



KAUHAVAN KAUPUNGIN

KIINTEISTÖSTRATEGIA
2020

Sisällysluettelo

1. Johdanto.....	3
1.1. Kiinteistöjohtamisen näkökulmat.....	3
1.2. Tilaresurssit ja kiinteistöomaisuus	4
1.3. Tilapalveluyksikkö.....	4
2. Strategian lähtökohdat	5
2.1. Perustehtävä	5
2.2. Arvot.....	5
3. Visio ja strategiset päämäärät.....	6
3.1. Visio 2020	6
3.2. Strategiset päämäärät.....	6
4. Kiinteistömassan salkutus	7
5. Kriittiset menestystekijät	11

1. Johdanto

Julkisyhteisöjen (valtio ja kunnat) kiinteistöt ja toimitilat muodostavat yli puolet julkisesta kiinteistökannasta. Kiinteistökanta muodostuu käyttötarkoitukseltaan hyvin erityyppisistä rakennuksista, jotka on rakennettu tiettyjen erityistoimintojen tarpeisiin ja jotka eivät helposti sovellu muuhun käyttöön. Tästä johtuen julkisyhteisöjen hallinnoimaa kiinteistömassaa ohjaavat aivan erilaiset periaatteet kuin kiinteistöbisneksessä, jossa päätavoite on maksimaalinen tuotto. Julkishallinnon tulee turvata omaan palvelutuotantonsa käyttöön sopivia ja hyväkuntoisia sekä tilankäytöltään tehokkaita kiinteistöjä.

Ammattimaisesti hoidetut kiinteistöt ja toimitilat ovat perusedellytys useimpien julkisten palvelujen tarkoituksenmukaiselle järjestämiselle.

Kiinteistönhallinnassa on oltava selkeä kiinteistönhallintastrategia. Eritoten kuntaliitosten yhteydessä syntyy isoja kiinteistömassoja, joiden haltuunotto ja hallinta vaativat selkeän strategian.

Tilatehokkuus on avainkysymys toimitilakustannuksissa ja ylimääräinen, tuottamaton, käyttämätön sekä alhaisella käyttöasteella oleva kiinteistömassa on rasitteena kiinteistötaloudelle.

Kauhavan kaupungin omien rakennusten kiinteistönhallinta on keskitetty tilapalveluyksikölle, jossa kiinteistönhallinnan vastuuorganisaation toiminnan perusedellytyksenä on selkeän kiinteistöstrategian luominen. Tämä taas saa aikaan tarpeen kiinteistöjen salkutukselle / arvottamiselle johon liittyy yhtenä tärkeänä osatekijänä palveluverkon määrittely.

Kiinteistömassasta on pystyttävä erottamaan kunnan kannalta esim. tärkeät palvelutuotannon vaatimat kiinteistöt, (mahdollisesti muuhun käyttöön) kehitettävät / joustavat ja tarpeettomat rakennukset.

Strategialinjausten mukaisesti toimitilahallintaa kehitetään ja työn tueksi laaditaan kiinteistöstrategia. Kiinteistövarallisuuden hallinnassa suunnataan toiminnot niin, että tilat ja niihin liittyvät palvelut ovat välineitä eri hallintokuntien ydintoimintojen toteuttamiselle. Tavoitteena on etsiä tehokkaita tapoja tuottaa ja hallita palvelutoiminnassa tarvittavia resursseja. Keskeisinä kehittämiskohteina julkisella sektorilla ovat tilojen käyttöön, omistamiseen ja kiinteistöjohtamisen organisointiin liittyvät asiat.

Kauhavan kaupungin visio:

Kauhava on vireästi kehittyvä, maaseutumainen kaupunki, joka toimii Etelä-Pohjanmaan pohjoisosan hallinnollisena ja kaupallisena keskuksena. Kaupunki tarjoaa asukkailleen hyvän elämän puitteet viihtyisässä ja luonnonläheisessä asumis- ja elinympäristössä.

Turvattu tulevaisuus Kauhavalla rakentuu yhteen hiileen puhaltavan yhteisöllisyyden, vahvan yrittäjyyden ja monipuolisen palvelu-, työpaikka- ja vapaa-aikatarjonnan tuloksena.

1.1. Kiinteistöjohtamisen näkökulmat

Kiinteistöjohtamisella hallitaan ja johdetaan tilaresurssia ja omaisuutta varsinaisen ydintehtävän ja omaisuuden hallinnan näkökulmasta. Kaupunki on tyydyttänyt omat tilatarpeensa pääosin rakennuttamalla tilat omaan omistukseensa, jolloin omaisuudesta huolehtiminen on erittäin keskeinen osa kiinteistöjohtamista. Kiinteistöomaisuudesta seuraa vastuu omaisuuden arvon säilyttämisestä ja tilojen käyttökelpoisuudesta ydintoiminnoille. Tilojen käytössä pyritään tilatehokkuuteen ja taloudellisuuteen. Palvelujen tuottamisessa

keskeisinä lähtökohtina ovat turvalliset ja terveelliset tilat. Tilojen käyttö ja omistaminen vaativat tuekseen erilaisia tilapalveluita kuten kiinteistönhuolto, puhtauspalvelut, kunnossapito, turvallisuus jne.. Näiden palvelujen tuottaminen ovat keskeinen osa kiinteistöpalvelujen toiminnan ohjausta.

1.2. Tilaresurssit ja kiinteistöomaisuus

Kaupungin kiinteistöjen nykytilanne ja ennusteet tulevien vuosien kehityksestä näyttävät siltä, että nykyiset ja tulevat kiinteistöjen ylläpito- ja korjausmäärärahat eivät tule riittämään tämänhetkisen kiinteistömassan säilyttämiseen

Vanhojen tilojen viihtyisyys ja tekninen taso on vaihtelevaa johtuen mm. vanhojen peruskuntien erilaisista tavoista panostaa rakennusomaisuuteen. Tilojen muunneltavuuteen ja myös tilojen viihtyisyyteen ei juuri ole aiemmin kiinnitetty huomiota. Vanha rakennuskanta tuo haasteita käyttäjille: tilojen muuntelu ja uuden tekniikan tuominen tiloihin on vaativa tehtävä. Onnistuminen edellyttää ajoittain myös toimintatapojen muuttamista tilan asettamilla ehdoilla.

Harkittaessa uudisrakentamista tai peruskorjausta tehdään aina tilatarveselvitys, hankeohjelma ja kustannusarvio, jossa huomioidaan tarvittavilta osiltaan myös elinkaarikustannukset. Sen jälkeen tehdään varsinainen investointipäätös.

Peruskorjausten ja uudisrakentamisen yhteydessä pyritään huomioimaan toiminnan asettamat tekniset vaatimukset, toiminnallisuus ja energiatehokkuus.

Kauhavan kaupungilla on 2013 suorassa omistuksessaan rakennusomaisuutta seuraavasti:

- rakennustilavuus 417 529 m³,
- kerrosala 98 547m²,
- huonealat 91 610 m².

