty lämmityksen muuttaminen maalämmölle (v. 2012), piha-aidan rakentaminen (v. 2011) julkisivumaalaus (v. 2015), tiilikatteen pesu ja sammalsuojaus (v. 2013), tilamuutoksia (v. 2011) sekä ulkolukituksen päivitys iLoQ-järjestelmään v. 2015. Talotekniikkaan on tehty parannuksia sekä automaation lisäämistä vuosina 2011 – 2015.

Kirkonkylän koulussa on kolme 55m² luokkaa, yksi 39 m² luokka, 13 m² pienryhmätila, 70 m² teknisen työn verstaas sekä 162 m² liikuntasali. Kirkonkylän koulun tilat ovat olleet tehokkaassa käytössä ja oppilasmäärät ovat olleet tiloihin nähden maksimaaliset. Kirkonkylän koululla tulee lähivuosina ajankohtaisiksi pinta- ja ilmanvaihtoremontti.

Käsityötila, ”veistoluokka” tarvitsee uuden työstökoneiden pölynpoistolaitteiston, nykyinen ei täytä työsuojelu normeja.

Kirkonkylän koululle suositellaan teetettävän kuntoarvio. Energiatodistus valmistuu vuoden 2015 aikana.

Osoite	Mäntyharjuntie 41
Rakennusvuosi	1990
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	Maalämpö 2012, Julkisivumaalaus 2015
Nykyinen käyttö	Opetusrakennus
Pinta-ala (bruttoala m²)	890
Tilavuus (m³)	3680
Rakennusmateriaali	Puu, Tiilikatto
Lämmitysmuoto	maalämpö, varalla öljy
Toimintakulut 2011, 2012, 2013, 2014	57513, 55504, 60918, 54679
Toimintatuotot 2011, 2012, 2013, 2014	60415, 60133, 66480, 69470
Kirjanpitoarvo	
Vuotuinen poisto 2014	5964
Kuntoarvio	Ei laadittu
Muuta	

5.5 KIRKONKYLÄN/KIISKENTIEN MAKASIINIT

Makasiinit ovat rakennettu 1960- ja 1970-luvuilla. Makasiinintien viljavarasto on yksittäisrakennus, mutta Arkontien viljavarastoon on liitetty myöhemmin kylkiäinen – matalampi varastosiipi, jossa säilytetään kunnan eri hallintokuntien sesonki- ja ylijäämäkalustoa. Makasiinissa on aiemmin toiminut kesäkausina antiikkiliike. Makasiinin vesikatossa on pistemäisiä vuotoja ja se onkin peitelty remonttia odotellessa pressulla.

Makasiinintien makasiinissa on säilynyt alkuperäinen sisustus sekä runsaasti esineistöä. Makasiini sijaitsee seurakunnan maalla. Vesikatto on huonossa kunnossa ja vuotaa ainakin itälappeelta. Kattojen kunnostuksen jälkeen rakennuksissa ei ole muita merkittäviä kuluja, elleivät mahdolliset muutokset käytössä tuo korjaustarpeita.

Kesällä 2016 on aikomus tehdä vesikattoremontit.

Osoite	Arkontie 1, Makasiinintie 8
Rakennusvuosi	1863 ja 1973
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	
Nykyinen käyttö	
Pinta-ala (bruttoala m²)	
Tilavuus (m³)	
Rakennusmateriaali	Hirsi, lautaverhous, betonitiilikate
Lämmitysmuoto	ei lämmitystä
Toimintakulut 2011, 2012, 2013, 2014	632, 973, 1291, 700
Toimintatuotot 2011, 2012, 2013, 2014	0, 0, 0, 0
Kirjanpitoarvo	
Vuotuinen poisto 2014	0
Kuntoarvio	
Muuta	

5.6 KUNNANTALO

Kunnantalo on rakennettu vuonna 1966. Tiloissa on rakennuksen historian aikana toiminut:

Pohjakerros:

Posti- ja lennätinlaitos / Posti- ja telelaitos

Postipankki

Poliisin autotalli

Talonmiehen asunto

1-kerros:

Poliisi ja putkat

Nimismiehen kanslia

Lahtisen Urheilu ja Kone

Laukkarisen vaatekauppa

Björkmanin päivittäistavarakauppa

Poliisin asunto

Hammaslääkärin tilat

Grillikioski

Pesula

Työvoimatoisto

Kela

Terveystalo

2-kerros:

Verotoimisto

Käräjä- ja valtuustosali

Toimintojen muuttuessa tiloja on saneerattu uutta käyttötarkoitusta vastaaviksi. Kunnantalon muuntojoustava pilari-laatta-runkoratkaisu on mahdollistanut tilamuutokset, mutta talotekniikan puolella tilanne on ollut haastavampi, koska muutokset ovat tehty pieni osa-alue kerrallaan.

