

Iisalmen kaupunki

Toimitilastrategia 2013–2017



Johdanto	2
Toimitilastrategian tarkoitus	2
Strategiset tavoitteet/ visio.....	2
Lähtökohdat	3
Nykytila	3
TILOJEN MÄÄRÄ	3
RAKENNUSOMAISUUDEN ARVO	4
KIINTEISTÖJEN KUNTO KÄYTTÄJIEN NÄKÖKULMASTA	4
KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO.....	4
VUOKRA.....	5
Omassa käytössä olevat kaupungin omistamat tilat	6
KOULUT	6
<i>Johtopäätöksiä:</i>	13
<i>Toimenpiteet</i>	15
PÄIVÄKODIT	16
<i>Toimenpiteet</i>	20
LIIKUNTA- JA NUORISOTILAT	21
<i>Toimenpiteet</i>	22
MUUT KAUPUNGIN TOIMITILAT	23
<i>Toimenpiteet</i>	23
Ulos vuokratut tilat	24
SOTELLE VUOKRATUT TILAT	24
<i>Toimenpiteet</i>	24
MUUT ULOSVUOKRATUT TILAT	24
<i>Toimitilat</i>	24
<i>Toimenpiteet</i>	26
<i>Asunnot</i>	27
<i>Toimenpiteet</i>	27
Muut kaupungin omistuksessa olevat tilat.....	28
<i>Toimenpiteet</i>	29
Kaupungille vuokratut tilat	29
Yleiset toimenpiteet.....	29
OMISTAJAPOLITIikka	29
<i>Rakennusten säilyttäminen</i>	29
<i>Kaupungin omistuksessa säilytettävät kiinteistöt</i>	30
<i>Vuokrausperiaatteet</i>	30
TOIMENPIDEOHJELMAT	30
STRATEGIAN PÄIVITYS	31
LIITTEET	32
LIITE 1 RAKENNUSTEN KIRJANPIDOLLISET ARVOT, NYKYHINTA JA UUDISHINTA	32
LIITE 2 SISÄISET VUOKRAT IISALMEN KAUPUNGISSA, PERIAATE	34
LIITE 3 OPPILASENNUSTEET JA KOULUTILOJEN MUU KÄYTTÖ	35
LIITE 4 LIIKUNTAILOJEN KÄYTTÖASTE.....	38
LIITE 5 KANNATTAVUUSLASKELMA ULKOPUOLELLE VUOKRATUISTA TILOISTA	39

Johdanto

Toimitilastrategian laatiminen käynnistyi tammikuussa 2012. Strategiatyötä ohjaamaan nimettiin ohjausryhmä, johon on kuulunut viranhaltijoiden lisäksi kaupunginhallituksen ja lautakuntien edustajia. Kaupunginhallituksen edustajina ovat olleet Iivo Polvi ja Kauko Korolainen, Teknisen lautakunnan edustajina Antti Sarvela ja Ensio Tikkanen (myöhemmin kaupunginhallituksen edustajia), koulutuslautakunnan edustajana Esko Ryhänen ja vapaa-aikalautakunnan edustajana Timo Haverinen. Myöhemmin valtuustokauden vaihduttua on ohjausryhmään nimetty teknisen lautakunnan puheenjohtaja Kyösti Kauppinen. Lisäksi ohjausryhmään ovat kuuluneet Kiinteistö oy Petterinkulman edustajana toimitusjohtaja Kari Kämäräinen ja Teollisuuskylä oy:n edustajana toimitusjohtaja Kari Luostarinen. Virkamiehistä ovat mukana olleet sivistystoimenjohtaja Kirsi-Tiina Ikonen, päivähoidon johtaja Sinikka Hyvärinen, laitospäällikkö Ilkka Pellikka ja hänen varallaan vapaa-aikajohtaja Pekka Partanen, tekninen johtaja Juhani Räisänen, kaupunginarkkitehti Pirjo Pykäläinen ja työryhmän sihteerinä tilapäällikkö Ahti Kurki ja hänen varallaan kunnossapitoinsinööri Kari Hyyryläinen. Ohjausryhmä on kokoontunut 8 kertaa. Ensimmäinen ohjausryhmän kokous oli 23.1.2012 ja viimeinen 16.9.2013.

Strategian selvityksissä käytetyt tilastotiedot ovat pääosin vuoden 2012 tietoja. Mikäli uudempiä tietoja on käytetty, on siitä maininta kyseisessä kohdassa.

Toimitilastrategian tarkoitus

Kaupungin omaisuuden merkittävä osuus muodostuu kiinteistöomaisuudesta. Näin ollen kiinteistöomaisuuden hallinnan ja hoidon strategisten tavoitteiden määrittely on tärkeää.

Kiinteistöstrategian tavoitteena on määritellä kaupungin toimitilojen omistamisen, vuokrauksen tai muun hankkimisen yleiset periaatteet sekä asettaa pitkän aikavälin tavoitteet kiinteistöjen kunnolle. Kiinteistöjen kunnossapidon ohjelmointia varten on tärkeää määritellä myös kiinteistökannan tekniselle kunnolle ala- ja yläraja.

Kiinteistöstrategialla tulee pystyä määrittelemään tilantarve sekä kaupungin suhtautuminen omistamiseen. Mitkä ovat ne tilat, joiden suhteen on syytä säilyttää laaja määräysvalta ja mitkä tilat voi vaikka vuokrata? Ympäri vuorokautisessa käytössä olevat erikoistilat, esim. terveyskeskukset ovat välttämättömiä kunnallisten peruspalveluiden tuottamiselle. Näiden tilojen tekniset vaatimukset ovat korkeat ja niitä on vaikeaa korvata toisilla. Sen sijaan mm. toimistorakennukset ovat tavanomaista tilaa, joiden omistaminen ei ole kunnan perustoiminnan kannalta välttämätöntä. Myöskään päiväkotien ja koulujen tilat eivät ole kovinkaan muuntojoustavia, mutta toisaalta taas ne ovat suuren osan ajasta tyhjiillään.

Jotta erilaisten hallintomuotojen vertailuissa on järkeä, tulee ensin määritellä, mitä halutaan ja tarvitaan.

Strategiset tavoitteet/ visio

Missio:

Kaupunki tarjoaa käyttäjille toimivat, kustannuksiltaan edulliset, terveelliset ja turvalliset toimitilat, joiden käyttöaste on korkea.

Visio: Kiinteistöjen arvo säilytetään peruskorjauksien välillä 40 – 75 % jälleenhankinta-arvosta. Tilakustannukset käyttäjäyksikköä kohden minimoidaan järkevillä toimitilajärjestelyillä. Kaupungin ydintehtävien kannalta tarpeettomista toimitiloista luovutaan purkamisen, myynnin tai jalostuksen keinoin.

Kiinteistöjen kohtuullisena kuntona pidetään 75 % rakennuksen jälleenhankinta-arvosta (uudishinnasta). Kiinteistöjen kuntoa ei päästetä alle 40 % niiden uudishinnasta. Kiinteistön kunnon lähestyessä sovittua alarajaa ryhdytään toimenpiteisiin sen peruskorjaamiseksi tai strategian mukaisten tavoitteiden toteuttamiseksi. Peruskorjaus toteutetaan hyväksytyn pitkän tähtäimen suunnitelman pohjalta.

Toimenpiteet:

- Toimitilojen toimivuutta, turvallisuutta, palvelutasoa ja käyttäytyvyä arvioidaan yhteisesti sovitulla arviointimenetelmällä.
- Hyvällä suunnittelulla ja toteutuksella varmistetaan toimitilojen pitkä ja kustannustehokas elinkaari, muunneltavuus, laajennettavuus sekä esteettömyys.

Lähtökohdat

Keskeisimpänä lähtökohtana on kiinteistöomaisuuden nykytila; tiedot omaisuuden arvosta, kunnosta, vastaavuudesta tarpeeseen sekä taloudellisista faktoista.

Nykytila

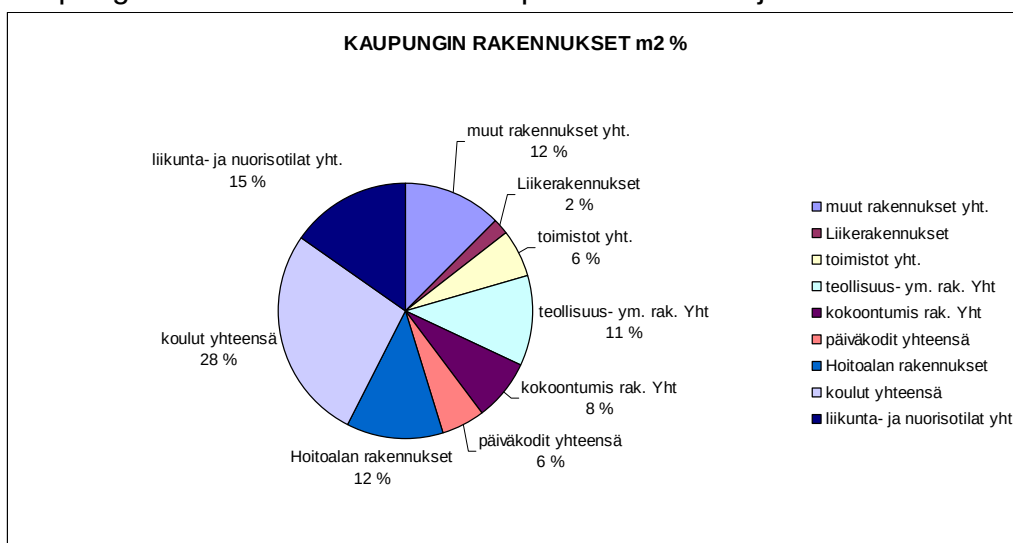
Tilojen määrä

Kaupungin omistuksessa on tiloja yhteensä 109 788 hu^m eli 4,94 m²/ asukas (7 vertailukaupungin ka n. 4,24). Em. luvussa eivät ole mukana Ohenmäen varikkoalueen rakennukset 8 200 m².

Alla ovat tilat eri käyttötarkoitusten mukaisesti jaoteltuina.

Pinta-alat ovat huononeliöinä eli kokonaismäärä sisältää kaikki rakennuksen huonetilat teknisiä tiloja myöten. (Liite 1)

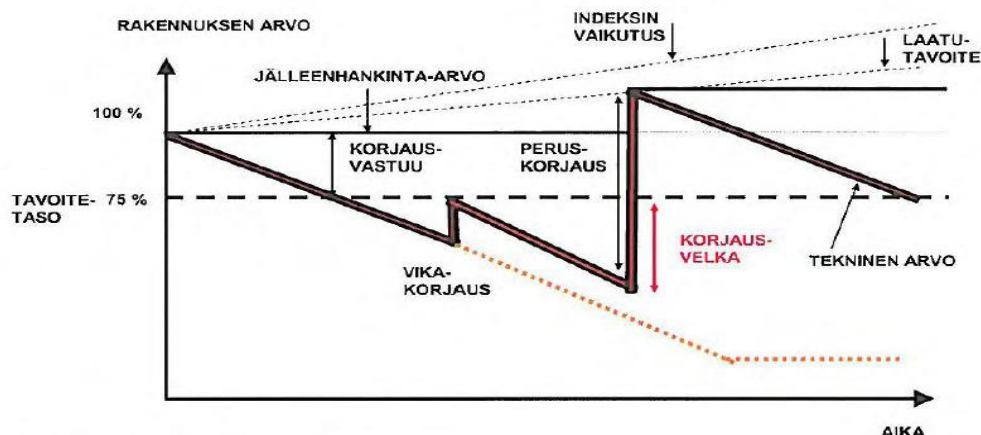
Kaupungin omistamien rakennusten prosentuaalinen jakauma toiminnoittain



Rakennusomaisuuden arvo

Kaupungin koko rakennusomaisuuden nykyarvo on n. 99 milj. € ja kirjanpidollinen jäännösarvo n. 33 milj. €. Vuosipoistot ovat yhteensä n. 1,9 milj. €. Uudishinta/ jälleenhankinta-arvo (Haahtela) rakennusmassalle on n. 152 milj. €. Keskimäärin rakennuskannan nykyhinta on vajaat 65 % koko rakennusmassan jälleenhankinta-arvosta. Iisalmen kaupungin kiinteistöjen korjausvelka on kaikkiaan n. 18 milj. €, jos kohtuullisen kunnon tasona pidetään 75 % uudishinnasta.