1.3. Tilapalveluyksikkö

Tilapalveluyksikkö vastaa kaupungin omistamien kiinteistöjen kiinteistönhuollosta, puhtauspalveluista, kunnossapidosta ja käyttäjäpalveluista. Tilapalveluyksikkö vastaa myös rakentamis- ja rakennuttamistehtävistä. Tilapalveluyksikköä johtaa kiinteistöpäällikkö. Vuonna 2009 tilapalveluyksikön henkilöstöä oli noin 78. Vuonna 2013 tilapalveluyksikön henkilöstömäärä oli vähentynyt noin 66:een. Tulevina vuosina eläköityminen jatkuu kiihtyvällä tahdilla. Laadukkaiden palvelujen tuottaminen jatkossa vaatii lisäresursseja, jotka tuotetaan pääsääntöisesti ostopalveluina. Oman henkilöstön osaamiseen ja ammattitaitoon panostetaan jatkuvasti. Ruokapalveluyksikkö siirtyy tilapalveluiden alaisuuteen 1.1.2014. Tällä muutoksella päästään entistäkin syvempään yhteistyöhön puhtauspalveluiden kanssa.

2. Strategian lähtökohdat

2.1. Perustehtävä

Tilapalveluyksikön ydintehtäviä ovat:

- huolehtia mahdollisimman tehokkaasti Kauhavan kiinteistö- ja tilaomaisuudesta.
- tarjota Kauhavan palvelutuotannolle ja muille käyttäjille turvalliset, tarkoituksenmukaiset ja kilpailukykyiset toimitilat, tilapalvelut ja kunnossapidon.
- huolehtia Kauhavan investointi- ja perusparannusohjelmiin sisältyvien kohteiden rakennuttamisesta ja rakentamisesta.

2.2. Arvot

Vastuullisuus ja yhteistoiminta

Kannamme toiminnassamme kestäväen kehityksen perustalta yhteistä vastuuta yhteisöstä, yksilöstä, ympäristöstä ja alueemme tulevaisuudesta. Kaupunkikonsernina toimimme yhtenä kokonaisuutena. Tavoitteenamme on kaupunkilaisille ja yhteisöille suunnattujen palvelujen laadukas ja tehokas järjestäminen.

Oikeudenmukaisuus ja luotettavuus

Noudatamme päätöksenteossamme tasapuolisuutta ja yhdenvertaisuutta. Toimimme avoimesti ja johdonmukaisesti kuntalaistemme hyvinvoinnin tukena. Olemme uskottava yhteistyökumppani, joka on valmis aktiiviseen yhteistoimintaan samat päämäärät jakavan toimijan kanssa.

Luovuus ja yrittäjyys

Suhtaudumme avarakatseisesti uusiin asioihin ja ihmisiin. Uusiutuaksemme olemme valmiit kokeilemaan erilaisia tapoja toimia. Uskomme luovuuden, yhteistoiminnan ja yrittäjyyden merkitykseen kaupunkimme kehittymisen voimavarana.

Terveys ja turvallisuus

Edistämme toiminnassamme tervettä elämäntapaa ja kestävää ympäristöä. Tahdomme luoda asuin- ja elinympäristölle, työn tekemiselle ja vapaa-ajalle terveelliset, turvalliset ja viihtyisät puitteet.

Kestävyys

Edistämme uusiutuvien luonnonvarojen ja lähiruuan hyödyntämistä sekä ekologisesti tehokasta energiankäyttöä. Pidämme huolta taloutemme kestävydestä ja osaamisemme tasosta palvelutoimintamme ja kehittymisemme perustana.

3. Visio ja strategiset päämäärät

3.1. Visio 2020

Tilapalveluyksikkö tarjoaa kaupungin kaikkien hallintokuntien tilatarpeisiin perustuvat toimivat, tilatehokkaat, turvalliset, terveelliset ja mahdollisimman ajanmukaiset toimitilat kustannustehokkaasti huomioiden elinkaarikustannukset, energiatehokkuuden ja ympäristönäkökulmat.

3.2. Strategiset päämäärät

1. Kiinteistöjen arvo säilyy
Kuntoarvioiden, pitkäntähtäimen suunnittelun sekä johdonmukaisen ylläpidon ja peruskorjausten avulla säilytetään rakennusten arvo.
2. Tilojen sijainti ja määrä vastaavat käyttäjien tarpeita
Palveluverkkoselvitykset luovat pohjan suunnittelulle siten, että rakennukset vastaavat sijainniltaan, laatutasoltaan ja käytettävyydeltään käyttäjien tarpeita. Tilojen käyttöasteiden määrätietoisella nostamisella ja tilojen yhteiskäytöllä luodaan tehokkaita kiinteistökokonaisuuksia.
3. Varmistetaan rakennusten pitkä ja kustannustehokas elinkaari
Energiatehokkuuden optimaalisessa toteutuksessa minimoidaan rakennusten lämmityksen, ilmanvaihdon, jäähdytyksen ja sähköenergian tehontarpeet. Pitkä käyttöikä saavutetaan kestäväillä, muunneltavilla ja joustavilla rakenne- ja rakentamisratkaisuilla.
4. Vähennetään toiminnalla ja ratkaisulla ympäristökuormitusta
Kannustetaan henkilökuntaa ja käyttäjiä säästämään energiaa, vettä ja pienentämään jätteiden määrää sekä tehostamaan lajittelua. Rakennussuunnittelussa ja energianhankinnassa huomioidaan kestävä kehitys, ekotehokkuus, hiilijalanjälki ja elinkaari.
5. Kiinteistöissä on turvallista ja terveellistä toimia.
Käyttäjälähtöisillä ja teknisillä ratkaisulla huolehditaan siitä, että rakennukset on turvallisia, terveellisiä ja viihtyisiä.
6. Kiinteistöjä ja käyttäjiä palvelevat prosessit ja ohjelmistot ovat riittävät ja käyttäjäystävälliset.
Kiinteistöissä hyödynnetään tietoteknisiä ohjelmia kiinteistöjen ylläpidossa. Tilapalveluyksikön ydintoimintojen toteuttaminen tasavertaisesti kaikille asiakkailleen.

4. Kiinteistömassan salkutus

Salkutuksessa noudatetaan projektityön (FMA-kurssi nro 44116 Työryhmä: Arsiola, Metsälä, Saari, Ylirinne) ”KIINTEISTÖMASSAN SALKUTUS” ohjeistusta . Liite 1.

Kiinteistösalkutuksen tavoite

Salkutuksen tavoitteena on luoda kiinteistömassan hallintaan strategia sekä ohjelmallinen työkalu, jolla kiinteistöt voidaan luokitella kolmeen eri salkkuluokkaan (A, B ja C).

Kiinteistömassasta on pystyttävä erottamaan kunnan näkökannalta katsottuna tärkeät kiinteistöt, kehitettävät ja täysin tarpeettomat rakennukset.

Ylimääräinen tuottamaton ja käyttämätön kiinteistömassa on rasiitteena kuntataloudelle ylläpitokulujen vuoksi. A luokan kiinteistöihin pystytään keskittämään kaikki kunnan käytössä olevat resurssit ja näin pystytään kehittämään oleellisinta kiinteistökantaa.