Kunnantalosta on laadittu kuntoarvio vuonna 2014 ja kuntotutkimus vuonna 2015. Niiden mukaan rakennus on rakennusosien käyttötekniiseen ikään perustuen elinkaarensa päässä ja vaatii mittavan peruskorjauksen 2 – 5 vuoden sisällä. Tästä syystä kunnantalon saneerauksen / hallintotilojen sijoittumisen tarveselvitys tulisi valmistua ensitilassa.

Kunnantalon energiatehokkuusluokka on F.

Osoite	Asematie 3
Rakennusvuosi	1966
Perusparannukset	1996
Muut merkittävät korjaukset	
Nykyinen käyttö	Toimisto- ja hallintorakennus
Pinta-ala (bruttoala m ²)	3745
Tilavuus (m ³)	12500
Rakennusmateriaali	Betoni, tasakatto kermikatteella
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö
Toimintakulut 2011, 2012, 2013, 2014	121419, 122895, 135094, 145168
Toimintatuotot 2011, 2012, 2013, 2014	132639, 134013, 147958, 138424
Kirjanpitoarvo	
Vuotuinen poisto 2014	12925
Kuntoarvio	Laadittu v. 2014, kuntotutkimus v. 2015, putkiston kuvaus v.2012
Muuta	Energiatehokkuusluokka F Rakennuksessa hissi (1 kpl) Automaattinen paloilmaisinjärjestelmä

5.7 YHTENÄISKOULU

Mäntyharjun yhtenäiskoulu valmistui vuonna 2011 puretun Kyttälän koulun tilalle. Käyttöön jäi ainoastaan vuonna 1995 valmistunut liikuntahalli. Koulurakennuksen lisäksi kiinteistöön kuuluu teknisen työn Taitotalo.

Valmistumisen jälkeen koululla on tehty vain pieniä toimintaa helpottavia muutostöitä sekä tasoa ylläpitäviä kunnossapitotöitä, kuten sisämaalauksia.

Rakennuksen energiatehokkuusluokka on D.

Kuntoarvio kiinteistölle tulee tilata viimeistään vuonna 2018.

Osoite	
Rakennusvuosi	2011
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	
Nykyinen käyttö	Opetusrakennus
Pinta-ala (bruttoala m ²)	koulu 4164 , lisäksi taitotalo 529
Tilavuus (m ³)	20180+2390
Rakennusmateriaali	Betoni, konesaumattu peltikate
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö
Toimintakulut 2011, 2012, 2013, 2014	109894, 207840, 166922, 146777
Toimintatuotot 2011, 2012, 2013, 2014	61204, 299547, 265364, 262550
Kirjanpitoarvo	
Vuotuinen poisto 2014	98442
Kuntoarvio	Ei laadittu
Muuta	Energiatehokkuusluokka D Rakennuksessa invanostin (1 kpl) Automaattinen paloilmajärjestelmä

5.8 LUKIO

Lukion alkuperäinen osa on vuodelta 1955, kulttuurisalin laajennus vuodelta 1986 sekä lukion saneeraus ja laajennus vuonna 2008. Lukion tiloissa järjestetään lukion, yhtenäiskoulun sekä kansalaisopiston opetusta. Kulttuurisali on sekä Kinon että kulttuuritoimen käytössä, lisäksi tiloja käyttävät eri harrastusryhmät.

Tulevat korjaukset liittyvät lähinnä kulttuurisalin osan pintoihin, tekniikkaan ja kalusteisiin. Viime vuosina kiinteistön automaatiota ja kattovesien ohjausta on parannettu. Räystäiden verkotusta on tehty useina vuosina ullakon naakkaongelman vuoksi. Naakkayhdyskunnan hävittäminen suoritettiin lopulta erityistyönä vuonna 2015.

Lukiorakennuksen energiatehokkuusluokka on D.

Kuntoarvio laaditaan vuoden 2016 aikana.

Keväällä 2016 kulttuurisalin takaosaan saneerattiin tilat ylioppilaskokeille.

