

BRADO

HANKE**Kiinteistöstrategia 2035**

Oriveden kaupunki
Keskustie 23
35301 ORIVESI

TILAAJA

Oriveden kaupunki
tekninen johtaja Matti Vesava

**KIINTEISTÖSTRATEGIA 2035 –
KIINTEISTÖT JA TOIMENPIDE-ESITYKSET**

17.10.2025

Sisällys

1	JOHDANTO	5
2	KIINTEISTÖSTRATEGIAA OHJAAVAT TEKIJÄT	6
2.1	Oriveden kaupungin väestökehitys.....	6
2.2	Oriveden kaupungin kiinteistöt.....	7
2.3	Kiinteistöjen yhtiöittämisvelvollisuus 1.1.2026 alkaen	9
2.4	Ilmastonmuutoksen vaikutukset	10
3	KOULUVERKON KÄYTTÖASTESELVITYKSEN TULOKSET	11
4	KIINTEISTÖSTRATEGIAN VAIHTOEHDOT.....	13
4.1	Tulosten yhteenveto	14
4.2	Kiinteistöistä luopuminen, rakennuksien purku, punainen TPL.....	15
4.3	Kiinteistöistä luopuminen, kiinteistöjen myynti, punainen TPL.....	15
4.4	Kiinteistöjen säilyttäminen ja ylläpito, keltainen ja vihreä TPL.....	17
5	KIINTEISTÖSTRATEGIAN KIINTEISTÖT	18
5.1	Yhteiskoulu ja lukio	18
5.1.1	Kiinteistö	18
5.1.2	Taloustiedot	19
5.1.3	Tilat, käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti	20
5.1.4	Johtopäätökset ja ehdotukset	21
5.2	Kultavuoren koulu	21
5.2.1	Kiinteistö	21
5.2.2	Taloustiedot	22
5.2.3	Tilat, käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti	23
5.2.4	Johtopäätökset ja ehdotukset	24
5.3	Rovastinkankaan kampus	24
5.3.1	Kiinteistö	24
5.3.2	Taloustiedot	25
5.3.3	Tilat, käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti	26
5.3.4	Johtopäätökset ja ehdotukset	26
5.4	Eräjärven koulu ja päiväkoti	27
5.4.1	Kiinteistö	27
5.4.2	Taloustiedot	27
5.4.3	Tilat, käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti	27

7026

17.10.2025

5.4.4	Johtopäätökset ja ehdotukset.....	28
5.5	Päiväkoti Niittykukka	28
5.5.1	Kiinteistö	28
5.5.2	Tilat ja tilojen käyttö	29
5.5.3	Taloustiedot	29
5.5.4	Johtopäätökset ja ehdotukset.....	29
5.6	Päiväkoti Vuokkokuja	29
5.6.1	Kiinteistö	29
5.6.2	Tilat ja tilojen käyttö	30
5.6.3	Taloustiedot	30
5.6.4	Johtopäätökset ja ehdotukset.....	31
5.7	Kaupungintalo	31
5.7.1	Kiinteistö	31
5.7.2	Tilat ja käyttöastetutkimuksen tulokset	32
5.7.3	Taloustiedot	33
5.7.4	Johtopäätökset ja ehdotukset.....	33
5.8	Uimahalli	34
5.8.1	Kiinteistö	34
5.8.2	Tilat ja tilojen käyttö	35
5.8.3	Taloustiedot	35
5.8.4	Johtopäätökset ja ehdotukset.....	35
5.9	Liikuntahalli.....	36
5.9.1	Kiinteistö	36
5.9.2	Tilat ja tilojen käyttö	37
5.9.3	Taloustiedot	37
5.9.4	Johtopäätökset ja ehdotukset.....	37
5.10	Sosiaali- ja terveysasema	38
5.10.1	Kiinteistö	38
5.10.2	Tilat ja tilojen käyttö	39
5.10.3	Taloustiedot	39
5.10.4	Johtopäätökset ja ehdotukset.....	40
5.11	Särkänkoti	40
5.11.1	Kiinteistö	40
5.11.2	Tilat ja tilojen käyttö	41

7026

17.10.2025

5.11.3	Taloustiedot	41
5.11.4	Johtopäätökset ja ehdotukset	41
5.12	Paloasema	42
5.12.1	Kiinteistö	42
5.12.2	Tilat ja tilojen käyttö	42
5.12.3	Taloustiedot	43
5.12.4	Johtopäätökset ja ehdotukset	43
5.13	Tekninen varikko	43
5.13.1	Kiinteistö	43
5.13.2	Tilat ja tilojen käyttö	44
5.13.3	Taloustiedot	44
5.13.4	Johtopäätökset ja ehdotukset	45
5.14	Järjestöjen talo.....	45
5.14.1	Kiinteistö	45
5.14.2	Tilat ja tilojen käyttö	46
5.14.3	Taloustiedot	46
5.14.4	Johtopäätökset ja ehdotukset	47
5.15	Auvisen talo.....	47
5.15.1	Kiinteistö	47
5.15.2	Tilat ja tilojen käyttö	48
5.15.3	Taloustiedot	48
5.15.4	Johtopäätökset ja ehdotukset	49
5.16	Liljan talo (Joonas koulu)	49
5.16.1	Kiinteistö	49
5.16.2	Tilat ja tilojen käyttö	50
5.16.3	Taloustiedot	50
5.16.4	Johtopäätökset ja ehdotukset	50
5.17	Aseman huoltorakennus	51
5.17.1	Kiinteistö	51
5.17.2	Tilat ja käyttöasteet	52
5.17.3	Taloustiedot	52
5.17.4	Johtopäätökset ja ehdotukset	52
6	TALONRAKENNUKSEN INVESTOINTIOHJELMA.....	52
7	JOHTOPÄÄTÖKSET JA JATKOTOIMENPITEET	54

1 JOHDANTO

Oriveden kaupunki tilasi Brado Oy:ltä kiinteistöstrategian konsultoinnin. Tämä kiinteistöstrategia on laadittu seuraavan vuosikymmenen tarpeisiin vuoteen 2035 saakka.

Kiinteistöstrategian laadintaan ovat osallistuneet tekninen johtaja Matti Vesava, kiinteistömestari Jari Järvenpää ja Brado Oy:n asiantuntija Mika Vornanen.

Kiinteistöstrategia 2035 koostuu kolmesta asiakirjasta;

1. osa - kiinteistöjohtamisen periaatteet
2. osa - kiinteistöt ja toimenpide-esitykset (tämä raportti)
3. osa - esittelyaineisto (tiivistelmä edellisistä)

Kiinteistöjohtamisen periaatteet osassa on kuvattu kaupungin yleiset kiinteistöihin liittyvät toiminta- ja menettelytapaperiaatteet. Kiinteistöt ja toimenpide-esitykset - osassa 2 on kuvattu tarkemmin kiinteistöjen nykytilannetta, kuntoa, taloutta, toiminnallisuutta, käyttöä sekä annettu konkreettisia toimenpide-ehdotuksia kiinteistöstrategian tarkastelujaksolle. Tähän raporttiin sisältyy myös kaupungintalon ja kouluverkon rakennusten käyttöasteiden tutkimus, joka on toteutettu vuonna 2022. Tähän raporttiin ei ole päivitetty käyttöasteiden nykytilannetietoja muuten kuin oppilasmäärien osalta.

Oriveden kaupungin strategian mukaan toiminnassa korostuvat kaupungin elinvoiman vahvistaminen, asukkaiden hyvinvoinnin edistäminen sekä innovatiivinen ja kestävä johtaminen.

Kiinteistöstrategia tukee hyväksyttyä kaupunkistrategiaa. Kiinteistöstrategiaa on suositeltava päivittää valtuustokausittain tai kaupunkistrategian tarkastelun yhteydessä. Kiinteistöstrategian näkökulmasta kaupungin elinvoimaa on mahdollista vahvistaa erityisesti lapsiperheille suunnatun markkinoinnin avulla. Kouluverkon käyttöasteselvityksen mukaan oppilaskapasiteetti mahdollistaa oppilasmäärän kasvattamisen. Kouluverkkoselvityksessä oppilasmäärän ennakoidaan vähenevän tarkastelujaksolla huomattavasti, mikä edelleen lisää kouluverkon vajaakäyttöä.

Kiinteistöstrategiassa asukkaiden hyvinvointia voidaan edistää huolehtimalla tilojen toiminnallisuudesta ja soveltuvuudesta käyttötarkoitukseen. Tilojen turvallisuus ja terveellisyys kuuluvat voimassa olevan rakentamislain pääperiaatteisiin. Innovatiivisen ja kestävä kiinteistöjohtamisen näkökulmasta tilamäärien sovittaminen todellisten tilatarpeiden mukaan sekä suunnitelmallinen ja innovatiivinen varautuminen tulevaisuuden vaatimuksiin ovat kiinteistöstrategian ytimessä. Tilankäytön tehokkuus vaikuttaa suoraan tarpeellisiin tilamääriin, tilajoustoihin, kiinteistökustannuksiin sekä ympäristövaikutuksiin. Ilmastomuutoksen torjunnan ja varautumisen toimet on myös huomioitava tarkastelujakson aikana.

2 KIINTEISTÖSTRATEGIAA OHJAAVAT TEKIJÄT

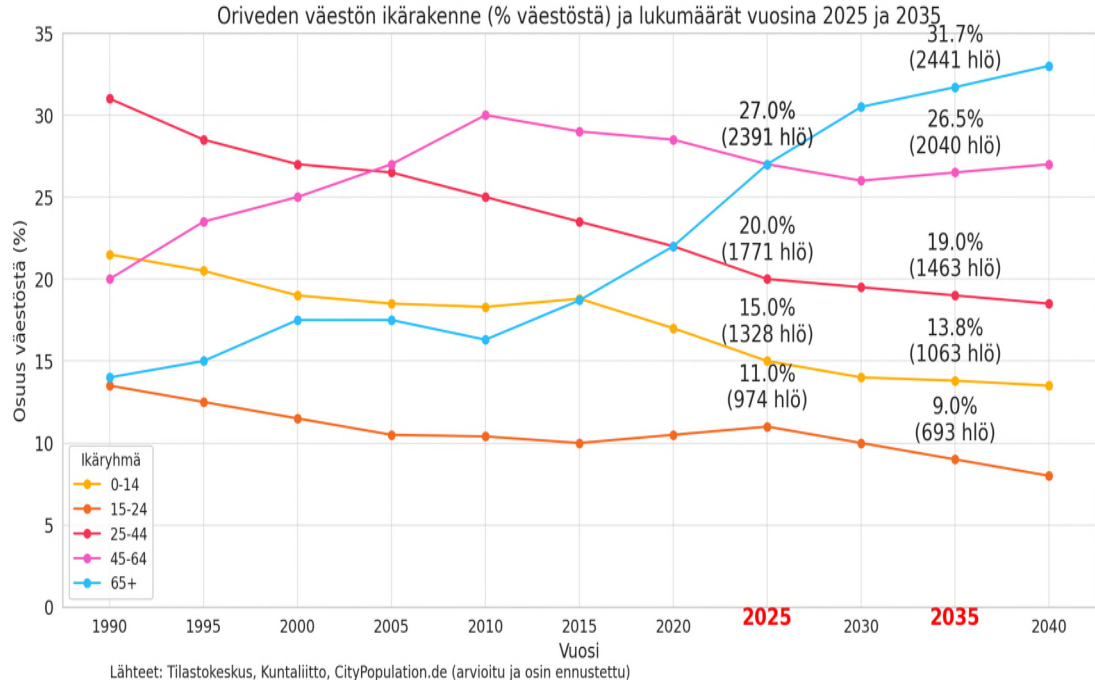
2.1 Oriveden kaupungin väestökehitys

Pirkanmaan maakunta on viime vuosikymmenen aikana kasvanut väestöltään määrällisesti toiseksi eniten koko maassa. Vuonna 2024 Pirkanmaan väkiluku kasvoi 6 194 henkilöllä, mikä on maakunnista Uudenmaan jälkeen toiseksi eniten.

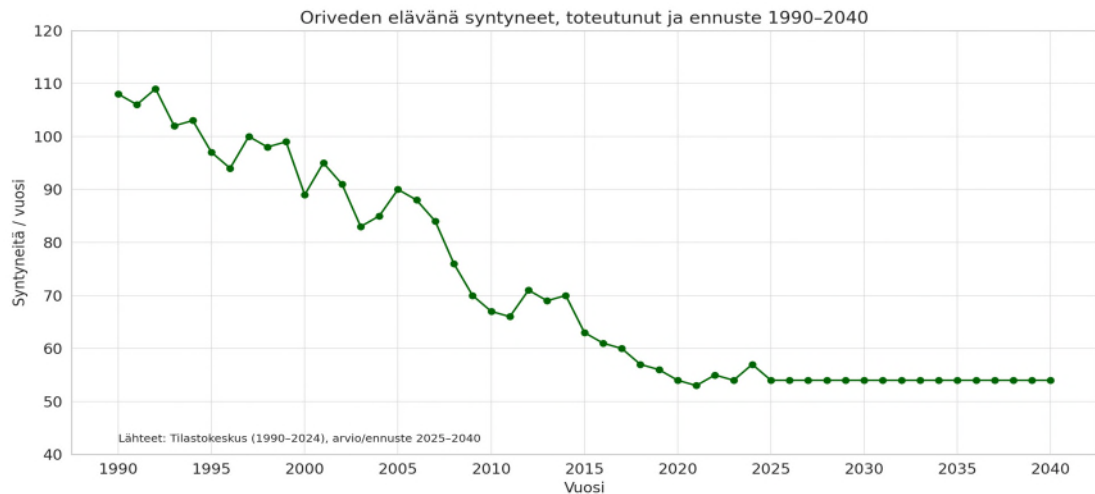
Oriveden kaupungin väkiluku on sen sijaan laskenut viimeisen vuosikymmenen aikana noin 590 henkilöllä, eli -6,6 %. Vuonna 2024 Orivedellä asui 8 854 asukasta, mikä on 27 henkilöä enemmän kuin edellisvuonna. Kasvu johtui pääasiassa 75 henkilön muuttovoitosta. Luonnollinen väestömuutos oli kuitenkin negatiivinen: syntyneitä oli 62 ja kuolleita 111, mikä tarkoittaa 49 henkilön vähennystä luonnolliseen väestömäärään.

Tilastokeskuksen ennusteen mukaan, joka huomioi myös muuttoliikkeen, Oriveden väkiluvun arvioidaan laskevan hieman seuraavan kymmenen vuoden aikana. Kuntaliiton mukaan väestön ikärakenne muuttuu siten, että yli 65-vuotiaiden osuus kasvaa nykyisestä noin 30 %:sta lähes 40 %:iin vuoteen 2040 mennessä. Tämä on selvästi enemmän kuin Tampereen kehyskunnissa, joissa yli 65-vuotiaiden osuus on tällä hetkellä noin 20 % ja arvioidaan olevan vuonna 2040 noin 27 %.

Syntyvyyden arvioidaan laskevan alle 60 lapseen kaupungin alueella, ja vanhus-huoltosuhteen kohoavan yli 80:een. Väestörakenteen muutos aiheuttaa taloudellisia haasteita kaupungintalouden tasapainottamiselle ja palvelujen mitoitukselle.



Kuva 1. Oriveden muuttuva ikärakenne. (tilastokeskus/kuntaliitto 12.5.2025)



Kuva 2. Toteutunut syntyvyys vuoteen 2024 ja ennustettu syntyvyys vuoteen 2040 saakka. (tilastokeskus 12.5.2025)

Kaupungilla on kuitenkin mahdollisuus vaikuttaa ennakoituun kehitykseen aktiivisilla toimenpiteillä. Oriveden kaupungin sijainti Tampereen kehyskuntana ja kasvukeskuksen läheisyydessä sekä hyvät liikenneyhteydet luovat edellytykset väestökehityksen kääntämiseksi myönteiseen suuntaan, esimerkiksi lapsiperheiden määrän kasvun kautta. Ennustettu väestökehitys edellyttää pitkän tähtäimen järkevien kokonaisratkaisujen pohdintaa.

2.2 Oriveden kaupungin kiinteistöt

Oriveden kaupunki on laatinut kaupunkistrategian ja kouluverkkoselvityksen vuonna 2021. Kouluverkkoselvityksen perusteella on jo aiemmin lakkautettu Hirsilän ja Karpinlahden koulut vuonna 2022. Em. kohteet on myyty. Kiinteistöstrategian osana tutkittiin Oriveden kouluverkon käyttöasteita, oppilaskapasiteettia ja tilajoustomahdollisuuksia. Kouluverkon käyttöasteselvityksen yhtenä tavoitteena oli hakea sivistyspalveluiden kanssa yhteistyössä pedagogisesti kestäviä ratkaisumalleja ja tilajoustoja tulevaisuutta silmällä pitäen.

Kiinteistöstrategian lähtötietoina käytettiin Oriveden kaupungin seuraavia asiakirjoja:

- kaupunkistrategia
- kouluverkkoselvitys ja oppilasennusteet
- koulujen tilakohteiset työjärjestykset
- väestöennusteet
- pohjapiirustukset
- ilmanvaihtosuunnitelmat
- kiinteistöjen kuntoarviot tms. selvitykset
- kiinteistöjen ylläpitokustannukset
- kiinteistöjen kirjanpitoarvot

Kiinteistöstrategia rajattiin koskemaan kaupungin suorassa omistuksessa olevia kiinteistöjä. Kiinteistöstrategiasta rajattiin pois yhdyskuntatoimen kiinteistöt ja jo aiemmin purettavaksi tai myytäväksi päätetyt kiinteistöt. Kiinteistöstrategia selvi-tyksessä mukana olevat kiinteistöt ovat:

- Yhteiskoulu ja lukio – A, B ja C-rakennukset
- Kultavuoren koulu
- Rovastinkankaan kampus (+ vuokratut väistötilat)
- Eräjärven koulu
- Päiväkotiniittykukka
- Päiväkotini vuokkokuja
- Kaupungin talo
- Uimahalli
- Liikuntahalli
- Tekninen varikko
- Auvisen talo
- Järjestöjen talo
- Aseman huoltorakennus
- Terveysasema
- Paloasema
- Särkänkoti, palvelukoti
- Hammashoitola, kiinteistöosakeyhtiö

Kiinteistöstrategiassa mukana olevien kiinteistöjen bruttopinta-alat ovat yhteensä 39.168 brm² ja ne edustavat noin 80 % kaupungin suorassa omistuksessa olevista kiinteistöistä.

Lisäksi kaupungin suorassa omistuksessa ovat seuraavat kiinteistöt, joita ei käsi-telty tässä kiinteistöstrategiassa:

- Säynäniemen leirintäalue, päätös tehdään alkaneella valtuustokaudella
- Tähtiniemikoti, myyntipäätös tehty
- Viljamakasiini, säilytetään vuokrattuna liikuntatoimelle ja varastokäytössä.
- Liljan talo, kunnanhallituksen päätöksellä myyntiä on lykätty.
- Liikuntapaikkojen kylmät rakennukset, säilytetään nykyisellään.
- Linja-auto asema ja matkahuolto, vuokrattuna ja suositellaan luopumista. Päätös alkaneella valtuustokaudella
- Keskuskieppi, entinen MTT, vuokrattuna ja suositellaan luopumista. Päätös alkaneella valtuustokaudella
- Vuokratut asuinhuoneistot, vuokrattuna ja suositellaan luopumista. Päätös alkaneella valtuustokaudella

- Vanha Paloasema, varikkokäytössä. Suositellaan luopumista tarkastelujakson loppupuolella.
- Asematie 10, purkukohde
- Kesoil, purkukohde
- Kiikanmäen terveystalo, purkukohde
- Aseman liikekiinteistö (entinen kauppa), purkukohde
- Vesihuollon rakennukset

Edellä mainittujen kiinteistöjen bruttopinta-alat ovat yhteensä n. 9.745 brm² ja ne edustavat noin 20 % kaupungin suorassa omistuksessa olevista kiinteistöistä.

Lisäksi kaupungilla on yhtiöiden mm. Orivesi talo Oy, Oriveden jäähalli Oy ja Oriveden Kotikoivu Oy, kautta epäsuoria omistuksia. Näiden kiinteistöjen yhteen laskettu bruttoala on 24.313 brm². Kiinteistöluettelo ja tarkemmat tiedot löytyvät Kiinteistöstrategian osan 1 liitteestä.

Kaikki tässä kiinteistöstrategiassa esitetyt kustannukset ovat arvonlisäverottomia alv. 0 %. Kustannukset ja laskelmat ovat luonteeltaan suuntaa antavia ja perustuvat arvion antamisen ajankohdan kustannustasoon sekä käytössä olleisiin lähtötietoihin ja oletuksiin. Kaikki kustannukset pitää myöhemmin tarkastaa tarkasteluhetken kustannustasoon ja vastaamaan päivitettyjä lähtötietoja. Kiinteistökustannusten tasoa nostavat tulevaisuudessa tiukentuva sääntely mm. energian hinnan nousu sekä välttämättömät korjaukset ja energiainvestoinnit.

Kiinteistöjä koskevat kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kaupungilta. Ylläpitomenoina on käytetty vuosien 2022 ja 2024 toteutuneiden kustannusten keskiarvoja. Kiinteistöjen myyntihinta-arvioihin ei ole käytetty AKA-menettelyä vaan myyntihinta-arviot perustuvat vastaaviin myynneissä olleiden tai olevien kohteiden hintapyyntöihin. Kiinteistöjen purkuhinnat on määritelty vastaavien kohteiden toteutuneiden hintojen perusteella. Korjausvelka on arvioitu kiinteistöjen kunnon, laajuuden ja korjausasteen perusteella. Korjausvelka kuvaa kiinteistöihin sitoutunutta velan määrää toisin sanoen rakennusosien kulumista tai turmeltumista sekä korjauskustannusten kertymistä rakennuksen ikääntyessä. Peruskorjausten tarkemmat kustannukset määritellään aina hankesuunnitteluvaiheessa tilamäärien ja tehtävien toimenpiteiden perusteella.

Rakennustietokorttien mukaiset kuntoarviot sisältävät yleensä kiinteistön Pitkän Tähtäimen korjausten Suunnitelman (PTS-suunnitelma) kustannuksineen seuraavalle kymmenelle vuodelle. Tässä selvityksessä hyödynnettiin kiinteistöihin jo tehtyjä kuntoarvioita ja PTS-korjaussuunnitelmia. Kiinteistöstrategian valmistelun aikana valmistuivat myös terveysaseman ja Särkänkodin kuntoarvot ja PTS-suunnitelmat. Osasta kiinteistöistä kuntoarvio puuttui tai se oli vanhentunut ja puutteellinen. Mikäli kuntoarviota ei oltu tehty tai PTS-suunnitelma ei sisältynyt kuntoarvioon, arvioitiin PTS-kustannukset rakennuksen yleisen kunnon, iän ja tiedossa olleiden tehtyjen korjausten perusteella.

2.3 Kiinteistöjen yhtiöittämisvelvollisuus 1.1.2026 alkaen

Oriveden kaupunki on käynyt sote- ja paloasemakiinteistöjen vuokrasopimusneuvotteluita Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa kesällä 2025. Hyvinvointialueen tavoitteena on ollut, että Oriveden terveyspalvelut keskitetään terveysasemalle.

Pirhan vuokrasopimukset on tehty kaupungin suorassa omistuksessa ja tässä kiinteistöstrategiassa mukana olevista terveysasemasta ja palvelukoti Särkänkodista seuraavaksi kymmeneksi vuodeksi sekä hammashoitolasta (kiinteistöosakehuoneisto) vuodeksi 2026. Paloaseman nykyistä vuokrasopimusta ei muuteta eikä se kuulu yhtiöitettäviin kiinteistöihin. Vuokrasopimuksissa otetaan huomioon kiinteistöjen PTS-suunnitelmat ja mahdolliset tilojen muutostarpeet, jotka kohdistuvat esim. terveysasemalle.

Oriveden kaupunki on tilannut erillisenä toimeksiantona hyvinvointialueelle vuokrattavien rakennusten yhtiöittämisselvityksen ja yhtiöittämistä tullaan valmistelemaan niin, että kaupungilla on valmius aloittaa yhtiöitettyjen toimitilojen vuokraustoiminta lainsäädännön edellyttämällä tavalla 1.1.2026 alkaen.

Yhtiöittämisvaatimuksen osalta Oriveden kaupunki luopuu suorasta omistuksesta hyvinvointialueelle vuokratuista rakennuksista pois lukien paloasema. Kiinteistöjen luovutustapa ratkaistaan myöhemmin kaupungin kannalta tarkoituksenmukaisimmalla tavalla niin vastaanottavan yhtiön kuin omaisuuden luovutuksenkin osalta.

2.4 Ilmastomuutoksen vaikutukset

Kiinteistöjen ylläpidolla ja rakentamisella on suuri vaikutus ilmastomuutokseen. Yleisesti 40% energiasta käytetään kiinteistöissä ja 33% kasvihuonekaasupäästöistä syntyy rakennetusta ympäristöstä. Maapallon raaka-aineista 50% käytetään rakentamiseen.

Rakentamista ohjaava vanha maankäyttö- ja rakennuslaki on jakautunut rakentamislakiin ja alueidenkäyttölakiin vuoden 2025 alusta alkaen. Rakentamislaki ohjaa rakentamista. Alueidenkäyttölaki ohjaa maankäyttöä ja kaavoitusta. Rakentamislakia täydennetään kuluvin vuodelle aikana vielä korjaussarjalla ja siihen lisätään vuoden 2026 alusta alkaen rakentamisluvan käsittelyaikatakuu, rakennuksen hiilijalanjälkilaskenta velvoitteet sekä rakentamisluvan hakeminen suunnitelmallilla tai muutoin koneluettavassa muodossa. Lakiuudistuksen lähtökohtana on ollut ilmastomuutoksen torjuminen ja digitalisaation lisääminen. Lakia täydentävä rakentamismääräyskokoelma on myös muuttumassa ja se tulee sisältämään velvoitteita ilmastomuutoksen vaikutuksiin varautumiseen.

Torjunta ja varautuminen ovat siis eri asioita. Molemmat asiat on huomioitava erityisesti uudisrakennushankkeissa. Ilmastomuutoksen torjunnan näkökulmasta olemassa olevien tilojen käyttöä pitäisi tehostaa ja rakentaa uutta mahdollisimman vähän. Ilmastomuutos ohjaa samalla myös tehokkaampaan kiinteistökustannusten hallintaan, kun esimerkiksi energiakustannuksien ennakoidaan tulevaisuudessa nousevan.

Ilmastomuutoksen vaikutukset kuormittavat rakennettua ympäristöä, joka on mitoitettu entisten aikojen olosuhteiden ja ohjeiden mukaan. Ilmastomuutoksen vaikutuksiin varautuminen koskee siis myös olemassa olevaa kiinteistökantaa. Olemassa olevaa kiinteistökantaa pitää tarkastella kriittisesti muuttuvan ympäristön ja lisääntyvien sään ääri-ilmiöiden näkökulmasta. Varautumistarkasteluissa pitää tarkastella uudelleen mm. rakennusten kuormituskestävyyttä lisääntyviin tuuli- ja lumikuormiin, kosteusrasitukseen, rakenteiden rakennusfysikaaliseen toimintaan sekä sade- ja pintavesien pois johtamiseen. Rankkasateet kuormittavat taajamien runkoviemäriverkostoa ja niiden kapasiteetti ylittyy tulevaisuudessa helposti.

Ilmastonmuutokseen varautumisen toimet ajoittuvat tämän kiinteistöstrategian tarkastelujaksolle ja lisäävät osaltaan kiinteistökustannuksia.

3 KOULUVERKON KÄYTTÖASTESELVITYKSEN TULOKSET

Alustavan kiinteistöstrategiaesityksen 03.11.2022 yhteydessä tehtyä kiinteistöjen käyttöasteselvitystä ei ole päivitetty tähän kiinteistöstrategiaan. Tähän kohtaan kirjatut tiedot ovat, oppilasennusteita lukuun ottamatta, alkuperäisen raportin tietoja. Alkuperäiset tiedot on merkitty *kursiivilla*.

Lainaus alustavasta kiinteistöstrategiaesityksestä vuodelta 2022.

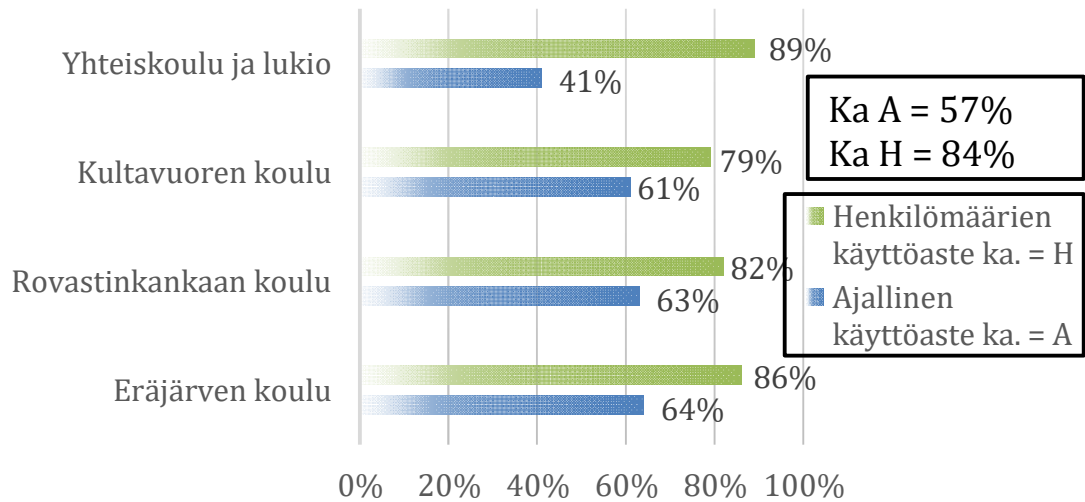
Käyttöasteselvityksen tarkoituksena oli selvittää kouluverkon kiinteistöjen nykyistä käyttöä sekä mahdollisuuksia tilajoustoihin tulevaisuudessa. Selvityksessä tarkasteltiin teknisen näkökulman kautta kiinteistöjen yksittäisten tilojen käyttöasteita, toiminnallisuutta, tulevia tarpeita sekä oppilaskapasiteetteja. Tavoitteena oli myös löytää pedagogisesti kestäviä ratkaisumalleja tilatehokkuuden ja -joustojen parantamiseen. Kouluverkon käyttöastekartoituksen tarkemmat tulokset ovat tämän raportin liitteenä (LIITE 1). Käyttöastetarkastelu tehtiin myös kaupungintalolle, jonka tulokset on esitetty tämän raportin kohdassa 5.7.2, Tilat ja käyttöastetutkimuksen tulokset.

