



BRADO

Oriveden kaupunki
Kiinteistöstrategia 2035 - Esittelyaineisto

Mika Vornanen

17.10.2025

Kiinteistöstrategian prosessi



Lähtötiedot

- ✓ Käyttöasteselvitykset kouluverkkoon ja kaupungintalolle v. 2022
- ✓ Kuntoarviot ja tekn. selvitykset
- ✓ Ylläpitokustannukset
- ✓ Kirjanpitoarvot
- ✓ Suojeluarvot



Selvitykset ja tapaamiset

- ✓ Tarvittavat haastattelut
- ✓ Kiinteistökierrokset v. 2022 ja 2025
- ✓ Käyttöastekartat v. 2022
- ✓ Kouluverkon työpaja v. 2022
- ✓ Jatkokäyttöselvitykset
- ✓ Maankäyttöasiat



Ratkaisu- esitykset

Loppuraportti
valmistuu
lokakuussa
2025

Kiinteistöstrategian kiinteistöt, 80 % suorasta omistuksesta

- Yhteiskoulu ja lukio
- Kultavuoren koulu
- Rovastinkankaan kampus
- Eräjärven koulu ja päiväkoti
- Niittykukan ja Vuokkokujan päiväkodit
- Kaupungintalo
- Liikunta- ja uimahalli
- Terveys- ja paloasema
- Särkänkoti - palvelukoti
- Tekninen varikko
- Järjestöjen talo
- Liljan talo, Auvisen talo ja aseman huoltorakennus



Kiinteistöt, jotka eivät ole mukana, 20 % suorasta omistuksesta

- Kaupunkikonsernin kiinteistöt, ei suorassa omistuksessa
 - Oriveden Jäähalli Oy, Orivesi-talo Oy ja Oriveden Kotikoivu Oy
 - Vesihuollon kiinteistöt, käyttö jatkuu ennallaan
- Säynäniemen leirintäalue, päätös alkaneella valtuustokaudella
- Tähtiniemikoti, myyntipäätös on tehty
- Viljamakasiini, säilytetään vuokrattuna liikuntatoimelle ja varastokäytössä.
- 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.

Purettavat kiinteistöt, eivät ole mukana

- Asematie 10, purkukohde
- Kesoil, purkukohde
- Kiikanmäen terveystalo, purkukohde
- Aseman liikekiinteistö (entinen kauppa), purkukohde

Kiinteistöstrategian 2035 tarkoitus

Kiinteistöstrategian tavoitteena on

- Täydentää kaupunkistrategiaa. Päivitetään kaupunkistrategian muuttuessa tai tietojen täydentyessä.
- Muodostaa todellinen kokonaiskuva kiinteistöresurssista ja sen käytöstä
 - selvittää kohteiden teknistä kuntoa olemassa olevien tietojen perusteella
 - selvittää kiinteistökustannuksia, ylläpitokustannuksia ja kirjanpitoarvoja
 - selvittää kiinteistöistä luopumista
 - kaavoitus- ja maankäyttöasiat sekä suojelunäkökulmat
 - tuottaa konkreettisia toimenpide-esityksiä kiinteistöjohtamisen tarpeisiin seuraavalle kymmenelle vuodelle

Kiinteistöstrategia 2035

Kiinteistöstrategia 2035 aineisto koostuu kolmesta osasta.

1. Kiinteistöstrategia 2035 – Kiinteistöjohtamisen periaatteet.

1. osassa kuvataan Oriveden kaupungin kiinteistöjohtamisen periaatteet ja toimenpidemallit kiinteistöstrategian tarkastelujaksolle vuosille 2025 - 2035

2. Kiinteistöstrategia 2035 – Kiinteistöt ja toimenpide-esitykset

2. osassa käydään läpi Oriveden suorassa omistuksessa olevat kiinteistöjen kunto, talous sekä annetaan toimenpide-esityksiä kiinteistöjohtamiseen tarkastelujaksolle 2025 – 2035.