Osoite	Kompantie 22
Rakennusvuosi	1955
Perusparannukset	laajennus 1988 (Sali), peruskorjaus 2008
Muut merkittävät korjaukset	
Nykyinen käyttö	Opetusrakennus
Pinta-ala (bruttoala m ²)	3552
Tilavuus (m ³)	16922
Rakennusmateriaali	Betoni, konesaumattu peltikate
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö
Toimintakulut 2011, 2012, 2013, 2014	136700, 137733, 141238, 148914
Toimintatuotot 2011, 2012, 2013, 2014	318154, 212601, 216906, 215990
Kirjanpitoarvo	
Vuotuinen poisto 2014	102982
Kuntoarvio	Laaditaan 2016
Muuta	Energiatohokkuusluokka D Rakennuksessa hissi (1 kpl) Automaattinen paloilmainsinjärjestelmä

5.9 ISO-PAPPILAN MUSEO

Iso-Pappilan päärakennus on rakennettu vuonna 1812 ja sen empire-tyyli on vuodelta 1854. Iso-Pappilan muiden rakennusten rakennusvuodet ovat: Väentupa 1829, graniittimakasiini 1899, vaunuliiteri 1800-luvun alkupuolella ja riihi 1913.

Päärakennuksen tilat ovat kesäisin kulttuuri- ja museotoimen näyttelykäytössä, talvikautena tiloissa järjestetään sekä Kirkonkylän koulun että kansalaisopiston käsityöopetusta.

Iso-Pappilasta on laadittu sekä käyttösuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Riitta Vesala Oy) että kehittämissuunnitelma (Savonlinnan maakuntamuseo) vuonna 1991.

Iso-Pappilasta on laadittu kuntoarvio vuonna 2008. Tulevia korjauksia on vesikatteen tarkistus ja kunnostus sekä julkisivun maalaus. Yleisö-wc:n tilat tulevat myös saneeraukseen lähivuosina. Energiatalouden kannalta kohteen lämmitysjärjestelmää suositellaan muutettavan vähintään ilmalämpöpumpuihin. Muut korjaustyöt lähtevät käyttäjän muutostarpeista.

Kirkonkylän kyläyhdistys on sitoutunut pihapiirin kunnostusprojektiin.

Osoite	Iso-Pappilantie 2
Rakennusvuosi	1812
Perusparannukset	1992
Muut merkittävät korjaukset	ulkorakennusten katot (2011), navetan katto (2014)
Nykyinen käyttö	Näyttely- ja opetustila
Pinta-ala (bruttoala m ²)	493
Tilavuus (m ³)	1605
Rakennusmateriaali	Hirsi, lautavuoraus, käsinsaumattu peltikate
Lämmitysmuoto	Suora sähkö
Toimintakulut 2011, 2012, 2013, 2014	14135, 19761, 17956, 27350
Toimintatuotot 2011, 2012, 2013, 2014	16222, 25737, 26690, 23487
Kirjanpitoarvo	
Vuotuinen poisto 2014	8734
Kuntoarvio	Laadittu vuonna 2008
Muuta	Yläkerrassa vuorauksikäytössä oleva vaatimaton asunto

5.10 PALOASEMA

Paloasema on rakennettu vuonna 1955. Peruskorjaus ja laajennus on vuodelta 1978. Tilat ovat vuokratta Etelä-Savon pelastuslaitoksella. Yläkerrassa on neljä asuntoa, joista yhdessä toimii partiolaisten kerhotilat. Muut asunnot ovat tyhjillään.

Paloasemalle on tehty peruskorjaussuunnitelma. Todettiin, että uuden rakentaminen tulee kustannuksiltaan samanhintaiseksi. Uuden rakentaminen on suunnitelmassa vuonna 2017. Uuden paloaseman valmistuttua ei vanhalle rakennukselle ole enää kunnan kannalta käyttöä. Kuntoarviossa rakennus on luokiteltu kunnoltaan tyydyttäväksi ja korjauskelpoiseksi, joten rakennus mahdollisesti taipuu moneen käyttöön esim. myynnin myötä.

Paloaseman kuntoarvio on vuodelta 2012.

Osoite	Koivutie 2
Rakennusvuosi	1955
Perusparannukset	1978
Muut merkittävät korjaukset	Lämmönsiirrinpaketti v. 2012
Nykyinen käyttö	paloasema
Pinta-ala (bruttoala m ²)	793 + varasto 96
Tilavuus (m ³)	
Rakennusmateriaali	Kantavat rakenteet betoni, julkisivu rapattu, kuitusementtitiilikate
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö
Toimintakulut 2011, 2012, 2013, 2014	31805, 51610, 41545, 34975
Toimintatuotot 2011, 2012, 2013, 2014	36046, 33891, 29771, 28596
Kirjanpitoarvo	
Vuotuinen poisto 2014	833 + lisäpoisto 83711
Kuntoarvio	Laadittu vuonna 2012
Muuta	

5.11 POPULUS

Rakennus on tyhjillään ja odottaa purkamista. Kaukolämpöliittymä on irtisanottu vuonna 2013. Kiinteistö on Ely:n toimesta inventoitu kesällä 2015 ja määriteltä kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Purkuluvan saanti on hankalaa. Uudiskäyttöä kannattaa ideoida...