Salkutuksen avulla pyritään saamaan palvelutuotannon käyttöön käyttäjille mahdollisimman tasavertainen ja taloudellisesti tehokas / optimaalinen kiinteistökanta.

Kiinteistömassassa tärkeimpien salkkujen tulisi olla vallitseva, koska kyseiset kiinteistöt ovat kunnan parhaita kiinteistöjä toiminnallisesti, teknisesti ja sijainnillisesti. Kiinteistöjen yllä- ja kunnossapitokustannusten kohdistaminen pyritään näin saamaan kustannustehokkaaksi.

Kiinteistömassasta salkuttamalla saadaan erilleen ne kiinteistöt, joihin ei kannata uhrata minkäänlaisia ylimääräisiä toimenpiteitä.

Kiinteistömassaan kohdistuvat toimenpiteet saadaan kohdistettua mahdollisemman tehokkaaksi kustannuksiltaan. Hyvä strategia säästää rahaa ja hukkainvestointien panokset vähenevät.

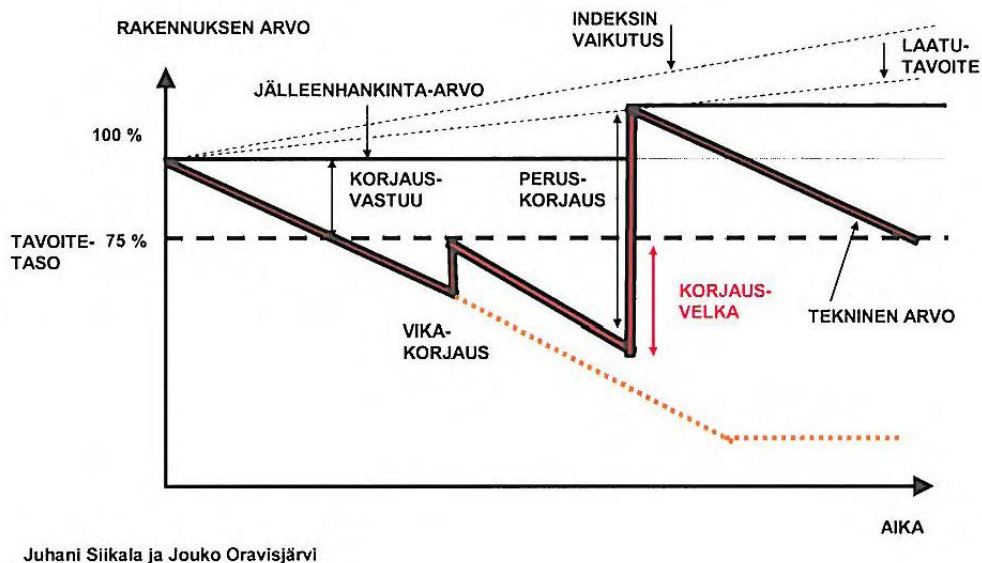
Salkkustrategian ajatus kiinteistömassan hallinnassa

Kiinteistöjen arvottaminen = salkuttaminen

Arvottamis/pisteytysohje

Arvottamisen periaatteet ja kysymykset tulevat omistajan tarpeista ja näkökohdista. Kunta ei tavoittele voittoa kiinteistöjen omistamisesta vaan pohjana on pystyä tarjoamaan palveluita ja toimitiloja eri hallintokunnille ja kuntalaisille kestävästi. Kiinteistöjen tuotolla pitää pystyä ylläpitämään ja säilyttämään kiinteistöt kestävästi pitkällä aikajänteellä.

Kiinteistön nykyarvo- ja korjausvelkamääritykset yhdessä laadittujen kuntoarvioiden kanssa muodostavat perustan salkutusprosessille (Kuva 1).



Kuva 1. Korjausvelkamääritys

Pisteytys suoritetaan seuraavasti:

1. Tekninen kunto

Hallinnollisen kiinteistön tekninen kunto muodostuu siihen kuuluvien rakennusten pääasiallisten/merkittävimpien rakennusten keskimääräisen kunnon perusteella. Yhteismitalliset kuntoarviot sekä korjausvelkamääritykset ovat edellytys tasapuoliseen vertailuun. Teknistä kuntoa arvioitaessa pyritään ottamaan huomioon kohteen energiatalous, talotekniikka, rakennusvuosi ja tehdyt peruskorjaukset sekä mahdolliset ympäristöriskit. Tekniselle kunnolle annetaan arvo seuraavan luokittelun mukaan: 4 = uuden veroinen, ajanmukainen, hyvä energiatalous 3 = kohtuullinen, puutteita nykyvaatimuksiin nähden 2 = määräysten mukainen, ajanmukaistamistarvetta 1 = ei tältä määräyksistä tai merkittäviä riskejä tiedossa

2. Toiminnallinen kelpoisuus, käyttötarkoitus

Toiminnallisella kelpoisuudella tarkoitetaan käyttötarkoituksen mukaan arvioitua toiminnallista kelpoisuutta eli sitä, miten kohde soveltuu nykyiseen käyttöönsä ja mikä sen yleinen muuntojoustavuus sekä tilatehokkuus (henkilö/m²) on. Toiminnalliselle kelpoisuudelle annetaan arvo seuraavan luokittelu mukaan:

4 = asiakkaan toimintaa tukeva, hyvin muunneltavissa ja tilatehokas, 3 = asiakkaan toimintaa tukeva, osittain muunneltavissa, ei merkittäviä rajoituksia, 2 = heikosti muunneltavissa, käyttötarkoitus rajoitettu, 1 = soveltumaton, ei muunneltavissa

3. Talous

Taloudelle annetaan arvo seuraavan luokittelun mukaan:

4 = suuri ja pysyvä vuokratuotto sekä käypä vuokrataso, ylläpitokustannukset alhaiset, 3 = hyvä vuokratuotto tai hyvä vuokratate, ylläpitokustannukset normaalit, 2 = pieni vuokratuotto tai alhainen vuokratate, ylläpitokustannukset kohtuulliset, 1 = vuokratuotto vähäinen, lyhytaikaisin sopimuksin ja vuokrataso alle käyvän tason, ylläpitokustannukset suuret

Kohteen tuottotaso arvotetaan erikseen annetun vuotuisen kokonais- tai pääomavuokratuottomäärän mukaisesti (suuri kassavirta, pieni kassavirta tai vähäinen kassavirta).

Käyttökustannukset arvostetaan esimerkiksi €/ huoneisto-m².