Selvitystyössä tehtiin kohdekäyntejä ja haastateltiin koulujen rehtoreita. Osapuolille järjestettiin työpaja, johon valmistelimme ennakotehtävän. Selvitystyö sisälsi kaksi vaihetta. Ensimmäisessä vaiheessa laadittiin saatujen lähtötietojen perusteella käyttöastekartat ja toisessa vaiheessa pyrittiin löytämään pedagogisesti kestäviä ratkaisumalleja. Tavoitteena olleita yleisiä ratkaisumalleja, joita voisi hyödyntää laajemmin kaupungin kouluverkossa, ei tässä selvityksessä valitettavasti saatu. Suosittelemme kuitenkin jatkamaan tämän asian selvittämistä tulevaisuudessa, koska sillä on suuri merkitys tarpeellisen kiinteistöresurssin mitoituksessa.

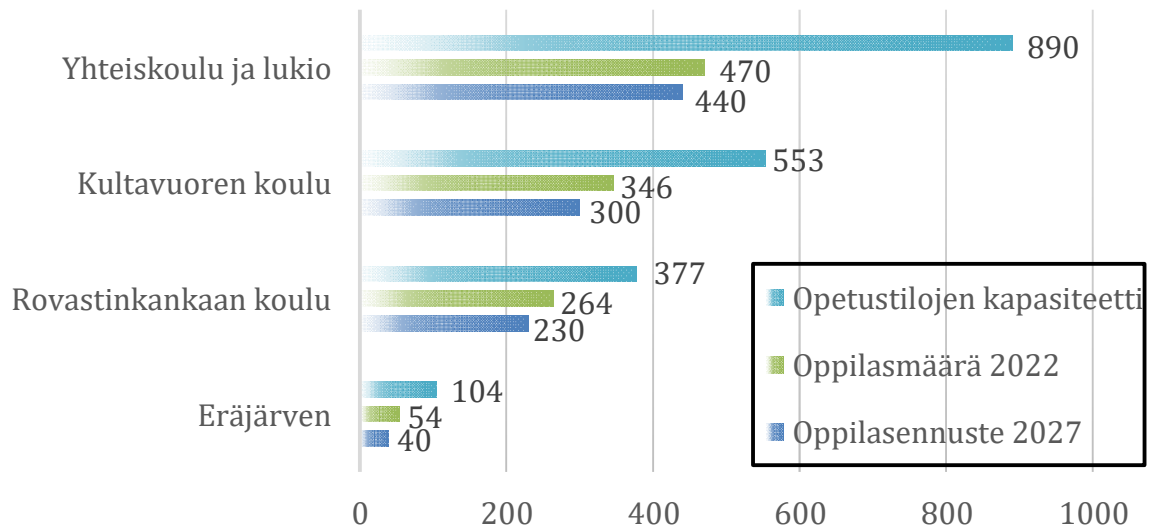
Käyttöasteiden tutkimus kohdennettiin ainoastaan opetus-, esiopetus- ja iltapäivätoiminnassa oleviin tiloihin. Käyttöasteissa ei huomioitu oppilashuollon tiloja, neuvottelutiloja, ruokasaleja, liikunta- tai kuntosaleja. Nämä tilat katsottiin tässä tarkastelussa "ylimääräiseksi" tilaresurssiksi, mutta tarvittaessa tiloja voidaan käyttää opetuskäyttöön. Kouluverkon opetus-, esiopetus- tai iltapäivätoiminnassa olevien tilojen määrä oli yhteensä 98, joista 91 oli mukana selvityksessä. Tilojen keskimääräinen ajallinen käyttöaste on 57 % ja henkilömääriin perustuva käyttöaste oli 84 %. Iltakäyttöä oli 15/98 tilassa ja käyttö rajoittui lähinnä liikuntasaleihin, musiikki- ja kieliluokkiin. Iltakäytön ajallinen keskimääräinen käyttöaste oli 4,3 %.

Käyttöasteselvityksessä laadittiin kuhunkin kiinteistöön käyttöastekartat, joihin merkittiin tilakohtainen käyttöaste eri värein. Kohdekohtaiset käyttöastekartat löytyvät käyttöasteselvityksen liitteistä. Käyttöastekartoista käy ilmi tilojen tunnus, tiedossa oleva käyttötarkoitus, henkilömäärä, mahdollinen iltakäyttö, henkilömääriin perustuva käyttöaste (H) sekä ajallinen käyttöaste (A) ja suunnitellun ilmanvaihdon sallima maksimi henkilömäärä.

Selvityksessä mukana olleita kiinteistöjä olivat Yhteiskoulu ja lukio, Kultavuoren koulu, Rovastinkankaan koulu ja väistökoulu sekä Eräjärven koulu. Käyttöasteselvityksen tulokset on esitetty seuraavissa diagrammeissa.



Kuva 2. Oriveden kouluverkon käyttöasteet



Kuva 3. Oriveden kouluverkon teoreettinen oppilaskapasiteetti.

Selvityksen perusteella eniten tilajoustojen mahdollisuutta oli Yhteiskoulussa ja Lukiossa. Koulukeskuksen ajallinen (A) käyttöaste oli vertailun heikoin 41%.

Kouluverkon teoreettinen tekninen oppilaskapasiteetti on 1924 nykyisen oppilasmäärän ollessa 1134. Kouluverkkoselvityksen tarkastelujaksolla oppilasmäärän ennustetaan vähenevän 1010 lapseen vuoteen 2027 mennessä. Teoreettinen kapasiteettitarkastelu ei huomioi ryhmien määrää, opettajien lukujärjestyksen laatimisen haasteita tai pedagogista näkökulmaa. Lukujärjestykseen liittyvät haasteet

korostuvat erityisesti yläkoululla ja lukiolla, jossa oppilaat ja opettajat vaihtavat jatkuvasti luokkatiloja. Nykyisen kouluverkon todellinen ja pedagogisesti kestävä oppilaskapasiteetti arvioidaan olevan 1300-1500 oppilaan välillä.

Väestöennusteen mukaan koulukiinteistöjen vajaakäyttö lisääntyy ja vastaavasti tilojen vapaana oleva kapasiteetti nousee kuluvan vuosikymmenen aikana. Kiinteistöstrategian näkökulmasta kouluverkon kiinteistöissä katsotaan olevan vapaata tilaresurssia, joka voisi soveltua muuhunkin käyttötarkoitukseen.

Käyttöasteselvityksessä vuonna 2022 mukana olleiden koulujen oppilasmäärät ovat lukukaudella 2024-2025:

- Yhteiskoulu ja lukio, 436 oppilasta
- Kultavuoren koulu, 293 oppilasta ja lisäksi esikoululaisia 41
- Rovastinkankaan koulu, 210 oppilasta ja lisäksi esikoululaisia 31
- Eräjärven koulu, 33 oppilasta ja lisäksi esikoululaisia 3

Kouluissa oli yhteensä 972 oppilasta ja 75 esikoululaista lukuvuonna 2024 - 2025. Käyttöasteselvityksen (2022) edellä olevissa kaavioissa esitetyt oppilasmääräennusteet vuodelle 2027 ovat jo alittuneet kaikissa kouluissa. Oppilasmäärien väheneminen on ollut paljon ennakoitua nopeampaa. Tässä esitetyn oppilasennusteen tiedot perustuvat jo syntyneisiin lapsiin eikä se huomioi mahdollista muuttoliikettä.

4 KIINTEISTÖSTRATEGIAN VAIHTOEHDOT

Kiinteistöjen määrärahat kilpailevat samoista määrärahoista toiminnan määrärahojen kanssa. Siksi ensisijaisena tavoitteena voidaan pitää tarpeettomista kiinteistöistä luopumista ja taloudellisten resurssien keskittämistä säilytettävien kiinteistöjen ja toiminnan kehittämiseen.

Kiinteistöstrategian tavoitteena on muodostaa kokonaiskuva tutkitusta kiinteistökannasta sekä antaa konkreettisia toimenpide-ehdotuksia tulevien vuosien kiinteistöjohtamiseen.

Kiinteistöstrategian kiinteistöjohtamisen periaatteet – osassa kiinteistöt on jaoteltu kolmeen toimenpideluokkaan, joita ovat

- säilytettävät ja aktiivisesti ylläpidettävät kiinteistöt, vihreä toimenpideluokka
- säilytettävät ja passiivisesti ylläpidettävät kiinteistöt, keltainen toimenpideluokka
- luovuttavat kiinteistöt, myynti tai purkaminen, punainen toimenpideluokka

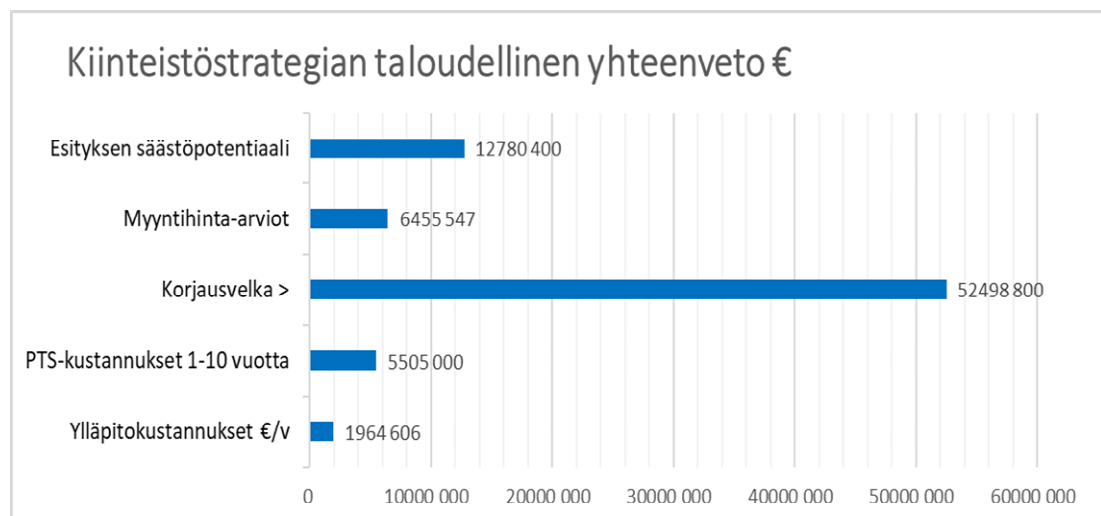
Kiinteistöjen luokittelua on kuvattu tarkemmin kiinteistöstrategian osassa 1. Kiinteistöjen luokittelu toimenpideluokkiin ohjaa strategista suunnittelua ja operatiivista toimintaa. Kiinteistöjen luokittelua (vihreä ja keltainen TPL) kannattaa tarkentaa tämän raportin pohjalta vastaamaan kiinteistöjohtamisen periaatteita (osa 1), kun säilytettävien kiinteistöjen tiedot tarkentuvat ja hankesuunnittelu valmis-
tuu.

4.1 Tulosten yhteenveto

Oriveden kouluverkkoa on uudistettu viime aikoina kouluverkkoselvityksen perusteella. Nykyiset koulukiinteistöt ovat yleisesti kohtuullisen hyvässä kunnossa. Suurin peruskorjaustarve kohdistuu tällä hetkellä yhteiskouluun ja lukioon. Erityisesti koulukeskuksen A-rakennus alkaa olla elinkaarensa päässä. Käyttöasteselvityksen (v. 2022) mukaan eniten tilajoustomahdollisuuksia oli koulukeskuksen tiloissa. Yhteiskoulu - lukion osalta rakennusosien korjauksia ja rakennetiivistyksiä on tehty A- rakennukseen (v. 2022 - 2024), B - rakennukseen (v. 2023 - 2024) ja C- rakennukseen (v. 2023 - 2024). Korjauksilla turvataan tilojen käytettävyyttä lyhyellä aikavälillä. Yhteiskoulu - lukion hankeryhmä on selvittänyt laajaa peruskorjausta, osittaista peruskorjausta sekä uudisrakentamista. Koska Rovastinkankaan koulun laajennuksen ja monitoimihallin rakentaminen on tällä hetkellä ykkösprioriteetti, yhteiskoulu - lukion hankeryhmän jatkoselvittelyt olivat lokakuussa 2025 tauolla.

Yhteiskoulun ja lukion lisäksi strategiajakson suurimpia peruskorjaustarpeita on kaupungintalolla, liikuntahallilla ja päiväkotiniittykukassa. Rovastinkankaan väistötilojen vuokrasopimus päättyy vuonna 2027 ja korvaavat tilat olivat raportointi hetkellä rakenteilla. Rovastinkankaan koulun laajennus ja monitoimihallin rakentaminen alkoi heinäkuussa 2025. Hankkeelle ei saatu liikuntapaikka-avustusta. Selvityksessä mukana olleiden kiinteistöjen korjausvelka (peruskorjausten kustannukset) on noin 46,3 - 52,5 M€, josta koulukeskuksen ja kaupungintalon osuus on yli puolet 22 - 28 M€. Kustannusten suuri vaihteluväli, johtuu kaupungintalon toteutusmuotojen (uudisrakennus tai peruskorjaus) hintaerosta. Alustavan arviomme mukaan uudisrakennus tulee edullisemmaksi tehokkaampien tilaratkaisujen takia.

Selvityksessä mukana olleiden kiinteistöjen vuosittaiset ylläpitokustannukset ovat noin 1,96 M€, joista suurin osuus noin 14 % (280 t€) koostuu koulukeskuksen kustannuksista. Akuuttien kuntoarvioissa esitettyjen sekä arvioitujen PTS-korjaustoimenpiteiden kokonaiskustannus oli noin 5,5 M€, joista suurin rakennusosiin kohdistuva korjaustarve 2,5 M€ oli kaupungintalolla. Esityksen säästöpotentiaali on noin 12,8 M€, joka sisältää ylläpidon ja PTS-korjausten kustannukset sekä korjausvelan seuraavan kymmenen vuoden ajalta.



Kuva 4. Strategiakauden 2025 - 2035 taloudellinen yhteenveto

Esitämme myytäväksi seitsemää kiinteistöä, joiden myyntihinta-arviot ovat yhteensä noin 6,46 M€. Myytäviin sisältyy kolme yhtiötettävää kiinteistöä, terveysasema, Särkänkoti ja hammashoitola. Kaupunki ei ole vielä tehnyt päätöstä kiinteistöjen luovutustavasta. Käytännössä vaihtoehtoina ovat myynti tai apportti. Tässä raportissa on oletettu myynnin tapahtuvan kiinteistöjen kirjanpitoarvolla eikä kaupasta näin ollen jäisi kaupungille myyntivoittoa kirjanpitoarvon kattamisen jälkeen. Laskelmissa on oletuksena, että kaikki kiinteistöjen luopumiset, myynnit ja purkamiset on tehty viimeistään vuonna 2027.

4.2 Kiinteistöistä luopuminen, rakennuksien purku, punainen TPL

Liljan talon ensisijainen toimenpide-ehdotus on kiinteistön myynti purettavaksi. Toissijaisesti esitämme Liljan talosta luopumista purkamalla rakennus itse. Järjestöjen taloa suosittelemme ensisijaisesti purettavaksi esim. kaupungintalon hankkeen yhteydessä ja toissijaisesti myytäväksi. Mikäli rakennuksiin tulee jäämään täydellisen peruskorjauksen jälkeenkin merkittäviä sisäilmariskejä henkilöiden turvallisuudelle ja terveellisyydelle, näkemyksemme mukaan vastuullinen kiinteistön omistaja ei voi luopua kiinteistöistä muuten kuin myymällä rakennukset purettavaksi tai purkamalla rakennukset itse. Järjestöjen talon purkuvaihtoehdossa emme suosittele maapohjasta luopumista. Asiaa kannattaa tarkastella tarkemmin kaupungintalon hankesuunnittelun yhteydessä.

Kiinteistöistä luopuminen purkamalla, toissijainen vaihtoehto*	Purkukustannukset €	Kirjanpitoarvo € (31.12.2024)	Luopumisen kustannukset yhteensä €	Ylläpitokustannukset €/vuosi ka.	Säästövaikutukset 10v. €	Maapohjasta saatavat tulot €
Liljan talo*	60000	0	60000	686	86860	150000
Järjestöjen talo	50000	0	50000	8000	140000	0
YHTEENSÄ	110000	0	110000	8686	226860	150000

Kuva 5. Kiinteistöistä luopuminen purkamalla.

Purettavaksi esitettyjen rakennusten luopumiskustannukset ovat n. 110.000 € ja seuraavan kymmenen vuoden säästövaikutukset ovat yhteensä n. 227.000 €. Säästövaikutuksissa on huomioitu kiinteistöjen ylläpito- ja PTS kustannukset, mutta ei mahdollisia peruskorjauskustannuksia. Jos peruskorjauskustannukset huomioitaisiin, säästövaikutus nousisi noin 1,26 miljoonaan euroon. Liljan talon vapautuvan maapohjan rakennusoikeuden hinnan arvioidaan olevan n. 150.000 – 175.000 €.

4.3 Kiinteistöistä luopuminen, kiinteistöjen myynti, punainen TPL

Esitämme kaupungin ydintoimintojen näkökulmasta tarpeettomista tai vajaalla käytöllä olevista kiinteistöistä luopumista ensisijaisesti myymällä kiinteistöt. Myytävien rakennusten teknisen kunnon tulee olla sellainen, että peruskorjaaminen olisi teknisesti mahdollista, siksi myyntivalmisteluna esitämme kohteiden kuntoarviointia tai vähintäänkin kevyempiä kuntotarkastuksia.

Lisäksi lainsäädäntö velvoittaa kaupunkia yhtiöittämään hyvinvointialueelle vuokratat kiinteistöt 1.1.2026 mennessä. Myyntiä on alustavasti suunniteltu kaupunkikonsernin yhtiöille. Luopumistapaa ei oltu vielä raportointi hetkellä päätetty. Tässä laskelmassa on oletettu luopumisen tapahtuvan kiinteistöjen kirjanpitoarvolla 1.1.2026. Hyvinvointialueelle vuokratuista kiinteistöistä saattaa muodostua kaupungille välillisiä riskejä yhtiöittämisen jälkeen, mikäli hyvinvointialue päättää luopua joidenkin kiinteistöjen käytöstä kokonaan tai osittain uusien vuokrasopimusten päättyessä. Näkemysksemme mukaan osittainen luopuminen voisi olla mahdollista lähinnä terveysasemalla. Myös hammashoitolan toiminta voi olla uhattuna vuoden 2026 määräaikaisen vuokrasopimuksen jälkeen. Särkänkodin toiminnoista luopumista emme näe todennäköisenä.

Toissijaisesti esitämme *Liljan talosta** luopumista purkamalla rakennus itse. kts. kohta 4.2. Toissijaisesti esitämme *Järjestöjen talosta** luopumista myymällä rakennus tontteineen.

Kiinteistöistä luopuminen myymällä, toissijainen vaihtoehto*	Myyntihinta-arvot €	Kirjanpitoarvot € (31.12.2024)	Poistot €/vuosi	Maapohjan arvo €	Kiinteistön purkukustannukset €	Myyntin nettovaikutukset €	Ylläpitokustannukset €/vuosi ka.	PTS-kustannukset 1-10 vuotta	Korjausvelka/Peruskorjauskustannukset	Säästövaikutukset 10 v. €
Liljan talo	100 000	0	0	175 000	60 000	100 000	686	80 000	810 000	996 174
Järjestöjen talo*	70 000	0	0	15 000	50 000	70 000	8 000	60 000	380 000	574 000
Auvisen talo	200 000	100 216	6 140		120 000	81 364	17 700	45 000	420 000	687 964
Aseman huoltorakennus	30 000	14 038	830	20 000		15 962	10 700	20 000	390 000	511 562
Terveysasema	4 053 436	4 251 796	198 360			0	245 000	483 000	4 600 000	7 533 000
Särkänkoti	1 928 414	2 119 664	191 250			0	126 000	123 500	750 000	2 133 500
Hammashoitola	73 697	81 128	7 431			0	34 420	0	0	344 200
YHTEENSÄ	6 455 547	6 566 842	404 011	210 000	230 000	267 326	442 506	811 500	7 350 000	12 780 400

Kuva 6. Kiinteistöistä luopuminen myymällä

Myytäväksi esitettyjen rakennusten (7) myyntien nettovaikutukset ovat n. 267.000 €. Nettovaikutuksessa on huomioitu kiinteistöjen jäljellä olevan kirjanpitoarvon kattaminen. Myyntien seuraavan kymmenen vuoden säästövaikutukset ovat yhteensä n. 12,8 M€. Säästövaikutuksissa on huomioitu kiinteistöjen vuosittaiset ylläpitokustannukset, PTS-korjaustarpeet ja peruskorjauskustannukset (korjausvelka). Hammashoitolan sijaitsee kiinteistöosakeyhtiössä. PTS-kustannukset ja korjausvelka kohdistuvat yhtiölle ei suoraan kaupungille.

Myös Rovastinkankaan ammattikoulusta (D-rakennus) luopumista voisi harkita, koska rakennuksessa ei tällä hetkellä tuoteta kaupungin lakisääteisiä palveluita. D-rakennuksen tilanteen selvittämiseksi tarvitaan tarkempia tietoja rakennuksesta.

Esitämme toissijaisesti Aseman huoltorakennuksen ja Auvisen talon säilyttämistä kaupungin omistuksessa, johtuen kohteiden suojelullisista ja matkailua edistävästä arvoista. Mikäli kohteet säilytetään kaupungin omistuksessa, esitämme vähintään kiinteistöjen ylläpitokustannusten kattamista kohteiden vuokratuloilla. Oriveden

kaupungin omistuksessa olevia kiinteistöjä ei ole saamiemme tietojen perusteella suojeltu rakennusperintölailla. Julkisen toimijana kaupungilla voidaan kuitenkin katsoa olevan velvollisuus säilyttää ja ylläpitää paikallista rakennusperintöä. Parasta rakennusten suojelua on rakennusten käyttäminen ja ylläpitäminen.

Rakennusperinnön hoitoon ja korjauksiin on mahdollista hakea avustuksia ELY:ltä. Avustukset voivat olla maksimissaan 50% korjauskustannuksista. Syksyisin haettavaa korjaustukea varten suosittelemme laatimaan ennakoon korjaussuunnitelmat ja käymään tarvittavat neuvottelut museon kanssa jo alkuvuodesta.

4.4 Kiinteistöjen säilyttäminen ja ylläpito, keltainen ja vihreä TPL

Säilytettäviin kiinteistöihin kuuluvat keltaisen ja vihreän toimenpideluokan kiinteistöt. Keltaiseen toimenpideluokkaan kuuluvat passiivisesti ylläpidettävät kiinteistöt ja vihreään luokkaan aktiivisesti ylläpidettävät ja kehitettävät kiinteistöt. Kiinteistöstrategian tässä osassa kiinteistöt on luokiteltu ainoastaan säilytettäviin kiinteistöihin. Tarkempi luokittelu keltaiseen ja vihreään luokkaan kannattaa tehdä myöhemmin, kun kiinteistöjen kuntoarviot ja hankesuunnittelut on tehty vuonna 2027.

Esitämme ensisijaisesti säilytettäväksi kouluverkon nykyisiä kiinteistöjä, päiväkotia, liikunta- ja uimahallia sekä teknistä varikkoa. Edellä mainitut rakennukset palvelevat kaupungin ydintoimintoja ja ovat siitä syystä perusteltuja säilyttää kaupungin suorassa omistuksessa. Mielestämme kaupungintalon, yhteiskoulun ja lukion ja liikuntahallin hankesuunnittelua kannattaisi edistää samanaikaisesti siten, että synergiaedut, tilatehokkuus, tilojen toimivuus ja tulevaisuuden tarpeet tulevat huomioiduksi kokonaisuutena. Edellä mainittujen kiinteistöjen osalta esitämme, että kaupunki perustaa hankesuunnittelutyöryhmän tutkimaan tilahankintavaihtoehtoja ja teetättämään tarvittavia lisäselvityksiä. Hankesuunnittelun lähtötiedoiksi tulisi myös selvittää nykyisen kouluverkon pedagogisesti kestävät tilajoustot käyttöasteselvityksen ja viimeisimpien lapsimääräennusteiden pohjalta.

Kiinteistöjen säilyttäminen, korjaaminen ja ylläpito, toissijainen vaihtoehto*	Kirjanpitoarvo € (31.12.2024)	Poistot €/vuosi 2024	Ylläpitokustannukset €/vuosi ka.	PTS-korjauskustannukset 1-10 vuotta	Peruskorjauskustannukset (korjausvelka) vuoden 2025 tasossa €
Yhteiskoulu ja lukio	2 272 113	180 290	280 000	776 000	14 600 000
Kultavuoren koulu	3 250 955	137 330	180 000	75 500	2 300 000
Rovastinkankaan kampus	491 585	214 547	230 000	290 000	3 900 000
Rovastinkankaan väistökoulu	0	201600	24100	0	0
Eräjärven koulu	299 837	115 880	80 000	30000	820 000
Kaupungintalo	1 434 829	60 840	180 000	2 500 000	13 400 000
Uimahalli	790 726	105 720	170 000	133 000	1 300 000
Liikuntahalli	172 449	10 660	150 000	530 000	5 200 000
Auvisen talo*	100 216	6 140	17 700	45 000	420 000
Aseman huoltorakennus*	14 038	830	10 700	20 000	390 000
Tekninen varikko	89 298	4 800	53 000	180 000	1 200 000
Päiväkotikiinteistö	228 481	8 940	37 000	55 000	1 300 000
Päiväkotikiinteistö	462 443	43 950	77 000	67 000	548800
Paloasema	442 635	71 980	61 000	57 000	580 000
YHTEENSÄ	10 049 605	1 163 507	1 550 500	4 758 500	45 958 800

Kuva 7. Säilytettävien kiinteistöjen kustannuksia

Säilyttäväksi esitettyjen kiinteistöjen ylläpitomenot ovat yhteensä n. 1,55 M€/vuosi ja kuntoarvioissa esitetyt korjauskustannukset seuraavalle kymmenelle vuodelle n. 4,76 M€. Säilyttävien kiinteistöjen korjausvelkaa arvioimme olevan n. 39,8 - 46 M€.

Nykyisiin yhteiskoulun ja lukion tiloihin olisi mahdollista sijoittaa esimerkiksi kaupungintalon, kirjaston tai Kultavuoren koulun toimintaa. Yhteiskoulun ja lukion hankesuunnitteluvaiheessa yhtenä vaihtoehtona kannattaa tarkastella myös vanhan koulukeskuksen korvaamista tehokkaammalla ja monipuolisemmalla yhtenäiskoulu-uudisrakennuksella.

5 KIINTEISTÖSTRATEGIAN KIINTEISTÖT

5.1 Yhteiskoulu ja lukio

5.1.1 Kiinteistö

Yhteiskoulun ja lukion kiinteistöön kuuluu kolme erillistä opetusrakennusta, jotka sijaitsevat samalla tontilla. Opetusrakennukset on nimetty A -, B - ja C - rakennuksiksi. Rakennuksiin ei ole tehty RT - kortin mukaisia kuntoarvioita. A - rakennukseen on tehty elinkaaritarkastelu kesäkuussa 2020, B - rakennukseen ja C - rakennukseen toukokuussa 2021. Elinkaaritarkastelujen mukaan kiinteistö on kokonaisuudessaan tyydyttävässä kunnossa.



Kuva 8. Yhteiskoulun ja lukion rakennukset A, B ja C.

A - rakennus on yläkoulun, 7 - 9 luokkien, käytössä ja on valmistunut 1931 ja rakennusta on laajennettu vuosina 1955 ja 2000. Rakennus on peruskorjattu 1998 ja sen hyötyala on asemapiirustuksen (1997) mukaan 3545 htm². Vastaava kersala on 5554 kem². Rakennuksen luokkatiloihin on tehty laajoja käytettävyyttä

turvaavia tiivistyskorjauksia vuonna 2022. Automaatiojärjestelmä uusittu vuonna 2023 ja kaukolämmön paineensäätöventtiili vuonna 2024, jolla oli merkittävä -5% energian säästövaikutus. Elinkaaritarkastelun (2020) mukaan tulevia ja merkittävimpiä PTS - korjauskohteita ovat mm. julkisivujen huoltomaalaukset, vesikaton huoltokorjaukset ja ilmanvaihtokoneiden huoltokunnostukset, puhdistukset ja säädöt. A - rakennuksen PTS - korjausten arvioidaan maksavan 196.000 € ja peruskorjauksen alustava kustannusarvio on noin 10 M€ (vaihtoehto 3). A - rakennuksen korjausasteen arvioidaan olevan noin 60 - 70 %.