Osoite	Lääkärikuja
Rakennusvuosi	1964; piirustukset: Arkkitehti A Hytönen
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	
Nykyinen käyttö	Tyhjillään, purkua odottava
Pinta-ala (bruttoala m ²)	495
Tilavuus (m ³)	1500
Rakennusmateriaali	Betoni
Lämmitysmuoto	Irroitettu kaukolämpöverkosta v. 2013
Toimintakulut 2011, 2012, 2013, 2014	34820, 20260, 10933, 3529
Toimintatuotot 2011, 2012, 2013, 2014	34745, 12762, 2338, 0
Kirjanpitoarvo	
Vuotuinen poisto 2014	178

Kuntoarvio	
Muuta	

5.12 PÄIVÄKOTI MUSTIKKATASSU

Päiväkoti Mustikkatassu otettiin käyttöön tammikuussa 2014. Rakennuksessa on tilat kuudelle päiväkotiryhmälle sekä kaikille yhteiset ruokasali, liikuntasali sekä askarteluhuone. Lisäksi rakennuksessa on jakelukeittiö sekä toimisto- ja neuvottelutilat.

Piha on asfaltti- ja kivipintainen liikennepuisto –teemainen, jossa on runsas varustus leikkipaikkavarusteita sekä istutuksia.

Päiväkoti on osoittanut toimivuutensa ja viihtyisyytensä käyttötarkoituksessaan. Aurinkoisina kesäpäivinä tiloissa on havaittu kuumuusongelmaa, jota pyrittiin kompensoimaan keväällä 2015 asennetulla ilmasta veteen pumpulla, joka tuottaa paitsi lämmityskautena lisälämpöä lämmitysverkostoon, lisäksi tuottaa kesä kautena viileää 22-asteista vettä lattialämmitysjärjestelmään. Tämä selkeästi auttoi kuumuusongelmaan, vaikkei kesällä 2015 hellejakson käyttökokemusta vielä saatukaan.

Kuntoarvio rakennuksesta laaditaan noin vuonna 2020, siihen saakka rakennuksessa tehdään vain nykyistä tasoa ylläpitäviä pieniä kunnossapitotöitä, kuten maalauksia jne.

Rakennuksen energiatehokkuusluokka on kunnan rakennuksista paras, C.

Osoite	Teletie 8
Rakennusvuosi	2013
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	
Nykyinen käyttö	Vuoropäiväkoti
Pinta-ala (bruttoala m ²)	1569
Tilavuus (m ³)	6200
Rakennusmateriaali	Kantavat rakenteet puuta, lauteverhous, konesaumapeltikate
Lämmitysmuoto	Hybridi (kaukolämpö + ilmasta veteen pumppu)
Toimintakulut 2014	96935
Toimintatuotot 2014	158090
Kirjanpitoarvo	
Vuotuinen poisto 2014	71075
Kuntoarvio	
Muuta	Energiatehokkuusluokka C Automaattinen paloilmajärjestelmä

5.13 RUOKALA/KIRJASTO

Kouluruokalarakennus on valmistunut vuonna 1978 ja kirjasto-osan laajennus 1984. Rakennuksilla on yhteistä väliseinää 11,5 metriä sekä yhteinen lämmitysjärjestelmä. Kaukolämmön lämmönjakohuone sijaitsee ruokalarakennuksessa.

Kirjastolle on laadittu ARK-luonnossuunitelmat kirjaston tilojen muutoksista vastaamaan paremmin kirjaston tarpeita nyt ja tulevaisuudessa. Kouluruokalan valmistuskeittiö ja konekanta tulisi uusia muutaman vuoden sisään. Ennen tätä tulisi kuitenkin laatia Mäntyharjun kunnan valmistuskeittiötilojen tarveselvitys, jotta tilantarve täsmentyy. Huomioitavaa on, että kunnan toinen ja niin ikään laajan peruskorjauksen tarpeessa oleva valmistuskeittiö

Terveyskeskuksella jätettiin kokonaan vuosina 2015 - 2016 tehtävän saneerauksen ulkopuolelle. Ruokalarakennuksessa myös tilapinnat, kalusteet ja varusteet ovat kaikki elinkaarensa päässä. Myös piha-, istutusalueet ja pihatoiminnot ovat odottamassa perusparannusta, varsinkin Kirjaston puolella.