4. Sijainti, Palveluverkko

Sijainti ilmaisee, mikä on kohteen sijainti paikkakunnan sisällä suhteessa palveluverkkoselvityksiin. Toisaalta sijainti voi tarkoittaa sijaintia asiakkaan käyttötarkoitus huomioon ottaen. Sijainnille annetaan arvo seuraavan luokittelun mukaan: 4 = kohteen sijainti paikkakunnan sisällä tai asiakkaan käyttötarkoitus huomioon ottaen on erinomainen, 3 = hyvä, 2 = tyydyttävä, 1 = heikko

5. Kysyntä / Sitoutuminen

4 = kunta/pysyvä asiakas ja pitkäaikainen sopimus, 3 = pysyvä asiakas ja lyhyehkö sopimus, 2 = asiakkaalla muutospaineita ja/tai lyhyt sopimus, 1 = sopimus irtisanottu, uusasiakashankinta

6. Julkikuva, imago

Julkikuvalla tarkoitetaan sitä imagoa, miten myönteisesti ja laajasti kohdetta arvostetaan (esim. arkkitehtuuri ja historialliset arvot, kulttuuriperinteen vaaliminen, soveltuvuus ympäristöönsä). Julkikuvalle annetaan arvo seuraavan luokittelun mukaan: 4 = myönteinen, edustava, alueellisesti tunnettu, 3 = neutraali, paikallisesti tunnettu, 2 = kielteisiä ominaisuuksia, 1 = kielteinen, tunnettu

Arvottamiskysymysten pohjalta kohteet jaetaan loppuarvosanansa mukaisesti johonkin alla kuvailtuun salkkuun (Kuva 2):

A Salkku, Ydintehtäviä palvelevat rakennukset

Ydintehtäviä palveleviin kiinteistöihin kuuluvat hyväkuntoiset rakennukset, joilla on ennustettavissa kaupungin perustehtävien näkökulmasta pitkäaikainen vuokrasuhde. Nämä rakennukset säilytetään ja niitä kehitetään.

B Salkku, Palveluverkkoanalyysillä selvitettävät rakennukset

Näihin kiinteistöihin kuuluu mm. kouluja, toimistorakennuksia, päiväkoteja, terveysasemia, hammashoitoloita, neuvoloita ym. Näistä osa voidaan myydä, purkaa tai kiinteistöä jalostetaan uuden/nykyisen käyttötarkoituksen mukaan.

C Salkku, Rakennukset, joista luovutaan

Poistuviin rakennuksiin kuuluu mm. seuraaventyypisiä rakennuksia: huonokuntoiset rakennukset ja rakennukset, joiden käyttötarkoitus ei kuulu kaupungin perustehtäviin.

Palveluverkko- tarveselvitys/hankesuunnittelulla varmistetaan optimaalinen palvelutilojen järjestäminen kaupunkilaisten tarpeisiin.

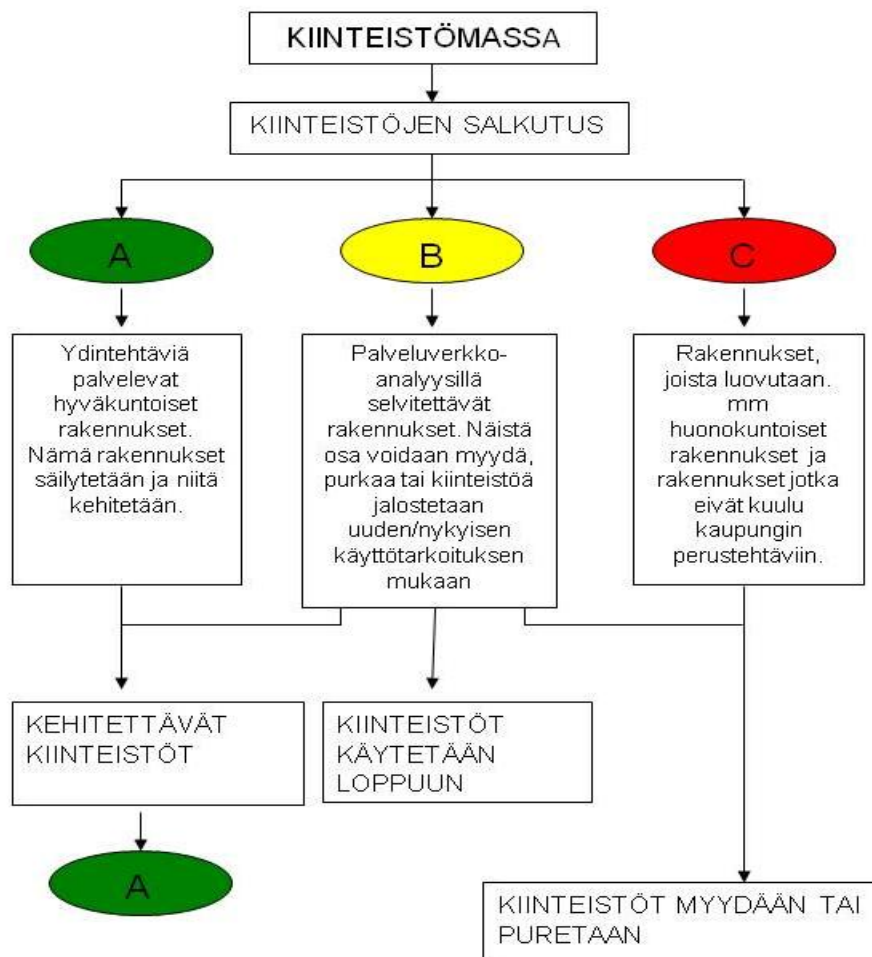
Kehitettävän rakennusomaisuuden arvo pidetään yllä jatkuvan kunnossapidon periaatteella, jolloin korvausinvestointeja tehdään vähintään poistoja vastaavasti.

Rakennusomaisuuden tehokkuutta pyritään nostamaan tilojen käyttöä monipuolistamalla sekä selvittämällä uusien palvelurakennusten toteutus- ja rahoitusmuotoja.

Rakennukset, jotka ovat elinkaaren lopussa ja jotka ovat toiminnallisesti vajaakäytössä, myydään, puretaan tai jalostetaan uuteen toimintaan.

Myytävien/purettavien rakennusten salkussa oleviin rakennuksiin voidaan testata seuraavanlaisia kysymyksiä

- Onko kaupungin erityinen intressi omistaa tilat?
- Onko tilat osittain tai kokonaan tyhjiillään tai tyhjentymässä?
- Onko tilat muun toiminnan kuin kaupungin ydinpalvelutuotannon käytössä?
- Onko tiloille ulkopuolista markkinakysyntää?
- Onko kaupungilla taloudellisia resursseja ylläpitää tiloja ja rahoittaa niiden tulevia peruskorjauksia?
- Onko näköpiirissä suuria teknisiä/toiminnallisia investointitarpeita?
- Onko myynti kannattavampaa kuin ulosvuokraus?



Kuva 2. Salkut ja salkkustrategiat

5. Kriittiset menestystekijät

Asiakas ja vaikuttavuus

- Hyvätasoiset tilat mahdollistavat hyvän toimintaympäristön ja rakennusten pitkän käyttöiän.
- Eri hallintokuntien toimitilat ovat tilatarpeeseen perustuvia, turvallisia, terveellisiä ja viihtyisiä
- Sisäisillä palvelusopimuksilla taataan sovitun laatutason mukainen palvelu, varmistetaan käyttäjien tarpeiden tyydyttäminen sekä ohjataan käyttäjiä tehokkaaseen ja taloudelliseen tilojen käyttöön.