Alla kuva: Esimerkki Korjausvelan määrittelystä

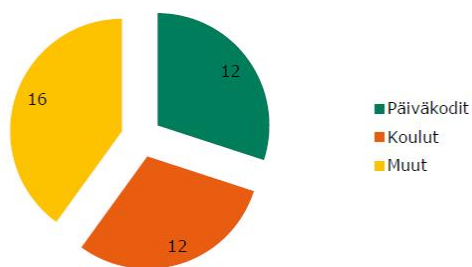


Liite 1: Kaupungin omistamien rakennusten kirjanpidolliset arvot, uudishinta ja nykyhinta

Kiinteistöjen kunto käyttäjien näkökulmasta

Toimitilastrategiaa varten teetettiin syksyllä 2012 käyttäjäkysely osalle kaupungin toimitiloista. Alla on jakauma kyselyyn valituista kiinteistöistä.

Iisalmi (40)

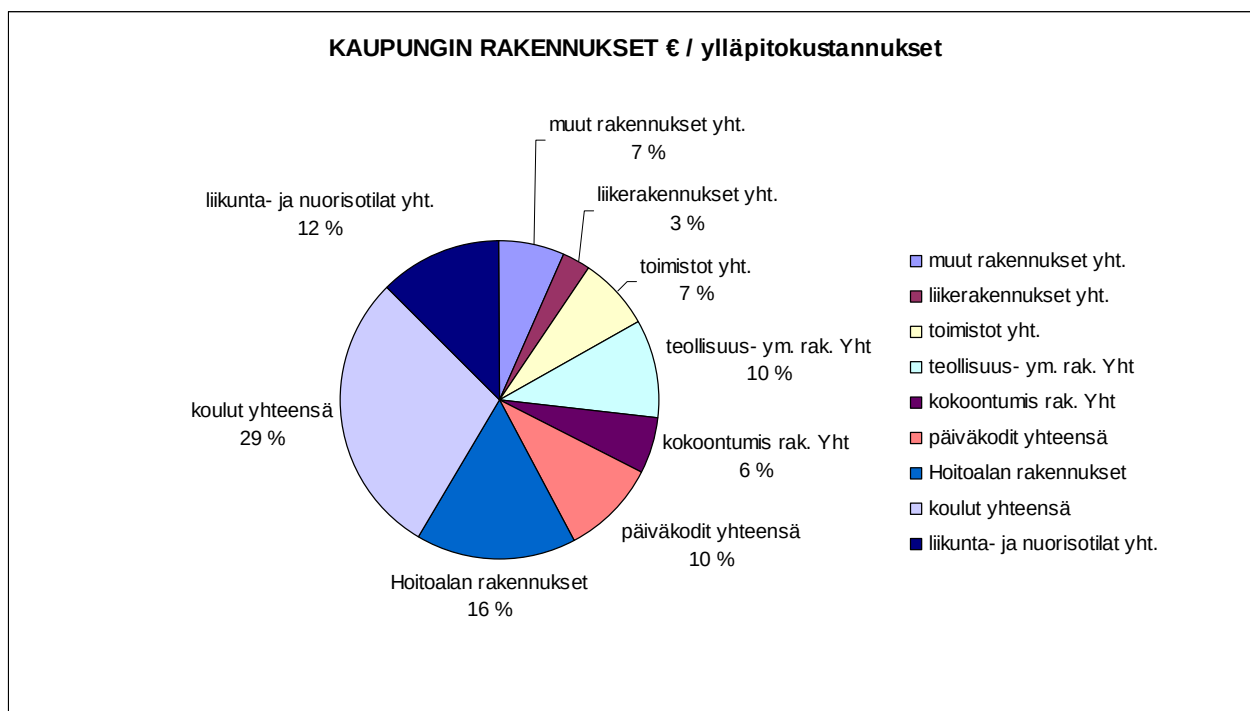


Noin puolet vastaajista oli tyytyväisiä tilojen ja rakenteiden yleiskuntoon. Erityisesti päiväkodit koettiin ongelmallisiksi. Valtaosa vastaajista koki pahimpana ongelmana sisäilman huonon laadun. Kyselyn kiinteistökohtaisia vastauksia käytetään hyväksi tilojen luokittelussa. Esim. koulujen kohdalla vain n. puolet vastaajista koki kunnan hyväksi, vaikka 2000-luvulla kaupunki on erityisesti panostanut koulujen korjauksiin. Em. seikkaan vaikuttaa olennaisesti se, että kaksi suurta koulua on vielä korjaamatta ja näistä kouluista saatiin runsaasti vastauksia. Käyttäjäkyselyn yhteenveto on strategian erillisenä liitteenä.

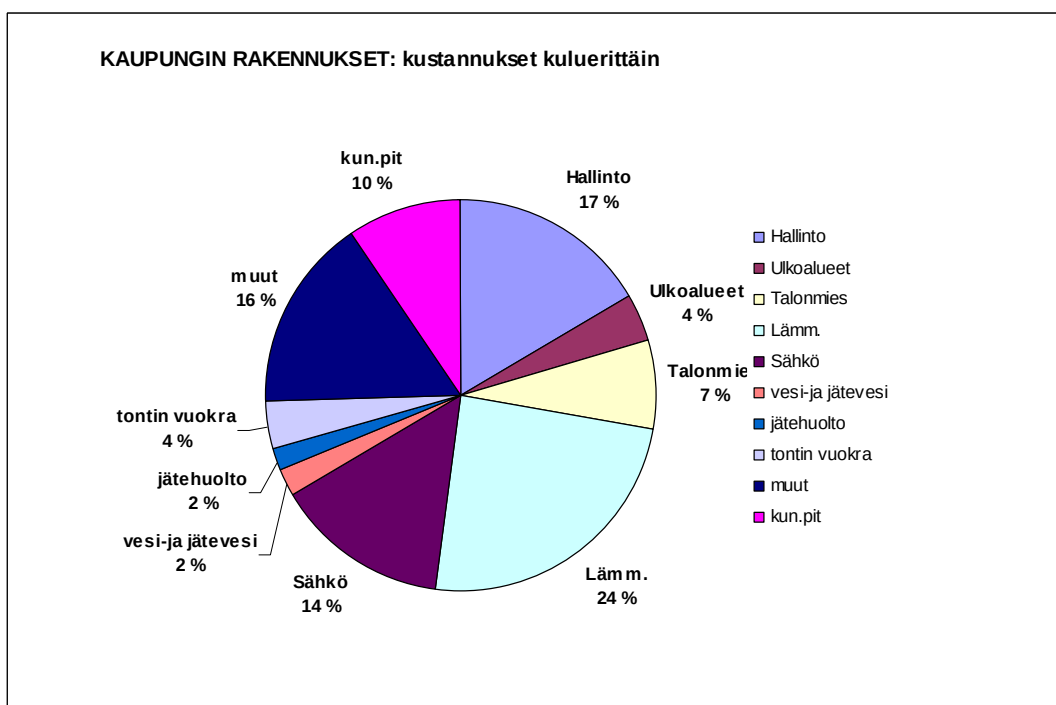
Kiinteistöjen ylläpito

Kiinteistöjen ylläpitokulut yhteensä v. 2012 olivat n. 5,48 milj. €.

Kiinteistöjen ylläpitokulujen jakaantuminen toimialoittain



Ylläpitokulujen jakaantuminen kuluerittäin



Vuokra

Kaupungin omistamien tilojen vuokra muodostuu ylläpitovuokrasta ja pääomavuokrasta. Sisäisesti vuokrattujen tilojen vuokra määritellään Haahtela Kehitys Oy:n vuokranmääritysmenetelmällä, joka sisältää ylläpitokulut, korjausvastuun ja pääoman koron.

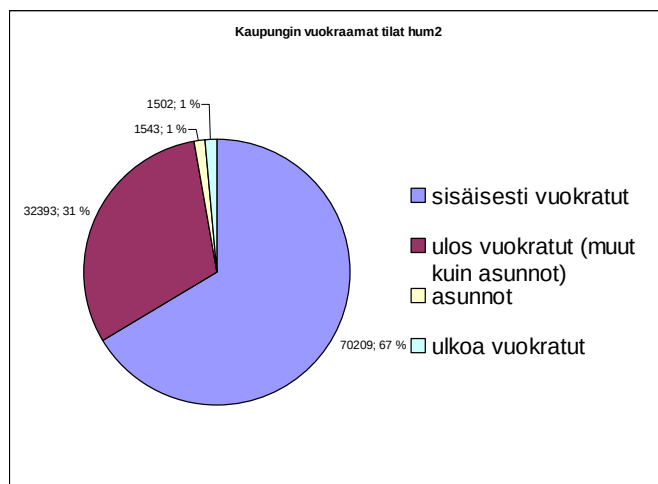
Liite 2: Sisäiset vuokrat lisälmen kaupungissa, periaate

Sotelle vuokrattujen tilojen vuokrat muodostuvat ylläpitokuluista, poistosta ja pääoman korosta. Em. määrittelyissä poistot on laskettu 30 vuoden ajalta vuosittaisina tasapoistoina.

Pääoman korkoprosentti on tällä hetkellä 1,5 %.

Ulosvuokrattujen tilojen vuokrat ovat pääosin markkinahintaan perustuvia ja ne on sidottu kiinteistöjen ylläpitoindeksiin.

Omaan toimintaan kaupunki on vuokrannut tiloja lukiokoulutukseen Kiinteistö oy Luma-keskukselta ja maaseututoimelle tilat Paloisvuoren Sonaatilta Riistakatu 2:sta.



Kaavio: Kaupungin tilat hum²

Seuraavassa taulukossa on listattu kaupungin sisäiset vuokrat toiminnoittain vuonna 2013. Ensimmäinen luku on kokonaisvuokra ja jälkimmäinen luku kuvaa ylläpitovuokran osuutta. Neliövuokriin sisältyvät kaikki tilat teknisiä tiloja myöten. Mikäli rakennuksessa on useita eri toimijoita, on yhteiset tilat jyvitetty pinta-alojen suhteessa.

	€/m ² /kk	€/m ² /kk
Peruskoulut	7,91	4,25
Lukio	6,68	3,11
Päiväkodit	11,20	7,12
Kulttuuritoimi	5,39	2,52
Ruokatuotanto	19,26	11,26
Hallintopalvelut	5,70	2,86
Tekninen keskus	5,80	3,74
Vapaa-aikatoimi	5,75	3,60
Vesilaitos	4,94	3,32