Koska rakennus selkeästi on peruskorjausiässä, on kiinteistöllä tehty viime vuosina vain pieniä kuntoa ylläpitäviä korjaustöitä. Rakennuksen energiataloutta on saatu merkittävästi parannettua vuonna 2012 tehdyn automaatioparannuksin.

Osoite	Lääkärinkuja 2
Rakennusvuosi	1978 (ruokala) 1984 (kirjasto)
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	Valmistuskeittiön saneeraus 2000
Nykyinen käyttö	Valmistuskeittiö, ruokala ja kirjasto
Pinta-ala (bruttoala m²)	1837
Tilavuus (m³)	8954
Rakennusmateriaali	Kantavat rakenteet betoni, tiiliverhous, bitumikermikate
Lämmitysmuoto	kaukolämpö
Toimintakulut 2011, 2012, 2013, 2014	113917, 133233, 123199, 96645
Toimintatuotot 2011, 2012, 2013, 2014	122645, 141198, 132685, 139410
Kirjanpitoarvo	
Vuotuinen poisto 2014	9485
Kuntoarvio	Laadittu vuonna 2013
Muuta	Energiatohokkuusluokka E

5.14 RUSKAHOVI

Ruskahovi on rakennettu vuosina 1976 – 1977. Päivätoiminnan tilojen laajennusosa on rakennettu vuonna 1989 ja näissä tiloissa toimii nykyään terveyskeskukselta vuonna 2014 siirretty vuodeosasto ”Vanamo”. Tilat ovat tarkoitettu vuodeosaston tilapäistiloiksi, mutta muuntotyypistä hoivapalvelumuotoa tiloja on jatkossakin aikomus käyttää.

Huomioitavaa on, että peruskorjauksen yhteydessä sauna- ja allasosasto on jätetty kokonaan saneerauksen ulkopuolelle ja ne ovat alkuperäisessä kunnossa vuodelta 1977. Tilat tarvitsisivat kiireistä korjausta. Myös Ruskahovin toiminnan puolelta on tullut saneerauksen jälkeen muutostarpeita, liittyen mm. potilaskutsujärjestelmään sekä tilojen sprinklauksen jälkiasennustarpeeseen.

Myös koko kiinteistön salaojien kunnostus on tarpeen.

Osoite	Haapaseläntie 21
Rakennusvuosi	1976 - 1977
Perusparannukset	2005
Muut merkittävät korjaukset	Entisen päiväsalin / kotihoidon tukipisteen muutos vuodeosastoksi 2014
Nykyinen käyttö	Vanhusten palvelukeskus
Pinta-ala (bruttoala m²)	3376

Tilavuus (m³)	10400
Rakennusmateriaali	Kantavat rakenteet betonia, tiiliverhous, bitumikermikate
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö
Toimintakulut 2011, 2012, 2013, 2014	239766, 227911, 227606, 236267
Toimintatuotot 2011, 2012, 2013, 2014	281139, 269517, 269988, 286192
Kirjanpitoarvo	
Vuotuinen poisto 2014	42382
Kuntoarvio	Ei laadittu
Muuta	Energiatohokkuusluokka F Rakennuksessa hissi (1 kpl) Automaattinen paloilmajärjestelmä

5.15 TERVEYSKESKUS

Terveyskeskuksen peruskorjaus on alkanut keväällä 2015.

Osoite	Sairaalantie 3
Rakennusvuosi	A-osa 1968, B-osa 1986, C-osa 1992
Perusparannukset	1986 ja 2015 - 2016
Muut merkittävät korjaukset	Vuodeosaston sprinkalus 2015, keittiön peruskorjaus 2008
Nykyinen käyttö	Terveysasema
Pinta-ala (bruttoala m²)	5253
Tilavuus (m³)	14206
Rakennusmateriaali	Kantavat rakenteet betonia, rappaus ja tiiliverhous, konesauma peltikate
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö
Toimintakulut 2011, 2012, 2013, 2014	480132, 486265, 494892, 480836
Toimintatuotot 2011, 2012, 2013, 2014	515690, 520653, 532365, 520235
Kirjanpitoarvo	
Vuotuinen poisto 2014	37365
Kuntoarvio	Laadittu vuonna 2011, kuntotutkimus v.2013
Muuta	Automaattinen paloilmajärjestelmä Vuodeosastolla automaattinen sammutusjärjestelmä