B - rakennus on Oriveden lukion käytössä. Rakennus on rakennettu 1970 - luvun alkupuolella ja se on peruskorjattu 1990 - luvun lopussa. B - rakennuksen hyötyala on asemapiirustuksen (1997) mukaan 1109 htm² ja kerrosala 1438 kem². Rakennuksen entisen kieliluokan (B104) lattioiden painumien ja pinnoitteiden korjaukset on tehty sekä ilmanvaihtojärjestelmää on parannettu ja säädetty vuonna 2024. Automaatiojärjestelmä on uusittu vuonna 2023. Elinkaaritarkastelun (2021) mukaan tulevia ja merkittävimpiä PTS-korjauskohteita ovat mm. julkisivukorjaukset, lämmitysjärjestelmän alajakokeskuksen uusiminen, lämmitysjärjestelmän linjasäätö ja tasapainotus sekä ilmanvaihtokoneen huoltokunnostus. B - rakennuksen PTS - korjausten arvioidaan maksavan noin 290.000 € ja peruskorjauksen 2,3 M€. B - rakennuksen korjausasteen arvioidaan olevan 50 - 60 %.

C - rakennuksessa toimii kouluravintola Linjakas. Rakennus on rakennettu 1970 - luvun alkupuolella ja se on peruskorjattu 1990 - luvun lopussa. C - rakennuksen hyötyala on asemapiirustuksen (1997) mukaan 996 htm² ja kerrosala 1378 kem². Rakennukseen on tehty maanvaraistenlattioiden ja seinien tiivistykset, ilmavaihdon säädöt ja muutokset, kanaviston puhdistus sekä rakennusautomaatiojärjestelmän uusiminen vuonna 2024. Myös valaisimet on uusittu pääosin koko rakennukseen. Rakennuksen huopakate on uusittu vuonna 2023. Elinkaaritarkastelun (2021) mukaan tulevia ja merkittävimpiä PTS - korjauskohteita ovat mm. julkisivukorjaukset, tiivistyskorjaukset, ulkoalueiden korjaukset, lämmitysjärjestelmän alajakokeskuksen uusiminen, lämmitysjärjestelmän linjasäätö ja tasapainotus ja ilmanvaihtokoneen huoltokunnostus. C - rakennuksen PTS-korjausten arvioidaan maksavan 290.000 € ja peruskorjauksen 2,1 M€. B-rakennuksen korjausasteen arvioidaan olevan 55 - 60 %.

Rakennusten yhteenlasketut hyötyalat ovat asemapiirustuksen (1997) mukaan 5694 htm² ja vastaavat kerrosalat ovat yhteensä 8421 kem².

5.1.2 Taloustiedot

Yhteiskoulua ja lukiota koskevat kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kaupungilta. Koulun peruskorjaus ja PTS-kustannukset ovat elinkaaritarkastelun raportista. Peruskorjauksen kustannukset ovat elinkaaritarkastelun 3. vaihtoehdon mukaiset, jossa kaikki rakennukset peruskorjattaisiin kiinteistöstrategian tarkastelujaksolla. PTS-kustannukset ovat elinkaariraportin 2. vaihtoehdon mukaiset, jossa rakennuksille tehdään vain välttämättömät korjaukset ja laaja peruskorjaus 2030.

- | | |
|--|--------------|
| • Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2024) | 2.272.113 € |
| • Kiinteistön vuosipoistot (31.12.2024) | 180.290 €/v |
| • Kiinteistön ylläpitokustannukset noin (ka. 2022 ja 2024) | 280.000 €/v |
| • Kiinteistön peruskorjauksen kustannusarvio (v. 2025) | 14.600.000 € |

- Kiinteistön PTS-korjauskustannukset 10 v. 776.000 €

Peruskorjausten ja PTS-kustannuksia on tarkastettava vastaamaan tarkasteluhetken kustannustasoa. Rakentamisen kustannukset lasketaan tarkemmin tavoitehintoalaskelmalla hankkeiden hankesuunnitteluvaiheessa tilaohjelmien perusteella.

5.1.3 Tilat, käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti

Yläkoulun ja lukion rakennusten tilat on toteutettu sen aikaisten opetuskäytäntöjen mukaisiksi. Tilojen muunto- ja käyttöjoustavuus on nykysäilyksen mukaan puutteellinen. Rakennusten välinen ulkoyhteys aiheuttaa toiminnallisia haasteita. Luvuvuonna 2024-2025 koulun oppilasmäärä oli 436 oppilasta, joista 279 on yläkoululaisia ja 157 lukiolaisia. Toteutuneeseen syntyvyyteen perustuvien ennusteiden mukaan yläkoulun lapsimäärä vähenee 83 lapsella vuoteen 2031 mennessä. Ennusteen mukaan vuonna 2031 oppilaita on yhteensä noin 350, joista yläkoululaisia on 196 ja lukiolaisia 154. Lukion ennakoitua säilyttävän vetovoimansa hyvin myös tulevaisuudessa eikä lukion oppilasmäärän ennakoitua muuttuvan oleellisesti. Käyttöasteselvityksen mukaan todellinen oppilaskapasiteetti olemassa oleviin tiloihin on arviomme mukaan 550 - 650 oppilasta.

Yhteiskoululla ja lukiossa on käyttöasteselvityksessä mukana olleita opetustiloja 47, joista 38 huomioitiin mukaan oppilasmääräkapasiteettiin. Koulukeskuksen liikuntasali, kirjasto, ruokasali ja pienryhmätilat jätettiin tämän tarkastelun ulkopuolelle niiden satunnaisen käytön takia. Tiloja käytetään normaalisti, mutta tässä tarkastelussa tilat katsottiin ylimääräiseksi resurssiksi. Ruokasali on jaettavissa neljään osaan ja hyödynnettävissä esim. opetuskäyttöön.

Käyttöasteselvityksen (2022) mukaan yläkoulun ja lukion tutkittujen tilojen keskimääräinen ajallinen käyttöaste oli 41 % ja sitä vastaava keskimääräinen ajallinen käyttö/tila on 3,3 h/vrk. Henkilömääriin perustuva käyttöaste oli keskimäärin 89 %. Erikoisluokkien ajalliset käyttöasteet vaihtelivat 13 - 56 % välillä. Iltakäytön ajallinen käyttöaste oli 7 %.

Yhteiskoulun ja lukion hyötypinta-ala on 5694 htm². Koko koulukeskuksen tilankäytön tehokkuus on 13,4 htm²/oppilas ja opetuskäytössä olevien tilojen tehokkuus on 7,4 htm²/oppilas (2022).

Koulun nykyisten tilojen oppilaskapasiteettia on näkemyksemme mukaan mahdollista kasvattaa nykyisestä oppilasmäärästä. Tilojen ajalliset käyttöasteet mahdollistavat uusien ryhmien perustamisen, monipuolisen iltakäytön tai joidenkin tilojen käytön muuhun käyttötarkoitukseen. Koulun oppilasmäärää on tarvittaessa mahdollista nostaa arviomme mukaan 550 - 650 oppilaaseen.

Ehdotuksia nykyisten tilojen tilatehokkuuden ja toiminnallisuuden parantamiseksi:

- Tilatehokkuuden kasvattamisen testaaminen lukujärjestysohjelmiston avulla esim. poistamalla kokeeksi käytöstä B- tai C-rakennuksen → tilajoustojen selvittäminen
- Ruokasalin osittainen käyttöönotto opetuskäyttöön, neuvottelutiloiksi tai esim. yritystoiminnan kokoustiloiksi → tilassa jakoseinät, joiden käytettävyyttä ja äänieristystä suositellaan tarkastettavaksi.

- Opetustoiminnan keskittäminen ja painottaminen A-rakennukseen vapauttaisi tilaa B- ja C-rakennuksesta muuhun käyttötarkoitukseen → vähentäisi myös rakennusten välistä liikennettä
- Toisen asteen yhteistyön ja tilojen yhteiskäytön selvittäminen Tredun kanssa → vuokratuloja tiloista
- Kultavuoren pienten 0 - 2 luokkien sijoittaminen B/C rakennuksiin → vapauttaisi tilaa esim. tekniselle työlle ja pajarakennuksesta voisi luopua.
- Vajaalla käytöllä olevien erikoisluokkien hyödyntäminen laajemmin perusopetukseen.
- Tilojen käyttöjoustavuuden parantaminen. Suuria luokkia voisi jakaa pienempiin tiloihin äänieristetyillä ikkunallisilla (valvonta) jakoseinillä → uusia tiloja eriyttämiseen, pienryhmä toimintaan ja neuvottelutiloiksi.
- Koulun lukituksen ja avainhallinnan kuntoon saattaminen vähintään rakennusten ulkovaipan osalta.
- Iltakäytön aktiivinen lisääminen

5.1.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Ehdotamme yhteiskoulun säilyttämistä kaupungin omistuksessa ja koulun tilajousten selvittämistä pedagogisesti kestävien ratkaisujen löytämiseksi. Kiinteistön kunto edellyttää rakennusten peruskorjaamista tai uudisrakentamista tarkastelujakson aikana.

Esitämme koulukeskuksen hankesuunnittelutyöryhmän perustamista ja hankesuunnitelman laatimista vuonna 2027. Hankesuunnittelua olisi suositeltavaa edistää yhdessä kaupungintalon ja liikuntahallin kanssa, jotta tilojen yhteiskäytön mahdollisia synergioita voitaisiin hyödyntää. Hankesuunnittelussa suosittelemme selvittämään seuraavia vaihtoehtoja:

- Kaikki rakennukset peruskorjataan. Tilatehokkuus tarkastelun perusteella tiloihin sijoitetaan muitakin toimintoja esim. kaupungintalolta opetustoimen hallinto.
- Kaikki rakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan nykyaikainen yhtenäiskoulu

Hankesuunnittelua varten tarvitaan lisäksi rakennusten rakenteiden kuntotutkimuksia ja mahdollinen purkukartoitus.

5.2 Kultavuoren koulu

5.2.1 Kiinteistö

Kultavuoren koulu on rakennettu 1956 ja sitä on peruskorjattu vuosina 1977 ja 2014. Viimeisimmässä peruskorjauksessa koulua on myös laajennettu. Koulun takana sijaitsee erillinen teknisen työn ja tekstiilityön opetuksen pajarakenus. Koulurakennuksen viimeisin kuntoarvio on tehty vuonna 2022. Kuntoarviota ei ole tehty pajarakennuksen teknisen ja tekstiilityön tilaan. Toteutetussa peruskorjauksessa koulun tilojen suunnittelua ja rakentamista ovat rajoittaneet vanhat ulko- ja kantavat seinät. Nykyisen oppimiskäsityksen mukaisia eriyttämisen tiloja ei juurikaan ole. Rajoituksista huolimatta rakennuksen peruskorjaus ja laajennus on hyvin toteutettu.



Kuva 9. Kultavuoren harmaakattoinen laajennusosa.

Kuntoarvioraportin mukaan koulu on hyvässä tai tyydyttävässä kunnossa. Merkittävimpiä korjauskohteita seuraavan kymmenvuoden aikana ovat mm. salaojien toiminnan tarkastus, kastuneen julkisivun korjaus ja lämmönjakohuoneen kostuneen seinän korjaus. Ilmanvaihtojärjestelmän kanaviston puhdistus ja säätö sekä kaukolämmön siirripaketin säätöventtiilien ja rakennusautomaatiojärjestelmän uusiminen on toteutettu kuntoarvion laatimisen jälkeen vuonna 2023. Piha-alueen kunnostus mm. uudet leikkivälineet, pelikenttä ja vanhojen keinujen kunnostukset on tehty kesällä 2024. Samassa yhteydessä tehtiin ruokailutilan lattian korjaustoimenpiteitä. Vuonna 2025 kiinteistöön on asennettu kaukolämmön paineensäätöventtiili, jonka energian säästöpotentiaali on noin -10%.

5.2.2 Taloustiedot

Kultavuoren koulua koskevat kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kaupungilta. Koulun PTS-kustannukset ovat kuntoarvioraportista. Rakennusten korjausasteiden arvioidaan olevan peruskorjatun koulun osalla 10 % ja pajarakennuksen osalla 80 %. Alla kirjattuja kustannuksia on tarkastettava vastaamaan tarkasteluhetken kustannustasoa.

- | | |
|---|-------------|
| • Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2024) | 3.250.955 € |
| • Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2024) | 137.330 €/v |
| • Kiinteistön ylläpitokustannukset noin (ka. 2022 ja 2024) | 180.000 €/v |
| • Kiinteistön korjausvelka v. 2025
(sis. pajarakennuksen peruskorjauksen kustannukset n. 1,3 M€) | 2.300.000 € |
| • Kiinteistön PTS-korjauskustannukset 10 v. | 75.500 € |

5.2.3 Tilat, käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti

Käyttöasteselvityksessä (2022) tutkittuja opetustiloja oli 27, joista 25 huomioitiin mukaan oppilasmäärä kapasiteettiarvioon. Koulukeskuksen liikuntasali, media-teekki ja ruokasali jätettiin tämän tarkastelun ulkopuolelle niiden satunnaisen käytön takia. Tilat toimivat tarvittaessa tässä tarkastelussa ylimääräisenä resurssina. Perusopetusta järjestetään alakoulun luokille 1 - 6. Lisäksi koululla järjestetään esiopetusta ja iltapäiväkerhotoimintaa. Lukuvuonna 2024 - 2025 koulun lapsimäärä oli 334, joista 41 oli eskareita.

Toteutuneen syntyvyyteen perustuvan ennusteen mukaan Kultavuoren lapsimäärä laskee 122 lapsella 212 lapseen vuoteen 2031 mennessä. Tutkittujen tilojen perusteella Kultavuoren koulun teoreettinen maksimi oppilaskapasiteetti on 553 oppilasta. Teoreettisessa kapasiteetissa ei huomioida lukujärjestysten laatimisesta ja yhteensovituksista aiheutuvia haasteita tai pedagogisia asioita. Em. asiat pienentävät todellista oppilaskapasiteettia. Todellinen maksimi oppilasmääräkapasiteetti olemassa oleviin tiloihin on arviomme mukaan noin 400 - 450 oppilasta.

Käyttöasteselvityksessä (2022) tarkasteltujen koulun opetustilojen keskimääräinen ajallinen käyttöaste oli 61 % ja sitä vastaava ajallinen käyttö/tila oli 4,9 h/vrk. Henkilömääriin perustuva käyttöaste oli keskimäärin 79 %. Iltakäytön ajallinen käyttöaste oli 5 %.

Kaupungilta saadun kiinteistöjen perustietotaulukon mukaan koulun bruttoala on 4629 brm² ja vastaava lämmin pinta-ala noin 3600 m². Pajarakennuksen bruttoala on 602 brm² ja lämmin pinta-ala 464 m². Kultavuoren koulun huoneisto- tai hyötyalasta ei saatu varmistettua tarkkoja tietoja. Rakennusselostusten mukaan koulun hyötyala on n. 2620 htm² ja pajarakennuksen n. 296 htm². Koulukeskuksen hyötypinta-ala olisi näin ollen yhteensä 2916 htm².

Koko koulun tilankäytön tehokkuus on 9,0 htm²/oppilas ja opetuskäytössä olevien tilojen 4,7 htm²/oppilas (2022). Oppilasmäärän vähentyessä tilan käytön tehokkuus heikkenee edelleen.

Ehdotuksia toiminnallisuuden ja tilatehokkuuden parantamiseksi:

- Ruokasalin kabinetin käyttö koulun toimintaan → iltapäivätoiminta tms.
- Teknisen ja tekstiilityön tilojen tehokkaampi hyödyntäminen perusopetukseen ja iltakäyttöön.
- Esteettömän liikkumisen esteiden poistaminen → palo-ovien kynnykset ja ovien sähköinen avaus.
- Tilan 407, Pikku Hoksamo, ilmanvaihdon parantaminen → tila muutetaan rehtorin (yksi henkilö) toimistoksi.
- U202 mediateekkitilan jakaminen kahdeksi tilaksi ikkunaseinällä eriyttämiseen ja neuvottelutilaksi.
- Suurten erityisopetustilojen 202, 404 ja iso hoksamo jakaminen kahdeksi tilaksi, joista toinen palvelisi erityisopetusta ja toinen eriyttämistä tai toista erityisopetusryhmää → vapautuisi tiloja muuhun käyttöön
- Varastotilan 308 käyttöönotto ja jakaminen kahdeksi eriyttämisen tilaksi vierakkäisten luokkien käyttöön → korvaavia kiintokalusteita luokkiin
- tilojen 409 ja 410 välille rakennetaan eriyttämisen tilat molemmille luokille.
- Tarvittaessa pienten eriyttämisen majojen hankkiminen 1kpl/kerros. Sijoitus esim. käytävien päähän

- Tarvittaessa pienten eriyttämisen majojen hankkiminen suuriin luokkiin eriyttämisen tarpeisiin.

Mikäli koulun oppilasmäärä kasvaisi, suosittelemme selvittämään pienten oppilaiden (0-2 luokat) sijoittamista yhteiskoulun ja lukion rakennuksiin.

5.2.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Kultavuoren koulu on peruskorjattu, siisti ja nykyaikainen. Esitämme koulukiinteistön säilyttämistä kaupungin omistuksessa, pedagogisesti kestävien tilajousten selvittämistä sekä tilojen toiminnallisuuden parantamista. Tilajousten selvittämisen olisi hyvä tehdä pikaisesti ennen yläkoulun ja lukion hankesuunnittelua, jotta mahdollisia synergiaetuja voitaisiin hyödyntää.

Esitämme teknisen- ja tekstiilityön pajarakenuksen kuntoarviointia ja PTS-suunnitelman laatimista vuonna 2026. Oppilasmäärän vähentyessä esitämme, että korvaavat tilat suunnitellaan koulun tiloihin ja pajarakenuksesta luopumista purkamalla rakennus.

5.3 Rovastinkankaan kampus

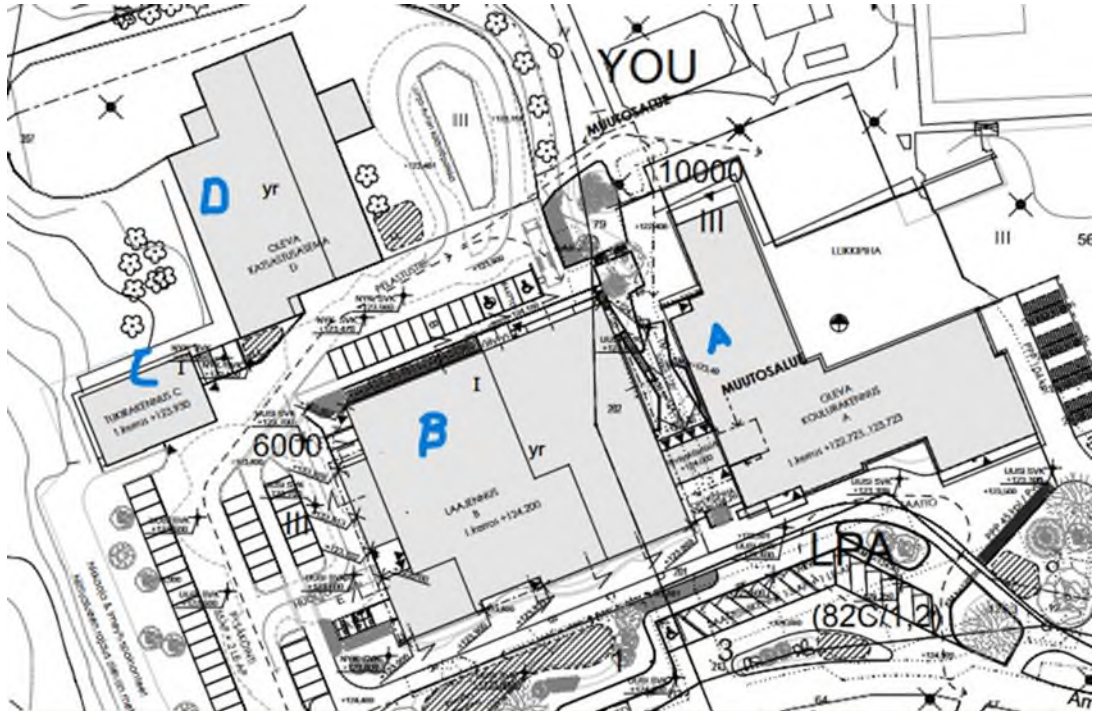
5.3.1 Kiinteistö

Rovastinkankaan kampus käsittää neljä erillistä rakennusta; vanha koulurakenus (A), koulun laajennus (B), tukirakenus (C) ja ammattikoulu (D). Rovastinkankaan alkuperäinen koulurakenus on valmistunut 2006. Rakennuksesta A ei ollut käytettävissä kuntoarviota eikä PTS-suunnitelmaa eikä rakennusta ole vielä peruskorjattu. Koulurakenuksen laajennuksen (B) rakentaminen alkoi heinäkuussa 2025. Laajennukseen rakennetaan mm. keittiö, ruokasali, liikuntasali, perusopetuksen tiloja sekä teknisen työtilat. Kaikkien rakennusten kerrosala on yhteensä 5165 kem², josta laajennuksen kerrosala on 2110 kem² ja tilavuus 16100 m³. Laajennus on tarkoitus ottaa käyttöön syksyllä 2026. Koulun laajennushankkeen kustannusarvio on noin 9 M€.

Tukirakenus (C), jossa on varastotilaa ja lämpökeskus, on rakennettu 1960 alussa ja peruskorjattu täysin vuonna 2025. Tukirakenuksen kerrosala on 167 kem². Ammattikoululla (D) toimii Tredun ammattikoulu (autonkorjaus linja), Fordin huolto ja katsastusasema. Rakennus on valmistunut 1988 eikä sitä ole vielä peruskorjattu. Rakennuksen kerrosala on 1160 kem².

Alkuperäisen koulun IV-järjestelmä on säädetty ja puhdistettu vuonna 2024 ja rakennusautomaatiojärjestelmä on uusittu vuonna 2023. Ullakon tiivistys ja eristeiden uusiminen on tehty vuonna 2024.

Raportointihetkellä piha-alueella sijaitsivat väliaikaiset väistötilat ruokahuollolle, tekniselle työlle ja perusopetukselle. Väistötilat otettiin käyttöön elokuussa 2022 viiden vuoden määräaikaiselle vuokra-ajalle. Koulu aiemmin vuokrasi tiloja Tredulta. Väistötilatarve johtui Tredun tilojen sisäilmaongelmista.



Kuva 10. Rovastinkankaan kampuksen rakennukset

5.3.2 Taloustiedot

Rovastinkankaan koulua koskevat kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kaupungilta. Koulun arvioidut PTS-kustannukset perustuvat vastaavan ikäisten rakennusten keskimääräisiin kustannuksiin. PTS-kustannukset arvioidaan tarkemmin kohdekohtaisen kuntoarvioinnin yhteydessä. Kiinteistön korjausvelan määrän arvioidaan olevan n. 35 % vastaavan uudisrakennuksen hinnasta. Väistökoulu on otettu käyttöön elokuussa 2022. Kirjattuja kustannuksia on tarkastettava vastaamaan tarkasteluhetken kustannustasoa.

- Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2024) 491.585 €
(kirjanpitoarvo kasvaa vuonna 2026 laajennuksen arvolla n. 9 M€)
- Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2024) 214.547 €/v
- Koulun ylläpitokustannukset noin (ka. 2022 ja 2024) 129.000 €/v
(sis. väistökoulun kiinteistönhoidon) Laajennus kasvattaa ylläpitokustannuksia vuodesta 2026 alkaen.
- Tredun tilojen ylläpitokustannukset v. 2024 698.308 €/v
(sis. rakennuspalveluiden ostoja 586.008 €)
- Väistökoulun vuosivuokra elokuuhun 2027 saakka 201.600 €/v
- Alkuperäisen koulun (A) ja ammattikoulun (D)
korjausvelka yhteensä (v. 2025) 3.900.000 €
- Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset 10 v. 290.000 €

5.3.3 Tilat, käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti

Rovastinkankaan koululle tehtiin käyttöasteselvitys vuonna 2022. Tutkittuja opetustiloja oli 18 ja mukana olivat myös väistötilat. Tarkastelussa ei huomioitu kirjaston ja väistötilan ruokasalin tiloja. Kirjaston tiloihin on rakennettu lasiseinillä rajattu pienryhmäopetustila kesällä 2022. Koulukeskuksessa ei raportointihetkellä ole sisäliikuntatiloja, kun Tredun vuokratiloista on jouduttu luopumaan. Liikuntasali tilat rakentuvat viereiseen koulun laajennusosaan B.

Perusopetusta järjestetään alakoulun luokille 1 - 6. Lisäksi koululla järjestetään esiopetusta ja iltapäiväkerhotoimintaa. Lukuvuonna 2024-2025 koulun oppilasmäärä oli 241 lasta, joista esiopetuksessa oli 31 lasta. Toteutuneeseen syntyvyyteen perustuvan ennusteen mukaan Rovastinkankaan koulun oppilasmäärä laskee 37 lapsella 204 lapseen vuoteen 2031 mennessä.

Käyttöasteselvityksessä (2022) tutkittujen tilojen perusteella Rovastinkankaan koulun teoreettinen maksimi oppilaskapasiteetti on 377 oppilasta. Todellinen maksimi oppilasmääräkapasiteetti syksyllä 2022 käyttöön otettuihin tiloihin (sis. väistötilat) on arviomme mukaan 280 - 330 oppilasta.

Käyttöasteselvityksen (2022) mukaan tarkasteltujen koulun opetustilojen keskimääräinen ajallinen käyttöaste oli 63 % ja sitä vastaava ajallinen käyttö/tila oli 5 h/vrk. Henkilömääriin perustuva käyttöaste oli keskimäärin 82 %. Iltapäiväkerho toimintaa järjestetään koulun esiopetustiloissa. Iltapäiväkerhotoiminta nostaa merkittävästi käytössä olevien tilojen ajallista käyttöastetta.

Rovastinkankaan alkuperäisen koulun huoneistoala on suunnitelmien mukaan 1599 m^2 ja väistökoulun 631,5 m^2 . Yhteensä rakennusten huoneistoala on 2230,5 m^2 . Alkuperäisen koulun ja väistötilojen tilankäytön tehokkuus on 9,5 m^2 /oppilas ja opetuskäytössä olevien tilojen 3,7 m^2 /oppilas. Rovastinkankaan koulun tilankäytöntehtokkuus oli Oriveden kouluverkon paras (2022).

Ehdotuksia toiminnallisuuden ja tilatehokkuuden parantamiseksi:

- Ruokasali käyttöön myös koulun toiminnassa → esim. iltapäivätoimintaa
- Teknisentyö 03 tilojen mahdollinen hyödyntäminen perusopetukseen ja iltakäyttöön.
- Varastotilojen 119 ja 139 jakaminen kahdeksi (4 uutta tilaa) eriyttämisen tilaksi, siten että ne palvelevat vierekkäisiä luokkia → varastotilat korvataan päivittämällä luokkatilojen kiintokalusteita → varastojen seinät puretaan ja rakennetaan uudet ikkunalliset seinät.
- Tarvittaessa pienten eriyttämisen majojen hankkiminen 2 kpl. Sijoitus käytäville tai kirjastotilaan
- Iltakäytön lisääminen

5.3.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Esitämme Rovastinkankaan kampuksen rakennusten säilyttämistä kaupungin omistuksessa. Rakennuksen toiminnalliset ongelmat ratkeavat pääosin, kun laajennusosa valmistuu 2026. Esitämme vanhan koulun osan tilojen toiminnallisuuden kehittämisen selvittämistä tarkemmin (kts. kohta 5.3.3) sekä nykyisen koulurakennuksen (A) ja ammattikoulun (D) kuntoarvion teettämistä. Ammattikoulurakennus (D) ei palvele kaupungin ydintoimintoja ja rakennuksesta voidaan tarvittaessa luopua myymällä.

5.4 Eräjärven koulu ja päiväkoti

5.4.1 Kiinteistö

Eräjärven koulu on valmistunut 2005. Koulua ei ole peruskorjattu eikä kuntoarviota ei ole vielä tehty. Koulu sijaitsee Eräjärven n. 800 asukkaan kylässä. Rakennus oli kohdekäynnin perusteella hyväkuntoinen. Päiväkodin tiloihin on asennettu ilmalämpöpumput tilojen jäähdytystä ja lämmitystä varten vuonna 2024.



Kuva 11. Eräjärven koulun julkisivu

5.4.2 Taloustiedot

Eräjärven koulua koskevat kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kaupungilta. Koulun arvioidut PTS-kustannukset perustuvat vastaavan ikäisten rakennusten keskimääräisiin kustannuksiin. PTS-kustannukset arvioidaan tarkemmin kohdekohtaisen kuntoarvioinnin yhteydessä. Kiinteistön korjausvelan määrän arvioidaan olevan n. 30 % vastaavan uudisrakennuksen hinnasta. Alla kirjattuja kustannuksia on tarkastettava vastaamaan tarkasteluhetken kustannustasoa.

• Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2024)	299.837 €
• Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2024)	115.880 €/v
• Kiinteistön ylläpitokustannukset noin (ka. 2022 ja 2024)	80.000 €/v
• Kiinteistön korjausvelka, peruskorjaus (v. 2025)	820.000 €
• Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset 10 v.	61.000 €

5.4.3 Tilat, käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti

Eräjärven koululla vuonna 2022 käyttöasteselvityksessä tutkittuja opetustiloja oli 5. Tarkastelussa ei huomioitu kirjaston ja ruokasalin tiloja. Koulun sisäliikuntatilana käytetään vieressä sijaitsevan vanhan rakennuksen salia.

Perusopetusta järjestetään alakoulun luokille 1 - 6. Opetusta annetaan yhdistetyille luokka-asteille 0 - 2 luokat, 3 - 4 luokat ja 5 - 6 luokat. Lisäksi koulun tiloissa toimii lasten päivähoido, esiopetus ja iltapäiväkerhotoimintaa. Koulun oppilasmäärä oli kiinteistöstrategian raportointihetkellä 36 lasta, joista esiopetuksessa oli kolme lasta. Lisäksi päiväkodissa oli 13 lasta. Yhteensä lapsia oli koulussa ja päiväkodissa 49 lasta. Päiväkoti on kiinni koulujen kesäloman aikana.

