



ORIVEDEN KAUPUNKI

KIINTEISTÖSTRATEGIA 2035 – KIINTEISTÖJOHTAMISEN PERIAATTEET

Tekniikka- ja ympäristöpalvelukeskus

Sisälllys

1	Johdanto.....	3
2	Kiinteistöstrategia 2025 - 2035	3
3	Nykytilanne.....	4
4	Visio 2035	5
5	Strategiset tavoitteet ja operatiiviset ohjeet	5
a.	Kiinteistöjen arvon säilyttäminen	5
b.	Tilat vastaavat käyttäjien todellisia tarpeita	5
c.	Rakennusten kustannustehokas elinkaari.....	6
d.	Vähennetään ympäristökuormitusta	6
e.	Turvalliset ja terveelliset kiinteistöt	7
f.	Sähköiset palvelut ja ohjelmat	7
6	Kiinteistöjen hankinta, myyminen, vuokraaminen ja purkaminen	7
a.	Uudisrakentaminen	7
b.	Kiinteistöjen osto.....	8
c.	Kiinteistöjen myyminen.....	8
d.	Kiinteistöjen ja tilojen vuokraaminen	8
e.	Kiinteistöjen purkaminen	8
7	Kiinteistöjen toimenpideluokat (salkutus)	8
	Säilytettävät kiinteistöt, vihreä toimenpideluokka	9
	Säilytettävät kiinteistöt, keltainen toimenpideluokka	9
	Kiinteistöt, joista luovutaan, punainen toimenpideluokka	9
8	Kiinteistöjen arvon määrittämisen periaatteet.....	9
	Rakennuksen jälleenhankinta-arvo	9
	Tekninen arvo.....	9
	Kuntoluokitus	10
	Nykyarvo.....	10
	Korjausvelka	10
9	Johtopäätöksiä ja toimenpide-esityksiä	11

1 Johdanto

Julkisyhteisöjen (valtio ja kunnat) kiinteistöt ja toimitilat muodostavat yli puolet julkisesta kiinteistökannasta. Kiinteistökanta muodostuu käyttötarkoitukseltaan hyvin erityyppisistä rakennuksista ja maa-alueista, jotka on rakennettu tiettyjen erityistoimintojen tarpeisiin ja jotka eivät välttämättä helposti sovellu muuhun käyttöön. Tästä johtuen julkisyhteisöjen hallinnoimaa kiinteistökantaa ohjaavat erilaiset periaatteet kuin kiinteistöbisneksessä, jossa yksi päätavoitteista on maksimaalinen voiton tavoittelu.

Julkisten yhteisöjen kiinteistöresurssi kilpailee samoista määrärahoista toiminnan järjestämisen kanssa. Oikein mitoitettu kiinteistöresurssi mahdollistaa kustannustehokkaan palvelutuotannon ja vapauttaa pääomia varsinaisen toiminnan järjestämiseen ja kehittämiseen. Kaupungin edun mukaista on turvata omaan palvelutuotantonsa käyttöön sopivia, hyväkuntoisia ja tilankäyttötään tehokkaita kiinteistöjä. Ammattimaisesti hoidetut kiinteistöt ja toimitilat ovat perusedellytys julkisten palvelujen tarkoituksenmukaiselle järjestämiselle.

Kiinteistökannasta on pystyttävä erottamaan kaupungin lakisääteisten ydintoimintojen kannalta välttämättömät kiinteistöt, kehitettävät, joustavat kohteet sekä tarpeettomat rakennukset. Kiinteistöjen käyttöjoustojen selvittäminen mahdollistaa kiinteistöjen joustavan käytön monialaisen palvelutuotannon tarpeisiin. Tilajoustojen selvittämisen keskiössä ovat todellisten tilatarpeiden ja käyttöasteiden selvittäminen.

Kiinteistöjohtamisessa on oltava selkeät periaatteet. Tilojen toimivuus ja käytön tehokkuus ovat avainkysymyksiä kiinteistökustannusten ja ympäristövaikutusten kannalta. Ylimääräinen, toimimaton, tuottamaton, käyttämätön tai alhaisella käyttöasteella oleva kiinteistö on rasitteena kiinteistotaloudelle. Kiinteistöjohtamisen tavoitteena on etsiä tehokkaita tapoja tuottaa, hallita ja kehittää palvelutuotannossa tarvittavia kiinteistöresursseja. Keskeisinä kehittämiskohteina julkisella sektorilla ovat tilojen omistamiseen, käyttöön ja kiinteistöjohtamisen organisointiin liittyvät asiat.

Toimintaympäristö muuttuu nopeasti ja sääntely lisääntyy tulevaisuudessa. Kiinteistöstrategian tarkastelujaksolla 2025 – 2035 suurimpia muutoksia ovat kaupungin väestörakenteen voimakas muuttuminen, ilmastonmuutos sekä muutoksista aiheutuvat toimenpiteet. Kiinteistökannassa on tulevaisuudessa huomioitava sekä ilmastonmuutoksen torjumisen että varautumisen toimet. Kiinteistöjen kannalta tämä tarkoittaa sään ääri-ilmoihiin varautumisen selvittämistä ja varautumista jo ennakkoon. Kiinteistöjen kannalta toimintaympäristön muutos tarkoittaa aiempaa suunnitelmallisempaa toimintaa, pitkän tähtäimen suunnittelua sekä muutosherkkyiden kehittämistä. On tärkeää hahmottaa millaisiin kiinteisiin rakenteisiin kannattaa sitoa pääomia nopeasti muuttuvassa ympäristössä.

Kiinteistöstrategia täydentää hyväksyttyä kaupunkistrategiaa. Kiinteistöstrategiassa on huomioitu kaupunkistrategian keskeiset tavoitteet, elinvoiman ja asukkaiden hyvinvoinnin vahvistaminen sekä innovatiivinen ja kestävä johtaminen.

2 Kiinteistöstrategia 2025 - 2035

Kiinteistöstrategian tavoitteena on olla ohjeellinen pitkän tähtäimen suunnittelema kiinteistöjohtamiseen. Kiinteistöstrategia kuvaa kiinteistöresurssin tämänhetkistä tilannetta sekä antaa konkreettisia toimenpide-esityksiä raportointihetkellä käytössä olleiden tietojen perusteella. Kiinteistöstrategian avulla voidaan hahmottaa pitkän ja lyhyen tähtäimen muutoksia ja tarpeita. Lyhyen tähtäimen tietojen tarkennukset ja tilajoustojen selvitykset saattavat muuttaa pidemmän aikavälin näkymää, kun tiedot tarkentuvat. Tämä kiinteistöstrategia on laadittu alustavaksi ohjeeksi seuraavan kymmenen vuoden tarpeisiin. Kiinteistöstrategiaa on suositeltavaa päivittää, mikäli kaupunkistrategiaa päivitetään tai lähtötiedot tarkentuvat.