5.16 TOIVOLAN KOULU

Koulun rakentaminen aloitettiin vuonna 1961 ja se otettiin käyttöön 1962. Toivolan koulua on paljon vuosien varrella saneerattu, mutta ongelma on ollut järjestelmällisen peruskorjauksen tekemättä jättäminen; suunnitelmista on toteutettu osia ja kalliita korjaustoimia on jouduttu tekemään kiireisellä aikataululla mahdollisten sisäilmahaittojen poistamiseksi. Kokonaisuus on vaikeasti hallittavissa ja nykyrakentamiseen ja tilavaateisiin nähden rakennus on alkujaankin kovin vanhanaikainen. Kuten myös mm. liikuntasalin kosteusvauriokorjauksen yhteydessä havaittiin, rakennuksen olemassa olevat dokumentaatiot ovat puutteellisia ja rakennusajankohdan rakentamisen laatu monin osin heikkoa tasoa.

Toivolan koulun käyttöaste on ollut hyvä ja rakennus itsessään on ollut edullinen ylläpitää. Oppilasennusteiden mukaan käyttötarvetta koulun tiloille sivukylillä on vastedeskin.

Kiinteistöön kuuluu Lahnaveden rannalla oleva vanha huonokuntainen rantasauna. Purkuun...?

Osoite	Toivolanmutka 19
Rakennusvuosi	1961-1962
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	salaojat 2009, laajennus (käytävä ja eteinen) ja maalämpö 2010, piha 2011, sisä vessat ja sosiaalitilat 2012, liikuntasali 2014
Nykyinen käyttö	Koulurakennus
Pinta-ala (bruttoala m²)	620
Tilavuus (m³)	2360
Rakennusmateriaali	Kantava runko puuta, lautaverhous, saumapeltikate
Lämmitysmuoto	maalämpö
Toimintakulut 2011, 2012, 2013, 2014	28274, 30208, 30564, 33347
Toimintatuotot 2011, 2012, 2013, 2014	33725, 35955, 38261, 38510
Kirjanpitoarvo	
Vuotuinen poisto 2014	7697
Kuntoarvio	laadittu vuonna 2008
Muuta	

5.17 TOUHULA

Touhula on rakennettu vuosina 1977–78. Päiväkotitoiminta päättyi vuonna 2013 sisäilmaongelmien vuoksi. Touhulan toinen pää on peruskorjattu ja siinä on toiminut loppukesästä 2014 lähtien Savosetin työkeskus. Toinen pääty odottaa päätöksiä korjauksesta tai purkamisesta.

Osoite	Kurkisalmentie
Rakennusvuosi	1977-78
Perusparannukset	2014 toinen osa peruskorjattu
Muut merkittävät korjaukset	
Nykyinen käyttö	vuokrattu noin 50 %
Pinta-ala (bruttoala m²)	875
Tilavuus (m³)	2800
Rakennusmateriaali	
Lämmitysmuoto	
Toimintakulut 2011, 2012, 2013, 2014	68140, 72148, 66796, 51139
Toimintatuotot 2011, 2012, 2013, 2014	74587, 78551, 73664, 17200
Kirjanpitoarvo	
Vuotuinen poisto 2014	6867
Kuntoarvio	kuntoarvio tehty 2008
Muuta	

5.18 VELJESNIEMI

Kiinteistö on ostettu 1998.

Osoite	Haukitie 19
Rakennusvuosi	1962
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	tupa-keittiön kunnostus (2014), grillikatoksen ja takan kunnostus (2015)
Nykyinen käyttö	vapaa-ajankäyttö, kokoustila, sauna
Pinta-ala (bruttoala m ²)	111
Tilavuus (m ³)	220
Rakennusmateriaali	lautarakenteinen, peltikatto
Lämmitysmuoto	suora sähkö ja ilmalämpöpumppu
Toimintakulut 2011, 2012, 2013, 2014	4986, 5438, 6213, 19854
Toimintatuotot 2011, 2012, 2013, 2014	1978, 1761, 1333, 1556
Kirjanpitoarvo	
Vuotuinen poisto 2014	1084
Kuntoarvio	
Muuta	

5.19 VETERAANIPUISTON KORSU

Osoite	
Rakennusvuosi	
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	katon ja kattorakenteiden uusinta (2013)
Nykyinen käyttö	
Pinta-ala (bruttoala m ²)	
Tilavuus (m ³)	
Rakennusmateriaali	
Lämmitysmuoto	
Toimintakulut 2011, 2012, 2013, 2014	2108, 466, 8575, 161
Toimintatuotot 2011, 2012, 2013, 2014	0
Kirjanpitoarvo	
Vuotuinen poisto 2014	165
Kuntoarvio	
Muuta	

Tässä esiteltujen kiinteistöjen lisäksi toiminnallisia kiinteistöjä on esim vesitorni ja jätevedenpuhdistamo.