Toteutuneeseen syntyvyyteen perustuvan ennusteen mukaan Eräjärven koulun oppilasmäärä laskee muutamalla lapsella vuoteen 2031 mennessä. Tutkittujen tilojen perusteella Eräjärven koulun teoreettinen maksimi oppilaskapasiteetti on 104 oppilasta. Todellinen maksimi oppilasmääräkapasiteetti on arviomme mukaan 70 - 100 oppilasta.

Käyttöasteselvityksessä (v. 2022) tarkasteltujen koulun opetustilojen keskimääräinen ajallinen käyttöaste oli 64 % ja sitä vastaava ajallinen käyttö/tila oli 3,8 h/vrk. Ajallinen maksimikäyttöaste 100 % saavutetaan 30 h/vko, johtuen koulukyytien aikatauluista. Mikäli ajallinen maksi olisi muiden koulujen tapaan 40 h/vko, tippuisi koulun ajallinen käyttöaste 48 %:iin. Henkilömääriin perustuva käyttöaste oli keskimäärin 86 %. Iltakäytön ajallinen käyttöaste oli 5 %.

Suunnitelmien mukaan Eräjärven koulun huoneistoala on 872 m^2 . Käyttöasteselvityksen mukaan koulun tilankäytön tehokkuus on 13,2 m^2 /oppilas ja opetuskäytössä olevien tilojen 5 m^2 /oppilas (v. 2022).

Ehdotuksia toiminnallisuuden ja tilatehokkuuden parantamiseksi:

- Ruokasali ja kirjasto tehokkaampaan käyttöön → esim. iltapäivätoiminnassa ja iltakäytössä → eriyttämisen ääniongelman ratkaisu esim. tilajakoseinin tai majoitin
- Teknisentyö 150 tilojen mahdollinen hyödyntäminen perusopetukseen ja laajemmin iltakäyttöön. A = 48 %, 12 h/vko
- Koulukyydytysten aikataulumuutoksilla olisi mahdollista lisätä tilojen tehokasta käyttöaikaa
- Iltakäytön lisääminen

5.4.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Eräjärven koulu on väljästi mitoitettu, nykyaikainen kyläkoulu, joka toimii tarvittaessa kyläkeskuksena. Kiinteistön piha-alue on laaja, monipuolinen ja sitä hyödynnetään myös opetuksessa. Ehdotamme koulukiinteistön säilyttämistä kaupungin omistuksessa sekä kuntoarvion ja PTS-suunnitelman laatimista vuonna 2026.

Eräjärven koulun oppilasmäärä on lievästi laskeva. Koulun säilymisen ja palvelujen turvaamiseksi ehdotamme alueen rakennuspaikkojen markkinointia erityisesti lapsiperheille. Haja-asutus alueiden vetovoimatekijöitä ovat työn tekemisen paikka riippuvuuden väheneminen, luonto, maaseutumaisuus sekä isommat, edullisemmat ja laadukkaammat tontit.

5.5 Päiväkoti Niittykukka

5.5.1 Kiinteistö

Päiväkoti Niittykukka on valmistunut vuonna 2003. Rakennuksen bruttoala on 579 m^2 . Rakennus on tiiliverhottu, pulpettikattoinen ja se sijaitsee keskeisesti

keskustan välittömässä läheisyydessä. Kattolappeiden suunnat ovat pohjoiseen ja itään. Rakennus on liitetty kaukolämpöön. Kiinteistöön ei ole tehty kuntoarviota eikä PTS-suunnitelmaa. Piha-alueen peruskorjaus on suunnitelmassa muutaman vuoden kuluessa. Kiinteistöautomaatio on uusittu 2021. Rakennuksen tilat olivat kohdekäynnin perusteella hyvässä kunnossa.

5.5.2 Tilat ja tilojen käyttö

Päiväkoti Niittykukassa toimii kaksi lapsiryhmää, joissa on yhteensä 33 hoitopaikkaa 0 - 5 vuotiailla lapsille. Pienten ryhmässä on 0 - 3 vuotiaita ja toisessa ryhmässä 3 - 5 vuotiaita. Pienten ryhmässä oli raportointihetkellä yhteensä 29 lasta. Päiväkodissa oli raportointihetkellä tilaa. Päiväkoti on auki arkisin klo. 6:00 - 17:00.

Käyttäjien mukaan tilat ja piha-alueet palvelevat toiminnallisesti hyvin käyttötarkoitustaan. Oriveden esiopetusta järjestetään koulujen tiloissa. Syntyvyyden mahdollinen lasku voi lisätä tilojen vajaata käyttöä.

5.5.3 Taloustiedot

Niittykukkaa koskevat kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kaupungilta. Kiinteistön nykyisen korjausvelan määräksi arvioidaan 40 % uudisrakennuksen hinnasta. Rakennuksen peruskorjauksen ajankohta ajoittuu kiinteistöstrategian tarkastelujaksolle vuosille 2033 - 2034. Peruskorjauksen todennäköinen korjausaste tulee olemaan 65 - 75 %.

• Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2024)	228.481 €
• Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2024)	8.940 €/v
• Kiinteistön ylläpitokustannukset noin (ka. 2022 ja 2024)	37.000 €/v
• Kiinteistön korjausvelan arvio (v. 2025)	1.300.000 €
• Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset 10 v.	55.000 €

5.5.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Suosittelimme kiinteistön säilyttämistä kaupungin omassa omistuksessa. Suosittelemme teettämään kuntoarvion ja siihen sisältyvän PTS-suunnitelman sekä energiakatselmuksen vuonna 2026. Tarkastelujakson loppupuolella esitämme käynnistämään varhaiskasvatuksen tilatarveselvityksen ja päiväkodin peruskorjauksen hankesuunnittelun vuonna 2031.

Viimeistään rakennuksen peruskorjauksen yhteydessä rakennuksen energiatehokkuutta kannattaa parantaa. Rakennuksen kattolappeiden nykyinen suuntaus, pohjoiseen ja itään, ei kuitenkaan suosi esimerkiksi aurinkopaneeleiden asennusta.

5.6 Päiväkoti Vuokkokuja

5.6.1 Kiinteistö

Päiväkoti Vuokkokuja on valmistunut vuonna 2011. Rakennuksen bruttoala on 977 brm². Rakennus koostuu kolmesta osasta, joista kahdessa on kaksi lapsiryhmää ja yhdessä osassa hallintotiloja ja keittiö. Rakennuksen on toimittanut Teijo-talot Oy. Rakennus puurakenteinen, harjakattoinen ja siirtokelpoinen. Rakennukset on

perustettu reunavahvistetun betonisen laattapalkiston ja maanvaraisen laatan vaaraan. Päiväkoti sijaitsee keskeisesti keskustan välittömässä läheisyydessä ja Niitykukan päiväkodin vieressä. Suuremmat harjakaton lappeet suuntautuvat pohjoiseen, itään ja länteen. Rakennus on liitetty kaukolämpöön. Kiinteistöön ei ole tehty kuntoarviota eikä PTS-suunnitelmaa.

Rakennukseen on tehty kuntotutkimuksia. Viimeisin sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus on tehty vuonna 2022 henkilökunnan oireiden perusteella. Rakennusten muovimattopinnoitteet on uusittu kosteuden aiheuttamien mattoliima vaurioiden takia vuonna 2018. Viimeisimpien tutkimusten mukaan kiinteistön suurimpia ongelmia olivat ilmanvaihtokanavien likaisuus, tilojen siivottavuus, rakennelävistysten tiivistäminen ja lattiapinnoitteiden mahdolliset VOC-päästöt. Edellä mainitut asiat olivat raportointihetkellä korjattu. Kiinteistön rakennusautomaatiojärjestelmä on uusittu vuonna 2024. Samassa yhteydessä tehtiin lattialämmityksen toimilaitteiden ja huonetermostaattien vaihto. Rakennukseen on lisätty kuusi kappaletta ilmalämpöpumppuja. Päiväkodin piha-alue on uudistettu kahdessa osassa vuosina 2023 ja 2024.

Muuten rakennuksen tilat olivat kohdekäynnin perusteella yleisesti hyvässä kunnossa.

5.6.2 Tilat ja tilojen käyttö

Päiväkoti Vuokkokujassa toimii neljä lapsiryhmää, joissa on 66 hoitopaikkaa. Päiväkodin ryhmistä yksi on alle 3 - vuotiaille, kaksi ryhmää 3 - 5 vuotiaille ja yksi pienryhmä, jossa on erityistä tukea tarvitsevia lapsia. Päiväkodissa on tällä hetkellä yhteensä 50 lasta ja päiväkodissa oli raportointihetkellä tilaa. Syntyvyyden mahdollinen lasku lisää edelleen tilojen vajaata käyttöä.

Käyttäjien mukaan tilat palvelevat toiminnallisesti hyvin käyttötarkoitustaan. Pienryhmä tiloista on hieman puutetta. Rakennuksessa ei raportointihetkellä ollut tarvetta rakennusteknisille korjauksille.

Oriveden kaupungin varhaiskasvatuksen kiinteistöihin kuuluu myös Orivarsan päiväkotitoiminta. Orivarsan päiväkotitoiminta on vuoropäiväkotitoiminta, jossa on noin 50 paikkaa. Orivarsan päiväkotitoiminta ei ole kaupungin suorassa omistuksessa eikä se ollut mukana tässä selvityksessä.

5.6.3 Taloustiedot

Vuokkokujaa koskevat kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kaupungilta. Kiinteistön nykyisen korjausvelan määräksi arvioidaan 20 % uudisrakennuksen hinnasta.

• Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2024)	462.443 €
• Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2024)	43.950 €/v
• Kiinteistön ylläpitokustannukset noin (ka. 2022 ja 2024)	77.000 €/v
• Kiinteistön korjausvelan arvio (v. 2025)	580.000 €
• Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset 10 v.	67.000 €

5.6.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Suosittelimme kiinteistön säilyttämistä kaupungin omassa omistuksessa. Suosittelemme teettämään kuntoarvion ja siihen sisältyvän PTS-suunnitelman sekä energiaselvityksen vuonna 2026. Tarkastelujaksolla rakennuksen peruskorjaaminen ei ole ajankohtaista. Rakennusten siirtokelpoisuus mahdollistaa rakennuksen uudelleen sijoittamisen tarvittaessa.

Energiatehokkuus toimena suosittelemme aurinkopaneeleiden asennuksen selvittämistä kuntoarvion yhteydessä tehtävällä energiakatselmuksella kattojen etelä- ja länsilappeille.

5.7 Kaupungintalo

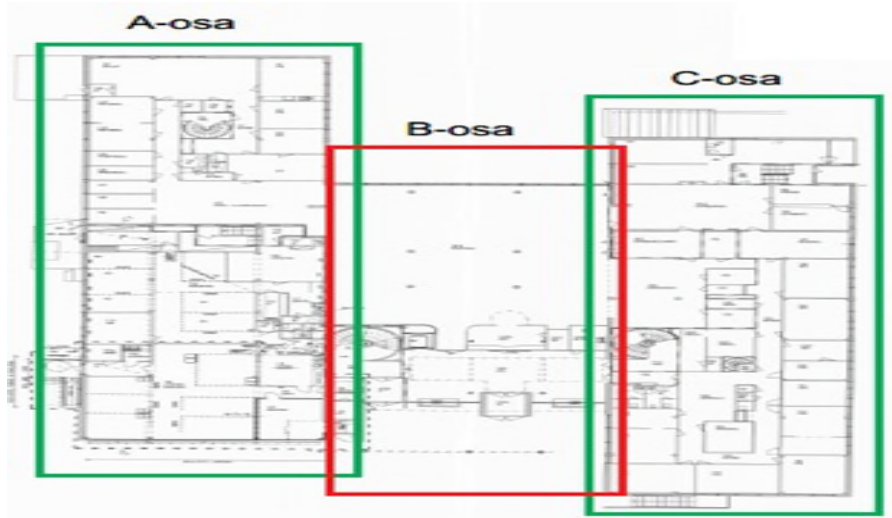
5.7.1 Kiinteistö

Oriveden kaupungintalo on valmistunut 1972. Rakennusta on laajennettu 1994 rakennusosien A ja C väliin rakennetulla kirjasto-osalla B. Rakennuksen mahdollisista suojeluarvoista ei ole tietoa ja ne tulee selvittää ennen korjaustöihin ryhtymistä. Rakennusta ei ole vielä peruskorjattu vaan korjauksia on kohdistettu paikallisesti tilamuutuskorjauksiin, rakennusosiin, ilmanvaihtokoneisiin ja ikkunoihin. Rakennus on kuntonsa puolesta laajan peruskorjauksen tarpeessa. Tyypillisesti korjausaste on tällaisissa peruskorjauksissa vähintään 70 – 80 %. Tarkempi korjausaste voidaan määritellä hankesuunnitteluvaiheessa tavoitehintalaskennan yhteydessä. Hankesuunnitteluvaiheessa kannattaa pohtia nykyisten tilojen korjausten järkevyyttä ja vertailla muita mahdollisia tilahankintavaihtoehtoja. Rakennuksen bruttoala on kiinteistöluettelon mukaan 5848 brm² ja lämmin pinta-ala 5150 m².

Rakennukseen on tehty kevennetty kuntoarvio ja PTS-suunnitelma 2014. Lisäksi korjausten suunnittelun lähtötiedoiksi on tehty kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus 9.5.2019. Kuntotutkimusraportin merkittävimpiä korjauskohteita ovat:

- sade- ja pintavesien kosteusrasituksen poistaminen
- kellarin maanvaraisten lattioiden kosteusrasituksen poistaminen
- kellarin maanvastaisten seinien riskirakenteiden korjaaminen
- vesikattorakenteiden korjaaminen tai harjakatto (ei kuntotutkimusta)
- julkisivujen kosteusrasituksen pienentäminen
- julkisivujen valesokkeleiden korjaukset
- kirjaston lattian riskien poistaminen
- LVIS-korjaukset

Rakennuksen kaikki ikkunat ja rakennusautomaatiojärjestelmä on uusittu vuonna 2023. Lämpökeskus on uusittu vuonna 2024. Nuorisotilat rakennetaan vanhan sosiaalitoimiston tilalle syksyllä 2025. Samalla nuorisotilojen ilmanvaihtokone uusitaan ja rakennuksen vierustoilta poistetaan puustoa.



Kuva 14. Kaupungintalon osat

5.7.2 Tilat ja käyttöastetutkimuksen tulokset

Rakennuksen tilaratkaisut edustavat aikakaudelle tyypillistä, oma työhuone ajattelua. Rakennuksen elinkaaren aikana on toteutettu erilaisia tilamuutoksia, kun tilojen käyttäjäryhmät ovat vaihtuneet mm. posti ja poliisi ja kirjasto. Nykyinen työympäristö on edelleen pääosin alkuperäisessä muodossa. Rakennuksessa nykyisin työskenteleviä käyttäjäryhmiä ovat mm. kaupungin hallinto, eläinlääkäri, kirjasto ja nuorisotilat. Lisäksi tiloja on mm. kiinteistöhoidolle ja puistotyötekijöille. Mielen-terveystyö on siirtynyt kaupungintalolta terveysasemalle kesällä 2025 ja vapautu- viin tiloihin rakennetaan nuorisotilat.

Kaupungintalolle päätettiin toteuttaa käyttöasteselvitys tilojen todellisen käytön selvittämiseksi vuonna 2022. Käyttöasteselvitys toteutettiin viikolla 36/2022 tiloihin jaettujen kyselylomakkeiden avulla. Kyselyn vastausprosentti oli 95 %. Tutkit- tuja tiloja oli yhteensä 52 kappaletta, joista viisi on neuvottelutilaa ja loput toimis- toja. Kaupungintalon henkilömäärä oli tutkimushetkellä 54 henkeä ja tutkittujen tilojen pinta-ala oli yhteensä 1101 htm². Tutkimus kohdistettiin kaupunginhallinnon käytössä oleviin toimisto ja kokoustiloihin. Kirjasto, eläinlääkärin tilat, mielen- terveyspalvelut ja muut aputilat eivät olleet selvityksessä mukana.

Selvityksessä tarkasteltiin tilojen ajallista käyttöastetta arkipäivisin klo. 7 - 22 vä- lillä. Ajallinen maksimi käyttöaste 100 % saavutettiin 40 viikkotunnilla. Kyselylo- makkeiden perusteella laadittiin kaupungintalon visuaalinen käyttöastekartta (LIITE 2). Käyttöastekartan väreillä kuvataan tilojen käyttöasteita. Punainen väri kuvaa alle 50 % käyttöastetta, keltainen 50 - 80 % käyttöastetta ja vihreä yli 80 % käyttöastetta.

Tutkimuksen perusteella kaupungintalon käyttöasteeksi saatiin keskimäärin 51 %. Työhuoneiden käyttöaste oli 55 % ja neuvottelutilojen 12 %. Tutkimuksen ajan- kohdan voidaan katsoa edustavan tilojen keskimääräistä käyttöä normaaliaikana. Loma-ajat ja mahdolliset epidemiat pienentävät käyttöastetta.

Kaupungintalolla työskenteli enimmillään 66 henkeä, joista 54 henkilön tilat olivat mukana käyttöasteselvityksessä. Kaupungintalon tilatehokkuus ilman aputiloja on

nykyisen käsityksen mukaan heikko n. 20,4 m²/henkilö. Toimistokäytössä olevan osan tilatehokkuus (ilman kirjaston tiloja ja teknisiä tiloja) oli 57,8 m²/henkilö. Tehokkaimmillaan uusia virastotaloja on nykyisin toteutettu n. 10 - 15 m²/henkilö.

Tilatehokkuutta on siis mahdollista kasvattaa esim. uudella monitila työympäristö-konseptilla huomattavasti ja samalla tarvittavien pinta-alojen määrää voidaan vähentää nykyisestä suunnitteluratkaisusta riippuen 40 - 70 %. Kaupungintalon henkilömäärän vaatima pinta-alatarve on arviolta 1200 - 1500 hum². Nykyisen kaupungintalon vertailupinta-alan (ilman kirjastoa ja teknisiä tiloja) on n. 3800 hum². Tarvittavan uudisrakennuksen pinta-ala tulisi olemaan noin 2000 hum² pienempi. Vaihtoehtojen alustavat kustannusvaikutukset ovat:

- Uudisrakennuksen hintataso on (v. 2025) 6,8 ... 7,2 M€
(sis. vanhan rakennuksen kirjanpitoarvon ja purkukustannukset)
- Nykyisten tilojen peruskorjauksen hintataso on (v. 2025) 11,7... 13,4 M€
- Kustannusten säästöpotentiaali 4,9 ... 6,2 M€

Uudisrakennusvaihtoehtoa puoltaisi myös merkittävästi pienemmät ylläpitokustannukset. Työympäristökonseptia kannattaa pohtia kaupungintalon hankesuunniteluvaiheessa.

5.7.3 Taloustiedot

Kaupungintaloa koskevat kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kaupungilta. Rakennuksen korjausaste kuvastaa korjattavien rakennusosien prosentuaalista määrää ja siitä syntyvää kustannusta. Kuntoarviotietojen perusteella rakennuksen korjausasteen arvioidaan olevan 70 - 80 %. PTS-suunnitelman tiedot on poimittu viimeisimmästä kuntoarvioraportista vuodelta 2014. PTS-suunnitelmaan kirjattu tarkastelujaksolla (10 vuotta) tehtäviä korjaustöitä. Tässä selvityksessä on huomioitu seuraavat tiedot:

- | | |
|--|--------------|
| • Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2024) | 1.434.829 € |
| • Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2024) | 60.840 €/v |
| • Kiinteistön ylläpitokustannukset noin (ka. 2022 ja 2024) | 180.000 €/v |
| • Kiinteistön korjausvelka tai PK-kustannusarvio (v. 2025) | 13.400.000 € |
| (hintaa- arvio perustuu 80% korjausasteeseen) | |
| • Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset 10 v.
(PTS 2014 1,2 M€ + akuutit korjaukset 1,3 M€) | 2.500.000 € |
| • Rakennuksen alustavat purkukustannukset (v. 2025) | 600.000 € |

Tilojen peruskorjaamista nykyiseen laajuuteen ja toimintamalliin ei suositella, koska uusilla työympäristökonsepteilla on mahdollista saavuttaa huomattavia säästöjä investointikustannuksien lisäksi myös rakennuksen elinkaarikustannuksiin.

5.7.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Kaupungintalon korjausvelka on yhteiskoulun ja lukion ohella selvityksessä mukana olevista kiinteistöistä suurimpia.

Esitämme kaupungintalon säilyttämistä kaupungin omistuksessa ja ainoastaan akuuttien tilojen käytettävyyttä varmistavien korjausten tekemistä. Nykyisen

kiinteistön turvallisen ja terveellisen käytön turvaaminen vaatii tarkastelujaksolla huomattavia korjaavia toimenpiteitä, vaikka laajamittaista peruskorjausta ei toteutettaisi.

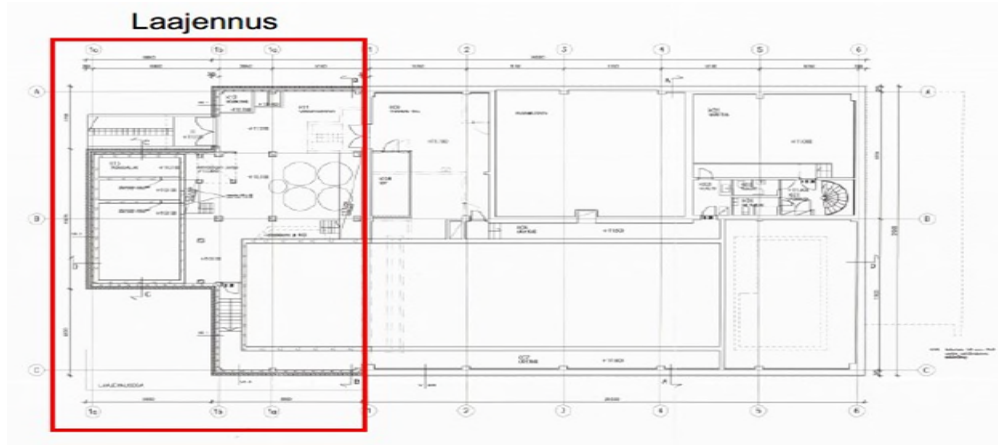
Esitämme hankesuunnittelutyöryhmän perustamista ja hankesuunnittelutyön aloittamista pikaisesti jo vuonna 2026. Hankesuunnitelmassa arvioidaan tarkemmin todellista tilatarvetta, uudisrakentamista, tilojen vuokraamista, toimintojen hajajoittamista, peruskorjauksen laajuutta ja toteutustapaa, vaiheistusta sekä aikataulua ja kustannuksia.

Hankesuunnittelussa yhtenä tutkittavana vaihtoehtona voisi olla myös A- ja C-osien purkaminen, B-osan peruskorjaaminen ja tarvittavan uudisrakennuksen rakentaminen. Mahdollinen koko rakennuksen peruskorjaushanke kannattaa vaiheistaa siten, että tarvittavien väistötilojen määrä minimoidaan.

5.8 Uimahalli

5.8.1 Kiinteistö

Uimahalli on valmistunut 1969. Rakennusta on peruskorjattu ja laajennettu 2005. Laajennuksessa isoa allasta on jatkettu 25 metriseksi ja rakennuksen kattomuoto on muutettu tasakatosta harjakatoksi. Kiinteistöön on tehty kuntoarvio ja maanvastaisten seinien kuntotutkimus 2022. Kuntoarvion mukaan rakennus on tyydyttävässä kunnossa. Rakennuksen bruttoala on kiinteistöluettelon mukaan 1277 brm² ja lämmin pinta-ala 1244 m².



Kuva 15. Uimahallin laajennus

Kuntoarvion ja -tutkimuksen merkittävimpiä tekemättömiä korjauskohteita ovat:

- kulunvalvonnan päivitys
- kellarin maanvastaisten seinien vesieristysten ja salaojien uusiminen (eteläsivu)
- kellarin maanvaraisten lattioiden pinnoitteiden uusiminen
- aurinkopaneeleiden asennusten selvittäminen

Puku- ja pesutilojen saneeraus on tehty vuonna 2024. Saneerauksessa uusittiin pesutilojen ilmanvaihtokone, allasalueen ikkunat (2023) sekä säädettiin ja puhdistettiin koko rakennuksen ilmanvaihto.

5.8.2 Tilat ja tilojen käyttö

Uimahallin sijainti on keskeisellä paikalla Oriveden keskustassa. Uimahallin aukioloja on porrastettu päivittäin ja halli on avoinna ma klo. 12.00 – 20.00, ti ja to klo. 8.00 – 20.00, ke ja pe 6.00 – 20.00 sekä lauantaisin klo. 12.00 – 16.00 ja sunnuntaisin klo. 12.00 – 16.00. Uimahallissa on 25 metrin allas, lastenallas, terapia- ja kylmäallas sekä sauna- ja pukutilat. Lisäksi on erillisiä sulkuakoja vuosittain, joista ilmoitetaan erikseen mm. kaupungin nettisivuilla.

Nykyiset allastilat palvelevat käyttäjiä hyvin. Saneerauksen yhteydessä erityisryhmille on rakennettu omat pukutilat.

Tilojen ahtautta on erityisesti koululiikunnan aikana tiettyinä päivinä. Käyttäjämäärät ovat viime vuosina olleet keskimäärin 4 300 – 4 600 käyntiä/kk ja 42 000- 47 000 käyntiä/vuosi. Uimahallia käyttävät aktiivisesti mm. koululaiset ja eläkeläiset.

5.8.3 Taloustiedot

Kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kaupungilta. Rakennuksen korjausvelka kuvaa rakennuksen kunnon heikentymistä kohti seuraavaa peruskorjausta. PTS-suunnitelman tiedot on poimittu kuntoarvioraportista. PTS-suunnitelmaan kirjattu tarkastelujaksolla (10 vuotta) tehtäviä korjaustöitä. Rakennuksen korjausasteen arvioidaan tällä hetkellä olevan noin 35 %.

Tässä selvityksessä on huomioitu seuraavat tiedot:

- | | |
|--|-------------|
| • Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2024) | 790.726 € |
| • Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2024) | 105.720 €/v |
| • Kiinteistön ylläpitokustannukset noin (ka. 2022 ja 2024) | 170.000 €/v |
| • Kiinteistön korjausvelka-arvio v. 2025 | 1.300.000 € |
| • Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset | 133.000 € |

(lisätty maanvastaisten seinien korjaukset ja kellarin lattiapinnoitteiden uusimiset +80 t€)

Vuonna 2024 uimahallin lipputulot ovat olleet keskimäärin 3,88 €/kävijä. Uimahallin ylläpitokustannukset ja poistot olivat vuonna 2024 12,1 €/kävijä. Lipputuloilla katettiin noin 32 % (163.000 €) uimahallin käyttömenoista. Loppuosa n. 68 % kompensoidaan kaupungin verotuloista.

5.8.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

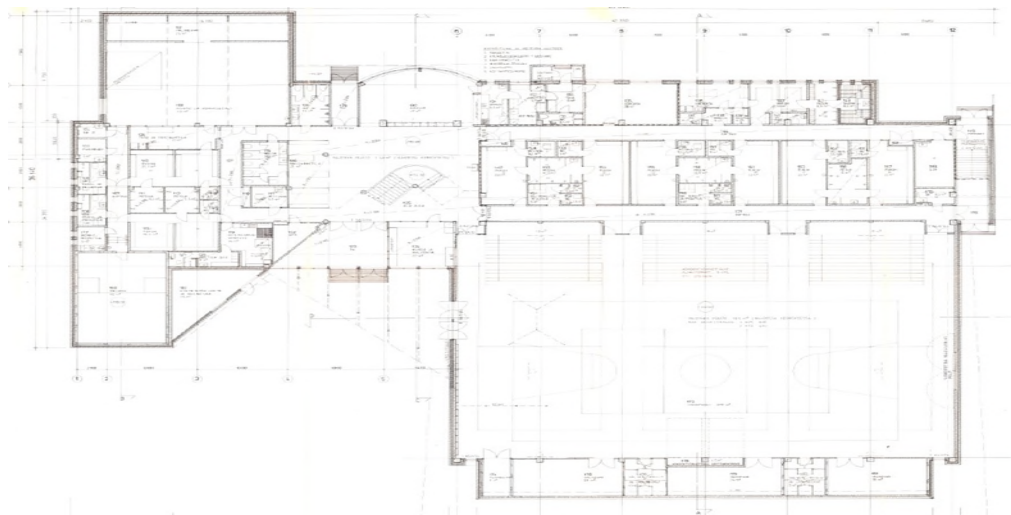
Uimahalli palvelee käyttäjäryhmiä melko hyvin ja sen sijainti on hyvä. Kävijämäärät ovat kasvaneet viime vuosina ja uimahallin käyttöaste on normaalikautena riittävä.

Esitämme uimahallin säilyttämistä kaupungin omistuksessa ja kriittisten PTS-korjausten budjetointia suunnitelmavuosille. Rakennuksen seuraava peruskorjausajankohta ei ajoitu tämän kiinteistöstrategian tarkastelujaksolle.

5.9 Liikuntahalli

5.9.1 Kiinteistö

Liikuntahalli on valmistunut 1988. Rakennusta ei ole peruskorjattu. Tarkastelussa huomioitiin vuonna 2012 tehty kuntoarvio sekä viimeisin kuntoarvio 16.9.2022 ja vesikattomateriaalien asbesti- ja haitta-ainekartoitus 2020. Kuntoarvion mukaan rakennus on tyydyttävässä ja osin välttävissä kunnossa. Rakennuksen arkkitehtuuri on monimuotoinen ja jäljittelee lentävää joutsenta. Rakennerratkaisuissa monimuotoisuus näkyy erilaisina rakennetyypeinä. Käyttäjät toivovat liikuntahalliin parempaa kulunvalvontajärjestelmää, henkilöhissiä sekä pukutilojen saneerausta. Puku- ja pesutilojen saneeraus on toteutumassa vuonna 2025. Rakennuksen bruttoala on kiinteistöluettelon mukaan 3334 brm² ja lämmin pinta-ala 2760 m².