3. Kiinteistöstrategia 2035 – Esittelyaineisto

Tiivistelmä kiinteistöistä ja toimenpide-esityksistä (tämä diasarja)

Kiinteistöstrategia 2035 – Kiinteistöjohtamisen periaatteet

- ❖ Kiinteistöresurssin aktiivinen ja kustannustehokas hyödyntäminen ja kehittäminen
- ❖ Kiinteistöresurssin käytön pitkän tähtäimen suunnittelu
- ❖ Tiedolla johtaminen → kiinteistötietojen täydentäminen ja sähköiset järjestelmät
- ❖ Todelliset tilatarpeet ohjaavana tekijänä → käyttöasteiden ja käyttöjoustojen selvittäminen
- ❖ Kiinteistöjen luokittelu kolmeen toimenpideluokkaan – salkutus
 - ❖ Säilytettävät, aktiivisesti ylläpidettävät, käsitelty säilytettävinä
 - ❖ Säilytettävät, passiivisesti ylläpidettävät, käsitelty säilytettävinä
 - ❖ Luovuttavat, myynti tai purku
- ❖ Kiinteistöjen arvon määrittämisen periaatteet → kiinteistötietojen täydentäminen

Kiinteistöstrategian tulosten yhteenveto

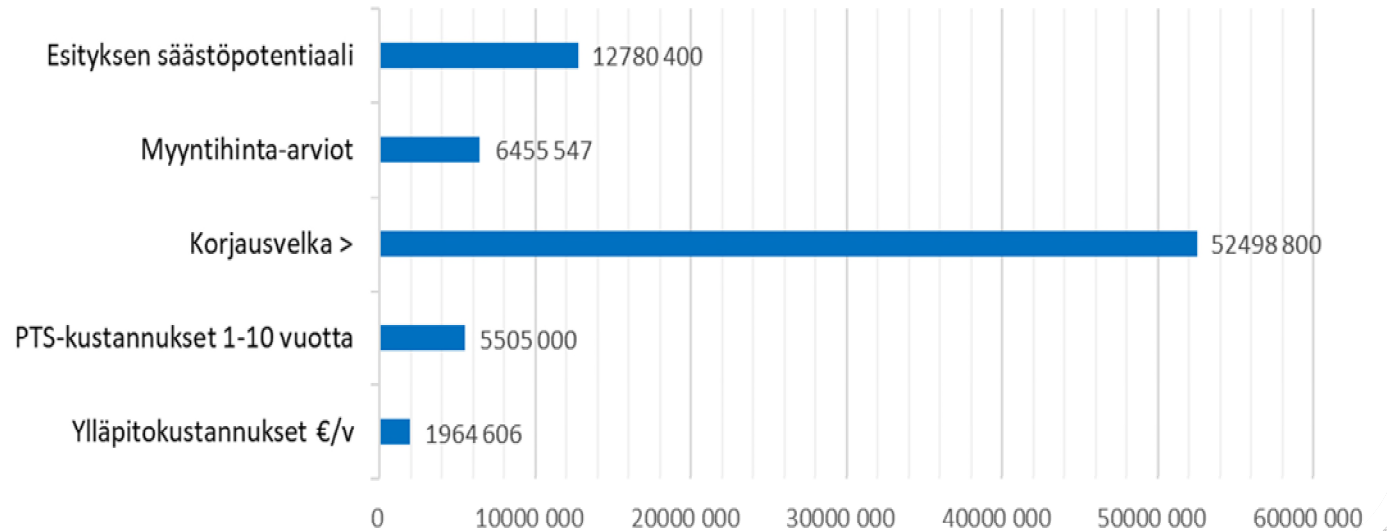
Luovuttavat kiinteistöt

- ❖ Terveysasema 2026
- ❖ Särkänkoti 2026
- ❖ Hammashoitola 2026
- ❖ Liljan talo 2026
- ❖ Aseman huoltorakennus 2027
- ❖ Auvisen talo 2027
- ❖ Järjestöjen talo 2027

Säilytettävät kiinteistöt

- ❖ Yhteiskoulu ja Lukio
- ❖ Kultavuoren koulu
- ❖ Rovastinkankaan kampus
- ❖ Eräjärven koulu
- ❖ Kaupungintalo
- ❖ Liikuntahalli
- ❖ Uimahalli
- ❖ Päiväkoti Niittykukka
- ❖ Päiväkoti Vuokkokuja
- ❖ Tekninen varikko