Omassa käytössä olevat kaupungin omistamat tilat

Koulut

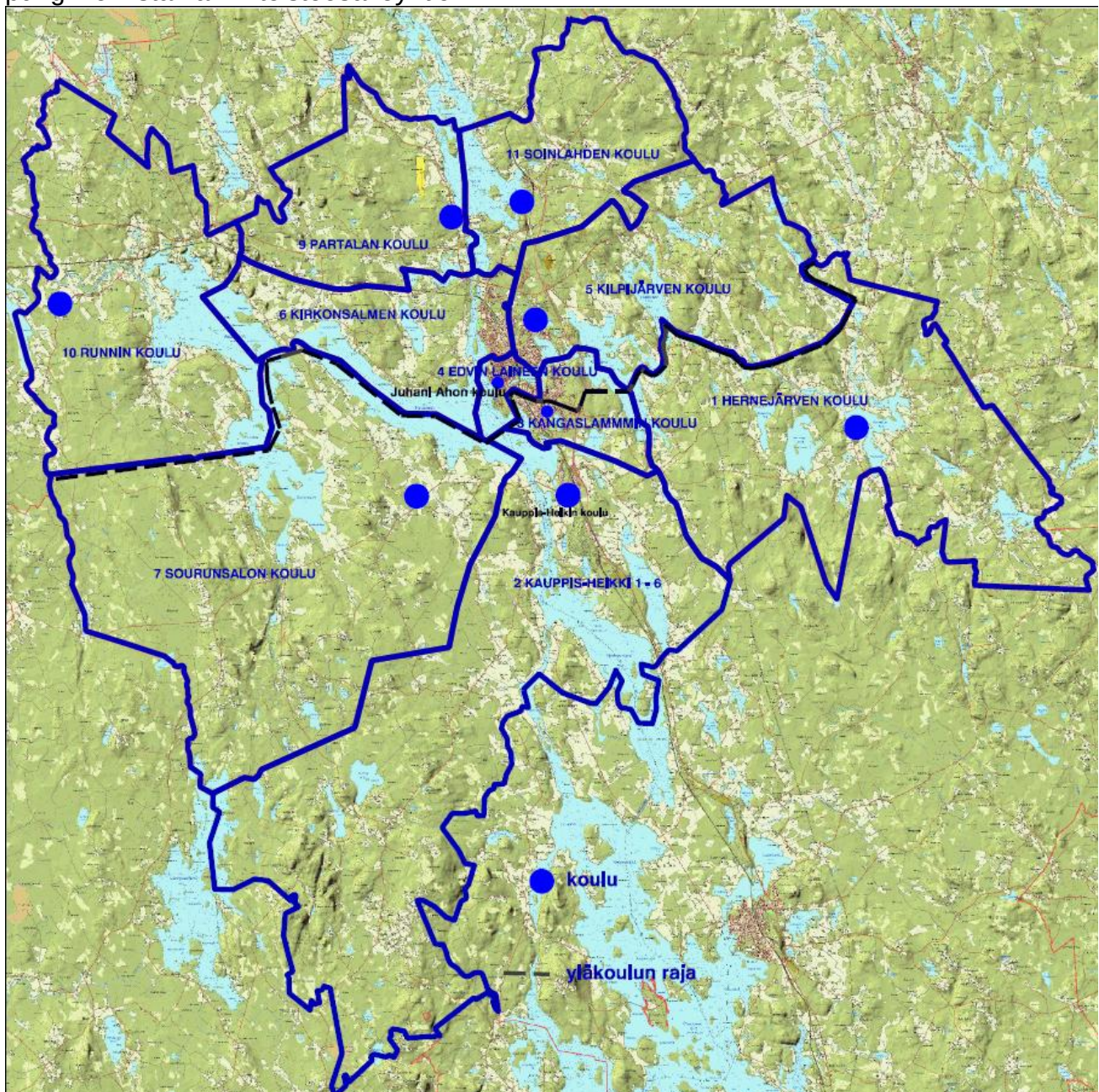
Sekä pinta-alaltaan (27 %) että ylläpitokustannuksiltaan (29 %) kaupungin rakennuksista ovat koulutilat suurimpia. Peruskouluja on tällä hetkellä 11 kpl, joista Juhani Ahon koulu toimii pelkästään yläkouluna (7-9 luokat) ja Kauppi - Heikin koululla toimivat sekä ala- että yläkoulu (1-9 luokat). Esiopetusta alakouluilla on Kangaslammin, Hernejärven ja Partalan kouluilla sekä Kilpijärven koululla erillisessä rakennuksessa, ns. Kissalassa.

lialmessa on tällä hetkellä perusopetustilaa 28 303 m^2 ja perusopetusikäisen väestön määrä (7-15 v) 2074 ts. kaupungin sisäisen vuokrauksen piirissä olevaa vuokrattavaa perusopetustilaa on 13,64 m^2 / perusopetusikäinen väestö (ka vertailukunnissa 11,8). Ennusteen pohjalta näyttäisi peruskoulujen oppilasmäärä luvuvuonna 2018-2019 suunnilleen samansuuruiselta kuin nykyisin

Liite 3: Oppilasennusteet ja koulutilojen muu käyttö

Kaupungin lukiossa on luvuvuonna 2012-2013 oppilaita 366 ja aikuislukiossa varsinaisia opiskelijoita 41 ja aineopiskelijoita 138. Lukion oppilasmäärä on laskenut voimakkaasti vuodesta 2004 alkaen.

Lukio-opetus tapahtuu kahdessa rakennuksessa, varsinaisessa lyseorakennuksessa sekä Luma-keskus Majakassa. Lumakeskus Majakka on kiinteistö oy Luma-keskuksen omistuksessa ja siinä on lukion lisäksi ammattiopiston toimintaa. Kaupunki vuokraa lumakeskuksessa olevat lukiotilat kiinteistö oy:ltä, joka on Ylä-Savon koulutuskuntayhtymän ja lisalmen kaupungin omistama kiinteistöosakeyhtiö.



Kartta: Koulujen sijainti

Kaupunki on 2000-luvun alusta alkaen peruskorjannut suurimpia keskusta-alueen koulurakennuksia:

- 2003 valmistui Luma-keskus (investoinnista kaupungin osuus 61,5 %, Ylä-Savon koulutuskuntayhtymän osuus 38,5), 6,12 milj. €
- 2004 Lyseon peruskorjaus (2003 julkisivut), 2,6 milj. €
- 2005 Edvin Laineen kivi­koulun peruskorjaus (sil­loinen Keskustan koulu), 3,1 milj. €
- 2010 Kilpijärven pääkoulu 2010, 1,74 milj. €
- 2012 Juhani Ahon koulu, 7,5 milj. €

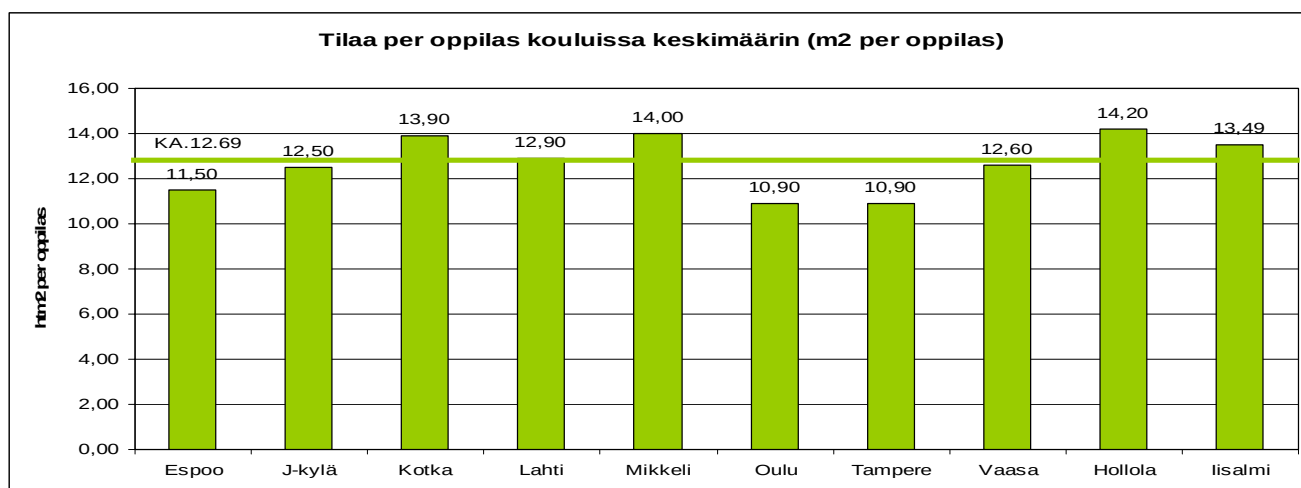
Koulujen nykyarvo on n. 34 milj. € ja kirjanpidollinen jäännösarvo n. 12 milj. €. Koulujen jälleenhankinta-arvo on hieman yli 50 milj. €. Keskimäärin koulujen kunto on n. 65 % jälleenhankinta-arvosta. Alle 40 % jälleenhankinta-arvosta on Hernejärven koulu ja 40 - 50 %:n välillä ovat suurista kouluista Kangaslammin ja Peltosalmen (Kauppi-Heikki) koulukiinteistöt ja pienemmistä kouluista Runnin koulu ja Edvin Laineen koulun puurakennus.

Kaikki koulut toimivat kiinteistöissä, jotka on alun perinkin suunniteltu koulutiloiksi. Uusin koulurakennus, Sourunsalon koulu, on valmistunut v. 1987. Vuosien myötä ovat opetusryhmien koot ja oppimisympäristöt kuitenkin muuttuneet, joten useissa kouluissa on toiminnallisia ongelmia rakennus- ja taloteknisten ongelmien lisäksi.

2000-luvun puolella peruskorjatut koulurakennukset on suunniteltu vastaamaan uusia toiminnallisia tarpeita ja ne ovat myös kunnoltaan hyviä.

Tekniseltä kunnolta kipeimmin kaipaavat peruskorjausta Hernejärven koulun lisäksi Kangaslammin koulu, Peltosalmen koulukeskus (Kauppi-Heikin koulu), Runnin koulu ja Edvin Laineen puukoulu (Otavan koulu).

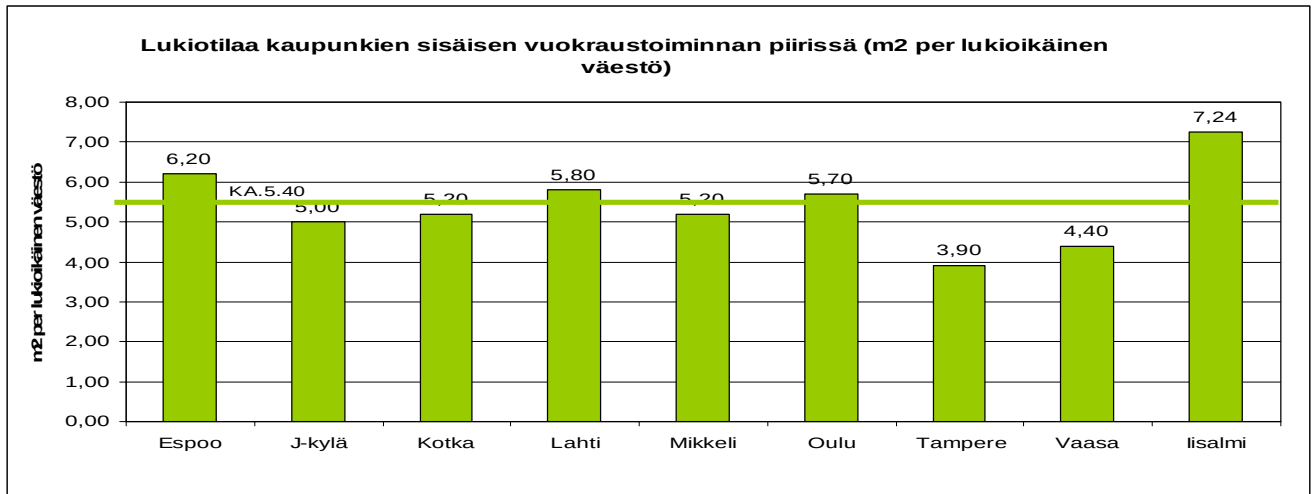
Tilatehohankkeen (VTT 2006) mukainen keskimääräinen tilankäyttö, kaikki koulut



On huomioitava, että vertailukoulut ovat pääosin suurempien kaupunkien kouluja, jolloin koulujen keskikoko lie­nee jonkin verran suurempi kuin Iisal­messa. Isot koulut ovat yleensä tiloiltaan tehokkaampia kuin pienet. Vertailuluvut ovat vuoden 2004 tilastoihin perustuvia, kun taas Iisalmen luvut ovat vuodelta 2012. Iisalmen luvut ovat huononeliöitä, joissa ei ole mukana teknisten tilojen aloja. Vertailusta voidaan todeta, että Iisal­messa on koulutilaa oppilasta kohti jonkin verran enemmän kuin keskimäärin vertailukouluissa.