Kiinteistöstrategia-aineisto koostuu kolmesta osasta, jotka ovat:

1. OSA - Kiinteistöstrategia 2035 – kiinteistöjohtamisen periaatteet (tämä asiakirja)
2. OSA - Kiinteistöstrategia 2035 – kiinteistöt ja toimenpide-esitykset
3. OSA - Kiinteistöstrategia 2035 – kiinteistöstrategian esittelyaineisto

Kiinteistöjohtamisen periaatteet – osassa kuvataan kiinteistöjen hallinnon, omistamisen ja johtamisen periaatteita. Kiinteistöt ja toimenpide-esitykset – osassa keskitytään muuttuvan ympäristön ohjaaviin tekijöihin, kiinteistöjen käyttöön, tekniseen kuntoon, talouteen sekä toimenpide-esityksiin tarkemmin. Kiinteistöstrategian esittelyaineisto on tiivistetty esitys kahdesta edellisestä osasta.

Kiinteistöstrategia-aineisto on kokonaisuudessaan tilojen käyttötarkoituksen, omistamisen ja ylläpidon pitkän tähtäimen suunnitelma, jossa määritellään kaupungin tilatarpeiden tavoitteet ja tahtotila sekä lyhyelle että keskipitkälle aikavälille. Kiinteistöstrategia sisältää katsauksen, näkemyksen ja toimenpide-esityksiä tulevalle kymmenelle vuodelle. Kiinteistöt ja toimenpide-esitykset - osassa on kuvattu rakennusten käytön ja kuntotason edellyttämät korjaus- ja ylläpitotarpeet käytössä olleiden tietojen perusteella. Strategiassa on esitetty muutosten, korjauksien ja luopumisten alustavat ajankohdat. Strategiassa esitetyt toimenpide-esityksiä on tarkoitus tarkentaa tulevien vuosien budjetoitien yhteydessä ja tehdä muutoksista erilliset päätökset. Strategiaan toteutumista seurataan vuosittain ja päivitetään tarvittaessa tietojen tarkentuessa.

Tilamuutoksissa kaupunki kiinnittää tulevaisuudessa entistä enemmän huomiota tilojen todellisiin käyttöasteisiin. Vanhojen kiinteistöjen osalta on aina myös selvitettävä korjauksen tai muutosten vaikutukset mahdolliseen säilytettävään ja arvokkaaseen kulttuuriperintöön.

Kiinteistöstrategian tietoja talletetaan ja päivitetään sähköiseen Buildercom-järjestelmään. Se on tietokanta, johon kaupunki voi tallentaa kiinteistöjensä perustiedot, tehdyt sekä tulevat korjaukset. Sähköisen järjestelmän avulla kaupungin on mahdollista rakentaa käyttöönsä ajan tasalla oleva kiinteistöjen hallintajärjestelmä.

3 Nykytilanne

Oriveden kaupunki omistaa yhteensä 32 kiinteistöä, joiden brutto ala on 47.764 brm² sekä kolme osakehuoneistoa, yhden kiinteistöosakeyhtiön ja kaksi erillistä liiketilaa. Kiinteistöstrategiassa mukana olevat kiinteistöt edustavat noin 80 % kaupungin kiinteistökannasta. Kiinteistöstrategiassa mukana olevat kiinteistöt ovat raportointihetkellä kaupungin suorassa omistuksessa ja käytössä eikä niiden luopumisesta ole vielä tehty päätöksiä.

Tilojen käyttöasteiden selvitykset on tehty koulukiinteistöihin kesäkuussa 2022 ja kaupungintalolle syyskuussa 2022. Käyttöasteselvitysten mukaan kouluverkossa, erityisesti yhteiskoululla ja lukiossa, on merkittäviä tilajoustomahdollisuuksia varsinkin, kun lasten syntyvyys näyttää toteutuneen ennusteita heikommin. Myös kaupungintalon tilojen käyttöaste on vaatimaton 51 %. Käyttöasteselvitysten tiedot on esitetty tarkemmin kiinteistöt ja toimenpide-esitykset - osassa.

Rakennuksien ja talotekniikan kunto on vaihteleva, koska rakennukset ovat eri-ikäisiä ja rakennusosia on korjattu ja kunnostettu eri vuosikymmeninä. Automaation ja kameravalvonnan päivitykset on tehty omana kokonaisuutena aina tarpeen mukaan. Osasta kiinteistöistä puuttuu kokonaisvaltainen kuntoarvioihin perustuvat PTS-suunnitelmat (Pitkän Tähtäimen Suunnitelma) Yhteiskouluun ja lukiolle on tehty elinkaarilaskelmat vuonna 2020 - 2021. Uusien kuntoarvioiden sekä tarvittavien kuntotutkimuksien tekeminen on aloitettu vuoden 2022 helmikuussa. Viimeisimpinä kuntoarvioina valmistuivat terveysaseman ja Särkänkodin kuntoarviot kesäkuussa 2025. Kuntoarvioiden tekemiseen ja niiden päivittämiseen pyritään varaamaan määrärahat talousarvion valmistelun yhteydessä.

Kiinteistöjen teknisen kunnan, korjaustarpeiden, talouden suunnittelun ja nykytilanteen selvittämiseksi esitämme kiinteistöjen kuntoarvioita tehtäväksi kokonaisuudessaan lähi-vuosina rakennuksiin, joista kuntoarviot puuttuvat. Kuntoarvioiden sisältövaatimukseen suosittelemme lisättäväksi ilmastomuutoksen varautumisen selvittämisen sekä tarvitta-essa laajemman energiakatselmuksen.

Elinkaaritarkasteluja on tehty sisäilmatutkimusten jälkeen kolmeen kiinteistöön, joista Kar-pinlahden ja Hirsilän koulut eivät enää ole käytössä. Kiinteistöstrategiassa mukana olevien kiinteistöjen tarkemmat kunto- ja taloustiedot on esitetty kiinteistöt ja toimenpide-esityk-set – osassa.

4 Visio 2035

Oriveden kaupungilla on perustoimintansa toteuttamiseksi turvalliset, terveelliset, kustan-nustehokkaat, ympäristöasiat huomioiva ja käyttäjien todellisia tarpeita palvelevat tilat, jotka ovat elinkaari- ja energiatehokkaita KETS-sopimuksen ja HINKU-tavoitteiden mukai-sesti. Kiinteistöresurssi on oikein mitoitettu ja tilajoustot on selvitetty tiedossa oleviin muutoksiin. Lisäksi kiinteistöissä on huomioitu ilmastomuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin varautuminen sekä energiatehokkuustoimet.