6 NÄKEMYKSET KIINTEISTÖJEN KÄYTÖSTÄ VUOSILLE.....

Tähän kommentteja raportista.....???

7 STRATEGINEN LUOKITTELU / SALKUTUS

Luokittelu on tehty viisiportaisena:

- I** säilytettävät, tasoa ylläpidetään/parannetaan
- II** säilytettävät, pintaremontteja vaativat kohteet
- III** säilytettävät, laajaa peruskorjausta vaativat kohteet
- IV** ei olennainen kunnan toiminnalle, voidaan myydä
- V** purkukuntoinen
- S** lisämerkintä, jos kiinteistöllä on suojelumerkintä

Kiinteistö (elinkeinotoimi)	Luokka
Kurkiniemi	I S
Laanin halli	IV tai V
Miekankoski	I S
KOY Myllyrinne	V S
Sinex	III-V
Kokoonpanohalli	I tai IV
Taksiasema	II
Rajalan halli	II
Poitin teollisuushalli	IV
KOY Nokiantie 19	II
KOY Pyhävedenranta	III tai IV S
Kuomiokoski, laajennus	IV, lunastussopimus
Eläinlääkärin talo	I
Kiinteistö (toiminnallinen)	Luokka
Kalliorinne	
Kisala	I
Urheilukenttien huoltorakennukset	
Kirkonkylän koulu	I
Makasiinit	I S
Kunnantalo	
Yhtenäiskoulu	I
Leppäniemen koulu	IV
Lukio	
Iso-Pappilan museo	I
Paloasema	III

Populus	V S
Päiväkoti Mustikkatassu	I
Ruokala/kirjasto	
Ruskahovi	
Terveyskeskus	III, peruskorjaus menossa
Toivolan koulu	
Touhula	
Veljesniemi	I
Veteraanipuiston korsu	

8 TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

Kiinteistöjen kunnossapito

Kaikille yllä olevassa luokituksessa luokkiin 1 -3 määritetyille kiinteistöille pitäisi tehdä kuntoarviot ja pitkäntähtäimen kunnossapito suunnitelma.

PTS:n avulla kiinteistön hoitoon saadaan jatkuvuutta ja korjausten budjettien suunnittelu jo vuosien päähän onnistuu helposti. Tätä voidaan tarkentaa esim. joka syksy tehtävällä kiinteistökierroksella jossa tarkennetaan kiinteistökohtaisesti PTS:n suunnitelmat. Kierroksella (kiinteistöpäällikkö, isännöitsijä ja kiinteistönhoitaja) pystyvät helposti kartoittamaan tulevan vuoden kunnostusohjelman ja muuttamaan muutamalla vuodella PTS:n ehdottamia töitä suuntaan tai toiseen. Syksy on sopiva aika kierrokselle, budjetin valmistelu on edessä ja toisaalta iso osa toiminnallisten rakennusten remonteista pitää tehdä kesällä. Toki käyttäjien on totuttava siihenkin, että enenevässä määrin korjaustoimenpiteitä tehdään myös koululla yms talvisaikaan. Näin saadaan työ sesonkia tasoitettua.

Tärkeimmille kohteille pitäisi laatia tarkka kiinteistönhoito ohjelma. Kiinteistöjen huoltotyö teetetään joko vieraalla kiinteistönhoito yrityksellä tai kunnan omana työnä. Mikäli työ kilpailutetaan ulos, on huolehdittava riittävästä palvelun laadun tarkkailusta. Laatua parantaa, jos yritys saa yhtä vuotta pidemmän urakan, tällöin hoitaja helpommin sitoutuu ”oman kiinteistön” hoitoon.

Mikäli työt tehdään omana työnä, niin siihen on annettava riittävät resurssit. ”Luppoajalle” kiinteistön hoitajalle on enemmän osoitettava jonkin muun kiinteistön hoitotyötä, kuin jonkin muun toimialan tehtäviä. Nämä muut työt imaisevat helposti pois päätehtävästä.