Lukio-opetuksessa lukuvuonna 2012-2013 on tilaa oppilasta kohti 14,81 m² ja ennustevuonna 2015-2016 olisi neliömäärä oppilasta kohti 13,90 m². Edellä esitetyissä luvuissa ovat mukana molemmat rakennukset, lyseo ja Luma-keskus Majakka. Lukion ylläpitokustannukset ja vuok-

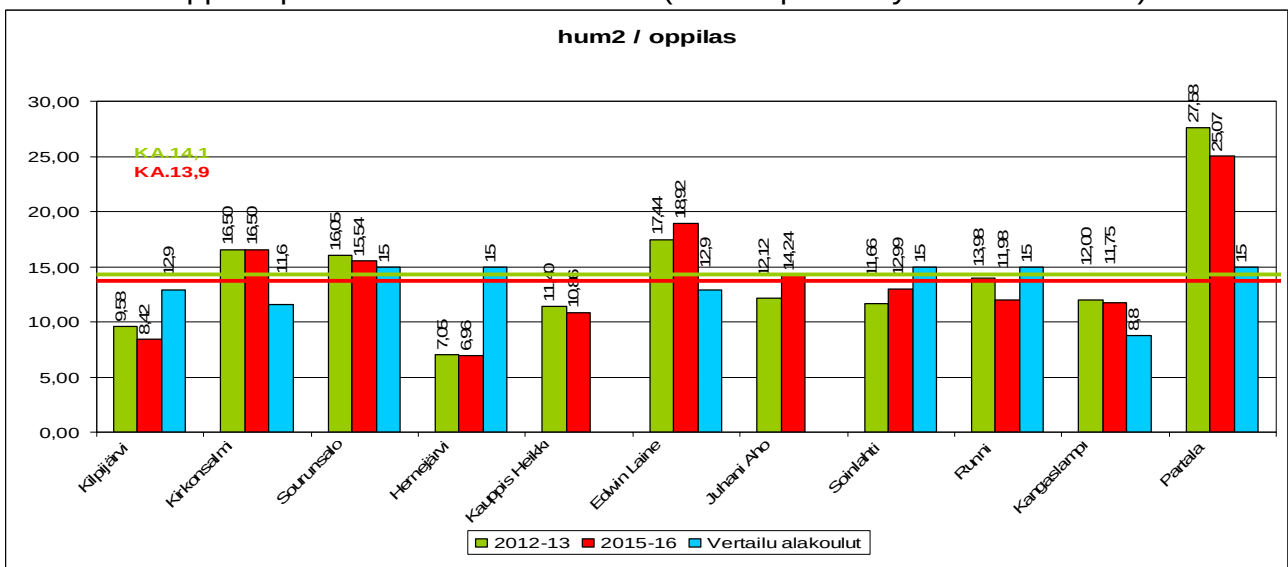
rat määräytyvät kahden erilaisen rakennuksen ja vuokramääritystavan mukaisesti: lyseon ylläpitokustannukset ovat 3,11 €/m² ja vuokra 6,68 €/m² ja Lumakeskuksen vastaavat luvut 5,94 €/m² ja 10,43 €/m². Oppilasta kohden ovat lukio-opetuksen ylläpitokustannukset 62,36 €/oppilas/kk.



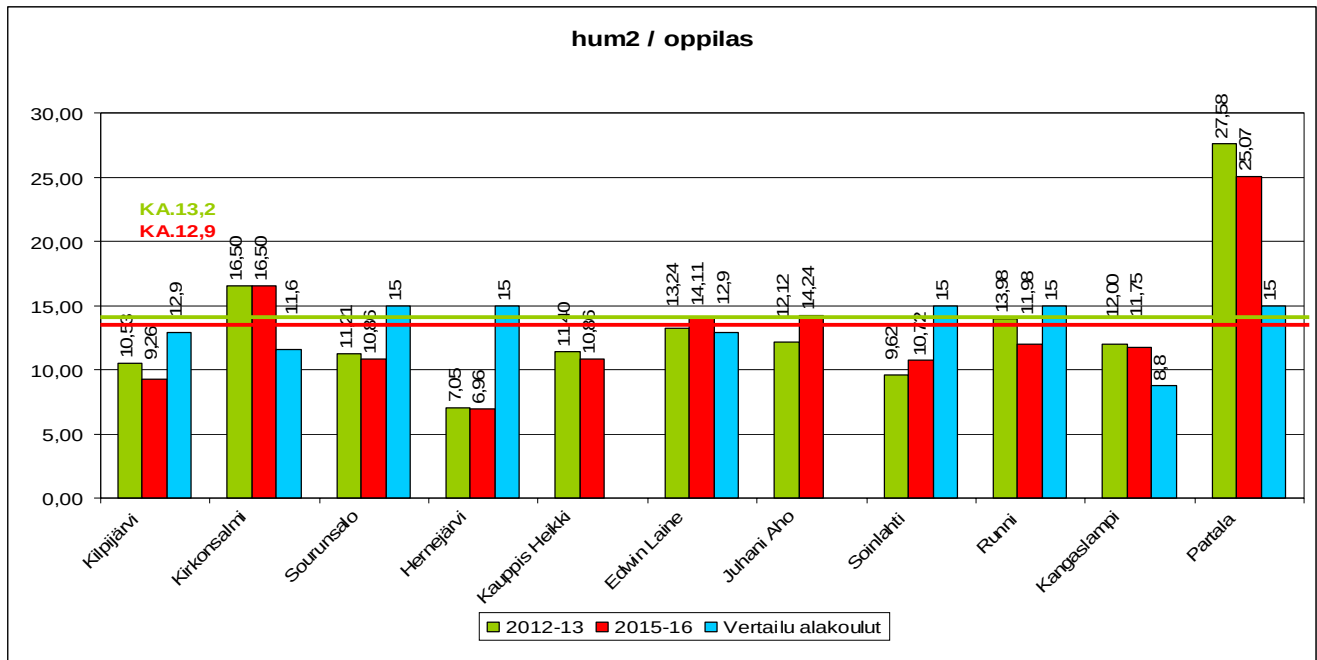
Helsingissä on opetustilaa lukioikäistä väestöä kohti 7,24 m²/ lukioikäinen väestö (749/ 2012) eli selvästi keskimääräistä enempi (vertailukuntien ka. 5,40). Karkeasti ottaen voidaan arvioida, että lukion nykyisiin opetustiloihin mahtuisi 140...160 oppilasta lisää. Mikäli Lumakeskuksen ammattiopiston tilat olisivat kaupungin käytettävissä, voidaan teoreettisesti laskea näiden tilojen mahdollistavan vielä 80...100 oppilaan lisäyksen. Tosin ammattiopiston käytössä olevat tilat ovat erikoisluokkia, jolloin niiden käyttöä kaupungin opetustoimintaan ei voida laskea suoraan neliöperusteisena, vaan se edellyttää tarkempaa tilatarkastelua.

Pinta-alallisesti on Helsingissä perusopetuksen tiloja riittävästi, jopa huomattavasti keskimääräistä enemmän oppilasta kohden, mutta oppilasaines on jakaantunut epätasaisesti. Seuraavista kaaviosta voidaan kuitenkin päätellä, että Helsingissä isommissa yli 100:n oppilaan alakouluissa on enemmän tilaa oppilasta kohti kuin keskimäärin saman kokoisissa kouluissa Suomessa, kun taas pienet koulut (alle 100 oppilasta) ovat keskimääräistä pienempiä.

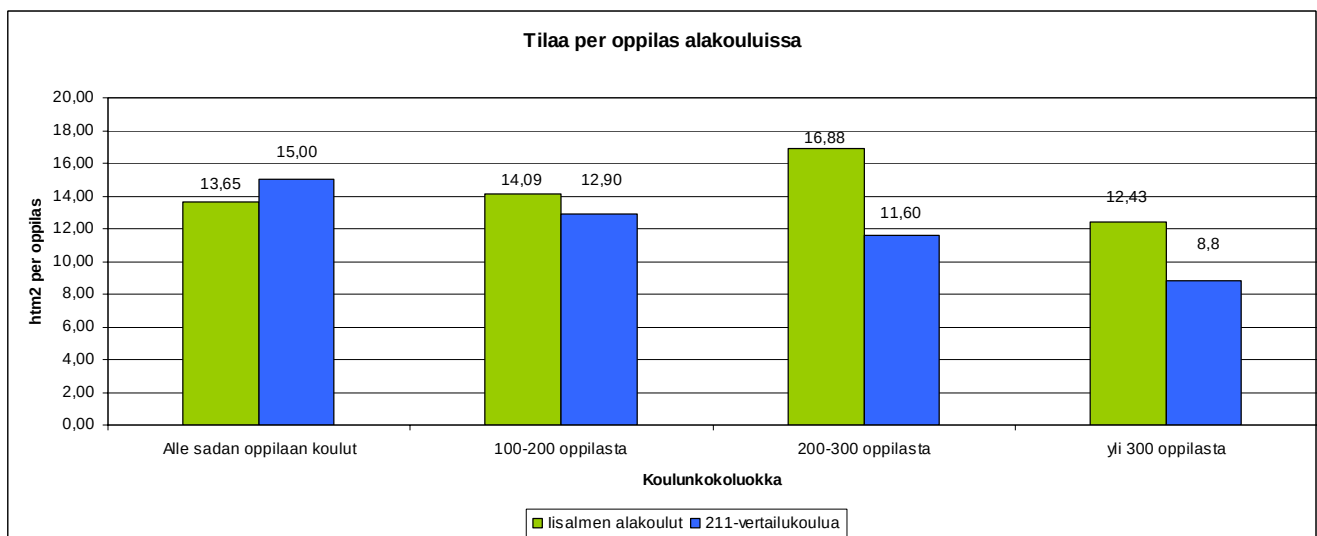
Tilaa m² /oppilas peruskouluissa Helsingissä (kaikki opetuskäytössä olevat tilat)



Korjattu kaavio: Tilaa hum^2 /oppilas peruskouluissa lisäalassa (taulukossa huomioitu ylisuuret liikuntatilat, erityisopetus ja Kissalan uudet tilat)



Vertailukaavio tilaa/ oppilas ala-asteen kouluissa kokoluokittain



Osa kouluista toimii kahdessa tai useammassa rakennuksessa tai niissä on erikoistoimintoja, joten niitä ei voi tarkastella pelkästään tunnuslukujen perusteella vaan ne edellyttävät tarkempaa analyysia.

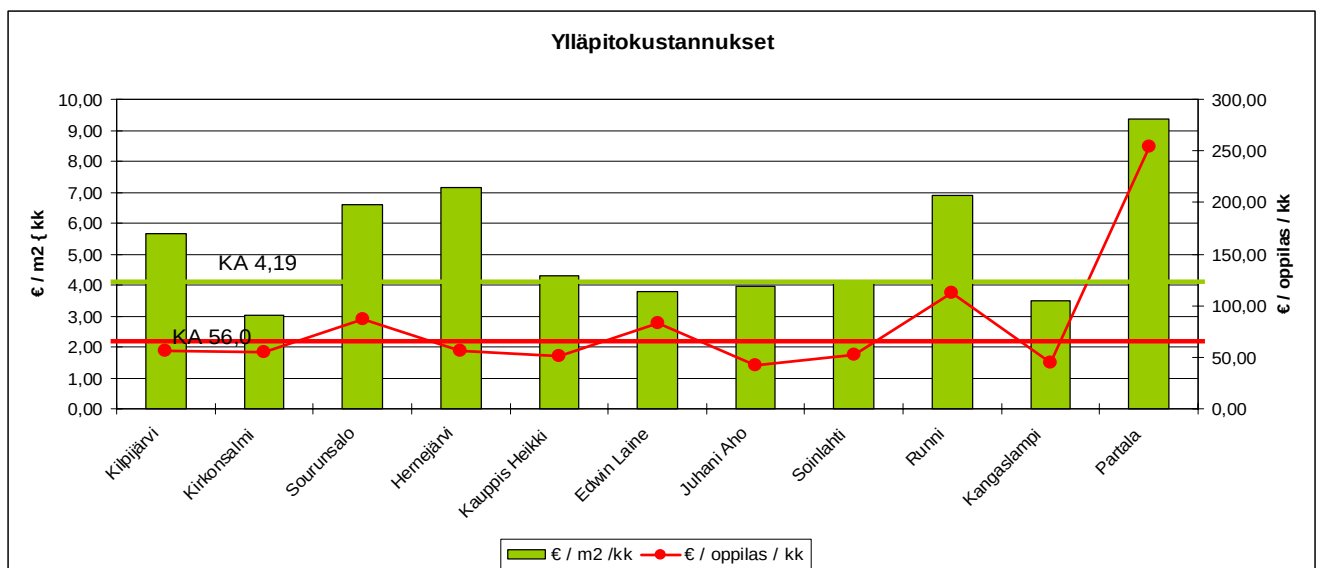
Erityisesti Hernejärven, Kilpijärven, Sourunsalon ja Soinlahden kouluilla on huomattavasti vähemmän tilaa oppilasta kohti kuin keskimäärin samankokoisissa kouluissa Suomessa, kun taas Partalan koululla on liki 2-kertainen määrä tilaa verrattuna keskiarvoon. Sourunsalon ja Soinlahden koulujen oppilaskohtaiseen väljyyteen vaikuttavat koulujen ylisuuret liikuntasalit. Kun koulujen oppilaskohtaista tilaa laskettaessa vähennetään kokonaisaloista opetushallituksen mitoituksen ylittävät neliöt saadaan vertailukelpoisiksi oppilaskohtaisiksi tiloiksi Sourunsalon koululla $11,2 \text{ m}^2 / \text{oppilas}$ (- n. 300 m^2) ja Soinlahden koululla $9,62 \text{ m}^2 / \text{oppilas}$ (- n. 140 m^2). Em. alat ovat selkeästi alle samankokoisten vertailukoulujen keskiarvon. Hernejär-

ven koululta puuttuu liikuntatila kokonaan. Ilman liikuntatilaa on Soinlahden ja Hernejärven kouluilla suunnilleen saman verran muuta opetustilaa oppilasta kohti.