Kaupungin perustoimintoja palveleviin rakennuksiin ja tiloihin kuuluvat hallinto- ja tekniset rakennukset, koulut, päiväkodit, vanhusten palveluasumisen tarvitsemat rakennukset, lii-kuntatoimen rakennukset sekä vesihuoltolaitoksen rakennukset. Lisäksi kaupunki on vuok-rannut Pirkanmaan hyvinvointialueen (Pirha) SOTE- ja pelastustoimelle heidän tarvitsemat kiinteistöt 1.1.2023 alkaen. Määräaikaiset vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2025, Vuokra-sopimusneuvottelut on käyty ja jatkovuokrauksesta sovittu Pirhan kanssa.

5 Strategiset tavoitteet ja operatiiviset ohjeet

a. Kiinteistöjen arvon säilyttäminen

Rakennuksiin sitoutunut pääoma pyritään turvaamaan PTS-suunnittelun, kuntoarvioi-den/kuntotutkimusten, toteutettavien peruskorjaustoimenpiteiden sekä johdonmukaisten huolto- ja ylläpitotoimenpiteiden avulla. Näillä toimenpiteillä hidastetaan kiinteistöjen iän myötä tapahtuvaa arvon alentumista.

Kaikkiin säilytettäviin kiinteistöihin tehdään ja päivitetään PTS-suunnitelmat. PTS-suunni-telmat päivitetään aina tietojen tarkentuessa, mutta kuitenkin vähintään viiden vuoden välein. PST - suunnitelma on apuna kiinteistön korjaustöiden aikatauluttamisessa sekä kau-pungin investointisuunnitelmassa tuleville vuosille. Kuntoarvioissa ja PTS-suunnitelmissa huomioidaan myös ilmastomuutokseen varautumisen ja energiatehokkuuden investoin-nit. Talonrakennuksen päivitetty investointiohjelma käsitellään vuosittain lautakunnissa, kaupunginhallituksessa ja kaupunginvaltuustossa.

Kiinteistöjen huollosta, kunnossa- ja ylläpidosta vastaa kaupungin tilapalvelu, jonka henki-löstöresurssit mitoitetaan kiinteistökannan hoito- ja kunnossapitotarpeiden mukaan. Ulko-puolista kiinteistöihin kohdistuvaa konsultointi-, huolto-, ylläpito- ja korjaustyötä ostetaan tarpeen mukaan. (mm. taloautomaatio, sammutinhuolto, ulkoalueiden hoito, sähkötyöt yms.)

b. Tilat vastaavat käyttäjien todellisia tarpeita

Tilat mitoitetaan, suunnitellaan ja rakennetaan vastaamaan käyttäjien todellisia tarpeita. Rakennushankkeiden tilamitoituksessa todelliset tarpeet tarkastetaan esimerkiksi käyttö-asteiden visualisoinnin avulla pohjapiirustuksiin. Todellisten tarpeiden kartoitukseen käy-tetään arkkitehtia tms. asiantuntijakonsulttia. Käytössä olevien tilojen käyttöasteita voi-daan myös tarkastella edellä kuvatulla tavalla esimerkiksi tarveselvitysten yhteydessä ti-lajoustojen selvittämiseksi. Menettelyn tavoitteena on haastaa osapuolia toiminnalliseen

ajatteluun, tilojen järkevämpään käyttöön sekä kustannustehokkuuteen.

Perusteet kiinteistöjen tulevaisuutta koskevalle päätöksenteolle saadaan tarvittaessa tilojen käyttöselvityksistä sekä ennakoivasta tulevaisuuden tilatarpeet huomiovasta arviointityöstä. Käyttöasteselvityksistä saatavaa tietoa käytetään uudisrakennus- ja korjaushankkeiden tilasuunnittelussa, budjetoinnissa sekä rakennusten vuokraamista, myyntiä tai purkamista koskevassa päätöksenteossa.

Lisäksi tilakokonaisuuksien käyttöasteita pyritään nostamaan määrätietoisesti tilojen yhteiskäyttöä lisäämällä ja tehostamalla. Kaikkien uusien investointien yhteydessä pohditaan muunto- ja käyttöjoustavuutta sekä monikäyttöisyyden vaihtoehtoja.

Toiminnan tavoitteena on, että kiinteistöt vastaavat sijainniltaan, laatutasoltaan ja käytettävyydeltään kaupungin palveluverkoston tarpeita ja julkiset tilat muodostavat entistä käyttäjäystävällisempiä ja tehokkaampia toiminnallisia keskuksia erilaisille käyttäjille.

c. Rakennusten kustannustehokas elinkaari

Kiinteistöstrategian taloudellisenä tavoitteena on, että kiinteistöihin sitoutettava pääoma ja käyttökustannukset ovat tasapainossa kaupungin käytettävissä olevien taloudellisten resurssien kanssa. Kiinteistöistä aiheutuvat pääoma- sekä käyttö- ja ylläpitokustannukset kohdennetaan aiheuttamisperusteisesti vuokratuloihin ja kustannuksia on mahdollista vähentää aktiivisten ja jatkuvien tehostamistoimenpiteiden avulla.

Rakennusten käyttöikä ja teknisen elinkaaren pituus maksimoidaan asianmukaisella oikein mitoitettulla kiinteistön huollolla, ylläpidolla sekä kestävillä ja muuntojoustavilla rakenne- ja taloteknisillä ratkaisuilla ja valinnoilla. Hankkeissa rakennusten elinkaaritavoitteeksi asetetaan 50 - 100 vuotta.

Rakennusten kustannus- ja energiatehokkuuden varmistamiseksi toteutetaan tarkoituksenmukaisia toimenpiteitä, joilla mitataan ja pienennetään lämmityksen, jäähdytyksen, valaistuksen ja käyttösähkön tehontarvetta. Öljy- ja sähkölämmityksestä pyritään luopumaan järjestelmällisesti ja korvaavina lämmitystapoina otetaan käyttöön käyttökustannuksiltaan edullisempia ja ympäristöystävällisempiä ja tarkoitukseen sopivia vaihtoehtoja kuten esim. maalämpö, aurinko-, tuuli- ja vesienergiaratkaisut sekä lämpöpumpputeknologiaa.

Uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeissa kiinnitetään erityistä huomioita rakenne- ja talotekniikan suunnitteluun, kestäväan kehitykseen, energiatehokkuuteen, rakennusosien kestävyteen ja huollettavuuteen sekä elinkaariajatteluun. Rakentamisvaiheessa huolehditaan, että hyväksytyt suunnitelmat toteutetaan suunnitelmien mukaisesti hyväksyttävästi ja tehokkaasti.

d. Vähennetään ympäristökuormitusta

Kannustetaan henkilökuntaa ja käyttäjiä säästämään energiaa ja pienentämään jätteiden määrää sekä tehostamaan lajittelua ja kierrätystä. Energia- ja jäteasiat käydään käyttäjän kanssa läpi kiinteistöihin tehtävissä vuosittaisissa katselmuksissa. Yhteistyökumppanien (Enerkeyn tms.) kanssa järjestetään kiinteistön käyttäjille ja huoltohenkilöstölle koulutusta. Peruskorjaushankkeissa pyritään hyödyntämään uudestaan käyttökelpoisia rakennusosia. Huomioidaan hankkeiden materiaalivalinnoissa elinkaarikestävyys, ympäristövaikutukset ja ylläpidon ympäristökuormitusten minimointi.

Huomioidaan rakentamishankkeissa rakentamislain muutoksen vaatimat hiilijalan ja -käden jälki asiat vähintään lainsäädännön edellyttämälle tasolle.

e. Turvalliset ja terveelliset kiinteistöt

Käyttäjälähtöisillä ja teknisillä ratkaisuilla huolehditaan siitä, että rakennukset ovat turvallisia, terveellisiä ja taloudellisia. Käyttäjien tyytyväisyyden varmistamiseksi kaikkiin kiinteistöihin tehdään kerran vuodessa kysely ja sen pohjalta kiinteistökatselmus käyttäjän edustajien ja tilapalvelun kesken.

Kaupungin sisäilmaongelmien toimintaohjeet on päivitetty keväällä 2022 ja ne on hyväksytty henkilöstöjaostossa. Työsuojelun toimintaohjelma on päivitetty myös vuonna 2022 ja käsitelty yhteistyötoimikunnassa.

Kaupungin sisäilmatyöryhmä kokoontuu tarvittaessa ja puheenjohtajana toimii kiinteistöpäällikkö. Sisäilmatyöryhmä on moniammatillinen ryhmä, joka linjaa tarvittavia toimenpiteitä. Kaupungin tiloista vastaava tilapalvelu tilaa ja teettää tarvittavat sisäilma- ja kosteustekniset tutkimukset, korjaussuunnitelmat ja selvitykset viranomaisille sekä teettää tarvittavat sisäilmakorjaukset hyväksytyjen suunnitelmien ja määrärahojen puitteissa. Kaupungilla on sisäilmatyöryhmä ja hyväksytty toimintamalli, jonka mukaan sisäilmaprosessi etenee.

f. Sähköiset palvelut ja ohjelmat

Kaikkia käyttäjiä ja kuntalaisia palvelee tasapuolisesti. Kiinteistöpalveluissa on käytössä sähköinen vikailmoitusjärjestelmä, joka on kaikkien kuntalaisten käytössä kaupungin nettisivujen kautta. Sosiaalista mediaa hyödynnetään tiedottamisessa. Kiinteistönhoidossa ja ylläpidossa hyödynnetään huolto-ohjelmia ja digitalisaation käyttömahdollisuuksia. Kiinteistöhuolto-ohjelma on vaihdettu monipuolisempaan ja edullisempaan Buildercom - ohjelmaan syksyllä 2022. Ohjelma mahdollistaa mm. ns. QR-koodien käytön kiinteistöillä, jolloin palvelupyyntö kohdistuu oikein.

6 Kiinteistöjen hankinta, myyminen, vuokraaminen ja purkaminen

Kiinteistöstrategiassa annetaan alustavia toimenpide-esityksiä kymmenen vuoden tarkastelujaksolle. Kaikista kiinteistöjä koskevista toimenpiteistä päätetään kuitenkin erikseen ja tapauskohtaisesti joko kaupunginhallituksessa tai -valtuustossa voimassa olevan hallintosäännön mukaisesti.

Kiinteistöjen hankinnassa, vuokraamisessa, myymisessä ja purkamisessa otetaan huomioon strategiset tulevaisuuden näkymät, kuten palvelujen ja toimintojen muutokset, kiinteistöjen kunto ja taloudelliset vaikutukset sekä tilojen toimivuus, käyttöasteet ja käyttäjämäärät.

a. Uudisrakentaminen

Uusia kiinteistöjä rakennetaan kaupungin omaan käyttöön ainoastaan silloin, kun olemassa oleva kiinteistökanta, vuokrattavissa olevat tilat tai tilojen uudelleenjärjestelyt eivät riitä tyydyttämään tilatarpeita. Tilatarpeet kuvataan tarveselvitykseen. Hankesuunnittelu- vaiheessa tehdään tilojen käyttöasteselvitys, jolla varmistetaan todellinen tilatarve, tilojen tehokas käyttö ja vältetään tarpeettomien tilojen rakentamista. Tilamäärät pyritään minimoimaan investointi- ja elinkaarikustannusten sekä ympäristövaikutusten minimoimiseksi.

Uusia kiinteistöjä rakennettaessa huolehditaan siitä, että ne ovat sijainniltaan, kooltaan, kustannuksiltaan ja muilta ominaisuuksiltaan tarkoituksenmukaisia ja ne palvelevat tarvittaessa erilaisia käyttäjäryhmiä. Hankkeissa huomioidaan tilojen muunto- ja käyttöjoustavuudet. Rakentamisen ympäristövaikutukset pyritään minimoimaan.

b. Kiinteistöjen osto

Kiinteistöjen mahdollinen osto vaatii aina strategista pohdintaa, jossa huomioidaan kaupunki- ja kiinteistöstrategian tavoitteet. Kiinteistöjen osto on mahdollista ainoastaan silloin kun kaupungin omista kiinteistöistä ei ole löydettävissä tarvittavia tiloja tai tilatarve on muuten strategisesti tai operatiivisesti perusteltua.

Mikäli kaupungille ostetaan perustellusta syystä kiinteistöjä, niiden tulee olla sijainniltaan, kooltaan ja kunnoltaan tarkoituksenmukaisia ja elinkaarikustannuksiltaan edullisia. Jokaisesta kaupasta päätetään kaupunginhallituksessa ja / tai kaupunginvaltuustossa erikseen.

c. Kiinteistöjen myyminen

Kiinteistöt, jotka eivät ole käytöltään, sijainniltaan tai kunnoltaan tarkoituksenmukaisia, pyritään ensisijaisesti myymään, mikäli rakennukset ovat korjattavissa turvalliseen ja terveelliseen käyttöön. Jos korjaaminen ei ole mahdollista, myydään kiinteistöt purettavaksi tai puretaan rakennukset itse ja myydään maa-alue uudisrakentamiseen.