Tekipä työn oma tai vieras palveluntuottaja, niin työn organisointiin ja seurantaan hyvät eväät antaa sähköinen kunnossapito ohjelma. Työn tilaukset, työohjelma ja tehtyjen toimien kuittaus on täältä helppo kaikkien asianosaisten havaita. Tämän dokumentin perusteella on helppo jakaa keppiä tai porkkanaa, niin kiinteistönhoitajalle kuin hänen esimiehellekin.

Mäntyharjun kunnan käytössä on Haahtelan RES ohjelma. Sen käytön tehostamiseen on panostettava.

Siivous

Siivous on kiinteistön hoidon kannalta oleellinen toiminta. Tällä on vaikutusta niin sisäilman laatuun kuin kaikkeen muuhunkin viihtyvyyteen kiinteistössä. Heikon siivouksen huomaavat kaikki ja hyvin tehdystä ei paljoa kiitosta saa.

Kiinteistönhoidon kustannuksissa siivous näyttelee isoa osaa. Siivous ja kiinteistön muu hoito limittyvät yhteen saumattomasti. Siisti rakennus pysyy paremmassa kunnossa ja toisaalta siistijä huomaa päivittäisessä työssään monta ”vähän repsahtavaa” kohtaa, jotka hän voi vinkata kiinteistönhoitajalle. Jos suhde toimii....

Täällä hetkellä siivoustoimi on ehkäpä liian erillään kunnan muusta kiinteistönhoidosta. Ne olisi saatava lähemmäs toisiaan. Myös siivoojien työkalupakkiin kuuluisi sähköisen huoltokirjan käyttö. Siltä voi katsoa päivän rutiinista poikkeavat työtilaukset ja laittaa tietoa eteenpäin havaitsemistaan puutteista. Täällä kuitattaisiin kaikki tehdyt kohteet yms.

Sekä kiinteistönhoitoon, että siivoukseen löytyy helposti maailmalta mitoitusperusteet (ja asiantuntijat tekemään mitoitus), joilla näiden töiden neliöt, kuutiot ja eurot saadaan kohtaamaan toisensa. Ja laatu on paras mittarin töiden valvonnassa.

Piha / puutarha

Tällä hetkellä kaikissa kunnan kiinteistöissä tehtävä piha / puutarhatyö tehdään omana työnä. Tori alueella kesällä käytännössä päivittäin ja ääri päässä löytynee teollisuushalleja, joiden pihassa ei käydä kertaakaan. Osa yleisölle näkyvistä istutuksista alkaa olla liian vanhoja, ränsistyneitä, kuten esim kirjaston pihassa. Hoito rästä siis löytyy...

9 YHTEENVETO

Kuten yllä olevasta käy hyvin ilmi, kunnan omistama kiinteistömässä on hyvin vaihteleva sekä iältään, kunnoltaan, että kooltaan. Koska myös käyttö ja käyttäjien tarpeet kiinteistöissä ovat erilaisia, niin tällä pohjalla kiinteistömässän hoito ja kunnossapito on todella haastavaa. Ilman kunnollista kiinteistö kohtaista ohjelmaa tämä on täysin mahdoton tehtävä. Jos huolto / hoito ohjelmaa ei ole, päädytään hyvin pian siihen, että tehdään vain hätä korjauksia siellä ja täällä, kiinteistöjen ennakoiva kunnossapito jää taka-alalle.

Huolellisella hoidolla kiinteistöt säilyttävät arvonsa ja käytettävyyden.

Kiinteistöhoitoon panosten kohdistaminen oikeisiin kohteisiin onnistuu parhaiten kun kiinteistöt on salkutettu, jaettu eri luokkiin, joiden mukaan resurssit jaetaan.

Mahdollinen kiinteistöjen yhtiöitys selventäisi toimialan ”elämää”. Tällöin toimittaisiin täysin omana yksikkönä, kiinteistöistä saatavat tulot pitäisi riittää huolto- ja kunnostustöihin. Ja myös toisinpäin, vuokrat on määriteltävä reaalisiksi, kulut on katettava joka kiinteistön omilla tuloilla, ei voi loputtomasti elää toisten siivellä.

Muodostetaan kaksi erillistä yhtiötä, toiminnallisille kiinteistöille oma yhtiö, samoin elinkeinokiinteistöille oma. Hallinto ja kunnossapito voi olla samat organisaatiot molemmissa, mutta talous on oltava molemmissa kohteissa omat, koska tulosvaatimukset elinkeino / oman toiminnan kiinteistöissä on varmasti erilaiset.

10 LIITTEET

Ei ole