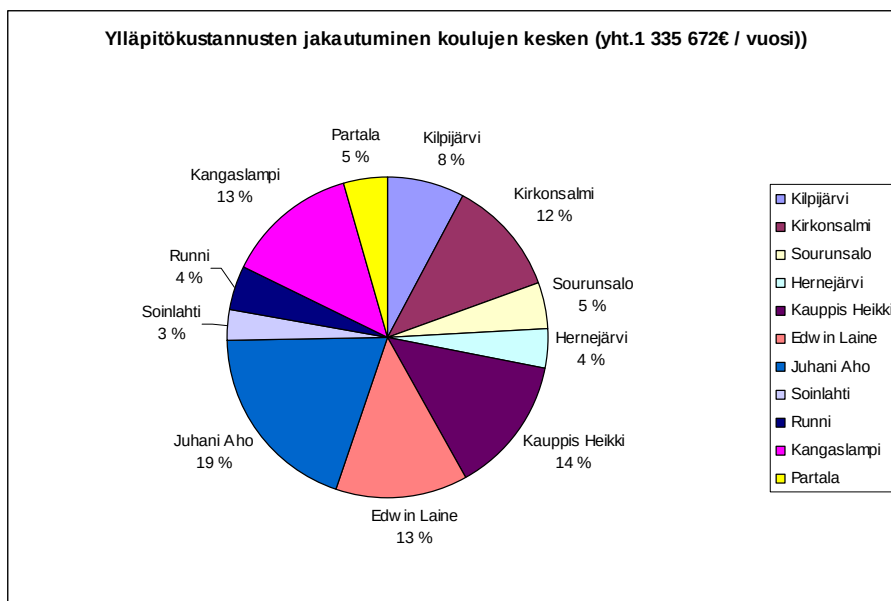
Edvin Laineen koululla on montessoriluokka, musiikkiluokkatoimintaa sekä erityisluokkia, mikä on huomioitu jo tilojen suunnittelussa. Lisäksi Edvin Laineen koululla sijaitsevat Juhani Ahon koulun teknisen työn tilat. Kilpijärven koulun toimintoihin taas vaikuttaa ns. Kissalan rakennus, jossa on edelleen tiloja koulutoiminnalle, iltapäiväkerholle ja päivähoidolle. Kilpijärven koulun peruskorjauksessa korjattiin vain alun perin koulurakennukseksi suunniteltu pääkoulu. Ajatuksena oli, että koulu tulisi toimimaan 1-sarjaisena, jolloin tämä varsinainen koulurakennus tulisi tiloiltaan riittämään. Peruskorjauksen yhteydessä luovuttiin Kopsulan koulurakennuksesta (tilapäiseksi rakennettu viipalekoulurakennus samassa pihapiirissä), joka on myöhemmin kunnostettu 2-osastoiseksi päiväkodiksi.

Edvin Laineen koulun väljyyden selittää pääosin erityisopetuksen vaatima lisätila. Lukuvuonna 2012-2013 oli em. koulussa erityisopetuksen luokkia seitsemän ja niissä oppilaita 58, kun tavallisessa perusopetusryhmässä voi olla max 25 oppilasta luokkaa kohti. Vähentämällä erityisopetuksen vaatima lisätilan tarve kokonaisalasta, saadaan Edvin Laineen koulun keskimääräinen tila oppilasta kohti (13,24, 14,11 m^2 /oppilas) lähelle Iisalmen peruskoulujen nykyistä keskiarvolukua (13,4, 13,1) ja myös liki vastaavankokoisten koulujen keskokokoa Suomessa. Teknisen työn luokat, jotka on pääosin suunniteltu Juhani Ahon koulua varten, eivät ole ao. pinta-aloissa mukana, vaikka tilat ovat myös Edvin Laineen koulun käytössä. Em. tilojen yhteiskäyttö väljentää näin Edvin Laineen koulun oppilaskohtaista tilaa jonkin verran, mutta ei merkittävästi.

Kaavio: Peruskoulujen ylläpitokulut Iisalmen peruskouluissa



Kaavio:
Ylläpitokustannusten ja-
kaantuminen koulujen
kesken



Ylläpitokustannuksissa ei ole mukana ruokahuollon kustannuksia, sillä ne jakautuvat eri tavoin kuin koulun muiden tilojen kustannukset. Joillakin kouluilla on isot valmistuskeittiöt, joillakin pienemmät jakelukeittiöt ja osasta valmistuskeittiöitä valmistetaan ruokaa myös useammille kouluille ja myös muille toimijoille (mm. päivähoito). Myös tekniset tilat (iv-konehuoneet, lämmönjakohuoneet jne.) on vähennetty huonealoista.

Ylläpitokustannuksia tarkasteltaessa on Partalan koulu ylivoimaisesti kallein sekä neliötä että oppilasta kohden. Partalan koulun ylläpitokustannukset oppilasta kohti ovat yli 254 €/kk, kun edullisimman pienehkön koulun (alle 100 oppilasta) ylläpitokustannukset ovat n. 52 €/kk/oppilas. Edullisimpia kouluja ylläpitokustannuksiltaan sekä oppilasta että neliötä kohti ovat suuret koulut, kuten niiden tulee ollakin.

Kilpijärven koulun kustannuksiin vaikuttaa merkittävästi Kissala. Ao. rakennus on alun perin rakennettu asuinrakennukseksi. Rakennuksessa on ollut vuoteen 2013 asti kaksi asuntoa, joista tehtiin kesällä 2013 yksi opetustila lisää koulun akuuttiin tilatarpeeseen. Em. yhteydessä on Kissalaan rakennettu myös keskitetty ilmanvaihtojärjestelmä. Muut asunnot on jo aikaisemmin muutettu luokka- ja päivähoiton tiloiksi. Rakennus on 2-kerroksinen kellarillinen pienkerrostalo ja soveltumaton esteettömään liikkumiseen.

Kiinteistöjen käyttäjäkyselyssä koulujen kohdalla vain vajaa puolet vastaajista koki kunnan hyväksi, vaikka kaupunki on 2000-luvulla erityisesti panostanut koulujen peruskorjauksiin. Em. seikkaan vaikuttaa se, että kaksi suurta koulua on vielä korjaamatta ja kiinteistökohtaisista vastauksista ilmeni, että vastauksia saatiin runsaimmin juuri niiltä kouluilta, jotka ovat vielä kunnostamatta kun taas 2000-luvulla peruskorjattujen koulujen kohdalla vastausprosentti oli huomattavasti pienempi.

Suurilla kouluilla on eniten koulutoiminnan ulkopuolista käyttöä, mutta pinta-alaan suhteutettuna ovat Edvin Laineen, Sourunsalon ja Soinlahden koulut ahkerimmin muussa käytössä, kun taas Kauppi-Heikin koululla on kokoonsa nähden vähän ulkopuolista käyttöä. Lyseo on tehokkaalla käytöllä iltaisin aikuislukion ja salien iltakäytön vuoksi.

Koulujen luokittelu

Klinteristö	kirj.p.arvo	kys.	m2/henk	yp €/m2	yp €/opp.	E	korj. velk	käyttö	laatu	kok.arv ka
Kilpijärvi*	1903794	4	3	3	5	2	5	4	3	3,62
Kirkonsalmi	808192	2	2	5	5	4	3	4	4	3,62
Sourunsalo	233549	4	2	4	4	3	3	5	4	3,62
Hernejärvi	63504	2	3	3	5	3	1	5	1	2,87
Kauppi Heikki	136664	2	4	4	5	2	2	1	2	2,75
Edwin Laine	2353691	3	2	5	4	3	4	5	4	3,62
Juhani Aho*	4507647	4	5	4	5	2	5	4	5	4,25
Soinlahti	33386	5	5	4	5	2	2	5	4	4,00
Runni	59442	3	4	2	3	3	2	4	4	3,12
Kangaslampi	89493	1	4	5	5	1	2	3	3	3,00
Partala	42343	4	1	1	1	3	3	5	4	2,75
LUMA keskus				3						
Lyseo**	1819451	3	2	5	4	4	4	5	5	4,00

Keskiarvojen keskiarvo

3,43

- Kilpijärven ja Juhani Ahon koulujen energialuokat eivät ole vertauskelpoisia muihin kouluihin nähden, sillä molempien peruskorjauksen jälkeen on ilmanvaihdot täytynyt pitää koko ajan tavallista suuremmalla teholla päällä, mikä on vaikuttanut kulutusta lisäävästi.
- Lyseon pisteytyksessä ovat mukana Luma - keskuksen tilat lukuun ottamatta ylläpitokuluja/ m².

Kriteerien arviointi asteikolla 0...5 (paras = 5)

5	
4	
3	
2	
1	
0	

taulukon merkinnät:

kysely = käyttäjäkysely

opp. = oppilas

yp = ylläpito

E = energian kulutus/ energialuokka (5= A ja B, 4= C, 3= D, 2= E, 1= F, 0= G)

korj.velka = korjausvelka

kirj.p.arvo = kirjanpitoarvo

käyttö = käyttötehokkuus

laatu = toiminnallisuus, viihtyisyys yms. laatukriteerit

kok. arv. = kokonaisarviointi

Johtopäätöksiä:

Kaikkiaan lisäalnessa koulutilojen huononeliöt ovat riittävät ja osin väljät sekä nykyiselle että ennusteen mukaiselle oppilasmäärälle. Tämä tekee mahdolliseksi uudelleen järjestelyt oppilaiden sijoittelussa tarvittaessa.

Kilpijärven, Kirkonsalmen, Edwin Laineen, Kangaslammin ja Kauppi-Heikin alakoulut :

Kilpijärven peruskorjattu koulu on toiminnallisesti ja laadullisesti hyvä, mutta on osoittautunut liian pieneksi oppilasmäärään nähden. Ennusteen mukaan tulee koulun oppilasmäärä kasvamaan lukuvuoteen 2016-2017 mennessä lähes 40:llä oppilaalla, mikäli oppilaat tulevat

kouluun samoilta alueilta kuin nykyisin. Tästä syystä kuljetusoppilaille on pääsääntöisesti osoitettu koulupaikka Kirkonsalmen koululta. Kissalassa on toiminut yksi perusopetusryhmä ja kesällä 2013 on rakennettu sinne toinen suuri luokkatila lisää. Myös lämmöntalteenotolla varustettu keskitetty ilmanvaihtojärjestelmä on toteutettu Kissalaan 2013. Mikäli kaupunki säilyttää rakennuksen omistuksessaan edellyttää se tulevaisuudessa lvi-tekniikan lisäsanerausta.

Kirkonsalmen koulu on ylläpidoltaan ja energiankulutukseltaan suhteellisen edullinen koulu. Käyttäjäkyselyn mukaan koululla on koettu sisäilmaongelmia, vaikka kaupunki on korjannut koulua sitä mukaa kuin ongelmia on esiintynyt. Tilankäytöllisesti koululla on keskimääräistä väljempää. Väljyyteen vaikuttaa osin suurehko liikuntasali. Koululle voitaisiin sijoittaa lisää oppilaita. Ennusteiden mukainen oppilasmäärä on laskeva.

Käyttäjäkyselyssä Edvin Laineen koululla koetut sisäilmaongelmat keskittyivät pääosin puukoulun puolelle, tosin prosentuaalisesti ongelmia ei ollut kovin paljon. Puukoulun (Otava) puolella on tehty v. 2013 korjauksia.