Kuva 16. Liikuntahallin monimuotoinen pohjaratkaisu

Kuntoarvioiden merkittävimpiä tekemättömät PTS-korjauskohteita ovat:

- ulkoseinien halkeamien korjaus
- ikkunoiden kunnostus tai uusiminen
- teräspilarien huoltomaalaus ja kattojen puhdistus
- pintojen uusiminen
- IV-koneiden uusiminen
- sähköjärjestelmän uusiminen
- vesikattopinnoitteen uusiminen
- vesikattorakenteiden kondenssiongelman korjaaminen (vesikattorakenteiden uusiminen)

Jatkotutkimuksina suositellaan

- ulkoseinien halkeamien syyn tutkimista ja paikkausta
- vesijohtojen ja viemärien kuntotutkimusta

5.9.2 Tilat ja tilojen käyttö

Liikuntahallissa on kolme poikittaista palloilu kenttää, jotka toimivat myös yhtenä suurempana kenttänä. Lisäksi rakennuksessa on kuntosali, aerobinen jumppatila ja monitoimitila yleisurheiluun ja sulkapalloon. Yläaulaan on tehty ryhmäliikuntatila. Liikuntahalli on avoinna talvikaudella arkisin klo 7.00 – 21.00, la klo 10.00–18.00 ja su klo 12.00–20.00. Kesäkaudella 1.5 - 31.8 halli on auki arkisin klo. 7.00–21.00. ja viikonloppuina halli on suljettu. Kesällä halli on kokonaan suljettuna 20.6.- 3.8 ja vain kuntosalille pääsee koodeilla.

Liikuntahallin tilat palvelevat käyttäjäryhmiä melko hyvin ja monipuolisesti. Toimistotiloista on puutetta. Tällä hetkellä toimistona käytetään entistä pesutilojen pukuhuonetta ja pientä varastotilaa. Kulunvalvontaa ja lukitusta pitäisi muuttaa vastaamaan nykyaikaisia digitaalisia palveluita. Hissin paikkaa toivotaan muutettavaksi nykyisestä.

Liikuntahallin kuukausikohtaisissa kävijämäärissä on vuoden aikojen välistä vaihtelua. Käyttäjiä on ollut enemmän syksy-, talvi- ja kevätkaudella. Käyttäjämäärät ovat lisääntyneet viimeisten vuosien aikana ja ovat olleet keskimäärin 5 000 – 8000 kävijää/kk ja noin 70 000 kävijää/vuosi. Yksittäisten kävijöiden lisäksi liikuntahallia käyttävät myös koululaiset ja urheiluseurat esim. Orpo.

5.9.3 Taloustiedot

Kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kaupungilta. Rakennuksen korjausvelka kuvaa rakennuksen kunnon heikentymistä kohti seuraavaa peruskorjausta. PTS-suunnitelman tiedot on poimittu viimeisestä kuntoarvioraportista. PTS-suunnitelmaan kirjattu tarkastelujaksolla (10 vuotta) tehtäviä korjaustöitä.

Tässä selvityksessä on huomioitu seuraavat tiedot:

- | | |
|--|-------------|
| • Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2024) | 172.449 € |
| • Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2024) | 10.660 €/v |
| • Kiinteistön ylläpitokustannukset noin (ka. 2022 ja 2024) | 150.000 €/v |
| • Kiinteistön korjausvelka-arvio v. 2025 | 5.200.000 € |
| • Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset 10 v. | 530.000 € |

(ei ole huomioitu vesikattoon ja kuivatukseen liittyviä tehtäviä)

Vuonna 2024 liikuntahallin lipputulot ovat olleet keskimäärin 1,1 €/kävijä. Liikuntahallin ylläpitokustannukset ja poistot olivat vuonna 2024 6,6 €/kävijä. Käyttömaksuilla katettiin noin 16 % (75.700 €) liikuntahallin käyttömenoista. Loppuosa n. 84 % kompensoidaan kaupungin verotuloista.

5.9.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Liikuntahalli palvelee käyttäjäryhmiä hyvin ja sen sijainti on hyvä. Rakennuksen kunto edellyttää merkittäviä korjaustöitä, jotka kohdistuvat tilojen pintarakenteisiin, vesikattorakenteisiin ja talotekniikkaan. Korjausten kustannusten, hallinnan ja vastuiden takia suosittelemme kuntoarvioissa mainittujen korjausten tekemistä kokonaisuutena peruskorjauksella. Peruskorjauksen korjausaste on alustavan arvion mukaan n. 55 - 65 % ja se tarkentuu hankesuunnitteluvaiheessa.

Esitämme liikuntahallin säilyttämistä kaupungin omistuksessa sekä peruskorjauksen hankesuunnittelun käynnistämistä vuonna 2027 ja rakennuksen peruskorjauksista 2029 - 2030. Peruskorjauksen tarkempaa ajoitusta kannattaa pohtia hankesuunnitteluvaiheessa ja huomioida ajoituksessa myös muiden hankkeiden aikataulut.

Ennen hankesuunnittelua tai viimeistään hankesuunnittelun yhteydessä kannattaa teetättää rakennukseen kuntoarviossa mainitut lisätutkimukset. Peruskorjauksen hankesuunnitteluvaiheessa kannattaa selvittää kiinteistön energiatehokkuuden parantamista ja ilmastomuutokseen varautumista mm.

- yläpohjan höyrynsulun ja lämmöneristeiden uusiminen
- yläpohjan kantavuuden tarkastaminen ja vahvistaminen (lisääntyvät lumi-kuormat)
- yläpohjan ja katosten tuuliankkuroinnin tarkastaminen
- aurinkopaneeleiden asennuksen vesikatolle ja julkisivuille selvittäminen
- sadevesiviemäriverkon veden välitys kapasiteetin tarkastaminen

5.10 Sosiaali- ja terveysasema

5.10.1 Kiinteistö

Kiinteistön virallinen nimi on nykyisin Oriveden kaupungin sosiaali- ja terveysasema. Rakennus on valmistunut nykyiseen muotoonsa kolmessa vaiheessa vuosina 1957, 1983 ja 2011. Koko rakennus on peruskorjattu viimeisimmän laajennuksen yhteydessä vuonna 2011. Rakennukseen on tehty sisäilma- ja tiivistyskorjauksia vuonna 2015. Sisäilmakorjauksien jälkiseurantamittausten raportti on julkaistu 18.5.2017. Viimeisin kuntoarvio valmistui samanaikaisesti kiinteistöstrategian kanssa. Kuntoarvion mukaan rakennus on tyydyttävässä kunnossa. Rakennuksen bruttoala on kiinteistöluettelon mukaan 4761 brm² ja lämmin pinta-ala 3964 m².



Kuva 16. Terveysaseman kiinteistökokonaisuus

Ilmanvaihtojärjestelmän puhdistus ja säätö sekä tiivistyskorjauksia (laboratorio, lääkärin vastaanotto ja fysioterapiatila) on tehty myös vuonna 2024.

Kuntoarvion mukaan merkittävimpiä PTS-korjauskohteita ovat:

- piha-alueiden päällysteiden uusiminen
- julkisivujen ja sokkelipintojen korjaukset
- tasakaton muuttaminen lapekatoksi ja vesikattopeltien kunnostus
- kaukolämmön alajakokeskuksen uusiminen
- patteri-, sulku- ja linjasäätöventtiilien uusiminen
- ilmanvaihdon nuohous ja säätö
- rakennusautomaation uusiminen
- poistumistievalaistusjärjestelmän uusiminen

5.10.2 Tilat ja tilojen käyttö

Pirkanmaan hyvinvointialue pyrkii keskittämään Oriveden kaupungin terveystalouden terveysasemalle. Mielenterveyspalvelut ovat siirtymässä kesällä 2025 terveysaseman tiloihin. Palvelut kattavat sekä kiireelliset että kiireettömät tarpeet, ennaltaehkäisevän terveydenhuollon ja kuntoutuksen. Saatavia terveyspalveluita ovat:

- lääkärin ja hoitajan vastaanotot, rokotukset
- mielenterveys- ja päihdepalvelut
- suun terveydenhuolto
- fysioterapia ja kuntoutukset, apuvälinepalvelut
- sairaalaosasto, lyhytaikaista vuodeosastohoitoa
- aikuisten neuvontapalvelut
- neuvolapalvelut

Terveysasema on auki maanantaista torstaihin klo. 8 - 16 ja perjantaisin klo. 8 - 15. Terveysaseman vuokrauksesta Pirhalle on tehty 10 vuoden vuokrasopimus tämän kiinteistöstrategian tarkastelujakson vuoden 2035 loppuun saakka.

5.10.3 Taloustiedot

Kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kaupungilta. Rakennuksen korjausvelka kuvaa rakennuksen kunnon heikentymistä kohti seuraavaa peruskorjausta. Kiinteistön korjausvelka-arvio perustuu oletettuun noin 30 - 40 % korjausasteeseen. PTS-suunnitelman tiedot on poimittu viimeisestä kuntoarvioraportista. PTS-suunnitelmaan kirjattu tarkastelujaksolla (10 vuotta) tehtäviä korjaustöitä.

Tässä selvityksessä on huomioitu seuraavat tiedot:

- | | |
|--|-------------|
| • Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2024) | 4.251.796 € |
| • Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2024) | 198.360 €/v |
| • Kiinteistön ylläpitokustannukset noin (ka. 2022 ja 2024) | 245.000 €/v |
| • Kiinteistön korjausvelka-arvio v. 2025 | 4.600.000 € |
| • Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset 10 v. | 483.000 € |
| • Kiinteistön vuokratulot (Pirhan edellinen vuokrasopimus) | 613.724 €/v |

Kiinteistön vuokratuloilla voidaan kattaa kiinteistön ylläpitokustannukset, vuosipoistot ja PTS-korjaukset.

5.10.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Terveysasemalle keskitetään pääosa Oriveden kaupungin terveystalouksista. Kiinteistön sijainti on hieman syrjässä keskustasta eikä palvelujen saavutettavuus ole keskustaan nähden optimaalinen. Rakennuksen ylläpito edellyttää PTS-suunnitelman mukaan korjaustöitä, jotka kohdistuvat ulkoalueiden pintarakenteisiin, vesikattorakenteisiin ja talotekniikkaan.

Rakennuksen seuraava peruskorjausajankohta ei ajoitu tämän kiinteistöstrategian tarkasteluajanjaksolle.

Rakennusta koskee yhtiöittämisvelvoite 1.1.2026 alkaen. Suosittelemme ensisijaisesti kiinteistön säilyttämistä kuntakonsernin yhtiömuotoisessa omistuksessa ja toteuttamaan kuntoarvion PTS-suunnitelman mukaisia korjaustöitä. Tiivistyskorjauksen tiiveyden tarkastamista suosittelemme lähivuosina, koska tiivistyskorjauksen elinkaari ja tarkasteluväli on normaalisti 5 vuotta. Lisäksi suosittelemme selvittämään tarkastelujaksolla kiinteistön energiatehokkuuden parantamista sekä ilmastomuutokseen varautumista.

5.11 Särkänkoti

5.11.1 Kiinteistö

Kiinteistössä toimii 42 paikkainen vanhusten palvelukoti. Rakennus on valmistunut vuonna 2016. Kiinteistön kuntoarvio valmistui samanaikaisesti kiinteistöstrategian kanssa. Kuntoarvion mukaan rakennus on hyvässä kunnossa eikä suuria korjaustarpeita ole. Rakennuksen arkkitehtuuri on selkeä ja tilat on sijoitettu pääosin kahteen maanpäälliseen kerrokseen. Kellaritiloista löytyvät pesutilat ja VSS-tilaan rakennetut henkilökunnan sosiaalitytöt. Lisäksi kellarissa on noin 570 m² puolilämmintä esirakennettua alustilaa, johon voisi pienellä vaivalla rakentaa lisätiloja. Ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen sijoittuvat vanhusten huoneet ja yhteiset oleskelutilat. Asemapiirustuksen mukaan rakennuksen bruttoala on 2854 m² ja kerrosala 2113 m². Kiinteistöluettelon mukaan lämmin pinta-ala on 2589 m².



Kuva 17. Särkänkodin pääsisäänkäynti ja julkisivu

5.11.2 Tilat ja tilojen käyttö

Särkänkoti on ikäihmisille suunnattu asumispalveluyksikkö, joka tarjoaa sekä pitkäaikaista että lyhytaikaista ympärivuorokautista palveluasumista. Sijainti on keskeinen, hyvien kulkuyhteyksien päässä lähellä Oriveden keskustaa. Rakennuksessa on 37 pitkäaikaista, 4 lyhytaikaista ja 1 akuuttipaikka. Huoneet ovat pääosin yhden hengen huoneita, mutta myös kahden hengen huone saatavilla. Rakennuksen kerroksissa sijaitsevat ryhmäkodit Koivikko ja Keto.

Särkänkodin lisäksi Orivedellä toimii seitsemän vanhusten palvelutaloa. Palvelutalojen omistajuudet vaihtelevat yksityisten säätiöiden, yleishyödyllisten yhtiöiden ja julkisen sektorin välillä. Ainoastaan Särkänkoti on Oriveden kaupungin suorassa omistuksessa.

Käyttäjien mukaan rakennus on hyvin suunniteltu ja toimiva nykyiseen käyttötar-koitukseen.

Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa on tehty uusi vuokrasopimus vuosille 2026-2035.

5.11.3 Taloustiedot

Kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kaupungilta. Kiinteistön korjausvelka-arvio perustuu oletettuun noin 10 % korjausasteeseen. PTS-suunnitelman tiedot on poimittu viimeisestä kuntoarvioraportista (10 vuotta).

Tässä selvityksessä on huomioitu seuraavat tiedot:

• Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2024)	2.119.664 €
• Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2024)	191.250 €/v
• Kiinteistön ylläpitokustannukset noin (ka. 2022 ja 2024)	126.000 €/v
• Kiinteistön korjausvelka-arvio v. 2025	750.000 €
• Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset 10 v.	123.500 €
• Kiinteistön vuokratulot (edellinen vuokrasopimus)	233.696 €/v

Kiinteistön vuokratuloilla voidaan kattaa kiinteistön vuosipoistot ja noin 34 % ylläpitokustannuksista.

5.11.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Kiinteistön sijainti on keskusta välittömässä läheisyydessä ja sen saavutettavuus on hyvä. Rakennusten laajempi peruskorjaus ei ole ajankohtaista kiinteistöstrategian tarkastelujaksolla.

Kiinteistöä koskee yhtiöittämisvelvoite 1.1.2026 alkaen. Suosittelemme ensisijaisesti kiinteistön säilyttämistä kuntakonsernin yhtiömuotoisessa omistuksessa ja toteuttamaan kuntoarvion PTS-suunnitelman mukaisia korjaustöitä. Suosittelemme selvittämään tarkastelujaksolla myös kiinteistön energiatehokkuuden parantamista sekä ilmastomuutokseen varautumista.

5.12 Paloasema

5.12.1 Kiinteistö

Oriveden paloasema on moderni, noin 900 neliömetrin kokoinen rakennus, joka korvasi aiemman keskustassa sijaitsevan 50 vuotta vanhan paloaseman. Uudet tilat otettiin käyttöön vuonna 2011. Rakennukseen ei ole tehty kuntoarviota tai PTS-suunnitelmaa. Vesikatolle on tehty suppea kuntokartoitus vuonna 2016. Kohdekäynnin perusteella rakennus on hyvässä kunnossa. Hallin lattian pinnoitus ja kaa-dot on uusittu vuonna 2022 ja rakennusautomaatio on uusittu vuonna 2023. Paloaseman sauna on uusittu kesällä 2025.

Rakennuksen arkkitehtuuri on selkeä ja moderni. Toimisto- ja henkilökunnan tilat sijaitsevat kahdessa kerroksessa. Asemapiirustuksen mukaan rakennuksen päärakennuksen kerrosala on 900,5 kem² ja kylmän piharakennuksen 102,5 kem².



Kuva 18. Oriveden paloasema

5.12.2 Tilat ja tilojen käyttö

Oriveden paloasema on osa Pirkanmaan pelastuslaitosta, joka toimii Pirkanmaan hyvinvointialueen alaisuudessa. Asema tarjoaa ympärivuorokautista pelastustointia ja toimii alueen pääasiallisena pelastusyksikkönä. Operatiiviset tilat on jaettu puhtaaseen ja likaiseen alueeseen. Hallissa on pakokaasujen keräysjärjestelmä. Paloasemalta löytyy myös palotarkastajan toimisto.

Paloasemalla työskentelee palotarkastaja, palomestari sekä 3-4 palomiestä/vuoro. Käyttäjän mukaan rakennuksen tilat palvelevat käyttötarkoitustaan raportointihetkellä kohtuullisen hyvin. Pelastuslaitoksen palveluverkkosuunnitelma on käynnistymässä loppu vuodesta 2025, jonka yhteydessä käsitellään myös mahdollisia muutostarpeita. Käyttäjien mukaan majoitustiloja on nykyiselle henkilöstölle liian

vähän. Paloasemalla ei ole tiloja mahdolliselle ambulanssille, mikäli sille olisi tulevaisuudessa tarvetta. Paloasema on vuokrattu Pirkanmaan hyvinvointialueelle vuoden 2025 loppuun saakka. Osapuolten kesken sovittu, että vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana entisillä ehdoilla.

5.12.3 Taloustiedot

Kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kaupungilta. Kiinteistön korjausvelka-arvio perustuu oletettuun noin 20 % korjausasteeseen. PTS-suunnitelman tiedot ovat arvioita vastaavan rakennuksen PTS-suunnitelmista.

Tässä selvityksessä on huomioitu seuraavat tiedot:

• Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2024)	442.635 €
• Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2024)	71.980 €/v
• Kiinteistön ylläpitokustannukset noin (ka. 2022 ja 2024)	61.000 €/v
• Kiinteistön korjausvelka-arvio v. 2025	580.000 €
• Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset v. 2025	57.000 €
• Kiinteistön vuokratulot (edellinen vuokrasopimus)	156.582 €/v

Kiinteistön vuokratuloilla voidaan kattaa kiinteistön vuosipoistot ja ylläpitokustannukset ja osa PTS-kustannuksista.

5.12.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

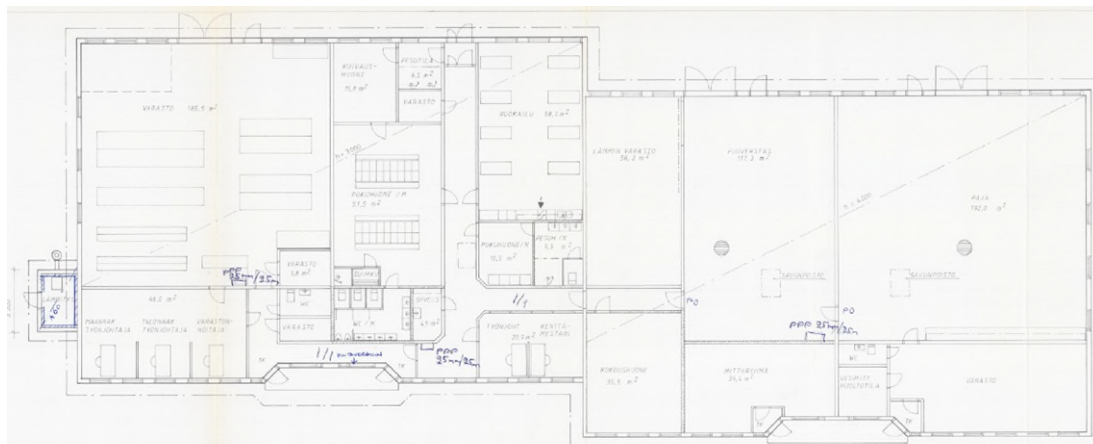
Kiinteistön sijainti on keskusta välittömässä läheisyydessä ja pelastustoimen saatavuus on alueellisesti hyvä. Rakennusten laajempi peruskorjaus ei ole ajan-kohtaista kiinteistöstrategian tarkastelujaksolla.

Kaupungin mukaan kiinteistöä ei koske kuntalain mukainen yhtiöittämisvelvoite, koska rakennuksen vuokrasopimusta ei uusita. Yhtiöittämisvelvoite kannattaa kuitenkin vielä varmistaa asiaa tuntevalta lakimieheltä, koska tulkinnot asiasta eivät ole yksiselitteisiä eikä ennakkotapauksia ole. Suosittelemme ensisijaisesti kiinteistön säilyttämistä kaupungin suorassa omistuksessa tai kuntakonsernin omistuksessa sekä tilaamaan kiinteistöön kuntoarvion vuonna 2026. Kuntoarvion olisi hyvä sisältää PTS-suunnitelman lisäksi myös energiakatselmuksen sekä ilmastomuutoksen varautumisen selvityksen.

5.13 Tekninen varikko

5.13.1 Kiinteistö

Tekninen varikko on valmistunut 1991. Rakennusta ei ole peruskorjattu eikä siihen ole tehty kuntoarviota. Rakennukseen on tehty asbesti- ja haitta-ainekartoitus 2020. Raportin mukaan rakennuksessa ei esiintynyt asbestia. Kohdekäynnin perusteella rakennuksen arvioidaan olevan tyydyttävässä tai välttävissä kunnossa. Rakennuksen bruttoala on kiinteistöluettelon mukaan 1095 brm² ja lämmin pinta-ala 1058 m².



Kuva 19. Teknisen varikon pohjaratkaisu

Alustava arvio rakennuksen PTS-korjauskohteista on:

- tilapintojen uusiminen
- yläpohjan lisäeristäminen

Vesikatto on uusittu muutama vuosi sitten.

Rakennuksen LVIS-järjestelmät on uusittu vuonna 2025. Öljykeskuslämmitys on korvattu vesi-ilmalämpöpumpulla. Patterit ja termostaatit on uusittu osittain ja vaatehuoltohuone saneerataan. Aurinkopaneelien asentamista on myös selvitetty eikä paneelien asentaminen ole mahdollista ilman kattorakenteiden vahvistustoimenpiteitä.

5.13.2 Tilat ja tilojen käyttö

Teknisellä varikolla on varastotiloja, autohalli/verstastiloja sekä sosiaali- ja toimistotiloja. Rakennus toimii tukikohtana kunnallistekniikan, tilapalvelun ja vesilaitoksen henkilöille. Rakennuksessa ei työskentele kukaan täysipäiväisesti. Puisto-osasto käyttää myös kaupungintalon ja vanhan paloaseman tiloja. Vanha paloasema toimii lähinnä varasto- ja koneiden säilytystilana.

5.13.3 Taloustiedot

Kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kaupungilta. Rakennuksen korjausvelka kuvaa rakennuksen kunnon heikentymistä kohti seuraavaa peruskorjausta. Rakennuksen korjausasteen arvioidaan olevan tehtyjen korjausten jälkeen noin 40 – 50 %. PTS-korjausten kustannukset on arvioitu vastaavan ikäisen rakennuksen mukaan.

Tässä selvityksessä on huomioitu seuraavat tiedot:

- Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2024) 89.298 €
- Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2024) 4.800 €/v
- Kiinteistön ylläpitokustannukset noin (ka. 2022 ja 2024) 53.000 €/v
- Kiinteistön korjausvelka-arvio v. 2025 1.200.000 €
- Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset 10 v. 180.000 €

- LVIS-järjestelmän saneeraus v. 2025 245.000 €
(avustusta saadaan noin 88 t€)

5.13.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Teknisen varikon sijainti on hieman syrjässä keskustasta. Rakennukseen olisi hyvä tehdä kuntoarvio korjaustarpeiden tarkemman määrittelyn ja varautumisen takia. Ikänsä puolesta rakennus on kiinteistöstrategian tarkastelujaksolla peruskorjaus-iässä. Suosittelemme myös energiatehokkuus toimia, joita voisivat olla mm. yläpohjan eristäminen ja kattorakenteen vahvistaminen aurinkopaneelien asentamiseksi. Peruskorjauksen korjausaste on alustavan arvion mukaan n. 40 – 50 %. Korjausaste tarkentuu mahdollisessa hankesuunnitteluvaiheessa.

Esitämme, peruskorjauksen vaihtoehtona, kiinteistön korjaamista rakennusosittain, koska rakennuksen ei ole tarpeen tehdä tilamuutoksia. Tällöin rakennusosien korjaukset on esitetty PTS-suunnitelmassa. Kuntoarviointiin yhteydessä kannattaa selvittää myös kiinteistön energiatehokkuuden parantamista ja ilmastomuutokseen varautumista mm.

- yläpohjan höyrynsulun ja lämmöneristeiden uusiminen
- yläpohjan kantavuuden vahvistaminen (lisääntyvät lumikuormat)
- yläpohjan ja katosten tuuliankkuroinnin tarkastaminen
- aurinkopaneelien asentaminen, vesikaton vahvistaminen ja julkisivut
- sadevesiviemäriverkon veden välityskapasiteetin tarkastaminen

Kaupungintalon hankesuunnittelun yhteydessä voisi selvittää myös

- teknisen varikon ja apuysiköiden todellista tilatarvetta
- vanhasta varikosta luopumista myymällä
- uudisrakennuksen rakentamista esim. kaupungintalon yhteyteen tai vanhan paloaseman tontille
- tilatarpeen kattamista vuokraamalla (tai ostamalla) tarvittavat tilat paremmalta sijainnilta.

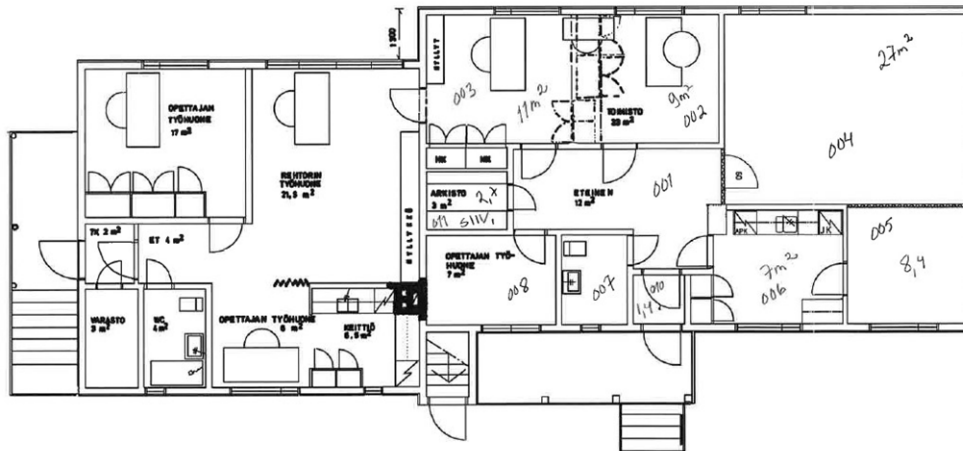
5.14 Järjestöjen talo

5.14.1 Kiinteistö

Järjestöjen talo on valmistunut 1961. Rakennusta ei ole peruskorjattu. Viimeisin kuntoarvio on tehty 2011. Kuntoarvio ei sisällä PTS-suunnitelmaa. Rakennuksen arvioidaan olevan välttävässä kunnossa. Merkittävimpiä korjauskohteita kuntoarvion mukaan ovat mm. alapohjan ja perusmuurin kosteusrasituksen vähentäminen ja LVIS-järjestelmien uusiminen. Rakennuksen liittymät on rakennettu kaupungintalon kautta eikä alamittauksia ole tehty käyttövettä lukuun ottamatta. Rakennuksen bruttoala on kiinteistöluettelon mukaan 297 brm² ja lämmin pinta-ala 256 m².

7026

17.10.2025



Kuva 20. Järjestöjen talon pohjaratkaisu

5.14.2 Tilat ja tilojen käyttö

Rakennus on valmistunut aikanaan kaupunginjohtajan käyttöön ja se on toiminut ennen nykyistä käyttötarkoitusta kokous- ja edustustilana sekä päiväkotina. Järjestöjen talon nykyisiä käyttäjäryhmiä ovat mm. SPR. Järjestöt ovat varanneet tiloja erittäin aktiivisesti, koska tilojen käyttö on järjestöille ilmaista. Raportointitietokellä tilojen varauksia oli noin 50 - 60 tuntia/vko. Tilojen todellinen käyttö voi poiketa varauskalenterin tiedoista. Järjestöjen tarvitsemat tilat olisi mahdollista löytää myös muista kaupungin kiinteistöistä esim. yhteiskoululta tai kaupungintalolta.

5.14.3 Taloustiedot

PTS-suunnitelmatiedot on arvioitu kiinteistön iän ja kunnon perusteella. Ylläpito-kustannusten määrä ei ole todellinen, koska kiinteistön sähkö ja lämpö tulevat kaupungintalolta eikä kiinteistöllä ole omaa alamittausta. Kiinteistön myyntihinta-arvio perustuu alueella myynnissä olevien vastaavan kokoisten omakotitalojen hintoihin. Kiinteistön korjausvelka-arvio perustuu kiinteistön kuntotietoihin ja 80 % korjausasteeseen.