Kiinteistöstrategian taloudellinen yhteenveto €



- ❖ Esityksen säästöpotentiaali 12,8 M€ koostuu 10v. ylläpitokustannuksista, peruskorjaustarpeista sekä myyntituotto-odotuksista.
- ❖ Kiinteistöjen korjausvelka on n. 46,3 – 52,5 M€
- ❖ Esityksen mukaan korjausvelka vähenee suorassa omistuksessa olevista kiinteistöistä n. 7,4 M€

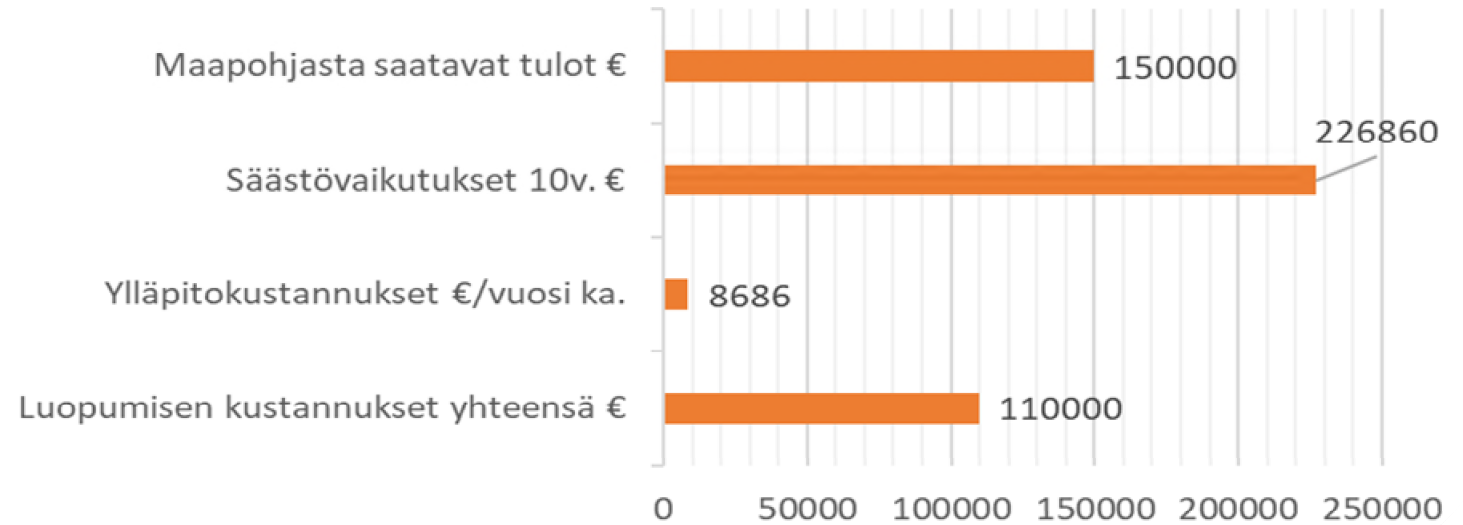
Purettavaksi esitettävät kiinteistöt, punainen TPL

Purettavaksi esitetyt kiinteistöt, toissijainen vaihtoehto*

- ❖ Liljan talo*, myynti/purku 2026/2027
- ❖ Järjestöjen talo, purku 2027

- ✓ Jos Liljan taloa ei saada myytyä v. 2026, puretaan rakennus ja myydään tontti.
- ✓ Järjestöjen talon luopumisen käsittely kaupungin talon hankesuunnittelun yhteydessä.
- ✓ Purettavista kiinteistöistä purkukatselmukset 2026
- ✓ Neuvottelut Pirkanmaan museon kanssa ennakkoon 2026

Kiinteistöistä luopuminen purkamalla €



- ✓ Kiinteistöistä purkamalla luopumisen kustannukset (purku + kirjanpitoarvot) ovat yhteensä 110 t€.
- ✓ Säästövaikutukset 10 vuodelle - 227 t€