Käyttäjäkyselyssä Kangaslammin ja Kauppiis-Heikin kouluilla ei kukaan kokenut koulua hyväkuntoiseksi ja molemmilla kouluilla koettiin sisäilmaongelmia. Em. onkin ymmärrettävää, sillä myös ao. koulujen kohdalla on korjausvelka suurin. Molempien koulujen nykyarvo on selkeästi alle 50 % uudishinnasta

Pienet alakoulut:

Iisalmen pienissä (alle 100 oppilasta) alakouluissa on vertailukouluihin nähden selkeästi vähemmän tilaa oppilasta kohti. Erityisesti Hernejärven koululla on todella ahdasta. Myös Sourunsalon ja Soinlahden kouluilla on koettu tilan ahtautta. Sourunsalon koulun liikuntasali on n. 300 m² ja Soinlahden koulun liikuntasali n. 140 m² opetushallituksen ohjeellisen mitoituksen mukaista salia suurempi. Vähennettäessä ao. neliömäärä oppilasta kohti olevasta tilasta, jää tilatehokkuudeksi oppilasta kohti Sourunsalossa n. 11,2 m² ja Soinlahdessa 9,62 m², mitkä ovat huomattavasti alle sekä Iisalmen että vastaavankokoisten vertailukoulujen keskiarvon.

Kaiken kaikkiaan peruskoulujen oppilasmäärä säilyy ennusteen mukaan nykyisellä tasolla laskien lähivuosina vähän, mutta ollen 2018 - 2019 liki samansuuruinen kuin kuluvana lukuvuonna.

Yläkoulut ja lukio-opetus:

Juhani Ahon koulun perusteellisessa peruskorjauksessa oli mitoitusoppilasmääränä 560 oppilasta 22 oppilaan ryhmäkoolla. Ennusteen mukaan oppilasmäärä on laskeva siten, että v. 2018 - 2019 on oppilasennuste 454 oppilasta. Kauppiis-Heikin yläkoulun oppilasmäärä on ennusteen mukaan lievästi kasvava ollen lukuvuonna 2018 - 2019 200 oppilasta (nyk.177). Todellisuudessa oppilasmäärä tulee olemaan pienempi, sillä vuosittain keskimäärin 20 oppilasta siirtyy Kauppiis-Heikin koulusta Juhani Ahon kouluun. Selvitysten mukaan Kauppiis-Heikin koulun peruskorjausaste tulisi olemaan n. 80 %, jolloin laajan peruskorjauksen tekeminen ei liene taloudellista etenäkään, kun tilojen toiminnallisuudessa ja tehokkuudessa on parantamisen varaa. Myös Kangaslammin koulun vanhemman osan peruskorjausaste lähennee 80 %:ia, uudemman osan korjausaste jäänee n. 50 %:iin. Kirjanpitoarvoltaan on Kangaslammin koulu v. 2013 alle 100 000 euroa ja Kauppiis-Heikin koulu hieman yli 130 000 euroa, joten jos kouluilla ei tehdä suuria investointeja lähivuosina, ovat aikaisemmat investoinnit lähes kokonaan kirjanpidollisesti poistettu.

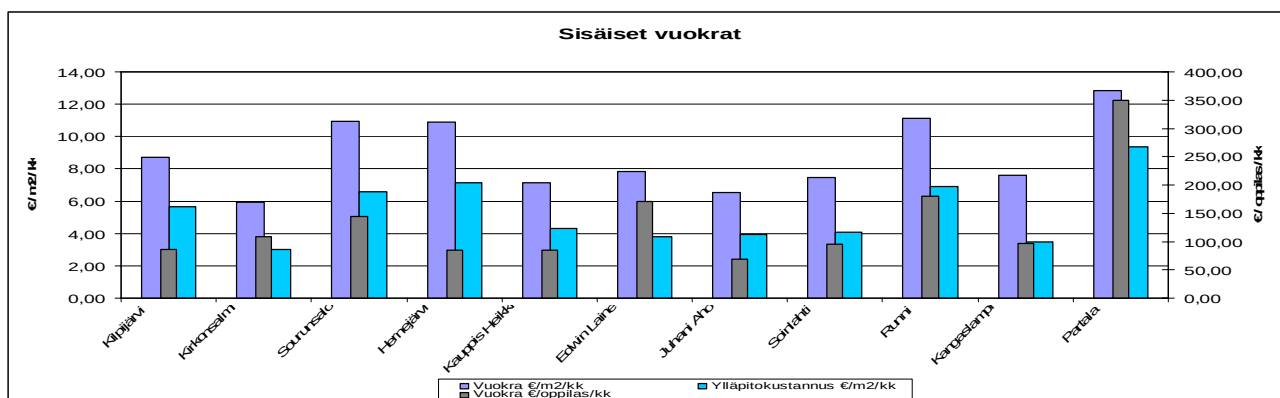
Mikäli ammattiopiston tilat vapautuisivat kaupungin käyttöön, mahtuisi Lyseon ja Luma-keskuksen tiloihin laskennallisesti 200...250 oppilasta lisää. Kun huomioidaan myös Juhani Ahon koulun laskeva ja Kauppi-Heikin koulun hieman kasvava oppilasmäärä voidaan todeta, että Kirkonmäen kampukselle (lyseo, Luma-keskus, Juhani Ahon koulu) mahtuisivat mitoituksellisesti kaikki lukio-opetuksen ja yläkoulujen oppilaat ja edelleen jää mahdollisuus oppilasmäärien kasvuun. Tämä edellyttää kuitenkin pedagogista ja tilojen toiminnallista tarkastelua.

Toimenpiteet

Pinta-alallisesti nykyiset koulut riittävät ennusteen mukaiselle oppilasmäärälle. Oppilaaksiot- toalueita tulisi tarkastella kriittisesti ja avoimesti siten, että voidaan hyödyntää nykyiset koulu- rakennukset ao. toimintaan. Investointien kannalta ei ole mielekästä rakentaa uutta koulua toisaalle ja toisaalta taas luopua jo toimivaksi havaitusta rakennuksesta.

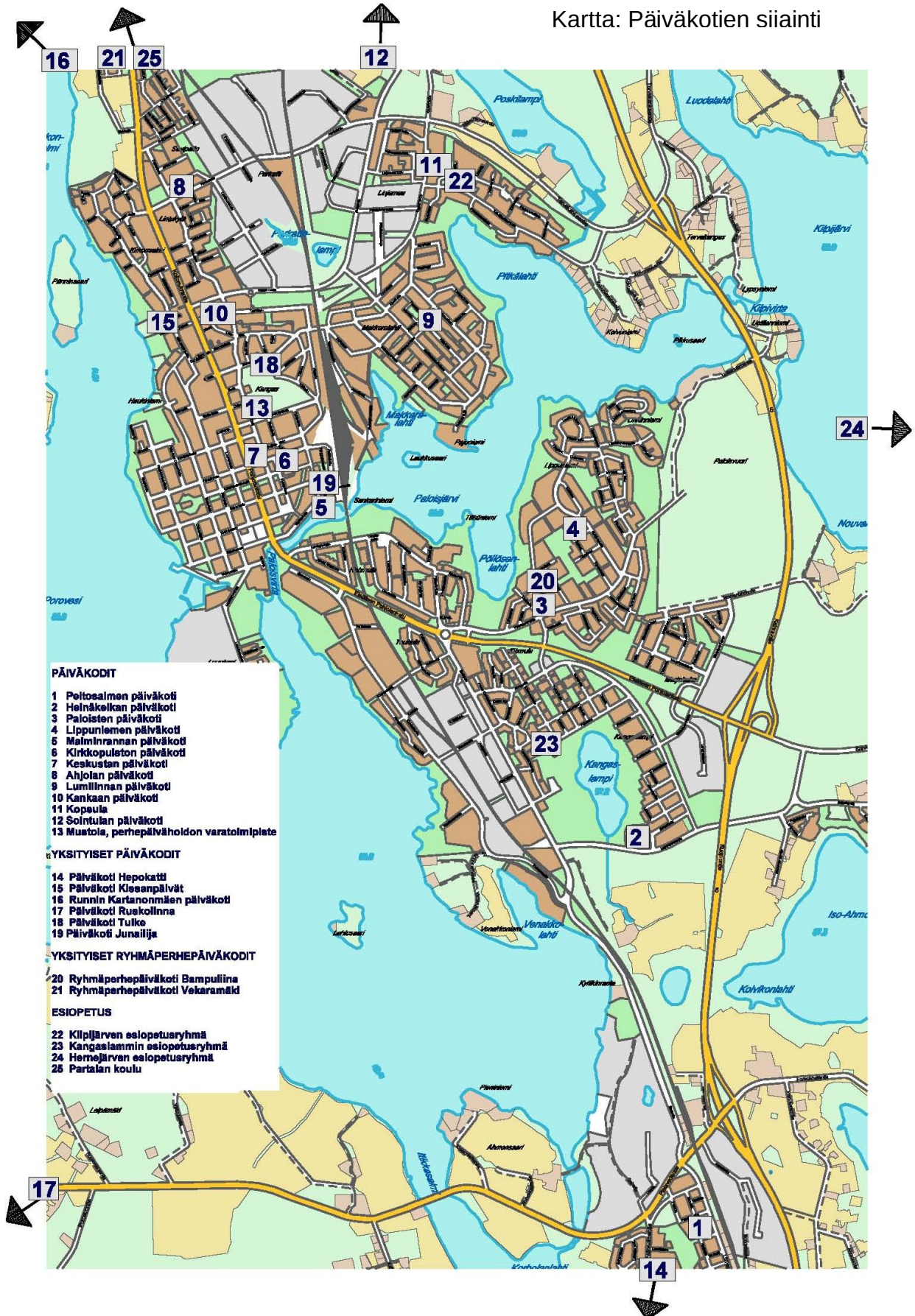
- Hernejärven koulun laajennus toteutetaan vuokratiloina, esim. 10-15 v sopimuksella, kustannukset max 400 m² :n rakennukselle n. 8000 €/kk + ylläpitokulut (lämmitys, sähkö, vesi), omat investointikustannukset uudisrakennukselle n. 900 000 – 1 000 000 €. Vuokratiloina toteutettaessa on tilat mahdollista saada käyttöön nopealla aikataululla. Sopimuskauden päätyttyä on mahdollista lunastaa rakennus kaupungin omistukseen mikäli tarve on edelleen olemassa.
- Servitetään Partalan koulun tuleva käyttö.
- alakoulujen oppilaiden tasaaminen koulujen kesken, tavoitteena kaikkien koulujen tehokas käyttö
- Kissalan rakennuksen mahdollinen myynti tulevaisuudessa
- Yläkoulujen ja lukion sijoittuminen Kirkonmäelle, mikäli kouluverkkoselvitykset osoittavat järkeväksi sijoittaa ao. tavoin => ks. selvitykset
- Mikäli edellä esitetty toteutuu, niin Peltosalmelle rakennetaan uusi pieni alakoulu uudelle tontille, vanha koulu puretaan/ myydään ja alue kehitetään esim. asuinalueena. Peltosalmen päiväkodin tontti on väljä ja julkisten rakennusten alueeksi kaavoitettu. ao. tontille mahtuisi pieni alakoulu => synergiaetu.
- Mikäli Peltosalmella jatkuu yhtenäiskoulu, puretaan vanha koulurakennus ja rakennetaan uudet tilat.
- Kangaslammin koulu peruskorjataan alakouluksi/ uudempi osa peruskorjataan, vanhempi osa puretaan ja korvataan uudisrakennuksella, suunnittelussa huomioidaan laajennusvaraus päiväkotitoiminnalle.
- Pienien koulujen toiminnan jatkuvuutta harkittaessa tulee huomioida yhteistyö naapurikuntien kanssa.