Tässä selvityksessä on huomioitu seuraavat tiedot:

• Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2024)	0 €
• Kiinteistön ylläpitokustannukset noin (ka. 2022 ja 2024)	3.600 €/v
• Kiinteistön arvioitu korjausvelka v. 2025	380.000 €
• Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset 10v.	60.000 €
• Kiinteistön myyntihinta-arvio	80.000 €
• Rakennuksen purkukustannusarvio	50.000 €
(rakennuksesta ei ole tehty haitta-ainekartoitusta)	

5.14.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Järjestöjen talon sijainti on keskeisellä paikalla Oriveden kaupungin taajamassa kaupungintalon vieressä. Ensisijaisena vaihtoehtona suosittelemme kiinteistöstä luopumista purkamalla rakennus kaupungintalon mahdollisen rakennushankkeen yhteydessä. Toissijaisesti suosittelemme rakennuksesta luopumista myymällä kiinteistö omakotitalona sekä järjestötoimintojen sijoittamista kaupungintalolle tai yhteiskoululle. Myyntivalmisteluna rakennukseen olisi syytä tehdä kuntoarvio tai vähintään asuntokaupan kuntotarkastus. Myynti vaatisi myös asemakaavamuutoksen ja rakennukselle pitäisi lohkaista tontti n. 1500 m² kaupungintalon kiinteistöstä. Nykyinen kaavamerkintä on YYH II. Myyntivaihtoehdossa kannattaa rakentaa kiinteistölle omat liittymät.

- | | |
|--|-----------|
| • Säästövaikutus, luopuminen myymällä | +520.000€ |
| • Luopuminen myymällä, kustannusvaikutus | +70.000€ |
| • Luopuminen purkamalla, kustannusvaikutus | -50.000€ |

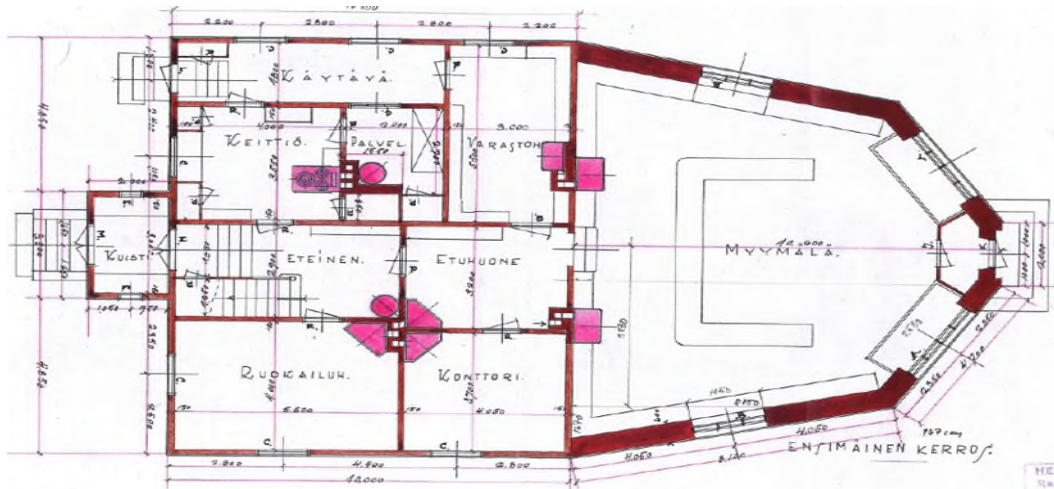
Säästövaikutukseen on laskettu kiinteistön arvioidut ylläpito- ja PTS-kustannukset seuraavan kymmenvuoden ajalta sekä peruskorjauksen kustannukset. Positiivinen kustannusvaikutus mahdollisesta myynnistä olisi noin +70.000 € sisältäen tontin muodostuksen, uudet liittymät, kuntoarvion ja myyntikustannukset. Rakennuksen purkukustannukset ovat alustavasti noin 50.000 €. Purkukustannuksia on mahdollista tarkentaa teettämällä rakennukseen haitta-aine ja hyötykäyttöselvitykset. Purkuvaihtoehdossa rakennuksen tontti jäisi kaupungin omistukseen.

5.15 Auvisen talo**5.15.1 Kiinteistö**

Rakennus on valmistunut kauppias Einari Auvisen liiketilaksi ja asunnoksi vuonna 1926. Rakennus on hirsirunkoinen ja kolme kerroksinen. Rakennusta ei ole suojeltu kaavalla, mutta sillä katsotaan olevan maakunnallisia suojeluarvoja. Taito Pirkanmaa nettisivuston mukaan rakennus kuuluu Pirkanmaan maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi merkityn aluerajauksen piiriin ja arvokkaaksi luokitelluksi aluekohteeksi. Rakennukseen vesikattoon ja julkisivuihin on tehty peruskorjausluonteisia korjauksia 2000-luvulla. Rakennukseen ei ole tehty kuntoarviota eikä PTS-suunnitelmaa. Kohdekäynnin perusteella rakennuksen arvioidaan olevan tyydyttävässä kunnossa. Rakennuksen bruttoala on kiinteistöluette-
lon mukaan 399 brm² ja lämmin pinta-ala 311 m². Ilmalämpöpumput on lisätty ylä- ja alakertaan vuonna 2024.

7026

17.10.2025



Kuva 21. Auvisen talon 1.krs:n pohjaratkaisu

5.15.2 Tilat ja tilojen käyttö

Oriveden kaupunki on vuokrannut kiinteistön Taito Pirkanmaa Ry:lle. Rakennuksessa toimii nykyisin Taitokeskus Orivesi, joka pyrkii edistämään käsityöperinteen jatkumista. Tiloissa järjestetään mm. erilaisia käsityökurseja, käsityö- ja muotoilukoulua ja näyttelyitä. Rakennuksen 1. kerroksessa toimii myymälä, jossa myydään paikallisten käsityöläisten tuotteita. Rakennuksella ja sen toiminnalla on myös matkailuun liittyvää arvoa.

5.15.3 Taloustiedot

PTS-kustannustiedot on arvioitu kiinteistön kunnon perusteella. Rakennusta lämmitetään sähköllä. Sähkön kustannukset v. 2024 ovat olleet n. 5 600 €/v. Taito Pirkanmaa Ry:ltä saatavista mahdollisista vuokratuloista ei saatu tietoja. Taitokeskus Oriveden toiminta soveltuu hyvin vanhaan rakennukseen. Kiinteistön myyntihinta-arvio perustuu alueella myynissä olevien vastaavan kokoisten kiinteistöjen hintoihin. Kiinteistön korjausvelka-arvio perustuu rakennuksen kuntoon ja 50 % korjausasteeseen.

Tässä selvityksessä on huomioitu seuraavat tiedot:

- | | |
|--|------------|
| • Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2024) | 100.216 € |
| • Kiinteistön vuosipoistot (31.12.2024) | 6.140 €/v |
| • Kiinteistön ylläpitokustannukset noin (ka. 2022 ja 2024) | 17.700 €/v |
| • Kiinteistön arvioitu korjausvelka v. 2025 | 420.000 € |
| • Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset 10 v. | 45.000 € |
| • Kiinteistön myyntihinta-arvio | 200.000 € |

5.15.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Auvisen talon sijainti on keskeisellä paikalla Oriveden kaupungin keskustassa. Suosittelemme kiinteistön kuntoarviointia tarkempien korjaustarpeiden selvittämiseksi. Rakennuksen seuraava peruskorjausajankohta ajoittuu kiinteistöstrategian loppu puolelle tai seuraavalle tarkasteluajanjaksolle. Ensisijaisesti suosittelemme kiinteistöstä luopumista myymällä rakennus alkuperäiseen liike- ja asuinkäyttöön. Toissijainen suosituksemme on suojellun kiinteistön säilyttäminen kaupungin omistuksessa ja nykyisessä käyttötarkoituksessa, mikäli nykyisillä vuokratuloilla voitaisiin kattaa rakennuksen ylläpitokulut tai rakennukselle löytyisi jokin uusi soveltuva käyttötarkoitus. Kiinteistön ylläpitokustannusten kattamiseksi suosittelemme käynnistämään neuvottelut nykyisen vuokralaisen kanssa.

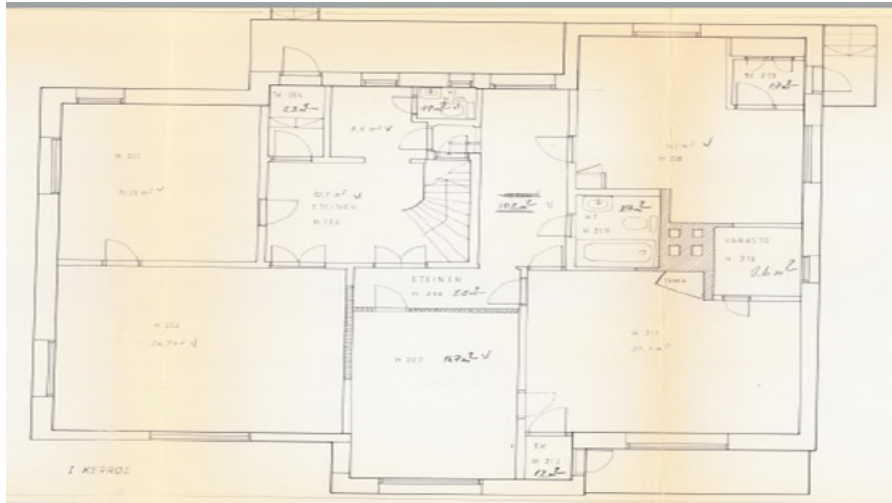
- Säästövaikutus, luopuminen myymällä + 642.000 €

Säästövaikutukseen on laskettu kiinteistön arvioidut ylläpito- ja PTS-kustannukset seuraavan kymmenvuoden ajalta sekä kiinteistön peruskorjauksen kustannukset. Positiivinen kustannusvaikutus myynnistä olisi noin +80.000 €, kun myyntihinnalla katetaan kiinteistön jäljellä oleva kirjanpitoarvo ja myyntikustannukset.

5.16 Liljan talo (Joonas koulu)**5.16.1 Kiinteistö**

Rakennus on valmistunut kauppaneuvos Wille Liljan yksityisasunnoksi vuonna 1954. Rakennus on hirsirunkoinen ja kolme kerroksinen. Rakennusta ei ole suojeltu asemakaavalla. Rakennukseen on tehty viimeisin kuntoarvio vuonna 2012 ja kuntotutkimus vuonna 2013. Kuntoarvio ei sisällä PTS-suunnitelmaa.

Rakennus on paikalla rakennettu, kolme kerroksinen, puurunkoinen ja harjakattoinen. Rakennus on liitetty kaukolämpöön. Kuntoarvion mukaan rakennukseen ei ole tehty merkittäviä peruskorjauksia. Merkittävimpiä korjauksia ovat olleet rakennuksen vesikaton uusiminen ja liittyminen aluelämpöön vuonna 2002. Rakennus on ollut jo pitkään vailla käyttötarkoitusta eikä rakennuksessa ei ole ollut lämpöjä päällä viime vuosina. Rakennuksen arvioidaan olevan välttävissä kunnossa. Rakennuksen seuraava mahdollinen peruskorjausajankohta ajoittuisi kiinteistöstrategian tarkasteluajanjaksolle. Rakennuksen bruttoala on kiinteistöluettelon mukaan 495 brm² ja lämmin pinta-ala 386 m². Kiinteistön tontin pinta-ala on noin 2000 m² ja voimassa oleva asemakaava merkintä on ALK II (asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue). Kaavamuutos AK V on vireillä, mutta kaava ei ole vielä lainvoimainen. Kaavaluonnoksen mukainen rakennusoikeus on 1750 kem².



Kuva 22. Joonas koulun 1.krs:n pohjaratkaisu

5.16.2 Tilat ja tilojen käyttö

Oriveden kaupunki omistaa kiinteistön ja rakennus on tällä hetkellä tyhjiään. Rakennuksen käyttötarkoitusta on muutettu yksityisasunnosta toimistokäyttöön vuonna 1988 ja edelleen koulukäyttöön 2000-luvulla. Kiinteistöstä on käytetty nimiä Joonas koulu ja alkuperäisen omistajan mukaan Liljan talo.

5.16.3 Taloustiedot

PTS-kustannustiedot on arvioitu kiinteistön kunnon perusteella. Kiinteistön myyntihinta-arvio perustuu alueella myynnissä olevien vastaavan kokoisten kiinteistöjen hintoihin ja maapohjan arvoon. Kiinteistön korjausvelka-arvio perustuu rakennuksen kuntoon ja 90 % korjausasteeseen.

Tässä selvityksessä on huomioitu seuraavat tiedot:

• Kiinteistön tontin kirjanpitoarvo (31.12.2024)	0 €
• Kiinteistön vuosipoistot €/v	0 €/v
• Kiinteistön vuosittaiset ylläpitokustannukset v. 2024	686 €/v
• Kiinteistön arvioitu korjausvelka v. 2025	810.000 €
• Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset 10 v.	80.000 €
• Kiinteistön myyntihinta-arvio purettavaksi	100.000 €
• Kiinteistön purkuhinta-arvio	60.000 €

5.16.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Liljan talon sijainti on keskeisellä paikalla Oriveden kaupungin keskustassa. Kiinteistöstä on päätetty luopua myymällä kiinteistö purettavaksi kaavamuutoksen mukaisen kerrostalon rakentajalle. Suosittelemme kiinteistön purkukatselmusta (sis. haitta-ainekartoituksen) tarkemman purkuhinnan ja mahdollisen myynnin takia. Toissijaisesti suosittelemme kiinteistöstä luopumista purkamalla rakennus itse ja myymällä tontti tehokkaaseen rakennuskäyttöön.

- Säästövaikutus, luopuminen myymällä n. +900.000 €

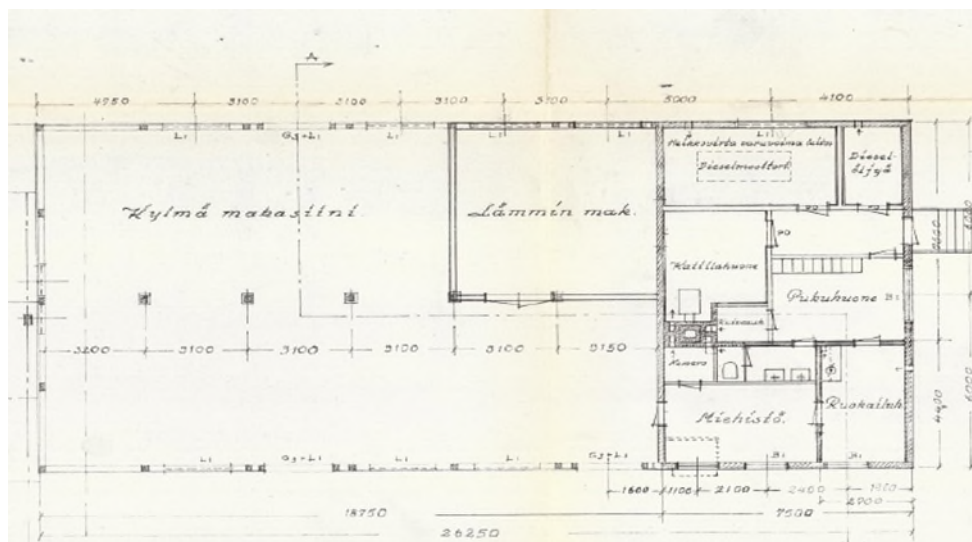
Säästövaikutukseen on laskettu kiinteistön arvioidut ylläpito- ja PTS-kustannukset seuraavan kymmenvuoden ajalta sekä rakennuksen peruskorjauksen kustannukset. Myynnin positiivisen kustannusvaikutuksen arvioidaan olevan noin +100.000 €, kun myyntihinnassa huomioidaan rakennuksen purkuhinta ja myyntikustannukset. Tontin rakennusoikeuteen perustuva hinta on noin 150.000 - 175.000 €.

5.17 Aseman huoltorakennus

5.17.1 Kiinteistö

Aseman huoltorakennus on kiinteistöluettelon mukaan valmistunut vuonna 1930. Rakennus on kylmältä osaltaan puurakenteinen ja lämpimän osan seinät ovat suunitelmien mukaan kivirakenteisia. Rakennusta ei ole suojeltu asemakaavalla, mutta asema-alueen rakennuskanta on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakennus liittyy aseman alueen kehittämiseen. Oriveden aseman seudun kehittämisselvitys on käsitelty kaupunginhallituksessa 23.9.2022 ja hyväksytty toiminnallisen ja maankäytöllisen kehittämisen pohjaksi. Rakennuksella on myös paikallisia ja maakunnallisia suojeluarvoja ja matkailun edistämisen arvoja. Varsinainen Oriveden asemarakennus on myyty ulkopuoliselle toimijalle 2000-luvulla.

Huoltorakennukseen ei ole tehty kuntoarviota eikä haitta-ainekartoitusta. Rakennuksessa on öljylämmitys, jolla myös vieressä sijaitseva asemarakennus lämmitetään. Rakennukseen tehdyistä mahdollisista peruskorjauksista ei ole tietoa. Rakennuksen arvioidaan olevan välttävässä kunnossa. Rakennuksen seuraava mahdollinen peruskorjausajankohta ajoittuu kiinteistöstrategian tarkasteluajanjaksolle. Rakennuksen bruttoala on kiinteistöluettelon mukaan 315 brm² ja lämmintä pinta-alaa on 175 m². Kiinteistön tontin pinta-ala on 3519 m² ja voimassa oleva asemakaava on 1960-1970-luvulta ja sen kaavamerkintä on LR.



Kuva 23. Aseman huoltorakennuksen pohjaratkaisu

5.17.2 Tilat ja käyttöasteet

Oriveden kaupunki omistaa kiinteistön ja se tällä hetkellä tyhjillään. Alkuperäisen suunnitelman mukainen käyttötarkoitus oli rautatietyöläisten tauko- ja lepotila sekä varastotila. Raportointihetkellä tiloissa ei ollut käyttöä.

5.17.3 Taloustiedot

PTS-kustannustiedot on arvioitu kiinteistön iän ja kunnon perusteella. Kiinteistön myyntihinta-arvio perustuu alueella myynnissä olevien vastaavan kokoisten kiinteistöjen hintoihin ja maapohjan arvoon. Kiinteistön korjausvelka-arvio perustuu rakennuksen kuntoon ja 80 % korjausasteeseen.

Tässä selvityksessä on huomioitu seuraavat tiedot:

• Kiinteistön tontin kirjanpitoarvo (31.12.2024)	14.038 €
• Kiinteistön vuosipoistot (31.12.2024)	830 €/v
• Kiinteistön ylläpitokustannukset noin (ka. 2022 ja 2024)	10.700 €/v
• Kiinteistön arvioitu korjausvelka v. 2025	390.000 €
• Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset 10 v.	30.000 €
• Kiinteistön myyntihinta-arvio	30.000€

5.17.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Aseman huoltorakennus liittyy asema-alueen kehittämisen suunnitelmaan. Koska asemarakennus on myyty ulkopuoliselle toimijalle, suosittelemme myös huoltorakennuksesta luopumista myymällä rakennus matkailun ja kulttuurin edistämistarkeitukseen alueen kehittämisestä aidosti kiinnostuneelle toimijalle. Toiminnan kehittämisen näkökulmasta olisi tärkeää, että uusi toimija pääsisi osallistumaan kehitystyöhön alusta saakka. Mahdollisia toimintoja voisivat olla esim. kahvila-, ravintola-, käsityöläis- tai myymälätoiminta.

- Säästövaikutus, luopuminen myymällä +517.000 €

Säästövaikutukseen on laskettu kiinteistön arvioidut ylläpito- ja PTS-kustannukset seuraavan kymmenvuoden ajalta sekä peruskorjauksen kustannukset. Myynnin positiivisen kustannusvaikutuksen arvioidaan olevan noin +15.000 €. Myyntihinnalla katetaan kiinteistön kirjanpitoarvo.

Mikäli myynti toteutuu, tulee aseman huoltorakennukselle varata asemakaavamuutoksen yhteydessä pienempi määräala, jotta riittävälle autopaikoitukselle jää riittävästi tilaa.

6 TALONRAKENNUKSEN INVESTIOINTIOHJELMA

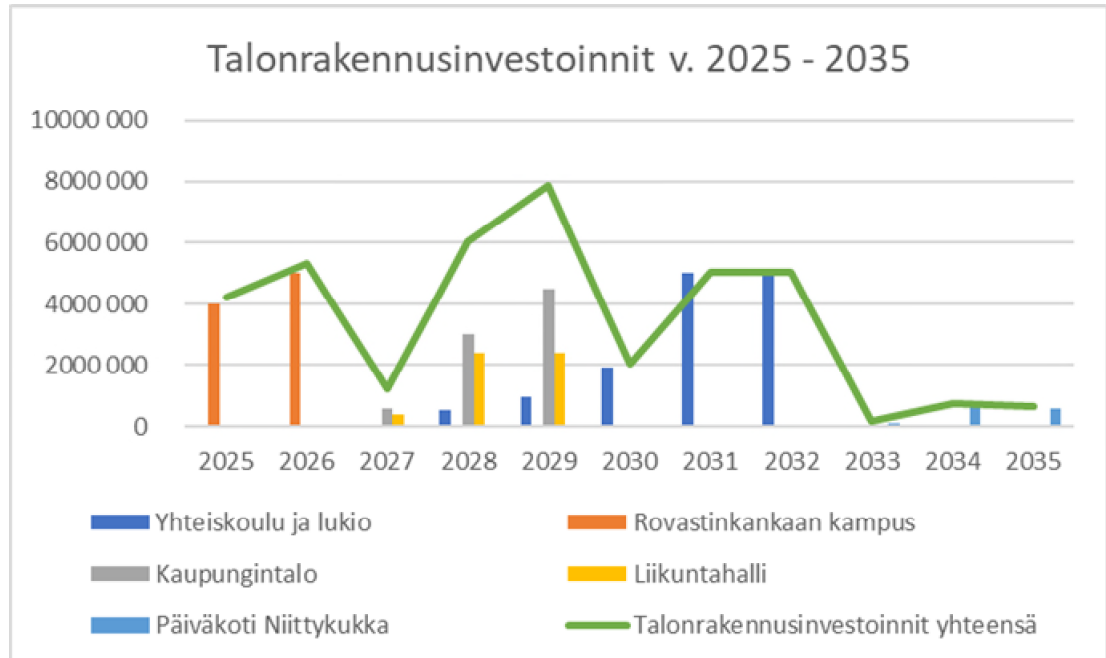
Kiinteistöstrategian osana laadittiin selvityksessä mukana olleiden kiinteistöjen alustava investiointiohjelma vuoteen 2035 saakka.

Oriveden kaupungin kiinteistöjen korjausvelkaa on paljon ja tulevia tilatarpeita olisi syytä miettiä kriittisesti ja järkevästi. Kiinteistöjen joustava käyttö, synergiaedut ja uudet toimintamallit helpottavat tilatarpeita ja laskevat kiinteistökustannuksia.

Oriveden kaupungin suurimmat yksittäiset investointikohteet ovat tarkastelujaksolla Rovastinkankaan koulun laajennus, yhteiskoulu ja lukio, kaupungintalo, liikuntahalli ja päiväkoti Niittykukka. Suunnitelmassa ei ole mukana Kultavuoren koulun pajarakenusta eikä ammattikoulurakennuksen mahdollista peruskorjausta.

Tarkastelujakson investointien kokonaissumma on alustavien laskelmien mukaan noin 39,2 M€. Summa sisältää terveysasemalle ja Särkänkotiin kohdistuvia PTS-kustannuksia noin 600 t€, jotka siirtyvät yhtiön kustannuksiksi. Kaupungintalo on investointiohjelmassa oletettu toteutettavaksi uudisrakennuksena. Uudisrakennus on alustavasti noin 6 M€ peruskorjausta edullisempi ratkaisu.

Investointiohjelman toimenpiteet on pyritty vaiheistamaan ja aikatauluttamaan siten, etteivät ne kuormittaisi liikaa yksittäisten suunnitelmavuosien taloutta. Toimintilojen investointiohjelma 2025 - 2035 on kiinteistöstrategian liitteenä 3.



Kuva 24. Oriveden merkittävimmät talonrakennusinvestoinnit

Investointiohjelman kustannukset perustuvat käytössä olleisiin tietoihin ja jo tehtyihin laskelmiin sekä arvioihin rakennusten korjausasteista ja kustannuksista. Kustannukset ovat alustavia ja raportointihetken kustannustasossa. Kustannukset pitää tarkastaa hankesuunnitteluvaiheessa vastaamaan korjausten todellista laajuutta sekä tehtäviä tilamuutoksia. Investointiohjelman kustannuksissa ovat mukana myös rakennusten kuntoarviot ja PTS-korjausten kustannukset, vaikka nämä pienemmät kustannukset voidaan kattaa myös käyttötalousmenoista.

Kaikissa tulevilla investoinneilla kannattaa huomioida myös ilmastonmuutoksen torjunnan ja varautumisen toimet.

7 JOHTOPÄÄTÖKSET JA JATKOTOIMENPITEET

Strateginen ajattelu perustuu nykyhetken tilannekuvaan, muuttuvaan maailmankuvaan, tulevaisuuden tarpeiden ennakointiin sekä kaupungin tahtotilaan kehityksen suunnasta. Kiinteistöstrategian tavoitteena on parantaa resurssien kohdentamista, muutosten ennakointia sekä antaa työrauhan suunniteltujen toimenpiteiden toteuttamiselle. Tämä kiinteistöstrategia on suositeltavaa hyväksyä ohjeellisena noudatettavaksi. Yksittäisistä päätöksistä kannattaa tehdä erilliset päätökset lisätietojen ja sen hetkisen tilannearvion perusteella. Suosittelemme tarkastamaan ja päivittämään kiinteistöstrategiaa kaupungin strategian tarkastelun yhteydessä.

Vuosikymmenen suurimpia muutosajureita ovat ilmastomuutoksen torjunta, ilmastomuutoksen vaikutuksiin varautuminen, vihreä energiamurros, digitalisaatio sekä taajamarakenteiden tiivistyminen. Kiinteistöjen kannalta nämä asiat tarkoittavat olemassa olevien resurssien entistä tehokkaampaa ja järkevämpää käyttöä. Rakennuslain muutos tuo kiinteistöille energian säästöön liittyviä velvoitteita ja investointeja.

Lainsäätäjän näkökulmasta, ennen ilmastomuutoksen vaikutuksiin varautumista, olisi kuitenkin yritettävä torjua ilmastomuutosta yhdessä ja globaalisti. Viimeaikaisten tapahtumien perusteella ihmiskunnan erilaiset intressit ja talousjärjestelmä estävät ilmastomuutoksen tehokkaan torjunnan, siksi varautuminen on ajankohdasta jo nyt. Ilmastomuutokseen varautumisessa on tarkasteltava olemassa olevien kiinteistöjen ja rakennettavien uudisrakennuksien kestävyyttä sään ääri-ilmiöille kriittisesti. Kaupunkirakenteen tiivistymistä edistää vanhusten määrän kasvu ja väestöryhmän muutto lähemmäs palveluja. Taajamarakenteiden tiivistymistä aiheuttaa tulevaisuudessa myös ilmastomuutoksen vaikutuksien synnyttämä pakolaisuus. Ihmiset, joilla on siihen mahdollisuus, hakeutuvat asumaan elinkelpoisille ja paremmille alueille. Vaikka lämpötilat nousevat eniten pohjoisella pallon puoliskolla, ovat vaikutukset meillä huomattavasti siedettävämpiä kuin pahiten kärsivillä alueille. Taajamarakenteen tiivistyminen aiheuttaa tarvetta entistä pienemmille ja paremmin suunnitelluille asunnoille.

Kiinteistöresurssin tehokkaamman käytön selvittämiseksi suosittelemme Oriveden kaupunkia selvittämään kouluverkon pedagogisesti kestäviä ratkaisumalleja tilajoustoihin testaamalla erilaisia vaihtoehtoja esim. lukujärjestysohjelmistolla. Ratkaisulla voitaisiin hyödyntää koko kouluverkon kapasiteettia joustavasti ja tehokkaasti. Kaupungin strategisen jatkosuunnittelun pohjatiedoiksi suosittelemme selvittämään kouluverkon todellisen kapasiteetin sekä pedagogisesti kestävät kapasiteetin säätömekanismit. Säätömekanismeja olisi hyvä olla 2-3 erilaiselle skenaarille, joissa huomioitaisiin oppilasmäärän vähenemistä tai kasvua portaittain.

Esitämme kaupungintalon, liikuntahallin, yhteiskoulun ja lukion tilatarpeita käsiteltäväksi kokonaisuutena hankesuunnitteluvaiheessa. Suosittelemme vahvasti kaupunkia panostamaan hankesuunnitteluvaiheessa tapahtuvaan hankekehitykseen, koska sillä on ylivoimaisesti suurin kustannussäästöpotentiaali investointikustannuksissa ja elinkaarikustannuksissa sekä ympäristövaikutuksissa. Suunnitelmallinen ja kokonaisuuden huomioiva lähestymistapa on ratkaisevan tärkeä kustannusten ja toimenpiteiden järkevän ajoittamisen näkökulmasta.

Suositlemme myös hyvinvointialueelle vuokrattujen kiinteistöihin riskitarkastelua, jossa tarkastellaan tarkemmin rakennusten kuntoa, taloutta, toimivuutta sekä tulevaisuuden näkymiä. Kiinteistöriskien torjunnan keinona voisi olla esimerkiksi

vuokratuista tiloista luopuminen myymällä vuokratut kiinteistöt ulkopuoliselle kiinteistösijoittajalle.

Kaupungin elinvoiman vahvistamiseksi suosittelemme kaupunkia markkinoimaan kouluverkkoa ja asuinalueita rohkeammin nimenomaan lapsiperheille sekä pohtimaan tehokkaita kannustimia tukemaan veto- ja pitovoimaa.