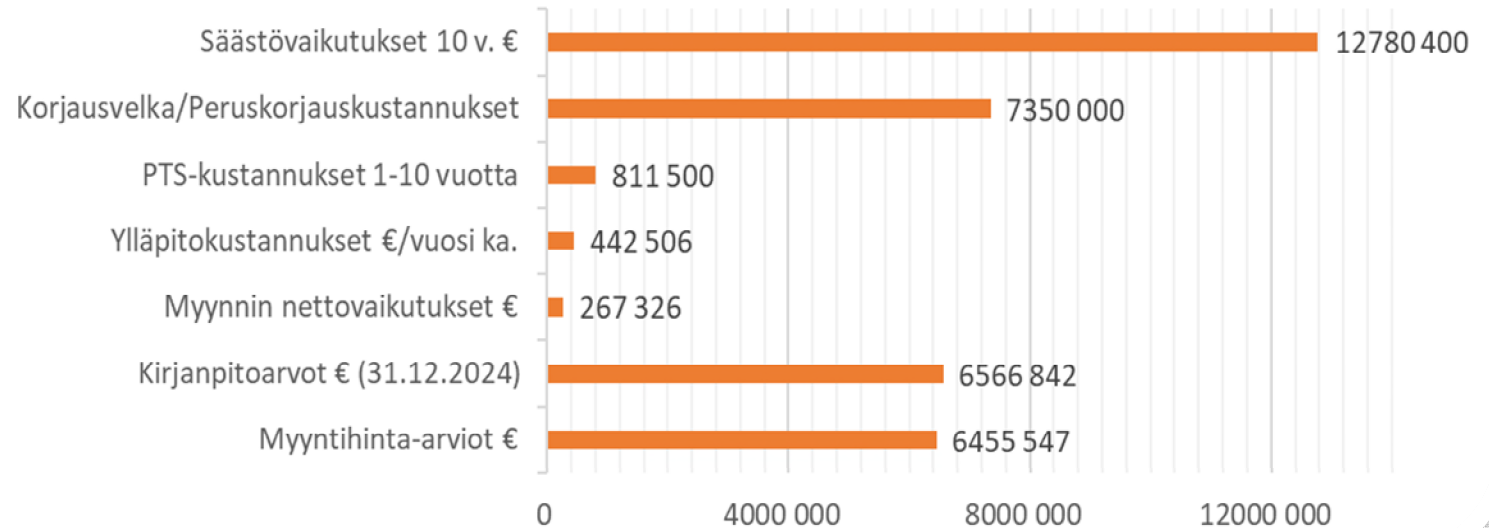
Myytäväksi esitettävät kiinteistöt, punainen TPL

Myytävät kiinteistöt

- ❖ Terveysasema 2026
- ❖ Särkänkoti 2026
- ❖ Hammashoitola 2026
- ❖ Liljan talo 2026 (2027)
- ❖ Aseman huoltorakennus 2027
- ❖ Auvisen talo 2027
- ❖ Järjestöjen talo 2027

Toissijaisesti esitämme Auvisen talon ja Aseman huoltorakennuksen säilyttämistä kaupungin omistuksessa ja todellisten ylläpitokustannusten kattamista vuokratuloilla. Kiinteistöt sisältävät todennäköisesti suojeluarvoja ja ovat maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittäviä.

Kiinteistöistä luopuminen myymällä €



- ✓ Myyntien säästövaikutukset (ylläpito, PTS ja korjaukset) ovat yhteensä noin 12,8 M€
- ✓ PK kustannukset n. 7,4 M€
- ✓ Ylläpitokustannukset 10 vuodelle n. 5,0 M€
- ✓ Kaikkien kohteiden myynnin nettovaikutus on positiivinen