Kaupunki voi myös siirtää omistajuuttaan erilliselle yhtiölle, mikäli siitä on kaupungille taloudellista hyötyä esim. apportun kautta. Hyvinvointialueelle vuokrattuja kiinteistöjä koskee yhtiöittämisvelvoite 1.1.2026 alkaen. Kaupunki on alustavasti selvittänyt asiaa ja suunnitellut kiinteistöistä luopumista kaupunkikonsernin yhtiöille. Tässä kiinteistöstrategiassa on alustavasti esitetty kiinteistöjen myyntiä yhtiöille kirjanpitoarvoilla. Kiinteistöjen luovutustapaa ei oltu vielä raportointihetkellä lopullisesti päätetty. Vaihtoehtoina voivat olla mm. myynti tai apporti.

d. Kiinteistöjen ja tilojen vuokraaminen

Kaupungin omistamia kiinteistöjä vuokrataan sisäisesti oman palveluverkon käyttöön ja ulkoisesti yritysten, yhteisöjen ja yksityisten henkilöiden käyttöön kohteittain tehtävillä päätöksillä. Vajaakäyttöisten rakennuksen osia pyritään aktiivisesti vuokraamaan ulos, jotta kiinteistöjen käyttöasteita olisi mahdollista nostaa. Ulosvuokrauksella kaupunki saa ulkopuolisia tuloja ja kohteiden omassa käytössä olevien tilojen sisäisiä vuokria voi olla mahdollista laskea.

Kaupungin käyttöön vuokrataan ulkopuolia kiinteistöjä ainoastaan silloin, jos kaupungilla ei ole omia kyseiseen käyttöön soveltuvia tiloja omistuksessaan tai vapaana. Vuokrasopimuksien kestot on pyrittävä minimoimaan sekä kirjaamaan sopimukseen tarkoituksen mukaisia ehtoja.

e. Kiinteistöjen purkaminen

Käyttötarkoitukseltaan, sijainniltaan, iältään ja kunnoltaan huonot ja tarpeettomat kiinteistöt puretaan, mikäli kohteiden myynti tai vuokraaminen edelleen ei ole mahdollista. Ensisijaisesti kaikki kiinteistöt pyritään myymään, jos se rakennuksen kunto huomioiden on mahdollista. Myynnissä vältytään rakennuksen purkukustannuksilta. Jos rakennuksen myynti ja uuden omistajan taloudellinen kyvykyys katsotaan rajoittuneeksi rakennuksen pitkäjänteiseen ylläpitoon ja korjaamiseen, on näissä tapauksissa pohdittava rakennuksen purkua itse ja mahdollisuutta myydä ainoastaan maa-alue. Varsinkin, jos kiinteistön sijainti on keskeinen ja kiinteistöllä on kaupunkikuvallista merkitystä.

7 Kiinteistöjen toimenpideluokat (salkutus)

Kiinteistöt esitetään jaettavaksi kolmeen eri toimenpideluokkaan, jotta investointeja ja korjauksia voidaan kohdentaa strategisesti tärkeisiin ja säilytettäviin rakennuksiin. Kiinteistöjen luokittelu ohjaa strategista ajattelua sekä edelleen tilapalvelun operatiivista

työskentelyä. Kiinteistöjen luokittelu käsitellään ensin teknisessä lautakunnassa ja sen jälkeen kaupunginhallituksessa. Kiinteistökantaa pyritään järkevöittämään strategian mukaisilla toimenpiteillä, jolloin tilankäyttö tehostuu tulevaisuudessa. Näin pystytään toimimaan pienemmällä ja tarpeen mukaisella kiinteistöresursseilla kustannustehokkaammin.

Säilytettävät kiinteistöt, vihreä toimenpideluokka

Vihreässä toimenpideluokassa olevat kiinteistöt ovat pitkällä aikavälillä tärkeitä kunnan ydintoiminnoille ja niihin panostetaan tekemällä tarkat pitkän tähtäimen suunnitelmat ja investoimalla PTS-suunnitelmien mukaisiin korjaustoihin sekä toiminnallisuutta parantaviin muutostöihin.

Säilytettävät kiinteistöt, keltainen toimenpideluokka

Keltaisessa toimenpideluokassa olevien kiinteistöjen käyttöä on tehostettava, rakennuksen kuntoluokkaa nostettava tai rakennus on myytävä/purettava, jotta se toteuttaisi strategiaa. Keltaisessa luokassa tulisi olla mahdollisimman vähän rakennuksia, koska niiden käyttö on tehotonta pitkällä aikavälillä. Keltaisen toimenpideluokan kiinteistöjen arvo ja tekninen kunto laskee nopeammin, koska vain välttämättömät investoinnit toteutetaan. Investointien, korjausten ja muutostöiden määrä on vähäisempi kuin vihreän toimenpideluokan rakennuksissa. Kiinteistöihin tehdään vain lainsäädännön, turvallisuuden, terveellisuuden ja toiminnallisuuden näkökulmasta välttämättömiä toimenpiteitä.

Kiinteistöt, joista luovutaan, punainen toimenpideluokka

Punaisessa toimenpideluokassa ovat myytävät ja purettavat rakennukset. Punaisen luokan rakennukset ovat huonokuntoisia tai pitkän aikavälin tarkastelussa tarpeettomia kaupungin ydintoiminnoille.

8 Kiinteistöjen arvon määrittämisen periaatteet

Kaupungin kiinteistöjen arvon määrittämiseen sovelletaan tässä kappaleessa kuvattuja tapoja ja menetelmiä käytössä olevien lähtötietojen ja mahdollisuuksien mukaan.

Rakennuksen jälleenhankinta-arvo

Jälleenhankinta-arvo on kustannus, joka syntyisi, jos rakennus rakennettaisiin uudelleen nykyhetkellä, samanlaisena ja samoilla teknisillä ominaisuuksilla ja varusteilla kuin alkuperäinen rakennus. Arvon määrittäminen perustuu arviointihetken uudisrakentamisen kustannuksiin, sisältäen suunnittelun, työvoiman ja tarvittavat rakennusmateriaalit. Jälleenhankinta-arvon määrittämisessä ei normaalisti huomioida tontin kustannuksia, vanhan rakennuksen purkukustannuksia, jätekustannuksia eikä mahdollisia pohjan vahvistustoimenpiteitä. Jälleenhankinta-arvoa sovelletaan yleisesti esimerkiksi kiinteistövakuutuksissa.