Jyväskylässä 17.10.2025



Mika Vornanen
kehitysjohtaja

LIITEET LIITE 1, Kouluverkon käyttöasteselvitys
 LIITE 2, Kaupungintalon käyttöastekartta
 LIITE 3, Talonrakennuksen investointiohjelma 2025 - 2035

BRADO

HANKE**Kouluverkon käyttöasteselvitys**

Oriveden kaupunki
Keskustie 23
35301 ORIVESI

TILAAJA

Oriveden kaupunki
kiinteistöpäällikkö Jaana Rajantaus



KOULUVERKON KÄYTTÖASTESELVITYS

23.06.2022

Sisällys

1	JOHDANTO.....	3
1.1	Lähtötiedot	3
1.2	Selvitystyön menetelmät	3
1.3	Ensimmäinen vaihe, lähtötietojen kartoitus ja käyttöastekartat	3
1.4	Toinen vaihe, työpaja ja ratkaisumallit	4
2	LÄHTÖTIEDOT JA KÄYTTÖASTEKARTAT	4
2.1	Oriveden kaupungin väestökehitys.....	4
2.2	Kouluverkon käyttöasteet ja oppilaskapasiteetit	6
2.3	Yhteiskoulun ja lukio	7
2.3.1	Kiinteistö	7
2.3.2	Tilat, oppilasmäärä ja kapasiteetti	7
2.3.3	Tilojen käyttöasteet	8
2.3.4	Johtopäätökset ja ehdotukset.....	8
2.4	Kultavuoren koulun käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti.....	9
2.4.1	Kiinteistö	9
2.4.2	Tilat, oppilasmäärä ja kapasiteetti	10
2.4.3	Tilojen käyttöasteet	10
2.4.4	Johtopäätökset ja ehdotukset.....	11
2.5	Rovastinkankaan koulun käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti.....	11
2.5.1	Kiinteistö	11
2.5.2	Tilat, oppilasmäärä ja kapasiteetti	11
2.5.3	Tilojen käyttöasteet	12
2.5.4	Johtopäätökset ja ehdotukset.....	12
2.6	Eräjärven koulun käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti	13
2.6.1	Kiinteistö	13
2.6.2	Tilat, oppilasmäärä ja kapasiteetti	13
2.6.3	Tilojen käyttöasteet	13
2.6.4	Johtopäätökset ja ehdotukset.....	14
3	suositeltavat jatkotoimenpiteet.....	14

1 JOHDANTO

Oriveden kaupunki tilasi Brado Oy:ltä kouluverkon käyttöastetarkastelun osana kaupungin kiinteistöstrategian laatimista. Työn tavoitteena oli selvittää koulujen käyttöasteita ja oppilaskapasiteettia sekä hakea sivistyspalveluiden kanssa yhteistyössä pedagogisesti kestäviä ratkaisumalleja tilajoustoihin.

1.1 Lähtötiedot

Oriveden kaupunki on laatinut kaupunkistrategian ja kouluverkkoselvityksen vuonna 2021. Kouluverkkoselvityksen perusteella on päätetty lakkauttaa Hirssilän ja Karpinlahden koulut lukuvuoden päättyessä kesällä 2022. Tämä toimeksianto rajattiin koskemaan kouluverkon säilytettäviä kohteita Yhteiskoulua ja lukiota sekä Kultavuoren, Rovastinkankaan ja Eräjärven kouluja. Tarkastelussa huomioitiin koulujen oppilasmääräennusteet kuluvalle vuosikymmenelle.

Selvitystyön lähtötietoina käytettiin Oriveden kaupungin seuraavia asiakirjoja:

- kaupunkistrategia
- kouluverkkoselvitys ja oppilasennusteet
- koulujen tilakohteiset työjärjestykset
- pohjapiirustukset
- ilmanvaihtosuunnitelmat
- kiinteistöjen kuntoarviot tms. selvitykset
- kiinteistöjen ylläpitokustannukset
- kiinteistöjen kirjanpitoarvot

1.2 Selvitystyön menetelmät

Tämä selvitys täydentää kouluverkkoselvitystä. Selvityksessä tarkasteltiin teknisen näkökulman kautta kiinteistöjen yksittäisten tilojen käyttöasteita, tulevia tarpeita sekä koulujen oppilaskapasiteettia. Tavoitteena oli myös löytää pedagogisesti kestäviä ratkaisumalleja tilatehokkuuden ja -joustojen parantamiseen.

Selvitystyössä tehtiin kohdekäyntejä ja haastateltiin koulujen rehtoreita. Osapuolille järjestettiin työpaja, johon Brado valmisti ennakotehtävän. Selvitystyö sisälsi kaksi vaihetta.

1.3 Ensimmäinen vaihe, lähtötietojen kartoitus ja käyttöastekartat

Käyttöasteiden tutkimus kohdennettiin ainoastaan opetus-, esiopetus- ja iltapäivätoiminnassa oleviin tiloihin. Käyttöasteissa ei huomioitu oppilashuollon tiloja, neuvottelutiloja, ruokasaleja, liikunta- tai kuntosaleja. Nämä tilat katsottiin tässä tarkastelussa ”ylimääräiseksi” tilaresurssiksi.

Ensimmäisessä vaiheessa selvitettiin tilakohtaisten työjärjestysten, oppilasmäärien ja tarkentavien haastatteluiden avulla tilojen nykyiset käyttöasteet. Käyttöasteet merkittiin kiinteistöjen pohjapiirustuksiin tilakohtaisesti liikennevalovärein. Punainen väri kuvastaa alle 50% käyttöastetta, keltainen 50-80% käyttöastetta ja vihreä yli 80% käyttöastetta. Tilan mahdollinen iltakäyttö on merkitty tiloittain saman loogikan mukaisilla värillisillä ympyröillä.

Tilojen käyttöasteiden visualisointi helpottaa tilojen käyttöasteiden ja mahdollisten vajaalla käytöllä olevien alueiden hahmottamista. Käyttöastekartoista käy ilmi tilojen tunnus, tiedossa oleva käyttötarkoitus, henkilömäärä, mahdollinen iltakäyttö, henkilömääriin perustuva sekä ajallinen käyttöaste ja suunnitellun ilmanvaihdon sallima maksimi henkilömäärä.

Käyttöastekartoissa käytettiin seuraavia yhteisesti sovittuja olettamuksia:

- Ajallinen maksimikäyttö 100% oletettiin saavutetuksi 8h/vrk käytöllä.
 - o Eräjärven koululla koulukyyditykset rajaavat maksimikäytön 6h/vrk.
- Iltakäytön maksimikäyttö 100% oletettiin saavutetuksi 4h/vrk käytöllä.
- Henkilömäärän maksimia rajattiin tilan fyysisen koon ja erikoisluokissa suurimpien sallittujen oppilasmäärien mukaan.
- Ilmanvaihdon minimi kapasiteettina käytettiin viranomaistasoa (S3) 6 l/s/henk. Uusissa tai peruskorjatuissa kohteissa ilmanvaihto on tyypillisesti mitoitettu (S2) 8 l/s/henk.

1.4 Toinen vaihe, työpaja ja ratkaisumallit

Toisessa vaiheessa haettiin, ensimmäisen vaiheen tietojen perusteella, ratkaisumalleja, jotka palvelisivat kaupungin tarpeita kuluvaan vuosikymmenen ajalle. Ensimmäisen vaiheen tehtävät suoritettiin ainoastaan teknisen näkökulman perusteella eikä siinä kiinnitetty huomiota pedagogiseen näkökulmaan.

Lähtötietokartoituksen ja sen perusteella laadittujen nykytilanteen käyttöastekarttojen ja oppilaskapasiteetin perusteella järjestettiin koulun edustajille työpaja. Työpajan tavoitteena oli löytää pedagogisesti järkeviä ratkaisuja tilojen käyttöasteiden ja oppilaskapasiteetin nostamiseen sekä tilojen toiminnallisuuden parantamiseen.

Kutsutuille lähetettiin ennen työpajaa ennakotehtävä, jonka avulla osallistujia pyydettiin valmistautumaan ja orientoitumaan työpajaan ennakkoon. Työpajaan osallistui koulujen edustajat ja kiinteistömestari. Työpaja järjestettiin Oriveden kaupungintalolla 15.06.2022.

Työpajaan osallistujien mielestä kaupungin ja kouluverkon mahdollisuuksia voisi hyödyntää nykyistä paremmin kunnan markkinoinnissa. Työpajan tuloksena saatiin jotain ideoita tilajoustoihin. Suurin osa ajatuksista keskittyi kuitenkin olemassa oleviin ja lähiajan ongelmiin. Ennakotehtävän kysymyksen 4 mukaisia tiloihin kohdistuvia ratkaisuehdotuksia ei valitettavasti saatu. Työpajan tuloksia ja ajatuksia on kirjattu tämän raportin johtopäätökset ja ehdotukset kappaleisiin. Tavoitteena olleita yleisiä ratkaisumalleja, joita voisi hyödyntää laajemmin kaupungin kouluverkossa, ei tässä hankkeessa saatu. Työpajan ennakotehtävä ja muistio ovat tämän raportin liitteenä (LIITE 1).

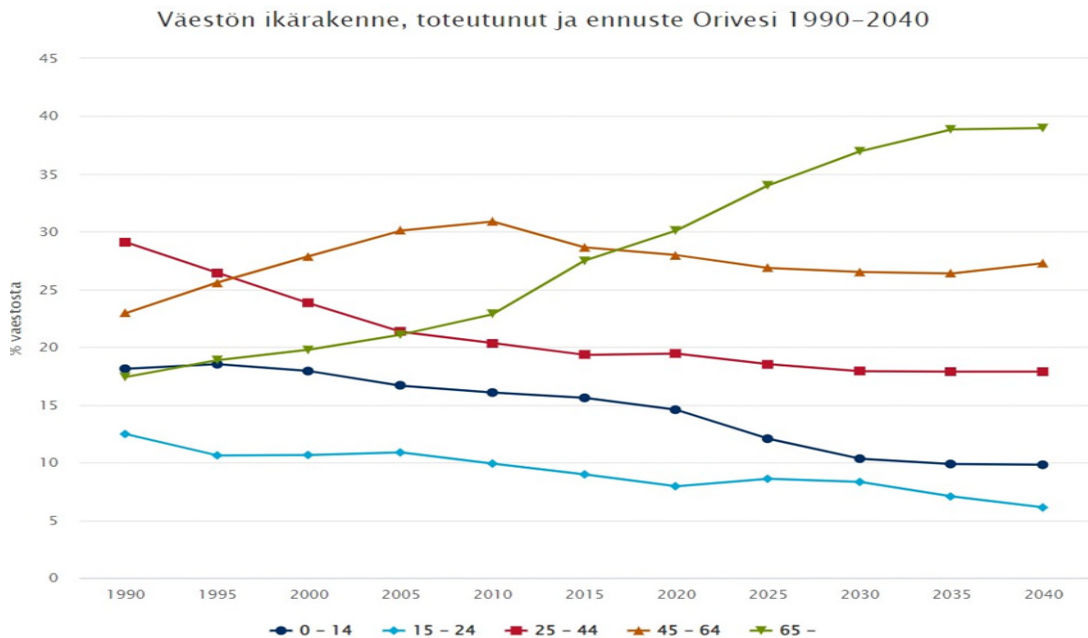
2 LÄHTÖTIEDOT JA KÄYTTÖASTEKARTAT

2.1 Oriveden kaupungin väestökehitys

Pirkanmaan maakunnan väestönkehitys on ollut viime vuosikymmenen aikana (+28500) määrällisesti toiseksi suurinta Uudenmaan jälkeen. Pirkanmaan

väkiluvun ennustetaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä 6,4 - 13,9 % eli 33300 - 73 000 asukkaalla.

Oriveden kaupungin väkiluku on vähentynyt viimeisen vuosikymmenen aikana n. 590 henkilöllä (-6,6%). Vuonna 2021 Orivedellä asui 8978 ihmistä, joista lasten (0-15v) osuus oli 14,1% eli 1266 lasta. Tilastokeskuksen muuttoliikkeen huomioivan taulukon mukaan Oriveden asukasmäärän ennakoitaan hieman laskevan seuraavan vuosikymmenen aikana. Kuntaliiton mukaan väestön ikärakenteen ennakoitaan muuttuvan siten, että yli 65-vuotiaiden osuus lisääntyy 30:stä 40:een prosenttiin ja lasten määrä hieman vähenee syntyvyyden vähenemisen johdosta. Kaupungin syntyvyyden ennakoitaan olevan tulevina vuosina alle 60 lasta/vuosi ja vanhushuoltosuhteen yli 80. Väestökehityksen muutos asettaa taloudellisia haasteita kaupungin talouden tasapainoiluun. Kaupunki voi kuitenkin aktiivisilla toimilla vaikuttaa ennustettuun kehitykseen. Sijainti kasvavan Tampereen naapurissa ja hyvät liikenneyhteydet antavat mahdollisuuden muuttaa ennustettua väestönkehitystä ja lisätä lapsiperheiden määrää.

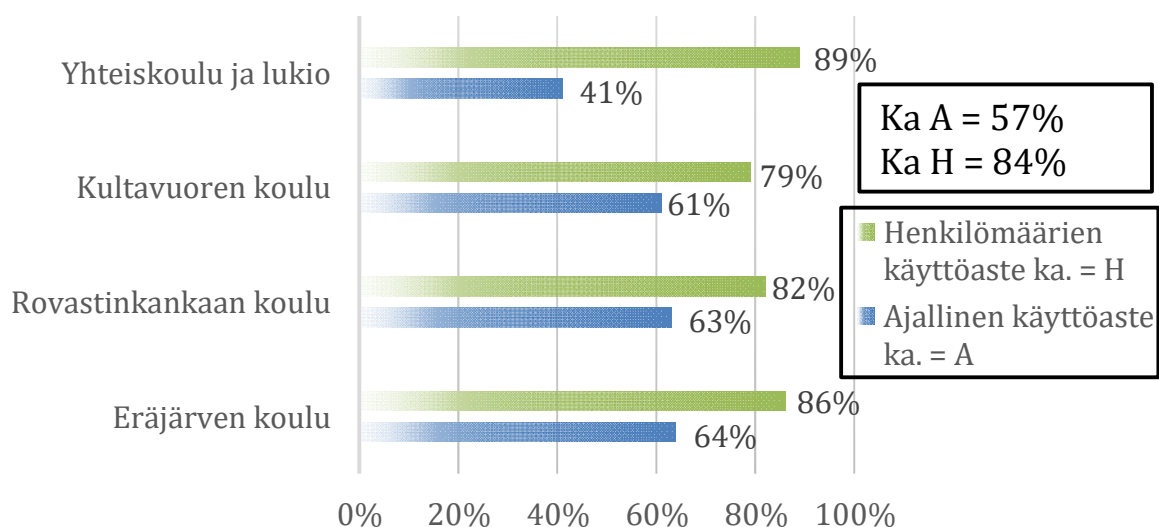


Kuva 1. Oriveden muuttuva ikärakenne, Kuntaliiton nettisivut 18.5.2022.

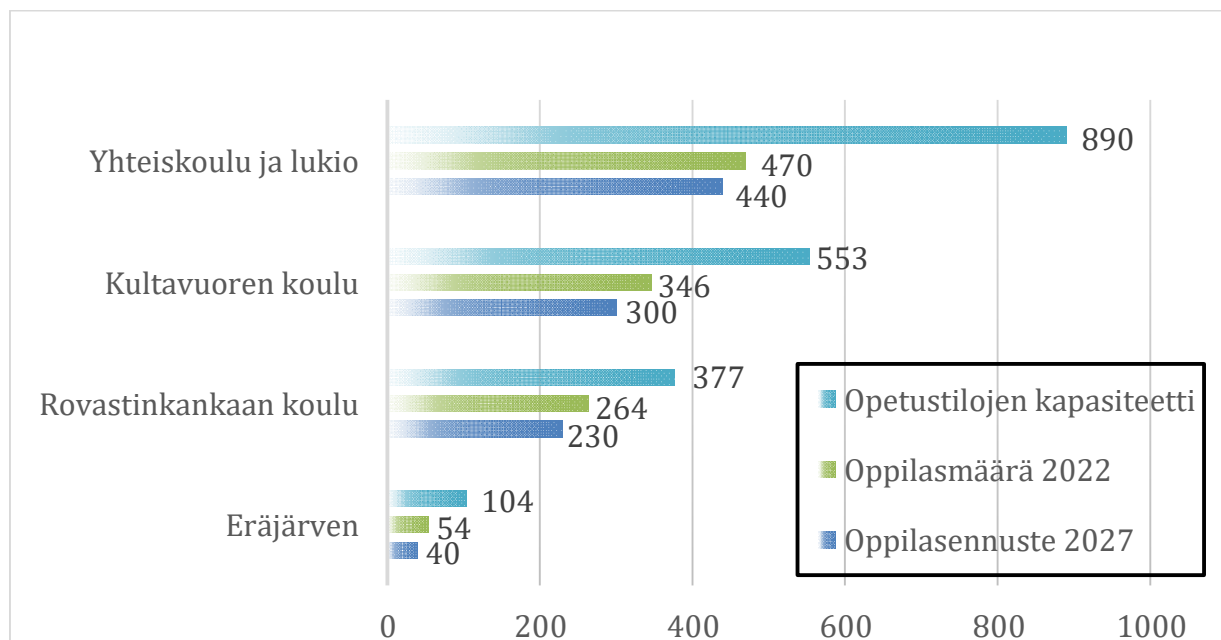
Kouluverkkoselvityksen mukaan Oriveden koulujen oppilasmäärän ennakoitaan vähenevän 156 oppilaalla vuoteen 2027 mennessä. Selvityksessä mukana olevien koulujen oppilasmäärä oli esiopetus mukaan laskettuna tällä hetkellä 1134 lasta. Esiopetuksen 0-luokkalaisten osuus oli 90 lasta. Kouluverkkoselvityksen perusteella tehdyillä päätöksillä kehityksen suuntaan on ennakoitu lakkauttamalla Hirssilän ja Karpilahden koulu kesällä 2022. Hirssilän koulun oppilaista puolet siirtyy Kultavuoreen ja puolet Juupajoen kunnan kouluihin. Karpilahden oppilaat siirtyvät kokonaisuudessaan Rovastinkankaan koululle. Em. muutokset on otettu huomioon tämän raportin oppilasmäärissä.

2.2 Kouluverkon käyttöasteet ja oppilaskapasiteetit

Tutkittujen opetuskiinteistöjen keskimääräisellä käyttöasteella ja oppilaskapasiteetilla tarkoitetaan yksittäisistä tiloista laskettuja määriä. Käyttöasteaselvityksellä pyrittiin selvittämään, kuinka paljon yksittäisissä tiloissa on ajallista käyttöä ja vastaavasti vapaata tilaa. Käyttöaikatiedot on ilmoitettu ajallisena käyttöasteeprocentina ja kapasiteettitiedot teoreettisena maksimi oppilasmääränä. Kapasiteettitiedoissa on huomioitu tilojen fyysinen koko ja ilmanvaihdon toimivuus.



Kuva 1, koulujen käyttöasteet



Kuva 2, koulujen teoreettinen oppilaskapasiteetti

Kouluverkon opetus-, esiopetus- tai iltapäivätoiminnassa olevien tilojen määrä oli yhteensä 98, joista 91 oli mukana selvityksessä. Tilojen keskimääräinen ajallinen käyttöaste on 57% ja henkilömääriin perustuva käyttöaste oli 84%. Iltakäyttöä oli 15/98 tilassa ja se rajoittui lähinnä liikuntasaleihin, musiikki- ja kieliluokkiin. Iltakäytön ajallinen keskimääräinen käyttöaste oli 4,3%.

Kouluverkon teoreettinen tekninen oppilaskapasiteetti on 1924 ja nykyinen oppilasmäärä on 1134. Kouluverkkoselvityksen tarkastelujaksolla oppilasmäärän ennustetaan vähenevän 1010 lapseen. Teoreettinen kapasiteettitarkastelu ei huomioi ryhmien määrää, opettajien lukujärjestysten laatimisen haasteita eikä pedagogista näkökulmaa. Lukujärjestykseen liittyvät haasteet korostuvat erityisesti yläkoululla ja lukiolla, jossa oppilaat ja opettajat vaihtavat luokkatiloja. Nykyisen kouluverkon todellisen ja pedagogisesti kestävä oppilaskapasiteetin arvioidaan olevan 1300-1500 oppilaan välillä.

Väestöennusteen mukaan koulukiinteistöjen vajaa käyttö lisääntyy ja vastaavasti vapaana oleva oppilaskapasiteetti nousee kuluvan vuosikymmenen aikana. Oriveden kaupungin ennustettu väestökehitys edellyttää pitkän tähtäimen järkevien konaisratkaisujen pohdintaa.

2.3 Yhteiskoulun ja lukio

2.3.1 Kiinteistö

Yhteiskoulun ja lukion kiinteistöön kuuluu kolme erillistä opetusrakennusta, jotka sijaitsevat samalla tontilla. Opetusrakennukset on nimetty A-, B- ja C-rakennuksiksi. Rakennukseen ei ole tehty RT-kortin mukaista kuntoarviota. Rakennuksiin on tehty elinkaaritarkastelu, jonka mukaan kiinteistö on tyydyttävässä kunnossa. Rakennuksen korjausasteen arvioidaan olevan 60-70% välillä.

A-rakennus on yläkoulun, 7-9 luokkien, käytössä ja on valmistunut 1931 ja sitä on laajennettu vuosina 1955 ja 2000. Rakennus on peruskorjattu 1998. Rakennuksen hyötyala on asemapiirustuksen (1997) mukaan 3545h² ja vastaava kerrosala 5554k².

B-rakennus on Oriveden lukion käytössä. Rakennus on rakennettu 1970-luvun alkupuolella ja se on peruskorjattu 1990-luvun lopussa. B-rakennuksen hyötyala on asemapiirustuksen (1997) mukaan 1109 h² ja kerrosala 1438k².

C-rakennuksessa toimii kouluravintola Linjakas. Rakennus on rakennettu 1970-luvun alkupuolella ja se on peruskorjattu 1990-luvun lopussa. C-rakennuksen hyötyala on asemapiirustuksen (1997) mukaan 996 h² ja kerrosala 1378k².

Rakennusten yhteenlasketut hyötyalat ovat asemapiirustuksen (1997) mukaan 5694h² ja vastaavat kerrosalat ovat yhteensä 8421k².

2.3.2 Tilat, oppilasmäärä ja kapasiteetti

Yhteiskoululla ja lukiossa tutkittuja opetustiloja oli 47, joista 38 huomioitiin mukaan oppilasmääräkapasiteettiin. Koulukeskuksen liikuntasali, kirjasto, ruokasali ja pienryhmätilat jätettiin tämän tarkastelun ulkopuolelle niiden satunnaisen käytön takia. Tilat toimivat tarvittaessa ylimääräisenä resurssina.

Yhteiskoululla opetetaan yläkoulun luokkia 7-9. 7 ja 8-luokilla on viisi ryhmää ja 9-luokalla kuusi. Lukio on kaksisarjainen. Oriveden yläkoulun ja lukion oppilasmäärä on tällä hetkellä 470 oppilasta, joista 311 on yläkoululaisia ja lukiolaisia 159. Lukiolaisista 150 suorittaa tutkintoa ja 9 oppilasta aineopintoja.

Kouluverkkoselvityksen syntyvyys tietojen mukaan yläkoulun lapsimäärä vähenee 26 lapsella ja tulee olemaan noin 285 lasta vuonna 2028. Lukion ennakoitaan säilyttävän vetovoimansa hyvin myös tulevaisuudessa eikä lukion oppilasmäärän ennakoida muuttuvan oleellisesti. Selvityksen perusteella koulun tutkittujen tilojen (pl. em. liikuntasali yms. tilat) teoreettinen maksimi kapasiteetti on 890 oppilasta. Teoreettisessa kapasiteetissa ei huomioida lukujärjestysten laatimisesta ja yhteensovituksista aiheutuvia haasteita tai pedagogisia asioita. Em. asiat pienentävät todellista oppilaskapasiteettia. Myös ruokahuolto rajoittaa oppilasmääräkapasiteettia. Todellinen oppilaskapasiteetti olemassa oleviin tiloihin on arviomme mukaan 550-650 oppilasta. Tarkemman todellisen oppilasmääräkapasiteetin selvittäminen vaatisi kokeellista lukujärjestysten testausta.

2.3.3 Tilojen käyttöasteet

Ajallista käyttöastetta tarkasteltiin vuoden 2022 toisen jakson työjärjestysten perusteella. Työjärjestyksissä ja käyttöasteissa saattaa olla eri jaksojen välillä vaihtelua, mutta vaihtelulla ei katsota olevat merkittävää vaikutusta tilojen käytön kokonaiskuvaan. Lukion tilojen tarve vähenee kevät talvella penkkareiden jälkeen, kun 3. luokkalaiset ovat lukulomalla.

Kaikkien yläkoulun ja lukion tutkittujen tilojen keskimääräinen ajallinen käyttöaste oli 41 % ja sitä vastaava keskimääräinen ajallinen käyttö/tila on 3,3 h/vrk. Henkilömääriin perustuva käyttöaste oli keskimäärin 89 %. Erikoisluokkien ajalliset käyttöasteet vaihtelivat välillä 13-56%.

Tutkituilla tiloilla oli jonkin verran iltakäyttöä. Iltakäyttöä ei huomioitu koulun käyttöasteissa. Tilakohtainen mahdollinen iltakäyttö on merkitty erikseen käyttöastekarttoihin. Iltakäyttö rajoittui lähinnä liikuntasaleihin ja musiikkiluokkaan. Iltakäytön ajallinen käyttöaste oli 7%.

Koulun ilmanvaihdon todettiin rajoittavan tilojen B146, B147 ja B149 käyttäjämääriä. Ilmanvaihdon rajoitteet kannattaa huomioida tilojen käytön suunnittelussa. Teoreettisen oppilaskapasiteetin määrittelyssä huomioitiin tilojen ilmanvaihdon rajoittama maksimi henkilömäärä.

Ruokahuolto on normaalioloissa toteutettu kolmessa vuorossa. Koulun keittiössä toimii ruokapalvelukeskus, joka toimittaa ruuan muille kouluille. Ruokailuaika ajoittuu klo. 10.45 -12.45 välille. Koulun ruokasalin pinta-ala on 300m² ja sen kapasiteetti on 164 henkeä. Ruokasali on jaettavissa neljään pienempään osaan tarvittaessa jakoseinin. Ruokahuollon kapasiteettia voidaan tarvittaessa nostaa nykyisestä lisäämällä ruokailuvuoroja.

Yhteiskoulun ja lukion hyötypinta-ala on 5694 htm². Koko koulukeskuksen tilan käytön tehokkuus on 12,1 htm²/oppilas ja opetuskäytössä olevien tilojen 6,7 htm²/oppilas.

Oriveden yläkoulun ja lukion käyttöastekartat ovat tämän raportin liitteenä. (LIITE 2).

2.3.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Yhteiskoulu ja lukion tilat ovat vanhoja ja raportointi hetkellä tiloihin oltiin tekevässä korjauksia, joiden tarkoituksena on parantaa sisäilmaolosuhteita ja turvata tilojen käytettävyyttä. Tilat ovat aikakaudelle tyypillisesti väljästi mitoitettut ja pääasiassa hyvin varustellut. Tilojen äänieristys ja akustiikka on koettu ongelmalliseksi

ja sitä on pyritty parantamaan. Koulun ilmanvaihto on uudistettu edellisessä peruskorjauksessa.

Koulun oppilaskapasiteettia on mahdollista kasvattaa nykyisestä ja ennustetusta oppilasmäärästä. Tutkituilta tiloilta laskettu teoreettinen maksimi kapasiteetti on 890 oppilasta. Koulun oppilasmäärää on mahdollista nostaa arviomme mukaan 550-650 oppilaaseen. Joidenkin tilojen ryhmäkoot ovat tällä hetkellä suuria, mutta oppilasmäärän pienentyessä myös ryhmäkoot pienenevät. Tilojen ajalliset käyttöasteet mahdollistavat uusien ryhmien perustamisen, monipuolisen iltakäytön tai joidenkin tilojen käytön muuhun käyttötarkoitukseen.

Ehdotuksia tilatehokkuuden ja toiminnallisuuden parantamiseksi:

- Ruokasalin osittainen käyttöönotto opetuskäyttöön, neuvottelutiloiksi tai esim. yritystoiminnan kokoustiloiksi → tilassa jakoseinät, joiden käytettävyyttä ja äänieristys on hyvä tarkastaa.
- Opetustoiminnan keskittäminen ja painottaminen A-rakennukseen vapauttaisi tilaa B- ja C-rakennuksesta muuhun käyttötarkoitukseen → vähentäisi myös rakennusten välistä liikennettä
- Toisen asteen yhteistyön ja tilojen yhteiskäytön selvittäminen Tredun kanssa → vuokratuloja tiloista
- Kultavuoren pienten 0-2 luokkien sijoittaminen B/C rakennuksiin → vapauttaa tilaa esim. Rovastinkankaan väistötiloista 6-luokkalaisille ja tekniselle työlle.
- Vajaalla käytöllä olevien erikoisluokkien hyödyntäminen laajemmin perusopetukseen.
- Vaajaa käyttöisimmät tilat kiinteistössä ovat:
 - o kieliluokka A317, 57m², A=0% (remontissa)
 - o tekstiilityö A306, 80m², A=13%
 - o kielet B145, 80m², A=13%
 - o lukusali B146, 45m², A=29%
 - o kirjasto B147, 56m², A=0%
 - o kemia C210, 59m², A=33%
- Tilojen käyttöjoustavuuden parantaminen. Suuria luokkia voisi jakaa pienempiin tiloihin äänieristetyillä ikkunallisilla (valvonta) jakoseinillä → uusia tiloja eriyttämiseen, pienryhmä toimintaan ja neuvottelutiloiksi.
- Kielistudion vanhojen kalusteiden poistaminen ja tilan jakaminen kahdeksi pienemmäksi tilaksi.
- B-rakennuksen pohjoispään painuma ongelman korjaus
- Koulun lukituksen ja avainhallinnan kuntoon saattaminen vähintään rakennusten ulkovaipan osalta.
- Lukujärjestysohjelmiston testaus erilaisilla tilankäyttö vaihtoehtoilla → tilojoustojen selvittäminen
- Iltakäytön aktiivinen lisääminen

2.4 Kultavuoren koulun käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti

2.4.1 Kiinteistö

Kultavuoren koulu on rakennettu 1956 ja sitä on peruskorjattu vuosina 1977 ja 2014. Viimeisimmässä peruskorjauksessa koulua on myös laajennettu. Koulun takana sijaitsee erillinen teknisentyön ja tekstiilityön opetuksen pajarakenus. Rakennuksista ei ollut käytössä kuntoarvioita tai PTS-suunnitelmaa. Koulun tilojen suunnittelua ja rakentamista ovat rajoittaneet vanhat ulko- ja kantavat seinät. Rajoituksista huolimatta rakennuksen peruskorjaus ja laajennus on hyvin toteutettu.