Talouden ja resurssien hallinta

- Kiinteistöjen omistus ja vuokraaminen ratkaistaan tapauskohtaisesti. Ydintoimintoja palvelevien rakennusten omistus pidetään itsellä.
- Kiinteistöjen arvo säilytetään suunnitelmallisen ylläpidon ja korjausten avulla.
- Pyritään muunneltaviin energiatehokkaisiin kiinteistökokonaisuuksiin.
- Tilojen suunnittelussa ja käytössä otetaan huomioon ympäristövastuu, kestävä kehitys ja ekotehokkuus.
- Tilat ovat tehokkaassa käytössä
- Tilakustannukset pysyvät kohtuullisina.

Prosessit, rakenteet ja toimintatavat

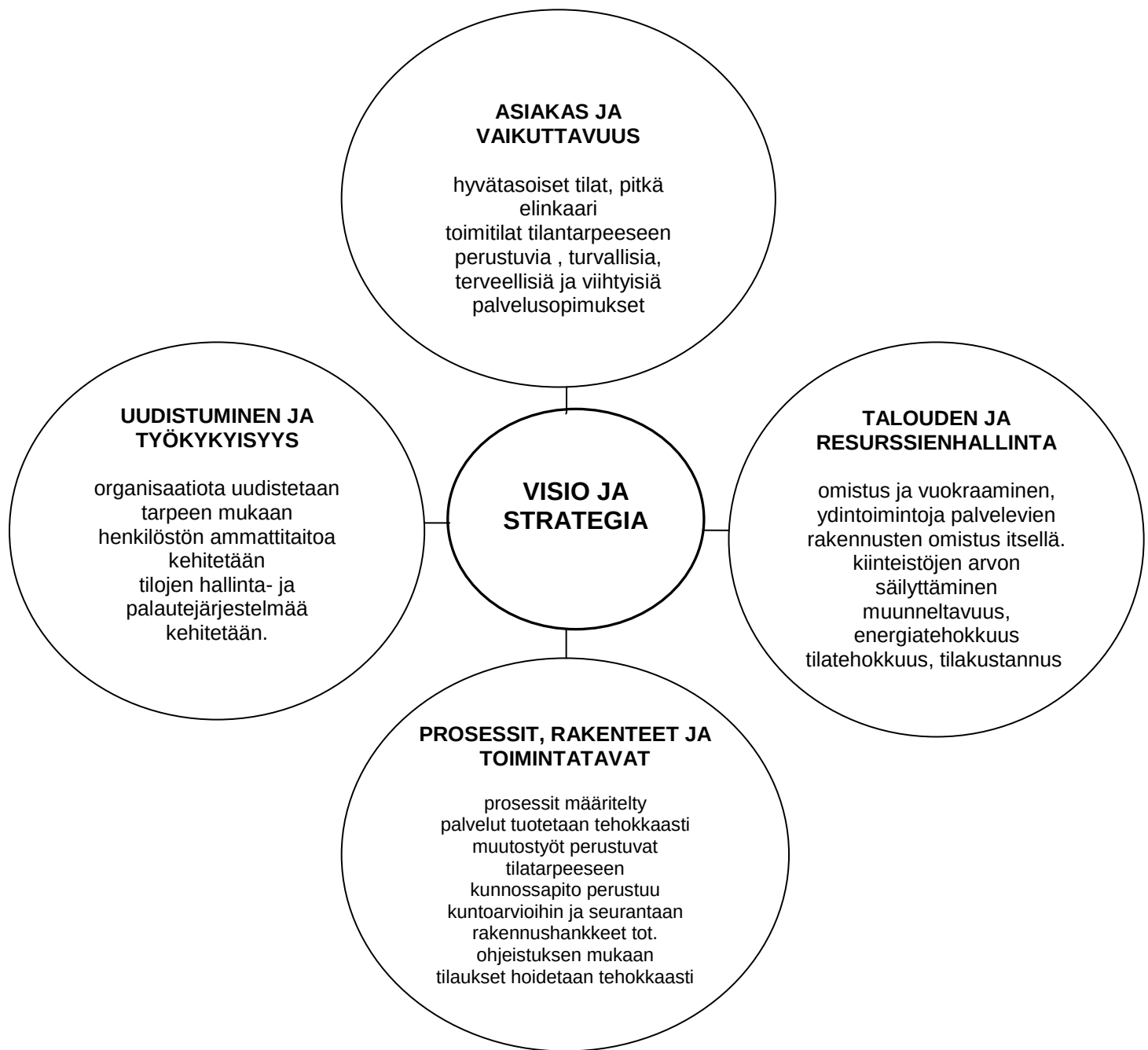
- Kiinteistöihin ja niihin liittyviin palveluihin kohdistuvat prosessit määritellään.
- Kiinteistöjen hankintaan ja ylläpitoon liittyvät palvelut tuotetaan tehokkaasti.
- Rakennusten muutostyöt perustuvat tilatarveselvityksiin.
- Rakennusten kunnossapito ja korjaaminen perustuvat kuntoarvioihin ja jatkuvaan seurantaan.
- Rakennushankkeet toteutetaan RT-kortiston rakennuttamisen tehtäväluettelon mukaisesti.
- Tilaukset ja hankinnat hoidetaan oikein ja tehokkaasti.

Uudistuminen ja työkykyisyys

- Tilapalveluyksikön organisaatiota ja henkilöstörakennetta uudistetaan tarpeen mukaan.
- Tilapalveluyksikön henkilöstön ammattitaitoa kehitetään suunnitellusti.
- Tilojen hallinta- ja palautejärjestelmää kehitetään käyttäjäystävälliseksi.

KIINTEISTÖSTRATEGIAN LIITTEET:

- Kiinteistöluettelo 2013
- Korjausvelka 2013
- Myydyt rakennukset/kiinteistöt 2009-2013