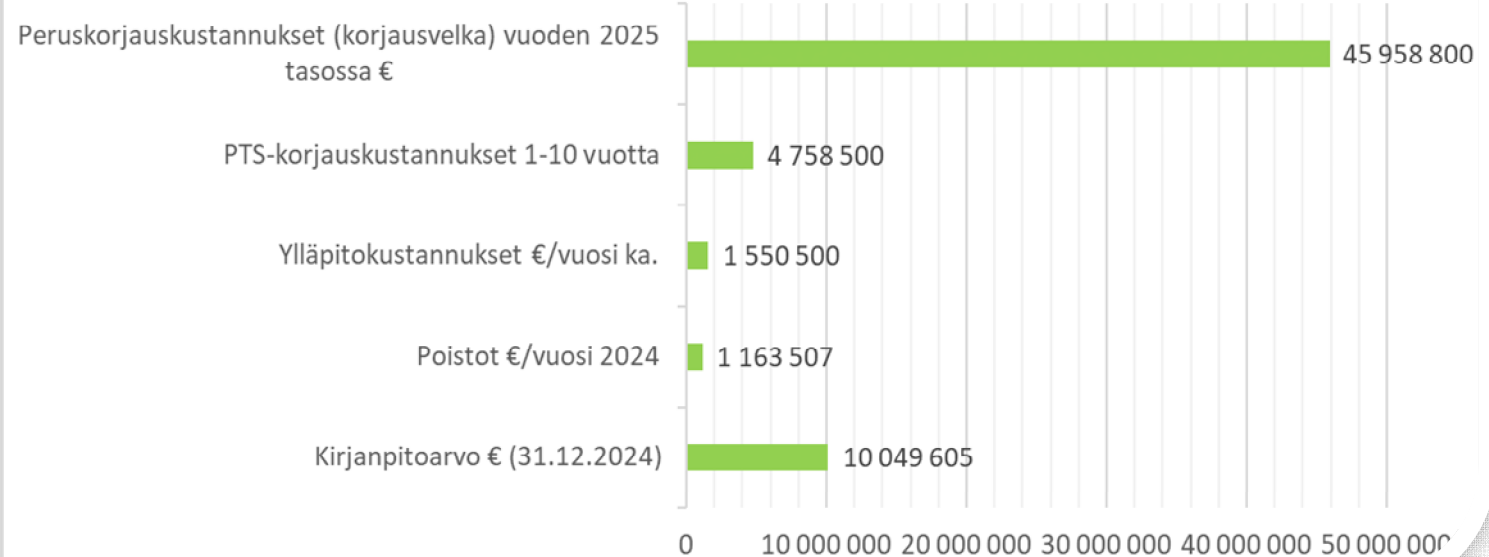
Säilytettäväksi esitetyt kiinteistöt, keltainen tai vihreä TPL

Säilytettävät kiinteistöt

- ❖ Yhteiskoulu ja lukio 2029 (PK)
- ❖ Kultavuoren koulu, paja (PK)
- ❖ Rovastinkankaan kampus 2025
- ❖ Eräjärven koulu
- ❖ Paloasema
- ❖ Kaupungintalo 2028 (PK/UR)
- ❖ Uimahalli
- ❖ Liikuntahalli 2028 (PK)
- ❖ Tekninen varikko
- ❖ Päiväkot Niittykukka 2034 (PK)
- ❖ Päiväkot Vuokkokuja

- ✓ Yhteiskoulun ja kaupungin talon hankkeiden tilatarpeet kannattaa suunnitella kokonaisuutena.
- ✓ Osasta kiinteistöistä puuttuu kuntoarviot ja PTS-tiedot

Kiinteistöjen säilyttäminen ja korjaaminen €



- ✓ Kiinteistöjen ylläpidon kustannukset (ylläpito + PTS) seuraavalle 10 vuodelle ovat n. 16 - 17 M€.
- ✓ Peruskorjausten alustavat kustannukset ovat n. 39,8 - 46 M€ ja 10 vuoden PTS-kustannukset 4,8 M€.
- ✓ Lisäksi Rovastinkankaan väistökoulun vuokra n. 200 t€

Kiinteistöstrategian jatkotoimenpide-esitykset

- ❖ Kiinteistöstrategian hyväksyminen ohjeellisena. Yksittäisistä toimenpiteistä tehdään erilliset päätökset. Osaa 1 noudatetaan kiinteistöjohtamisessa.
- ❖ Yhteiskoulun ja kaupungintalon hankesuunnittelutyöryhmä perustetaan selvittämään tila- ja peruskorjaustarpeita kokonaisuutena vuonna 2026/2027.
- ❖ Kouluverkon käyttöjoustojen selvittäminen → pedagogisesti kestävät ratkaisut v. 2026
- ❖ Kuntoarvioiden teettäminen ja purkukatselmukset purettaviin kiinteistöihin vuonna 2026 → tietojen päivittäminen kiinteistöstrategiaan
- ❖ Ilmastonmuutoksen torjunnan ja varautumisen selvitykset sekä energiakatselmukset (tarvittaessa) sisällytetään kuntoarvioihin.
- ❖ Kouluverkon ja tonttien markkinointi lapsiperheille → Konkreettisten ja vaikuttavien toimenpiteiden pohtiminen

BRADO

Rakentamisen koutsi