Koulujen tilavuokrat €/m²/kk ja €/oppilas/kk

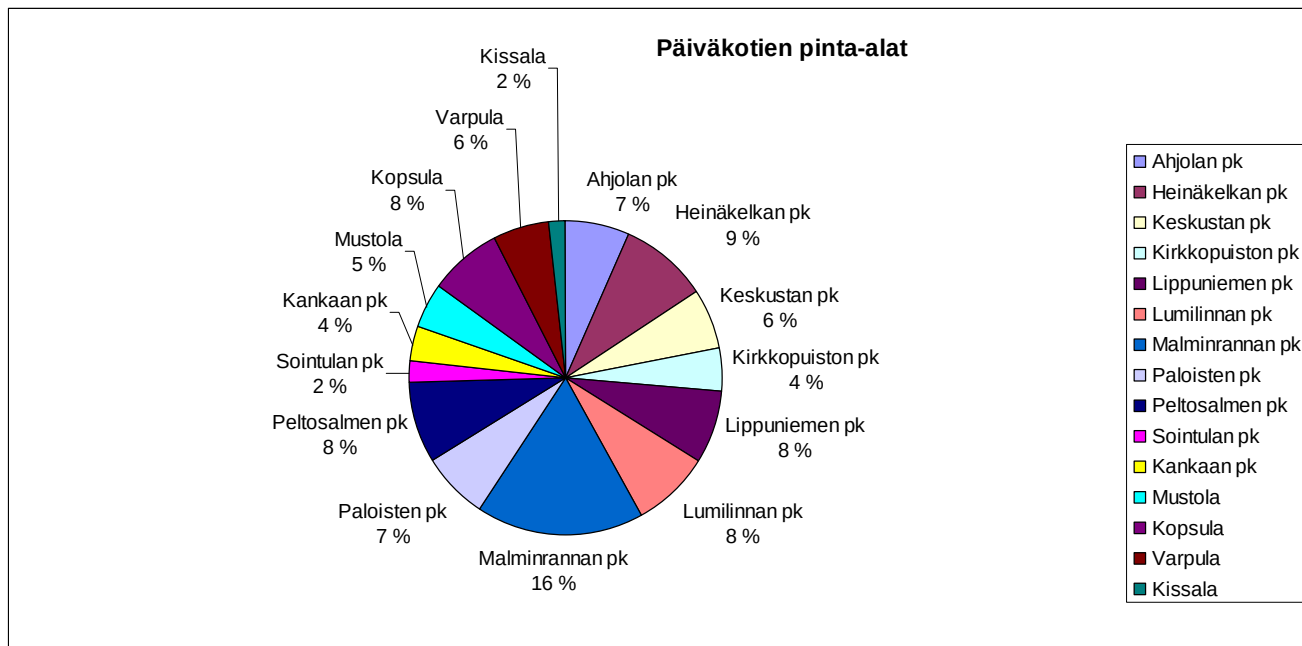


Päiväkodit

Kartta: Päiväkotien sijainti



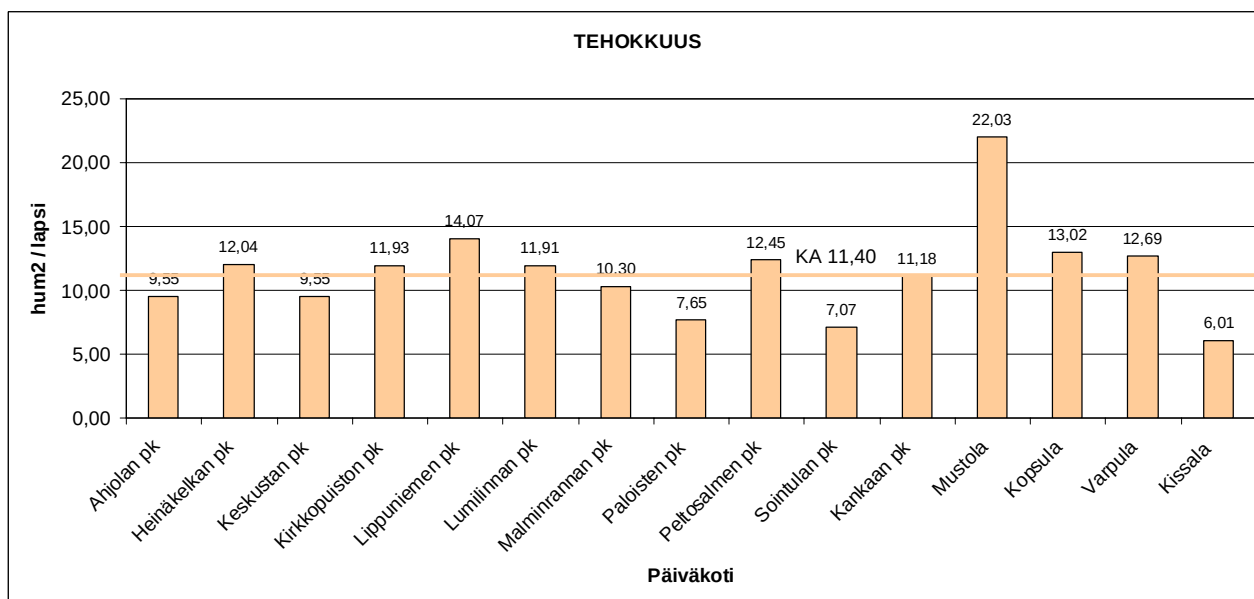
Päiväkotien osuus kaupungin toimitiloista on n. 5 % tilojen kokonaispinta-alasta ja ylläpitokulujen osuus n. 10 % ylläpitokuluista. Päiväkotipaikkoja on tällä hetkellä kaikkiaan 535. Luvussa ovat mukana ne esikoulupaikat, jotka sijaitsevat päiväkotien yhteydessä.



Malminrannan päiväkoti on suurehko 100-paikkainen päiväkoti, muut päiväkodit ovat pieniä, yleisimmin 2 lapsiryhmää sisältäviä yksiköitä. Päiväkotien tilatehokkuuteen vaikuttaa olennaisesti se, minkä ikäisiä lapsia niissä hoidetaan. Alle 3-vuotiaiden osastolla on lapsia 12, kun 3-6-vuotiaille tarkoitettulla osastolla on 21...22 lasta, ja tilantarve taas on molemmilla likimain samansuuruinen.

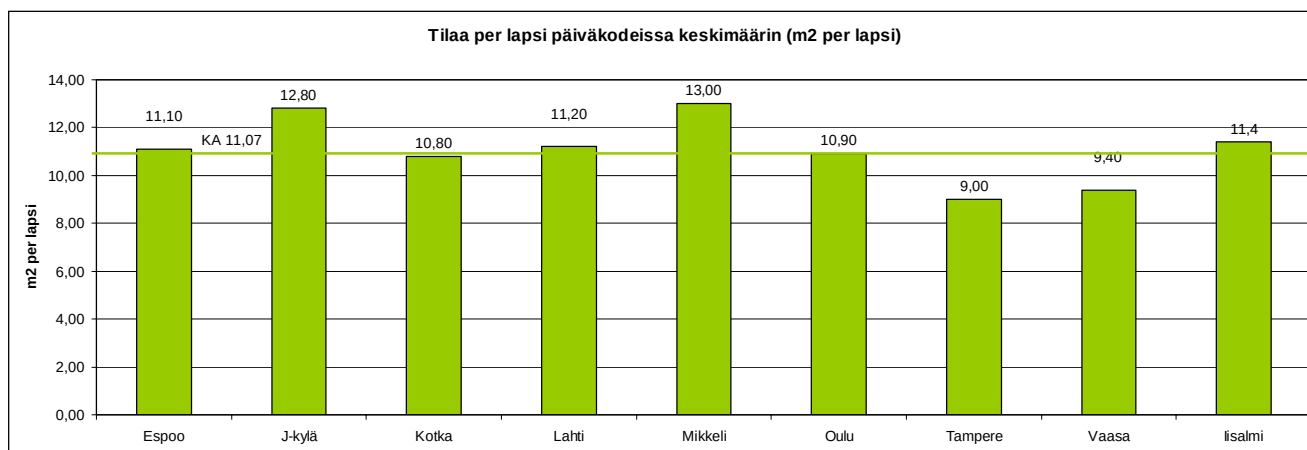
Päiväkotien nykyarvo on n. 6,4 milj. € ja kirjanpidollinen jäännösarvo n. 1,2 milj. €. Päiväkotien jälleenhankinta-arvo on 11,4 milj. € ja keskimääräinen kunto n. 57 % jälleenhankintahinnasta. Alle 50 % jälleenhankinta-arvosta on Paloisten päiväkoti (47,5 %), kaikki muut ovat yli 50 %, parhaat yli 60 %.

Tilaa $\text{hum}^2/\text{lapsi}$ lisälmen päiväkodeissa



Taulukon pinta-alat ovat huonealoja, joissa ei ole mukana teknisiä tiloja. Tehokkaimmin näyttäisivät tilat olevan käytössä Kissalan, Sointulan ja Paloisten päiväkodeissa ja väljintä on Mustolan perhepäiväkodissa.

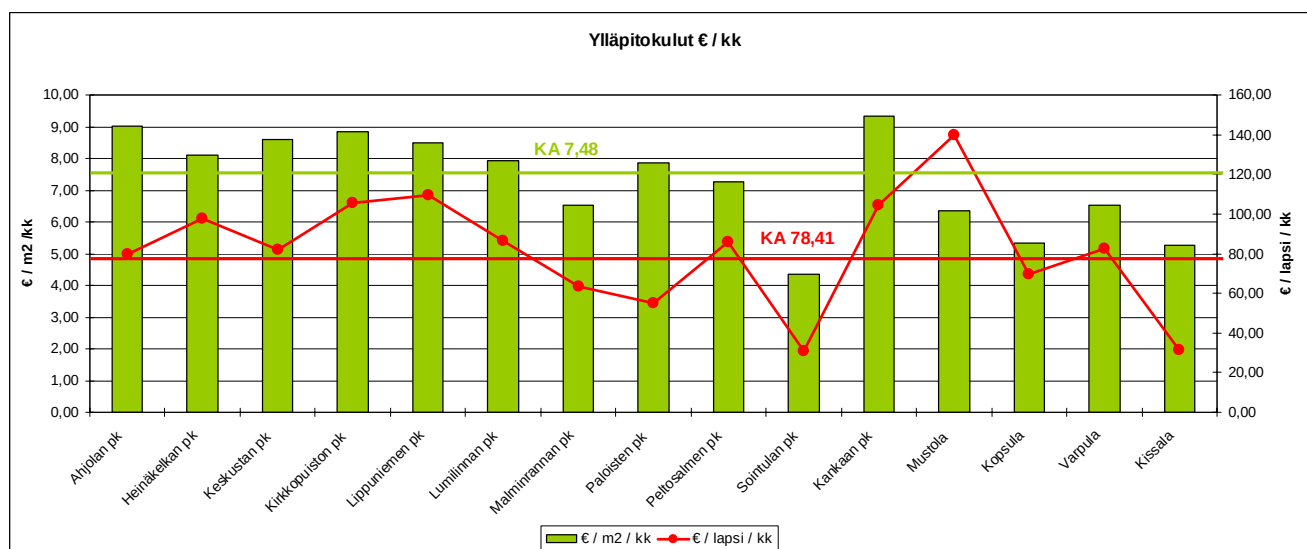
Tilatehohankkeen (VTT 2006) mukainen keskimääräinen tilankäyttö, Tilaa m²/lapsi



Yllä olevassa taulukossa olevien kaupunkien päiväkotien kokoluokat vastaavat Helsingin päiväkotien kokoja, joten luvut ovat suoraan verrattavissa Helsingin vastaavaan. Pääosa vertailussa olleista päiväkodeista oli pienemmät 2 - 4:n lapsiryhmän päiväkoteja, pinta-alaltaan kaikki alle 900 m².