2.4.2 Tilat, oppilasmäärä ja kapasiteetti

Kultavuoren koululla tutkittuja opetustiloja oli 27, joista 25 huomioitiin mukaan oppilasmäärä kapasiteetti-arvioon. Koulukeskuksen liikuntasali, mediateekki ja ruokasali jätettiin tämän tarkastelun ulkopuolelle niiden satunnaisen käytön takia. Tilat toimivat tarvittaessa tässä tarkastelussa ylimääräisenä resurssina.

Perusopetusta järjestetään alakoulun luokille 1-6. Lisäksi koululla järjestetään esiopetusta ja iltapäiväkerhotoimintaa. Koulun oppilasmäärä oli tutkimus hetkellä 321 lasta, joista esiopetuksessa oli 43 lasta. Hirssilän koulun 25 lasta siirtyy Kultavuoreen elokuussa 2022. Muutoksen myötä Kultavuoren koulun oppilasmäärä nousee 346 lapseen.

Kouluverkkoselvityksen ennusteen mukaan Kultavuoren oppilasmäärä laskee 56 lapsella 290 lapseen seuraavan viiden vuoden aikana. Tutkittujen tilojen perusteella Kultavuoren koulun teoreettinen maksimi oppilaskapasiteetti on 553 oppilasta. Teoreettisessa kapasiteetissa ei huomioida lukujärjestysten laatimisesta ja yhteensovituksesta aiheutuvia haasteita tai pedagogisia asioita. Em. asiat pienentävät todellista oppilaskapasiteettia. Todellinen maksimi oppilasmääräkapasiteetti ole-massa oleviin tiloihin on arviomme mukaan 400-450 oppilasta.

2.4.3 Tilojen käyttöasteet

Tarkasteltujen koulun opetustilojen keskimääräinen ajallinen käyttöaste oli 61% ja sitä vastaava ajallinen käyttö/tila oli 4,9h/vrk. Henkilömääriin perustuva käyttöaste oli keskimäärin 79%.

Tilakohtainen mahdollinen iltakäyttö on merkitty erikseen käyttöastekarttoihin. Iltakäyttö rajoittui liikuntasaliin (15,5h/vko), musiikkiluokkaan (7h/vko) ja mediateekkiin (3h/vko). Iltakäytön ajallinen käyttöaste oli 5%. Iltapäiväkerho toimintaa järjestetään koulun esiopetustiloissa. Iltapäiväkerhotoiminta nostaa merkittävästi näiden tilojen ajallista käyttöastetta. Koulun ilmanvaihdon ei todettu rajoittavan käyttäjien määrää. Tilojen fyysinen koko ja kaupungin ryhmäkoko rajoitus 25 oppilasta/ryhmä rajoittaa tilojen käyttäjien määrää. Kultavuoren koulun käyttöasteet on esitetty käyttöastekartassa (LIITE 3).

Koulun ilmanvaihdon todettiin rajoittavan tilan 407 (pieni hoksaamo) käyttäjämääriä. Ilmanvaihdon rajoitteet kannattaa huomioida tilojen käytön suunnittelussa. Teoreettisessa oppilaskapasiteetissa huomioitiin ilmanvaihdon rajoittama maksimi henkilömäärä.

Koulussa on ns. kuumennuskeittiö. Ruoka tuodaan päivittäin Yhteiskoululta. Ruokailu järjestetään porrastetusti neljässä ryhmässä aikavälillä klo. 10.15 – 12.15. Aamupala tarjoillaan klo. 8.00 ja välipala klo. 14.00 iltapäiväkerholaisille koulun pihan puoleisessa salissa. Koulun ruokasalissa on paikkoja yhteensä 165:lle oppilaalle, josta ruokasalin kabinetissa paikkoja on 50. Kabinettia olisi mahdollista hyödyntää koulun toimintaan. Ruokahuollon kapasiteettia voidaan tarvittaessa nostaa nykyisestä lisäämällä ruokailuvuoroja.

Kultavuoren koulun huoneisto- tai hyötyalasta ei ollut tarkkaa tietoa. Rakennusselostusten mukaan koulun hyötyala on n. 2620 htm² ja pajarakennuksen 296 htm². Koulukeskuksen hyötypinta-ala on yhteensä 2916 htm².

Koko koulun tilan käytön tehokkuus on 8,4 hum²/oppilas ja opetuskäytössä olevien tilojen 5,3 hum²/oppilas.

2.4.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Kultavuoren koulu on peruskorjattu, siisti ja nykyaikainen. Tilasuunnittelussa ei ole huomioitu eriyttämisen tiloja. Koulun erikoisluokkia ovat teknisen työn tilat, tekstiilityön tilat, liikuntasali, mediateekki ja musiikkiluokka. Erikoisluokkia hyödynnetään kotiluokka opetuksen rinnalla. Tilan fyysinen koko, tilassa suoritettava toiminta ja sallittu ryhmäkoko rajoittaa tilojen käyttöä.

Ehdotuksia tilatehokkuuden ja toiminnallisuuden parantamiseksi:

- Ruokasalin kabinetin käyttö koulun toimintaan → iltapäivätoiminta tms.
- Teknisen ja tekstiilityön tilojen tehokkaampi hyödyntäminen perusopetukseen ja iltakäyttöön.
- Esteettömän liikkumisen esteiden poistaminen → palo-ovien kynnykset ja ovien sähköinen avaus.
- Tilan 407, Pikku Hoksamo, ilmanvaihdon parantaminen
- U202 mediateekkitilan jakaminen kahdeksi tilaksi ikkunaseinällä eriyttämiseen ja neuvottelutilaksi.
- Suurten erityisopetustilojen 202, 404 ja iso hoksamo jakaminen kahdeksi tilaksi, joista toinen palvelisi erityisopetusta ja toinen eriyttämistä tai toista erityisopetusryhmää → vapautuu tiloja muuhun käyttöön
- Varastotilan 308 käyttöönotto ja jakaminen kahdeksi eriyttämisen tilaksi vierekkäisten luokkien käyttöön → korvaavia kiintokalusteita luokkiin
- tilojen 409 ja 410 välille rakennetaan eriyttämisen tilat molemmille luokille.
- Vaajaa käyttöisimmät tilat kiinteistössä, joita voitaisiin hyödyntää nykyistä tehokkaammin.
 - o Teknisen työtilat, 150m², A=40%
 - o Tekstiilityö, 106m², A=40%
 - o Opetustila 410, 56m², A=40%
 - o Ruokailukabinetti, 50m², A=25%
 - o Mediateekki, 90m², A=63% (painottuu iltapäivätoimintaan)
- Tarvittaessa pienten eriyttämisen majojen hankkiminen 1kpl/kerros. Sijoitus esim. käytävien päähän
- Tarvittaessa pienten eriyttämisen majojen hankkiminen suuriin luokkiin eriyttämisen tarpeisiin.

Mikäli koulun oppilasmäärä kasvaa, kannattaa selvittää pienten oppilaiden (0-2 luokat) sijoittumista yhteiskoulun ja lukion rakennuksiin.

2.5 Rovastinkankaan koulun käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti

2.5.1 Kiinteistö

Rovastinkankaan koulu on valmistunut 2006. Koulua ei ole vielä peruskorjattu ja kuntoarvio sekä PTS-suunnitelma puuttuu. Tutkimuksen tekohetkellä, kesällä 2022, koulun pihaan oltiin rakentamassa väistötiloja ruokahuollolle, tekniselle työlle sekä perusopetukseen. Väistötilat otetaan käyttöön elokuussa 5 vuoden vuokraajalle. Väistötilatarve aiheutui Tredun tilojen sisäilmaongelmista, jotka olivat koululla vuokralla.

2.5.2 Tilat, oppilasmäärä ja kapasiteetti

Rovastinkankaan koululla tutkittuja opetustiloja oli 18. Mukana olivat myös väistötilat. Tarkastelussa ei huomioitu kirjaston ja väistötilan ruokasalin tiloja. Kirjaston tiloihin on lisäksi tulossa lasiseinistä rakennettu pienryhmäopetustila kesällä 2022.

Koulukeskuksessa ei ole tällä hetkellä sisäliikuntatiloja, kun Tredun vuokratiloista on jouduttu luopumaan.

Perusopetusta järjestetään alakoulun luokille 1-6. Lisäksi koululla järjestetään esiopetusta ja iltapäiväkerhotoimintaa. Koulun oppilasmäärä oli tutkimus hetkellä 198 lasta, joista esiopetuksessa oli 25 lasta. Kouluverkkopäätösten mukaan Karpinlahden koulun 66 lasta siirtyy Rovastinkankaalle elokuussa 2022. Rovastinkankaan koulun oppilasmäärä nousee 264 lapseen.

Kouluverkkoselvityksen ennusteen mukaan Rovastinkankaan koulun oppilasmäärä laskee 34 lapsella 230 lapseen seuraavan viiden vuoden aikana. Tutkittujen tilojen perusteella Rovastinkankaan koulun teoreettinen maksimi oppilaskapasiteetti on 377 oppilasta. Teoreettisessa kapasiteetissa ei huomioida lukujärjestysten laatimisesta ja yhteensovituksista aiheutuvia haasteita tai pedagogisia asioita. Em. asiat pienentävät todellista oppilaskapasiteettia. Todellinen maksimi oppilasmääräkapasiteetti syksyllä 2022 käyttöön tuleviin tiloihin on arviomme mukaan 280-330 oppilasta.

2.5.3 Tilojen käyttöasteet

Tarkasteltujen koulun opetustilojen keskimääräinen ajallinen käyttöaste oli 63% ja sitä vastaava ajallinen käyttö/tila oli 5h/vrk. Henkilömääriin perustuva käyttöaste oli keskimäärin 82%. Iltapäiväkerho toimintaa järjestetään koulun esiopetustiloissa. Iltapäiväkerhotoiminta nostaa merkittävästi näiden tilojen ajallista käyttöastetta. Koulun ilmanvaihdon ei todettu rajoittavan nykyisiä tilojen käyttäjämääriä. Käyttäjämääriä rajoittaa tilojen fyysinen koko sekä ryhmäkoolle kaupungissa asetettu maksimi oppilasmäärä 25 oppilasta. Rovastinkankaan koulun käyttöasteet on esitetty käyttöastekartassa (LIITE 4).

Koulun väistötiloihin on valmistumassa ns. kuumennuskeittiö, johon ruoka tuodaan päivittäin Yhteiskoulun keskuskeittiöltä. Ruokailu on mahdollista järjestää porrastetusti neljässä ryhmässä. Ruokailun arvioitu ajan käyttö on n. 2 tuntia. Ruokailun lisäksi tilassa on mahdollista tarjoilla aamupalaa ja iltapäiväkerholaisille välipalaa. Koulun ruokasalissa on paikkoja yhteensä noin 70:lle oppilaalle. Ruokahuollon kapasiteettia voitaneen tarvittaessa nostaa nykyisestä lisäämällä ruokailuvuoroja.

Rovastinkankaan koulun huoneistoala on suunnitelmien mukaan 1599^{hum} ja väistökouluun 631,5^{hum}. Yhteensä rakennusten huoneistoala on 2230,5 ^{hum}.

Koko koulun tilan käytön tehokkuus on 8,5 ^{hum}/oppilas ja opetuskäytössä olevien tilojen 4,2 ^{hum}/oppilas.

2.5.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Rovastinkankaan koulun tilan käytön tehokkuus on kouluverkon paras. Tilatehokkuus laskee oppilasmäärän laskiessa ennusteen mukaan. Tilasuunnittelussa ei ole huomioitu nykyaikaisen oppimiskäsityksen mukaisia eriyttämisen tiloja. Tällä hetkellä koululla ei ole sisäliikuntatiloja ja väistötilojen tilat ovat käytössä sopimuksen mukaan 5 vuoden ajan. Teknisen työn tiloja lukuun ottamatta koululla ei ole erikoisluokkia. Lähes kaikki opetus tapahtuu kotiluokissa. Tilan fyysinen koko ja maksimiryhmä koko 25 oppilasta rajoittavat tilojen käyttöä.

Ehdotuksia tilatehokkuuden ja toiminnallisuuden parantamiseksi:

- Ruokasali käyttöön myös koulun toiminnassa → esim. iltapäivätoimintaa
- Teknisentyö 03 tilojen mahdollinen hyödyntäminen perusopetukseen ja iltakäyttöön.

- Rakennuksen kunnossapidollisten ongelmien mm. terassin kaiteet korjaaminen
- Varastotilojen 119 ja 139 jakaminen kahdeksi (4 uutta tilaa) eriyttämisen tilaksi, siten että ne palvelevat vierekkäisiä luokkia → varastotilat korvataan päivittämällä luokkatilojen kiintokalusteita → varastojen seinät puretaan ja rakennetaan uudet ikkunalliset seinät.
- Tilat kiinteistössä, joita voitaisiin hyödyntää nykyistä tehokkaammin.
 - o Teknisentyön tilat, 101m², A=38%
 - o Ruokailusali, 100m², A=25%
 - o Opetustilat 114 ja 115, 46,5m², A=48%
 - o Opetustilat 124 ja 125, 56m², A=50%
- Tarvittaessa pienten eriyttämisen majojen hankkiminen 2 kpl. Sijoitus käytäville tai kirjastotilaan
- Iltakäytön lisääminen
- Hankesuunnittelun aloittaminen vuonna 2023/2024 tilatarpeen selvittämiseksi ja ratkaisujen suunnittelemiseksi väistötilan vuokra-ajan jälkeen.

2.6 Eräjärven koulun käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti

2.6.1 Kiinteistö

Eräjärven koulu on valmistunut 2005. Koulua ei ole vielä peruskorjattu ja kuntoarviota ei ole tehty. Koulu sijaitsee Eräjärven n. 800 asukkaan kylässä. Rakennus on hyväkuntoinen.

2.6.2 Tilat, oppilasmäärä ja kapasiteetti

Eräjärven koululla tutkittuja opetustiloja oli 5. Tarkastelussa ei huomioitu kirjaston ja ruokasalin tiloja. Koulun sisäliikuntatilana käytetään vieressä sijaitsevan vanhan rakennuksen salia.

Perusopetusta järjestetään alakoulun luokille 1-6. Opetusta annetaan yhdistetyille luokka-asteille 0-2 luokat, 3-4 luokat ja 5-6 luokat. Lisäksi koulun tiloissa toimii lasten päivähoito, esiopetus ja iltapäiväkerhotoimintaa. Koulun oppilasmäärä oli tutkimus hetkellä 54 lasta ja lisäksi päivähoidossa oli 12 lasta. Kouluverkkoselvityksen ennusteen mukaan Eräjärven koulun oppilasmäärä laskee 14 lapsella 40 lapseen seuraavan viiden vuoden aikana. Tutkittujen tilojen perusteella Eräjärven koulun teoreettinen maksimi oppilaskapasiteetti on 104 oppilasta. Todellinen maksimi oppilasmääräkapasiteetti on arviomme mukaan 70-100 oppilasta.

2.6.3 Tilojen käyttöasteet

Tarkasteltujen koulun opetustilojen keskimääräinen ajallinen käyttöaste oli 64% ja sitä vastaava ajallinen käyttö/tila oli 3,8h/vrk. Ajallinen maksimikäyttöaste 100% saavutetaan 30h/vko, johtuen koulukyytien aikatauluista. Mikäli ajallinen maksi olisi muiden koulujen tapaan 40h/vko, tippuisi koulun ajallinen käyttöaste 48%:iin. Henkilömääriin perustuva käyttöaste oli keskimäärin 86%. Iltapäiväkerhotoimintaa järjestetään pienryhmä-, ruokailu- ja kirjastotiloissa. Koulun ilmanvaihdon ei todettu rajoittavan nykyisiä tilojen käyttäjämääriä. Käyttäjämääriä rajoittaa tilojen fyysinen koko sekä ryhmäkoolle kaupungissa asetettu maksimi oppilasmäärä 25 oppilasta.

Tilakohtainen iltakäyttö on merkitty ympyrällä käyttöastekarttaan. Iltakäyttö rajoittui kirjastoon (7,5h/vko), teknisentyön tilaan (3h/vko) ja tilaan 131 (1,5h/vko).

Iltakäytön ajallinen käyttöaste oli 5%. Eräjärven koulun käyttöasteet on esitetty käyttöastekartassa (LIITE 5).

Koulussa ns. kuumennuskeittiö, johon esivalmistettu ruoka tuodaan päivittäin ulkopuolisen yrittäjän keittiöstä. Ruokahuolto järjestetään porrastetusti 2-3 ryhmässä. Ruokailun arvioitu kesto on noin tunti. Ruokailun lisäksi tilassa tarjoillaan aamupalaa ja iltapäiväkerholaisille välipalaa. Ruokahuollon kapasiteettia voinee tarvittaessa nostaa nykyisestä lisäämällä ruokailuvuoroja ja ruokailuaikaa.

Suunnitelmien mukaan Eräjärven koulun huoneistoala on 872hum².

Koko koulun tilan käytön tehokkuus on 13,2 m²/oppilas ja opetuskäytössä olevien tilojen 5 hum²/oppilas.

2.6.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Eräjärven koulu on väljästi mitoitettu, nykyaikainen kyläkoulu, joka toimii tarvittaessa kyläkeskuksena. Eriyttämisen tarpeisiin hyödynnetään kirjastossa olevia kalusteiden rajattuja alueita. Teknisen työn tiloja lukuun ottamatta koululla ei ole erikoisloukkia. Lähes kaikki opetus tapahtuu yhdistetyissä kotiluokissa. Tilan fyysinen koko ja maksimiryhmä koko 25 oppilasta rajoittavat tilojen käyttöä. Kiinteistön piha-alue on laaja, monipuolinen ja sitä hyödynnetään myös opetuksessa.

Ehdotuksia tilatehokkuuden ja toiminnallisuuden parantamiseksi:

- Ruokasali ja kirjasto tehokkaampaan käyttöön → esim. iltapäivätoiminnassa ja iltakäytössä → eriyttämisen ääni ongelman ratkaisu esim. tilajakoseinin tai majoin
- Teknisentyö 150 tilojen mahdollinen hyödyntäminen perusopetukseen ja laajemmin iltakäyttöön. A=48%, 12h/vko
- Koulukyyditysten aikataulumuutoksilla voidaan lisätä tilojen käyttöaikaa
- Iltakäytön lisääminen

Eräjärven koulun oppilasmäärä on laskeva. Koulun säilymisen ja palvelujen turvaamiseksi suosittelemme alueen rakennuspaikkojen markkinointia erityisesti lapsiperheille. Haja-asutus alueiden vetovoimatekijöitä ovat työn tekemisen paikka riippuvuuden väheneminen, luonto, maaseutumaisuus sekä isommat, edullisemmat ja laadukkaammat tontit.

3 SUOSITELTAVAT JATKOTOIMENPITEET

Suosittelimme Oriveden kaupunkia selvittämään pedagogisesti kestäviä ratkaisumalleja tilajoustoihin testaamalla erilaisia vaihtoehtoja esim. lukujärjestysohjelmistolla. Ratkaisulla voitaisiin hyödyntää koko kouluverkon kapasiteettia joustavasti ja tehokkaasti. Pedagogisesti kestävät ratkaisumallit auttavat kaupunkia kohdentamaan resursseja järkevästi ja pitkäjänteisesti sekä tukemaan kaupungin strategista suunnittelua ja päätöksen tekoa.

Kaupungin strategisen suunnittelun pohjatiedoiksi suosittelemme selvittämään kouluverkon todellisen kapasiteetin sekä pedagogisesti kestävät kapasiteetin sääntömekanismi. Sääntömekanismeja olisi hyvä olla 2-3 erilaiselle tapaukselle, joissa huomioitaisiin oppilasmäärän vähenemistä tai kasvua portaittain.

Eriyisesti alakouluilla kaikkia tiloja pyritään käyttämään lähinnä aamupäivisin. Tilojen käyttöjoustavuutta ja tilatehokkuutta voidaan kasvattaa jaksottamalla käyttöä aamu- ja iltapäiviin, joka mahdollistaisi samojen tilojen käytön sekä

tilatehokkuuden kasvattamisen. Kahden käyttöasteeltaan alle 50% tilojen yhdistäminen yhdeksi tilaksi maksimoisi tilan ajallisen käyttöasteen ja vapauttaa toisen tilan muuhun käyttöön.

Tilajoustoja ja tehokkuutta parantaisi myös isompien 6. luokkalaisten kotiluokista luopuminen ja vapaana olevien tilojen etsiminen. Menettely valmentaisi alakoulun isompia oppilaita yläkoulun maailmaan ja vaihtamaan luokkatilaa.

Tilojen toiminnallisuutta ja eriyttämisen tarvetta voisi parantaa jakamalla käyttäjämääriin nähden ylisuuria tiloja kahdeksi tilaksi.

Tämän selvityksen mukaan eniten tilaa ja mahdollisuuksia löytyi Yhteiskoulusta ja lukioista. Tilat mahdollistavat jo nyt ja tulevaisuudessa toimintojen uudelleen järjestelyitä sekä mahdollisia ulkopuolisia toimijoita.

Kiinteistöstrategian kaupungin kiinteistömäärän kokonaistarkastelu antaa paremmat mahdollisuudet kaikkien tilatarpeiden ja -joustojen ratkaisemiseksi. Kiinteistöstrategia parantaa resurssien kohdentamista, muutosten ennakoimista sekä antaa työrauhan suunniteltujen toimenpiteiden toteuttamiselle. Kiinteistöstrategia sisältää tarvittaessa kaupungin investointiohjelman valitulle ajanjaksolle.

Jyväskylässä 23.06.2022



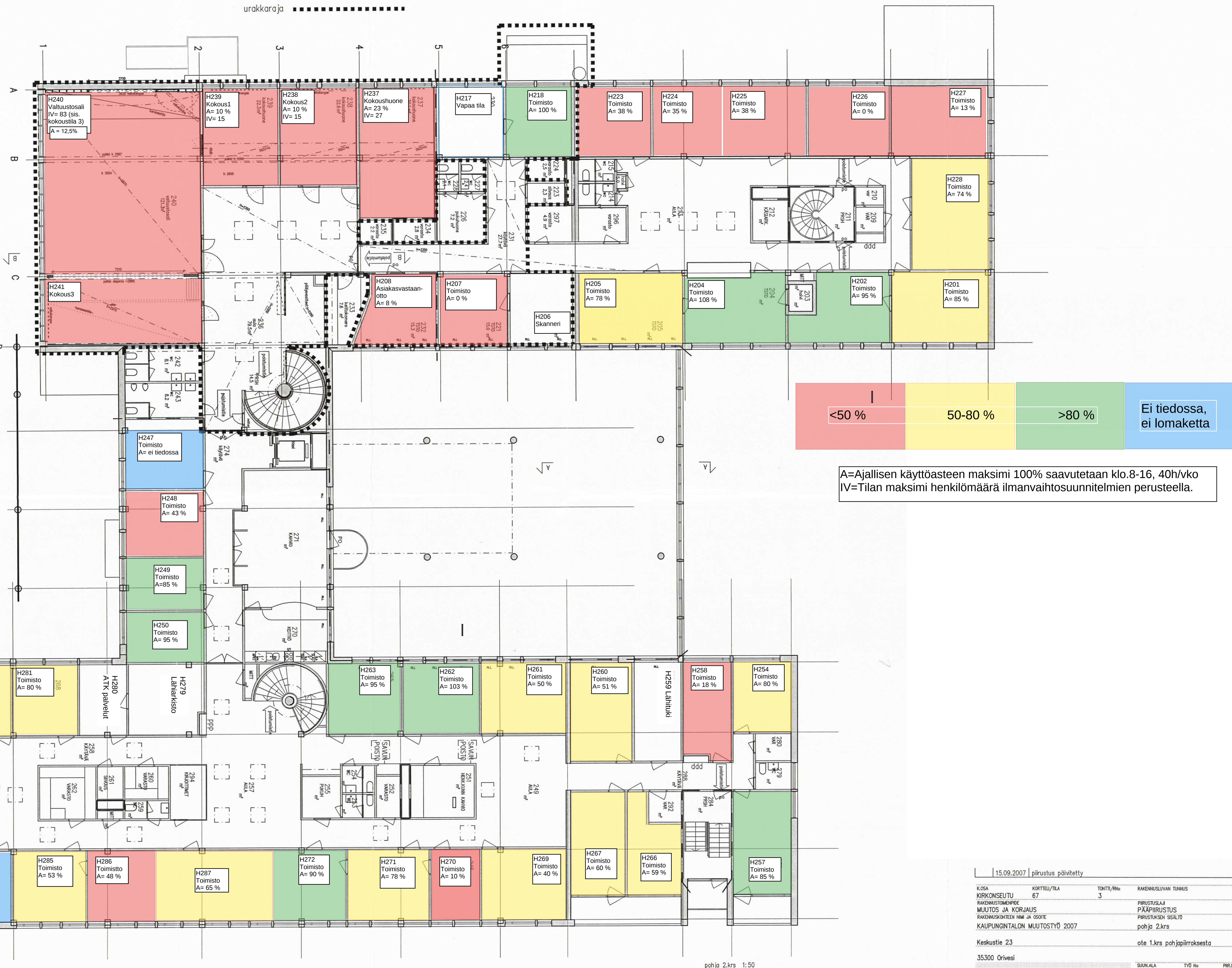
Mika Vornanen
kehitysjohtaja

LIITEET

- LIITE 1, Työpajan muistio
- LIITE 2, Yhteiskoulun ja lukion käyttöastekartta
- LIITE 3, Kultavuoren koulun käyttöastekartta
- LIITE 4, Rovastinkankaan koulun käyttöastekartta
- LIITE 5, Eräjärven koulun käyttöastekartta

urakkaraja

17/9.9



15.09.2007 piirustus päivitetty		JN
K.O.S.A. KORTTELITILA	TONIT/RN	RAKENNUSLUVAN TUNNUS
KIRKONSEUTU 67	3	
RAKENNUSLOPPE		PIIRUSTUSLAJI
RAKENNUSLOPPE		PIIRUSTUS
RAKENNUSLOPPE		PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ
KAUPUNGIN TALON MUUTOSTYÖ 2007	pohja 2.krs	MITTAKAAVAT
		1:100
Keskustie 23	ote 1.krs pohjapiirroksista	1:100
35300 Orivesi		
ARK	YHT. HENK.	
16.03.2007	Heikki Varhi 040-541 8573	

TALONRAKENNUKSEN ALUSTAVA INVESTOINTIOHJELMA 2025-2035

17.10.2025

LIITE 3

Ilmoitetut kustannukset ovat alustavia ja raportointi hetken kustannustasossa. Kustannustaso ja sisältö tarkastettava hankesuunnittelussa ja budjetoinnissa.

Investointikustannuksiin on sisällytetty myös arvioidut PTS-korjausten kustannukset ja kuntoarviointien kustannukset vaikka nämä voidaan kattaa myös käyttötaloudesta.

INVESTOINTIOHJELMA 2025-2035	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Liljan talo (Joonas koulu)	0	5 500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Järjestöjen talo	0	6 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Auvisen talo	0	4 500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aseman huoltorakennus	0	4 500	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Yhteiskoulu ja lukio vm. 1931-1999	25 000	25 000	80 000	550 000	950 000	1 900 000	5 000 000	5 000 000	50 000	25 000	25 000
Kultavuoren koulu vm. 1956/2014	7 500	45 000	7 000	9 000	0	0	0	6 000	0	0	0
Rovastinkankaan kampus vm. 1988/2006/2026	4 000 000	5 000 000	100 000	20 000	20 000	100 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Eräjärven koulu vm. 2005	0	7 000	3 000	30 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Kaupungintalo vm. 1972, uudisrakennus	0	80 000	600 000	3 000 000	4 500 000	30 000	0	0	0	0	0
Uimahalli vm. 1969/2005	0	18 000	80 000	0	0	35 000	0	8 000	0	0	0
Liikuntahalli vm. 1988	5 000	50 000	400 000	2 400 000	2 400 000	30 000	0	0	0	0	0
Tekninen varikko	180 000	10 000	4 000	4 000	4 000	10 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Päiväkotikiittäkukka vm. 2003	0	7 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	30 000	120 000	700 000	600 000
Päiväkotikiittäkukka vm. 2011	0	8 000	3 000	35 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Terveysasema vm. 1957/1983/2011	49 000	115 000	40 000	15 000	118 000	48 000	30 000	8 000	0	20 000	40 000
Särkänkoti-palvelukoti vm. 2016	11 500	60 000	6 000	0	0	0	16 000	0	0	0	30 000
Paloasema vm. 2010	5 000	7 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
YHTEENSÄ	4 283 000	5 452 500	1 335 000	6 075 000	8 010 000	2 171 000	5 078 000	5 079 000	197 000	772 000	722 000

Yhtiöitettävät kiinteistöt 1.1.2026

Hankesuunnittelu

Toteutussuunnittelu

Rakentaminen

Takuutyöt

Mahdolliset energiainvestoinnit

Kuntoarviot, energiakatselmukset