KIINTEISTÖLUETTELO, PERUSTIEDOT
tark. 17.10.2013 jy

Liite kiinteistöstrategiaan 2020

	LÄHIOSITE		KIINTEISTÖTUNNUS	RAKENNUKSI	KUSTANNUSP.	TAAJAMA	VUOKR.	KÄYTTÖTARKOITUS	TILAVUUS	KERROSALA	HUONEALAT	huonealat, erittely	VALMISTUMISVUOSI	PERUSKORJAUSVUOSI	LÄMMINKYLÄ
Kankaan koulu	Kankaantie 573		1	40407				Varastorakennus	570	164	164				K
Keskustan koulu	Lentokentäntie 19	Keskuskoulu 233-403-1-181	1					Varastorakennus	150	50	50		1953	1968	K
Kortesjärven koulukeskus	Jääkärintie 85		1	40410				Varastorakennus	600	200			1990		K
Pelkolan koulu	Pelkolantie 138		1	40414				Varastorakennus	370	123	123				K
Vesiluoman koulu	Vaasantie 737		1	40418				Varastorakennus	180	60	60				K
Ylihärman yhteiskoulu/pääkirjasto	Naarasluomantie 7		1	40421				Varastorakennus	130	43	43				K
Rintalan koulu	Rintalantie 24		1	40423	Kortesjärvi	SIV		Varastorakennus	583	194	194				K
Kiistola	Rannanjärventie 89		1	40442				Huoltorakennus	420	160	160		1988		K
Kiistola	Rannanjärventie 89		1	40442				Varastorakennus	260	92	92		1934		K
Mäenpään hiihtomaja	Lammintie 47		1	40445				Varastorakennus	100	35	35		1974		K
Yliviitalan liikuntakeskus	Yliviitalantie 846		1	40451				Varastorakennus	300	100	100		1984		K
Lainajyvästön aitta	Kanttorintie		1	0	Alahärmä			Museo	172	50	50		1800		K
Lainajyvästön aitta	Kanttorintie		1	0	Alahärmä			Museo	122	35	35		1800		K
Ekmanin talo/museo	Kauppatie 111		1	40462				Varastorakennus							K
Taidetalo	Kirkkotie 12		1	40465				Varastorakennus							K
Ylihärman kotiseutumuseo	Rannanjärventie 2		1	40466	Ylihärmä	SIV		Museo	733	240	187		1900		K
Ylihärman taidetalo	Vanha Vaasantie 4		1	40467				Varastorakennus	190	63	63				K
Metsäkulman päiväkotia ja varasto	Louhikontie 7	Stenbackanpuisto 233-411-100-C	1	40509				Varastorakennus	78	26			2004		K
Volitin vanh.huoll. keskus päärak, ja dementia.	Köykkärintie 22		1	40516				Varastorakennus	300	100	100		1993		K
Alahärman paloasema	Kuoppalantie 5		1	40601				Varastorakennus	155	52	52				K
Alahärman hiekkavarasto	Kuoppalantie 18		1	40610	Alahärmä	TEKN		kaupungin varasto	2 700	660	660		1970		K
Alahärman varastohall			1		Alahärmä	TEKN		Varasto	110	37	37		1995		K
Kankaan Yrityskeskus	Kankaantie 563		1	40701				Varastorakennus1	3 250	650	650				K
Kankaan Yrityskeskus	Kankaantie 563		1	40701				Varastorakennus2	3 250	650	650				K
Metsälän halli	Opastie 12		1	40707				Varastorakennus	1 000	250	250				K
Ent. Destian halli, Keskusvarasto	Nahkalantie 19		1	40714				Hiekkavarasto	3 420	570	570		1987		K
Ent. Destian halli, Keskusvarasto	Nahkalantie 19		1	40714				Varastorakennus	2 404	601	601		1969		K
Härman sairaalan alue	Sairaallantie		1	0	Alahärmä			Kappeli	126	42	42				K
Härman sairaalan alue	Sairaallantie		1	0	Alahärmä			Ent.Navetta	840	280	280				K
Härman sairaalan alue	Sairaallantie		1	0	Alahärmä			Varastorakennus	1 311	437	437				K
			29						23 824	5 964	5 685				
HALLINTORAKENNUKSET 4030															
Sivistyskeskus	Härmantie18	Kuntala 233-411-21-1	1	40301	Alahärmä	HALL		toimistorakennus	4 430	1 067	1 166				L
Virasto-osa	Härmantie18	Mattila 233-411-19-9										978	1964	1984	L
Musiikkiopisto ja nuorisotilat	Härmantie18											188	1964	2010	L
Hallintokeskus	Kirkkotie 10	Kuntala 233-403-4-28C	1	40302	Kauhava	HALL		toimistorakennus	12010	3209	2 620		1957	1989	L
Maaseutukeskus	Jääkärintie 80	Kuntakeskus 233-443-10-27C	1	40303	Kortesjärvi	HALL		toimistorakennus	7650	2250	1 933		1976	2005	L
Tekniikkakeskus	Päämajantie 6	Autio 233-424-23-14	1	40305	Ylihärmä	HALL		toimistorakennus	7 950	1 663	2 088		1983		L
SIVISTYSTOIMEN RAKENNUKSET 4040															
Alahärman koulukeskus	Koulukuja 2	Lukiola 233-411-12-147			Alahärmä	SIV		Koulukeskus	39130	8534	8 367				L
ahyläaste	Koulukuja 2		1	40401								2 360	1974	2000	L
ahalaaste	Koulukuja 2		1	40401								2 287	1969	1998	L
ahlukio	Koulukuja 2		1	40401								2 727	1956	1990	L
kirjasto	Koulukuja 2		1	40401								527	1975	1997	L
soittotupa	Koulukuja 2		1	40401								466	1981	1998	L
Hakolan koulu	Sairaallantie 18C	Koulula 233-409-2-134	1	40406	Alahärmä	SIV		koulu	7710	1216	1 237		1962	1985	L