Tekninen arvo

Tekninen arvo kuvaa rakennuksen arviointihetken fyysisiin ominaisuuksiin ja niiden kuntoon perustuvaa arvoa. Tekninen arvo saadaan, kun jälleenhankinta-arvosta vähennetään iän, käytön ja käyttökelpoisuuden kulumisesta aiheutunut arvon alentuminen. Tekniseen arvoon vaikuttavat rakennukseen tehdyt investoinnit ja muut rakennuksen teknistä tasoa nostavat korjaukset. Tämän lisäksi tekniseen arvoon ja rakennuksen kulumiseen vaikuttavat rakennuksen yleinen materiaalien laatu ja kestävyys, kulumista ehkäisevä kiinteistöhoito ja taso sekä rakennuksessa olevien

tilojen käyttöaste. Arvonlennus arvioidaan rakennusosan iän, kunnon ja elinkaaren perusteella. Teknistä arvoa käytetään mm. kuntotutkimuksissa ja korjaussuunnittelussa.

Kuntoluokitus

Kuntoluokka on kiinteistöasiantuntijan antama numeerinen tai sanallinen luokitus, jolla arvioidaan rakennuksen tai sen osan teknistä kuntoa ja korjaustarvetta. Kuntoluokka on keskeinen työkalu kiinteistöjen kuntoarvioissa, kuntotutkimuksissa ja pitkän tähtäimen korjaussuunnittelussa (PTS). Kuntoarvioissa yleisesti määriteltävät kuntoluokat vaihtelevat 1 – 5 välillä, jossa 1 kuvaa uutta rakennusta. Kuntoluokka kuvaa myös rakennuksen elinkaaren vaihetta.

Kuntoluokka voidaan määrittää myös teknisen ja jälleenhankinta-arvon suhteen. Mitä kulu-neempi rakennus, sitä alhaisempi on rakennuksen kuntoluokka. Kuntoluokka tai kuntoindeksi voidaan ilmaista myös prosenttilukuna, jossa uuden rakennuksen kuntoindeksi on 100 % (tekni-nen arvo = jälleenhankinta-arvo). Rakennuksen valmistumisen jälkeen rakennus alkaa kulua ja turmeltua. Kuntoluokka ja tekninen arvo laskevat pikku-hiljaa rakennuksen ikääntyessä.

Teknisen, jälleenhankinta-arvon ja kuntoluokan avulla voidaan tarvittaessa laskea kuntoa kuvaavat tunnusluvut, joita ovat korjausvelka, peruskorjaus- ja perusparannustarve. Peruskorjaustarvetta arvioidaan tapauskohtaisesti.

Nykyarvo

Nykyarvo tarkoittaa rakennuksen tai kiinteistön todellista arvoa arviointihetkellä ja vallitsevassa markkinatilanteessa. Se voi perustua markkinahintoihin, tuotto-odotuksiin tai käyttömahdollisuuksiin. Nykyarvo sisältää vaikutuksia sijainnista, käyttötarkoituksesta, kysynnästä ja muista ulkoisista tekijöistä. Nykyarvo voi olla alhaisempi tai korkeampi kuin tekninen arvo riippuen markkinatilanteesta.

Nykyarvoa sovelletaan yleensä myyntiin, verotukseen tai rahoitushakemuksiin. Nykyarvon tai myyntihinnan arviointiin voidaan käyttää vastaavia referenssi kohteita, kiinteistövälittäjän arviointia tai merkittävässä kohteissa auktorisoitua kiinteistöarviointia eli AKA-arviointia.

Korjausvelka

Korjausvelka tarkoittaa rakennuksen, rakennelman tai muun kiinteistön teknisen kunnon ja nykyvaatimusten välille syntyvää korjaustarvetta, joka on syntynyt luonnollisesti rakennuksen ikääntyessä, rakennusosien kuluessa ja turmeltuessa. Korjausvelka lisääntyy huoltotoimenpiteiden laiminlyönnestä ja toteuttamattomista korjauksista. Korjausvelka voidaan käsittää taloudellisenä arvona, joka kertoo, kuinka paljon rahaa tarvitaan, että rakennus saatettaisiin teknisesti ja toiminnallisesti tavoitetasolle. Korjausvelkaa voidaan tarkastella teknisen, toiminnallisen ja taloudellisen näkökulman kautta.

Tekninen näkökulma: Korjausvelka kasvaa, kun kiinteistön osia ei kunnosteta niiden teknisen käyttöönsä tai kunnossapitosuositusten mukaisesti. Tämä voi johtaa esimerkiksi kosteusvaurioihin, sisäilmaongelmiin tai energiatehokkuuden heikkenemiseen. Alkuperäisen laatutason nostaminen ja uudet vaatimukset kasvattavat korjausvelkaa esimerkiksi ilmastomuutokseen varautuminen ja energiatehokkuustoimet.

Taloudellinen näkökulma: Korjausvelka voidaan ilmaista kokonaissummana euroina tai yksikköhintana esimerkiksi €/m². Arvioissa pyritään huomioimaan korjauksien arvioidut kustannukset sekä aikataulu, jolla korjaukset olisi tehtävä, jotta kiinteistö pysyisi käyttökunnossa. PTS-suunnitelmissa määritellään rakennusosien korjauksille kokonaissummat ja vuosiaikataulut. Kiinteistöstrategiassa esitetyt kiinteistöjen korjausasteet ovat arvioita kiinteistön korjausten prosenttiosuudesta % verrattuna vastaavan uudisrakennuksen kustannuksiin. Korjausasteen kautta

arvioitu korjausvelka-arvio on tulkittava suuntaa antavana. Korjausasteet määritellään tarkemmin hankesuunnitteluvaiheessa, kun rakennuksen korjausten ja tilamuutosten laajuus on selvillä ja hankkeen tavoitehinta on määritelty.

Toiminnallinen näkökulma: Vanhentuneet tekniset järjestelmät tai toimimattomat tilaratkaisut, jotka eivät enää tue kiinteistön käyttötarkoitusta, muodostavat myös korjausvelkaa. Alkuperäisen sekä uuden ja laadukkaamman ratkaisun välinen ero kasvattaa korjausvelkaa.

Korjausvelan määrittäminen vaatii systemaattista tietoa kiinteistön kunnosta, rakennusosien elinkaaresta sekä korjaustarpeista. Korjausvelan tarkempi määrittäminen vaatii ajan tasalla olevia kuntoarvioita, PTS-suunnitelmia, rakennusosien elinkaaritietoja, huolto- ja korjaushistoria tietoja sekä tilojen toiminnallista ja käyttöasteiden arviointia. Kiinteistöstrategiassa on pyritty määrittelemään korjausvelan määrä korjausasteen ja käytössä olleiden kunto- ja korjaustietojen perusteella.

Korjausvelan laskennassa nykykunnan lähtö- ja tavoitetasona on suositeltava käyttää 75 %:n kuntoluokkaa. Kun rakennuksen kuntoluokka menee alle tavoitetason, lasketaan kuinka paljon nykykuntoon tulisi lisätä, jotta määritetty 75 %:n taso saavutettaisiin. Tämä nykykunnan ja tavoitekunnan erotuksesta on mahdollista laskea yksittäisen rakennuksen ja koko omaisuuden korjausvelka. Toinen tapa on määritellä kaupungin kiinteistöjen korjausvelat yksikköhintoina €/m² ja laskea sitä kautta koko kiinteistökannan korjausvelka. Yksikköhintojen avulla on mahdollista verrata kaupungin kiinteistöjen korjausvelkaa keskenään.

9 Johtopäätöksiä ja toimenpide-esityksiä

Oriveden kaupungin kiinteistökannan kiinteistöjen kuntoarvioiden ja PTS-suunnitelmien täydentäminen sekä huolto- ja korjaushistorian tarkempi selvittäminen ovat kiinteistöjohtamisen keskeisiä tavoitteita tuleville vuosille. Tietojen tarkentaminen mahdollistaa tarkempien strategisten ja operatiivisten suunnitelmien sekä kiinteistökannan tarkemmat arvot määrittäykset ja luokitte-
lut.

Kiinteistöjen käyttöasteisiin ja toiminnallisuuteen kannattaa tulevaisuudessa kiinnittää enemmän huomiota, koska kiinteistöt ovat merkittävä resurssi kaupungille ja ne ovat tarkoitettu tehokasta käyttöä varten eivät vajaakäyttöisiksi.