KIINTEISTÖLUETTELO, PERUSTIEDOT
tark. 17.10.2013 jy

Liite kiinteistöstrategiaan 2020

	LÄHIOSITE	KIINTEISTÖTUNNUS	RAKENNUKSI	KUSTANNUSP.	TAAJAMA	VUOKR.	KÄYTTÖTARKOITUS	TILAVUUS	KERROSALA	HUONEALAT	huonealat, erittely	VALMISTUMISVUOSI	PERUSKORJAUSVUOSI	LÄMMINKYLÄ
Urheilukentän varasto	Vähämäentie 4	Pioneeri 233-443-10-7C		40447	Kortesjärvi	LIIK	varasto/pukuhuone	225	75	67		1986		L
Urheilupuiston huoltorakennus	Mäki-Passintie 1	Maijanpelto 233-403-3-175 Yllintupa 233-403-3-179	1	40448	Kauhava	LIIK	Huoltorakennus	1256	359	320		2001		L
Vallami, ajanotto, grillimaja, puulato	Ylistarontie 500	Haapakallio 233-428-1-25C	1	40449	Ylihärmä	LIIK	Huoltorakennus	200	50	48		1990		L
Yliviitalan liikuntakeskus	Yliviitalantie 846	Hiihtomäki 233-409-11-97	1	40451	Alahärmä	LIIK	Huoltorakennus	825	275	265		1979		L
Kulttuuritoimen rakennukset														
Häyrylperinteen keskus	Onnelanranta 4	Pankki 233-411-4-22	1	40461	Alahärmä	SIV	Museo	730	230	195		1920	2001	L
Häyrylperinteen keskus	Onnelanranta 4		1	40461			Varastorakennus	498	166	166		1990		L
Ekmanin talo/museo	Kauppatie 111	Alara 233-403-4-53	1	40462	Kauhava	SIV	Museo	680	286	286		1920	2002	L
Taidetalo	Kirkkotie 12	Kalliola 233-403-4-27E	1	40465	Kauhava	SIV	Musiikkiopisto, nuor	770	272	215		1953	2002	L
Ylihärmän taidetalo	Vanha Vaasantie 4	Säästöpankki 233-424-2-37	1	40467	Ylihärmä	SIV	Musiikkik/Nuoriso	1310	293	310		1925	2000	L
PERUSTURVAN RAKENNUKSET 4050														
As.palv.yksikkö Sointula/Ryhmis Mötiäinen sointula	Päämajantie 36	Terveystalo 233-424-35-0 tarl		40501	Ylihärmä	SOS	Hoitokoti/Ryhmis	3795	1228	1 056				L
iltarusko	Päämajantie 36		1	40501							706	1966	2006	L
	Päämajantie 36		1	40501							350	1966	1983	L
Alahärmän terveysasema	Kanttorintie 5	Puistola 233-411-46-3 lisäksi 3 muuta tilaa	1	40502	Alahärmä	SOS	Laitosrakennus	6520	1881	1 584		1966	1996	L
Hakolan päiväkot	Sairaalan tie 61	Parantola 233-409-24-4	1	40503	Alahärmä	SOS	Päiväkot	1274	361	397		1977	2009	L
Hoitokoti Iltakello	Kauppatie 129 B	Kaitoranta 233-403-9-78 Sairaala 233-403-9-182	1	40504	Kauhava	SOS	Laitosrakennus	7690	2630	2 249		1979	2010	L
					Kauhava	SOS	Autotalli	304	100	100		1979	2010	L
Kaitoranta	Kauppatie 129 C		1	40505	Kauhava	SOS	keh.vamm.asuntol	821	273	248		1993	2006	L
Kortesjärven vanhainkoti	Päivärinteentie 15	Kotirinne 233-443-10-372	1	40506	Kortesjärvi	SOS	vanhainkoti	10600	2582	2 386		1988	2002	L
Kortesjärven päiväkot	Päivärinteentie 11	Antinvainio 233-443-9-101	1	40507	Kortesjärvi	SOS	Päiväkot	1810	532	468		1994		L
Metsäkulman päiväkot ja varast	Louhikontie 7	Kolmikan ta 233-411-21-9	1	40509	Alahärmä	SOS	Päiväkot	2970	625	524		2004		L
Pellavtien päiväkot	Pellavatie 16	Juntti XIII 233-403-9-110	1	40510	Kauhava	SOS	päiväkot	1433	423	410		1976	1997	L
Roihan majakka	Roihankuja 5	Keskus 233-403-4-45C	1	40511	Kauhava	SOS	päihdeongelmaiset	1110	443	371		1948		L
Voltin vanh.huoll. keskus päärak, ja dementiai.	Köykkärantie 22	Voltti 233-412-4-124		40516	Alahärmä	SOS	laitosrak	7338	2312	1 826				L
Vanhainkoti	Köykkärantie 22		1	40516							1 416	1952	1986	L
Dementiaosasto	Köykkärantie 22		1	40516							410	1954	1987	L
Ylihärmän el.lääk.talo/Ryhmis Kurkoonen	Pappilankuja 2	Kulmala 233-424-17-11	1	40517	Ylihärmä	SOS	Laitosrakennus	1 100	301	259		1979		L
Ylihärmän päiväkot	Hietämäenkuja 6	Hietaluoma 233-424-2-43C	1	40518	Ylihärmä	SOS	Laitosrakennus	2 100	605	535		1986		L
Ylihärmän terveyskeskus/palvelukeskus	Leinosentie 15	Kaarina 233-424-2-41C	1	40519	Ylihärmä	SOS	Laitosrakennus	13 180	3 242	3 018				L
Terveyskeskus	Leinosentie 15	Saima 233-424-2-447		40519							2 256	1992		L
palvelukeskus	Leinosentie 15			40519							762	1996		L
Ylihärmän vanhainkoti	Kotimäentie 3	Kevari 233-424-3-154	1	40520	Ylihärmä	SOS	Laitosrakennus	5 000	1 533	1 426		1978	2004	L
Kortesjärven eläinlääkärintalo	Pappilantie 13	Tapiola 233-443-10-192	1	40521	Kortesjärvi	SOS	Laitosrakennus	875	240	265		1969	2007	L
TEKNISEN TOIMEN RAKENNUKSET 4060														
Alahärmän paloasema	Kuoppalantie 5	Ylempi kansakoulu 233-411-83-1	1	40601	Alahärmä	TEKN	Paloasema	2 685	641	565		1983		L
Palolaitos	Fransutie 8	Rintala 233-403-1-288	1	40602	Kauhava	TEKN	Paloasema	2 596	649	493		1968	2000	L
Kortesjärven paloasema	Mannisentie 10	Maitola 233-443-10-7E	1	40603	Kortesjärvi	TEKN	Paloasema	3 125	533	657		2003		L
Ylihärmän paloasema	Naarasluomantie 2 B	Autio 233-424-23-14	1	40604	Ylihärmä	TEKN	Paloasema	2 460	498	461		1991		L
Muut teknisen toimen rakennukset														
Alahärmän konekeskus			1		Alahärmä	TEKN	Konekeskus	2 580	860	860		1995		L
Teknisen toimen varastot, Alahärmä	Kuoppalantie 18	Koivumäiki 233-411-23-35 Reservi 233-411-18-77	1	40612	Alahärmä	TEKN	kaupungin varasto	3 000	692	410		1976		L

	LÄHISOITE	KIINTEISTÖTUNNUS	RAKENNUKSI	KUSTANNUSP.	TAAJAMA	VUOKR.	KÄYTTÖTARKOITUS	TILAVUUS	KERROSALA	HUONEALAT	huonealat, erittely	VALMISTUMISVUOSI	PERUSKORJAUSVUOSI
LIIKEKIINTEISTÖT JA TEOLLISUUSTILAT 4070													
Kankaan Yrityskeskus	Kankaantie 563	Pesola 233-528-8-9€	1	40701	Ylihärmä	TEOLL	vuokrattu teollisuushalli	27 984	4 893	4 684		1960	1990
Kankaan Yrityskeskus	Kankaantie 563		1	40701			Konttori	984	328	328			
Metsälän halli	Opastie 12	Metsälä 233-424-1-18€	1	40707	Ylihärmä	TEOLL	vuokrattu teollisuushalli	6 600	1 535	1 535		1980	
Metsälän halli	Opastie 12		1	40707			Ent. neulomo	653	242	242		1980	
Ent. Destian halli, Keskusvarasto	Nahkalantie 19	Tukikohta 233-403-11-43€	1	40714	Kauhava	TEKN	Konttori	693	231	231		1969	1989
Ent. Destian halli, Keskusvarasto	Nahkalantie 19		1	40714			Lämmin korj.halli	3 190	638	638		1969	
MUUT RAKENNUKSET 4090													
Ketolan talo	Kauppatie 129 A		1	40856	Kauhava	SOS	työttömät	820	256	209		1961	1976
Ratatie 13, tukiasunto	Ratatie 13		1					196	115	84		1946	