Orivedellä 17.10.2025

Matti Vesava
tekninen johtaja

Brado Oy



Mika Vornanen
kehitysjohtaja

ORIVEDEN KAUPUNGIT KIINTEISTÖT 2025

17.10.2025

LIITE 1

Kustannus- paikka (ID)	Oriveden kaupungin kiinteistöt, asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	Hallintamuoto	Pysyvä rakennustunnus	osoite	käyttötarkoitus	rakennus vuosi	peruskorjaus vuosi	rakennus materiaali	lämmitys järjestelmä	brutto ala/m2	takennus tilavuus/m3	lämmin ala/m2
1206	Kaupungintalo	oma	101457819V	Keskustie 23, 35300 Orivesi	hallinto, toimisto, yms tiloja	1972/1994	1993, 2008	tiili	aluelämpö/patteri	5848	18212	5150
5178	Oriveden Yhteiskoulu ja lukio	oma	1013895399 Yhteiskoulu, 1013895399 Lukio, 1013895388 "ruokala"	Opintie 1, 35300 ORIVESI	opetus	1931,1955,1973 , 1975, 1999		tiili	aluelämpö/patteri	8480	34958	7015
5168	Kultavuorenkoulu	oma	101399374I	Koulutie 20, 35300 ORIVESI	opetus	1956	1977/2014	tiili	aluelämpö/patteri	4629	17900	3611
5169	Kultavuoren koulun pajarakenus	oma	101399376I	Koulutie 20, 35300 ORIVESI	opetus	1960	1990	tiili	aluelämpö/patteri	602	1632	464
5177	Rovastinkankaan koulu	oma	101543365D	Ammattikouluntie 3, 35100 ORIVESI AS.	opetus	2006		betoni/tiili	maalämpö/patteri	1810	7068	1612
5170	Eräjärven koulu ja päiväkot	oma	102413921V	Eräjärventie 1652, 35220 ERAJÄRVI	opetus, päiväkot	2005		puu/tiili/betoni	aluelämpö/lattia	959	3891	869
5108	Joonas koulu (Liljan talo)	oma	1014185183	Mäkelänkuja 1, 35300 Orivesi	poistettu käytöstä	1954	1988	tiili/rappaus	aluelämpö/patteri	495	1484	386
5131	Niittykukan päiväkot	oma	101438468M	Eerolantie 8, 35300 Orivesi	päiväkot	2003		tiili	aluelämpö/lattia	579	2014	490
5127	Vuokkokujan päiväkot	oma	102102789B	Vuokkokuja 1, 35300 Orivesi	päiväkot	2011		puu	aluelämpö/lattia	977	3977	861
5136	Oriveden pääterveysasema	oma	101467186I	Sairaalan tie 6, 35300 Orivesi	terveydenhoito	1957/2011	2011	tiili/betoni/rappaus	aluelämpö/patteri	4761	15455	3964
5130	Hammashoitola, As Oy Poununkulma	oma	101457841K	Keskustie 30, 35300 Orivesi	terveydenhoito (hammashoito)	1977	1990	betoni	aluelämpö	0	0	315
5147	Särkänkoti	oma	103595164F	Särkäntie 20, 35300 Orivesi	vanhusten palvelutalo	2016		betoni	aluelämpö	2589	10200	2589
5133	Tähtiniemenkoti (tyhjillään)	oma	1014579791	vanhusten palvelukoti	Tähtiniemenranta 11 A, 35100 Orivesi as.	1981		betoni/tiili	aluelämpö/patteri	3674	11043	3237
5138,5144	Eräjärven palotalli	as oy	1023362135	Mäkkikaupintie 2, 35220 Eräjärvi	paloasema	1985		tiili	öljy/patteri	198	656	163
5134	Tähtiniemenkoti, Annankoti (Tyhjillään)	oma	1014579802	Tähtiniemenranta 9, 35100 Orivesi as.	väistötila SOTE	1988		puu	aluelämpö/patteri	332	1063	296
5145	Paloasema	oma	101457961E	Kääjäntie 5B, 35300 Orivesi	paloasema	2011		tiili	aluelämpö/patteri	902	3712	792
5113	Uimahalli	oma	101389557V	Koulutie 3, 35300 Orivesi	liikuntapalvelut	1969	2005	betoni	aluelämpö/patteri	1277	5125	1244
5112	Liikuntahalli	oma	101457958B	Kääjäntie 4, 35300 Orivesi	liikuntapalvelut	1988		tiili/puu/betoni	aluelämpö/patteri	3334	22661	2760
5109	Kirkkolahden uimala, rakennus	oma	1014672813	Säästäjentie 13, 35300 Orivesi	liikuntapalvelut	2003		puu	sähköpatter	38	108	30
5109	Pappilan kentän uulitorakennus	oma	1015338748	Syrjäläntie 2, 35100 Orivesi	liikuntapalvelut	1955		puu	ei ole	72	202	
5142	Tekninen variko	oma	1013802344	Lenkkitie 2-4, 35300 Orivesi	toimisto, varasto ja koneiden säilytys	1991		puu	öljy/patteri	1095	4311	1058
5115	Säynäniemen leirintäalue	oma	102589838L "päärakennus", 102589839M "keittiö ja ruokailurak", 1025898500 "wc ja suihku"	Säynäniementie 100, 35100 Orivesi	leirintä, vuokrattu ulkopuoliselle	1984...1996		puu	sähkö/puu	518	1425	261
5141	Järjestöjentalo	oma	103458738M	Latokartanontie 2, 35300 Orivesi	järjestötoiminta, vuokratut tilat (2)	1961	1987	puu	aluelämpö/patteri	297	826	256
4303	Auvisen talo	oma	101418499F	Keskustie 37, 35300 Orivesi	ulkopuolisessa käytössä, ei vuokratuloja	1926	2008/2009	puu	suorasähkö	399	1351	311
5128	Keskustie 42, Keskuskieppi, huoneisto (ent. MTT)	as oy	101370643R	Keskustie 42, 35300 Orivesi	vuokrattu ulkopuoliseen käyttöön	1990	1991	tiili/rappaus	aluelämpö/patteri	849	2690	151
1421	Matkahuolto/taksi tilat, Pontsonkulma	Koy	101457960D	Aihtiantie 10, 35300 Orivesi	liiketila Koy, vuokrattu	2005		betoni/teräs	aluelämpö/patter	102	338	98
1427	Oriveden asema, tavarasuoja	oma	101598268F "tavarasuoja makasiini"	Asematie 17, 35100 Orivesi as.	vuokralle annettu,	1930	1999	puu	öljylämpölaitos, energian	315	1575	174
0156	Asuinhuoneisto, vuokrattu As Oy	as oy	102571049H	Väliluja 2 as 7, 35320 Hirsilä	asuinhuoneisto							
0158	Asuinhuoneisto, vuokrattu As Oy	as oy	101438492D	Kissankellonkuja 3 A 3, 35300 Orivesi	asuinhuoneisto							
5902	Vesilaitos, Hirsilä	oma	1014091308	Yrjösoentie 5, 35320 Hirsilä	pohjavedenottamo	1978		puu	sähkö	152	1152	128
5955	Jätevedenpuhdistamo, Tähtiniemi	oma	1014579780	Tähtiniemenranta 15, 35100 Orivesi as.	jätevedenpuhdistus	1975	1996	teräs/puu	aluelämpö/patter	1390	9928	1179
5955	JV huoltorakennus, Tähtiniemi	oma	101467175N	Tähtiniemenranta 15, 35100 Orivesi as.	j.puhdistamon sosiaali- ja	1996		puu	sähkö	97	309	91
5957	Jätevedenpuhdistamo, Eräjärvi	oma	102326611D	Eräjärventie 1620, 35220 Eräjärvi	j.v.pumppaamo	1991		puu	sähkö	166	498	139
5956	Jätevedenpuhdistamo, Hirsilä	oma	1025710064	Kooninnotko 35, 35320 Hirsilä	j.v.pumppaamo	1979/1992		puu	sähkö	151	433	129
5110	Makasiini	oma		Urheilutie 6, 35300 Orivesi	varastotila	1857		puu/hirsi	ei ole	142	1041	127
5143	Vanha paloasema (puretaan)	oma	101457820W	Latokartanontie 4, 35300 Orivesi	ei käytössä / varastotila	1964		tiili/betoni	aluelämpö/patter	749	2836	607
5137	Kiikanmäen terveystalo (poistettu käytöstä)	oma	1014579824	Sairaalan tie 11, 35300 Orivesi	ei käytössä	1966		tiili	aluelämpö/patter	937	2708	806
										47 764	192 784	41 362
5219	Orivesi-talo Oy (kaupungin konserniyhtiö)			Keskustie 26, 35300 Orivesi	toimistoja, päiväkot, ravintola,	1993	2015	betoni	aluelämpö/patter	3879	13640	4748
5109	Oriveden Jäähalli Oy, 50% kaupungin om. osuus			Opintie 2, 35300 Orivesi	luistelu, jääkiekkoliu	1999		puu, sandwich-elementti	sähkö/patter	2550	15000	
5221/	Oriveden Kotikoivu Oy:n kiinteistöt											
	0561	asuinkerrostalo		Kääjäntie 7 A-B, 35300 Orivesi	asuminen	1968	1990	betoni, tiili, puu	aluelämpö, patter	1185	3905	732
	0563	asuinkerrostalo		Kääjäntie 9, 35300 Orivesi	asuminen	1971		betoni, tiili, puu	aluelämpö, patter	1260	4670	1028
	0565	asuinkerrostalot, 2 taloa		Ahotie 5, 35300 Orivesi	asuminen	1973		betoni, tiili, puu	aluelämpö, patter	2454	7362	1956
	0566	asuinrivitalot, 5 taloa		Peltotie 4-6, 35300 Orivesi	asuminen	1976...1978		betoni, tiili, puu	aluelämpö, patter	2908	8625	2315
	0570	asuinrivitalot, 6 taloa		Kenkätie 2-6, 35100 Orivesi as	asuminen	1989...1990		puu	öljy, patter	2602	7815	2158
	0571	asuinrivitalot, 4 taloa, osa luhtitaloja		Laitamontie 1, 35100 Orivesi as	asuminen	1993		puu	öljy, patter	1534	4680	1229,5
	0572	asuinrivitalot, 2 taloa, ryhmäkoti		Koulutie 26. 35300 Orivesi	asuminen	1988		puu	öljy, patter	844	2380	648,5
	0574	asuinrivitalo, luhtitalo		Viittatie 2, 35300 Orivesi	asuminen	1991		puu	öljy, patter	1114	4695	880
	0577	asuinrivitalot, luhtitalot, 3 taloa		Rovastintie 18, 35300 Orivesi	asuminen	1999		puu	aluelämpö, patter	1201	4480	1032,5
	0580	asuinkerrostalo		Mäkelänkuja 3, 35300 Orivesi	asuminen	1975		betoni	aluelämpö, patter	1643	5800	1368
	0581	asuinkerrostalo		Isokiventie 7, 35300 Orivesi	asuminen	1987		betoni	aluelämpö, patter	1139	3278	660
										24 313	57 690	14 008