82
111

393 705 92 583 85 925
417 529 98 547 91 610

LÄMMINKYLMÄ

L
L
L
L
L
L
L
L

KUSTANNUSARVIO(X1000 EUR)										
	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023
HALLINTORAKENNUKSET 4030										
Sivistyskeskus			100				150			2016 IV-koneiden saneeraus, vesikatto 2020 karkea arvio, remonttivaraus
Hallintokeskus	32	15	1 000	689		8			1	Kuntoarvion PTS
Maaseutukeskus	64	431			44		14			Kuntoarvion PTS
Tekniikkakeskus							100			Karkea arvio, remonttivaraus
SIVISTYSTOIMEN RAKENNUKSET 4040										
Alahärmän koulukeskus	30				768	56		68		Kuntoarvion PTS
Hakolan koulu (koulu + asunto)		105								Asuntola eskaritiloiksi2016 ulkomaal vesikaton maal, sadev
Kankaan koulu								100		Karkea arvio remonttivaraus
Keskustan koulu	47	25	757		24			4	28	Kuntoarvion PTS
Nahkalan koulu										Peruskorjaus
Kortesjärven koulukeskus										50 Karkea arvio remonttivaraus
Kosolan koulu								50		Karkea arvio remonttivaraus, liikuntatilat
Koulukeskus						2 000	2 000			Kuntoarvion PTS
Pelkolan koulu										100
Pernaan koulu	105								50	Liik tilan maalaus, pienpuhdistamo keitt.remontti, sadev,
Purmojärven koulu		20								100 2015 vesikaton maalaus
Ruotsalan koulu	130									ulkom+uudet ikkunat lämmitysjärjestelmä
Vesiluoman koulu	20							100		pienpuhdistamo, karkea remonttivaraus
Voltin koulu	100									100 lämmitysjärjestelmä, karkea remonttivaraus
Ylihärmän kirkonkylän koulu	43	22	293	5	1	45	4	278	1	Kuntoarvion PTS
Ylihärmän yhteiskoulu/pääkirjasto										200 Karkea arvio, remonttivaraus
Ylikylän koulu/Kauhava	70								100	pienpuhdistamo iv-saneeraus valais.uusinta
Rintalan koulu	20									100 pienpuhdistamo
Kirjastot										
Kauhavan kirjasto				10					100	100 ikk.kunnost
Kortesjärven kirjasto									100	Karkea arvio, remonttivaraus
Liikuntatoimen rakennukset										
Alahärmän kk:n urheilukentän rak.									50	Karkea arvio remonttivaraus
Kiistola	30				50					Julkisivusaneeraus 2014, Karkea arvio remonttivaraus
Kitkan hiihtomaja					50					Karkea arvio, remonttivaraus
Liikuntatalo	15	100	100							Sadevesijärjestelmät, karkea rem.varaus
Mäenpään hiihtomaja						50				Karkea arvio, remonttivaraus
Ojutjärven huoltorakennus			15							vesikaton pinnoitus, ulkomaalaus
Urheilukentän varasto					30					Karkea arvio, remonttivaraus
Urheilupuiston huoltorakennus					50					Karkea arvio, remonttivaraus
Vallami							3			Karkea arvio, remonttivaraus
Muut liikuntatoimen rakennukset										Karkea arvio, remonttivaraus
Yliviitalan liikuntakeskus						50				Karkea arvio, remonttivaraus
Kulttuuritoimen rakennukset										
Häjyylyperinteen keskus								20		Karkea arvio, remonttivaraus
Ekmannin talo/museo								20		Karkea arvio, remonttivaraus
Puukkomuseo										20 Karkea arvio, remonttivaraus
Taidetalo				20						Karkea arvio, remonttivaraus
Ylihärmän kotiseutumuseo					10					Karkea arvio, remonttivaraus
Ylihärmän taidetalo	40					50				Karkea arvio, remonttivaraus2019, vesijohto,lämmitys saneeraus
PERUSTURVAN RAKENNUKSET 4050										
As.palv.yksikkö Sointula/Ryhmis Mötiäänen								50		Karkea arvio, remonttivaraus
Alahärmän terveysasema	40				200	100				Karkea arvio, remonttivaraus
Hakolan päiväkoti										100 Karkea arvio, remonttivaraus
Hoitokoti Iltakello										100 Karkea arvio, remonttivaraus
Kaitoranta									100	Karkea arvio, remonttivaraus
Kortesjärven vanhainkoti	20							200		vesik.maalaus, karkea remonttivaraus
Kortesjärven päiväkoti								200		Karkea arvio, remonttivaraus
Metsäkulman päiväkoti ja varasto										100 Karkea arvio, remonttivaraus

KUSTANNUSARVIO(X1000 EUR)										
	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023
Pellavatien päiväkot	16	144	70	1		32		4		3
Roihan majakka										
Tukiasunnot										
Voltin päiväkot										
Voltin vanh.huoll. keskus päärak, ja dementia										
Voltin vanh.huoll. keskus päärak, ja dementia									500	
Ylihärman el.lääk.talo/Ryhmis Kurkoonen	12	50								100
Ylihärman päiväkot	43	59	15	18	2	11	7	49	1	3
Ylihärman terveyskeskus/palvelukeskus									100	
Ylihärman vanhainkoti										
Kortesjärven eläinlääkärintalo	50				100					
Alahärman vanhainkoti										
Alahärman hoivaosasto										
TEKNISEN TOIMEN RAKENNUKSET 4060										
Alahärman paloasema									100	100
Palolaitos	36	11	271			8				
Kortesjärven paloasema										100
Ylihärman paloasema	20								100	
Muut teknisen toimen rakennukset										
Alahärman hiekkavarastot										
Teknisen toimen varastot, Alahärma										
Varastohalli										
LIIKEKIINTEISTÖT JA TEOLLISUUSTILAT 4070										
Kankaan Yrityskeskus	230				400					
Ki Oy Alahärman Pankkitalo (liikehuoneisto)										
Kiinteistö Oy Säästökeskus										
Liiketalo Oy/Matkahuolto ja taksi										
Metsälän halli				200						
Alahärman teollisuustilat										
Pihlajamäen halli										
Ent. Destian halli, Keskusvarasto				200						
MUUT RAKENNUKSET 4090										
Ketolan talo										
Muut rakennukset										

TILAPALVELUT

MYYDYT RAKENNUKSET 1.1.2009-2013

Liite kiinteistöstrategiaan 2020

	KUSTANNUSP.	TAAJAMA	VUOKR.	KÄYTTÖTARKOITUS	TILAVUUS	KERROSALA	HUONEALAT
Keskusvarasto	40611	Kauhava	TEKN	kaupungin varasto	8 100	3 425	3 076
Kojolan koulu	40854	Alahärmä	SIV	Ent. koulu	2 480	535	654
Mäenpää koulu	40413	Kauhava	SIV	koulu, vanha koulu	2 340	845	661
Matinranta	40508	Kauhava	SOS	keh.vamm.päiväk	2 000	350	429
Ent. Lääkäritalo	40853	Kauhava	SOS	Ent.päiväkoti Hyppis	2 000	617	429
Kivinavetta	40705	Kortesjärvi	TEOLLI	tehdaskiinteistö	1 500	450	450
Vanha paloasema	40711	Kortesjärvi	TEKN	teollisuustila	1 500	300	441
Ent. aseman terveystalo	40463	Kauhava	SIV	kans.opisto + asunto	1 320	487	400
Varastohalli	40613	Kortesjärvi	TEKN	kaupungin varasto	1 200	235	212
Purmojärven palvelutalo	40708	Kortesjärvi	TEKN	vuokratut tilast/As rak	950	320	317
Entinen Ylikylän terveystalo	40851	Kauhava	MUU	Kylätoiminta	280	100	90
Tanelintie 4, Purettu		Kauhava	sos	Tukiasunto	230	96	80
Kalliokoskentie 14		Kauhava	sos	Tukiasunto	230	96	80
LAAJUUSTIEDOT					24 130	7 856	7 318