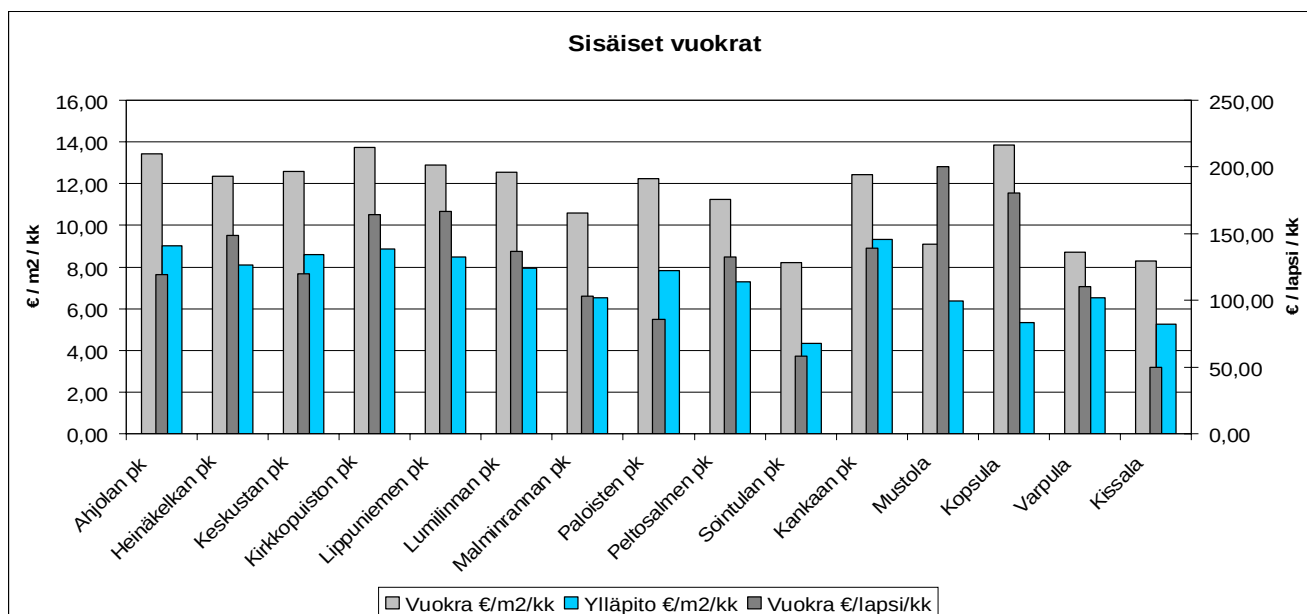
Vertailun perusteella voidaan todeta Helsingissä olevan päiväkotitilaa lasta kohden hieman yli vertailupäiväkotien keskiarvon. Tilanne tulee muuttumaan, kun uusi 100-paikkainen päiväkotikoulu valmistuu v. 2014.

Ylläpitokulut €/kk



Ylivoimaisesti edullisin on Sointulan päiväkotikoulu, jonka ylläpitokulut sekä pinta-alaa että lasta kohti ovat edullisia. Sointulan päiväkotikoulu toimii Soinlahden koulun yhteydessä, mikä vaikuttaa osaltaan edullisuuteen. Lasta kohti laskettaessa on Mustolan päiväkotikoulu ylivoimaisesti kallein, toiseksi kallein lasta kohti on Kankaan päiväkotikoulu, joka puolestaan on pinta-alaa kohden kallein ylläpidettävä.

Käyttäjäkyselyn mukaan useimmissa päiväkodeissa koettiin jonkinasteisia sisäilmaongelmia, tyytyväisimpiä oltiin Lumilinnan päiväkodissa ja Sointulassa.



Päiväkotien luokittelu/ arviointi

Kiinteistö	kirj.p.ar vo	kys.	m2/ henk	yp €/m2	yp €/henk	E	korj. velk	käyt-tö	laatu	kok.ar v
Ahjolan pk	119862	3	5	1	3	2	4	2	4	3,00
Heinäkelkan pk	296947	3	3	2	2	1	3	2	3	2,37
Keskustan pk	192599	3	5	1	3	3	4	2	3	3,00
Kirkkopuiston pk	25015	3	4	1	2	3	3	2	4	2,75
Lippuniemen pk	18436	3	3	1	2	3	3	2	4	2,62
Lumilinnan pk	139562	5	3	2	3	3	4	2	5	3,37
Malmirannan pk	89993	2	4	3	4	1	3	5	4	3,25
Paloisten pk	15098	3	3	2	4	3	2	4	2	2,87
Peltosalmen pk	128972	2	3	2	3	3	4	2	4	2,87
Sointulan pk	5436	4	3	5	5	2	2	2	3	3,25
Kankaan pk	9553	1	3	2	2	4	2	2	1	2,12
Mustola	31297	2	1	3	1	5	1	2	1	2
Kopsula**	107053	2	3	3	3	4	5	2	3	3,12
Varpula*	20495	3	3	2	3	5	2*	2	2	2,75
Kissala	3179	3	3	3	5	4	1	2	2	2,87

Keskiarvojen keskiarvo

2,81

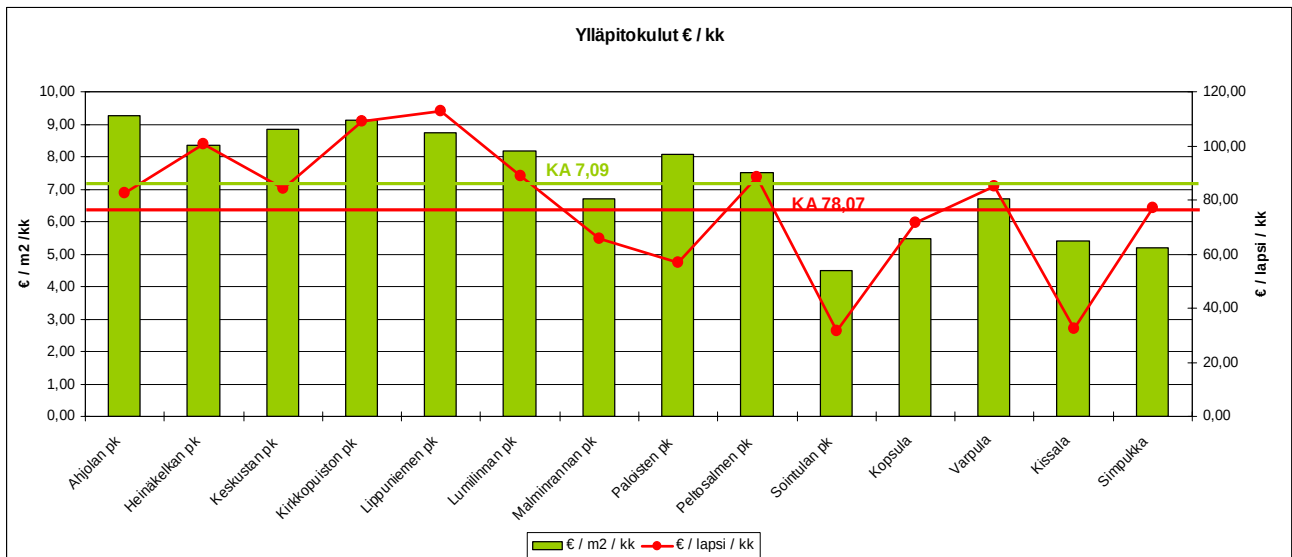
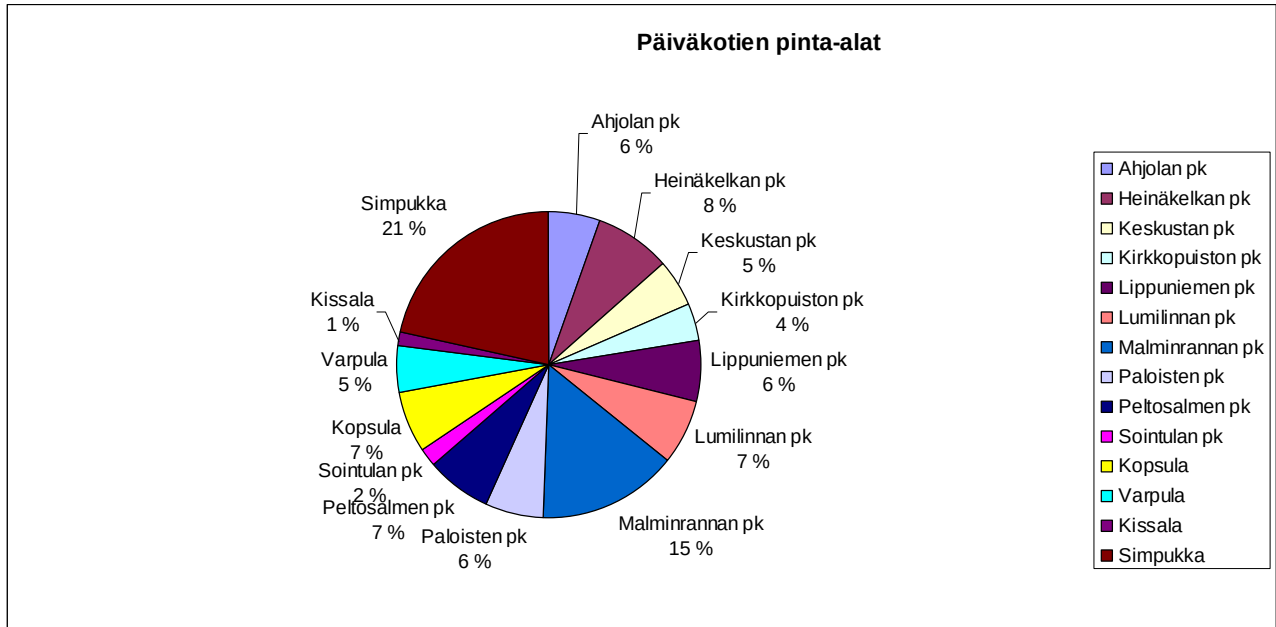
* Varpula ei ole Kiinteistötiedossa, joten korjausvelka ei tiedossa, ao. luku on oma arvio.

** Kopsulan energialaskutus on perustunut arvioon Kilpijärven koulun sähkökuluista.

Toimenpiteet

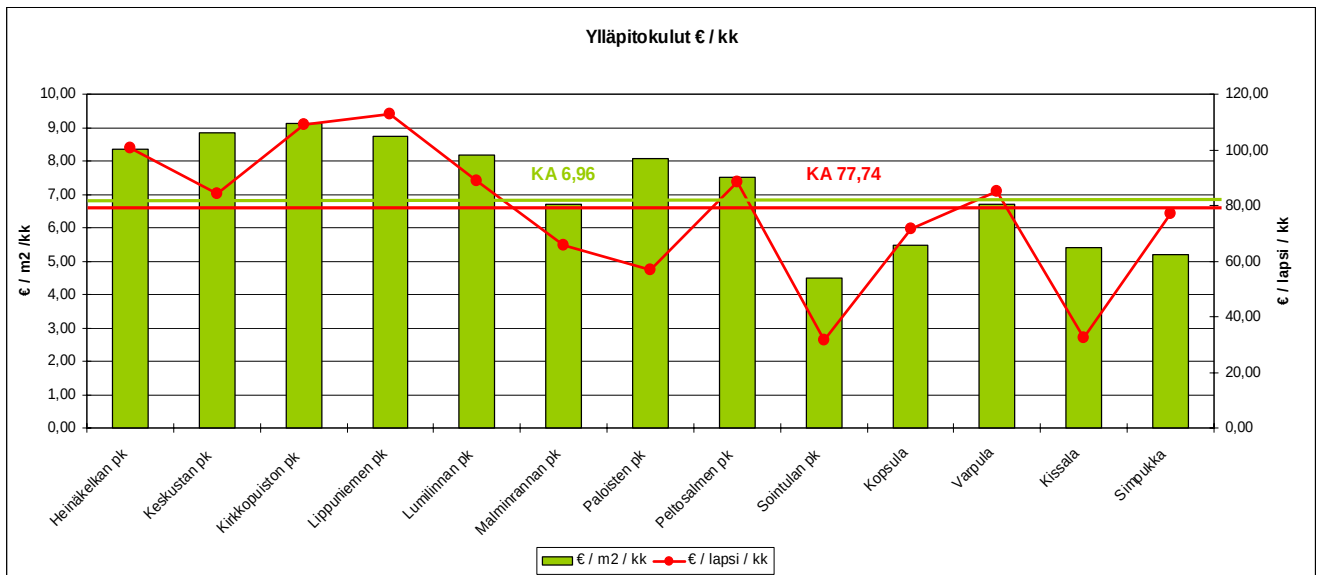
- Päiväkoti Simpukan valmistuttua Mustolan, Kankaan ja Ahjolan päiväkodit lakkaute-
taan erillisen aikataulun mukaisesti. Kiinteistöt myydään tai kehitetään muuhun käyt-
töön. Alueita kehitetään kaavallisesti.

Kaaviot: Simpukka lisää, Mustola ja Kankaan päiväkotit lakkautettu



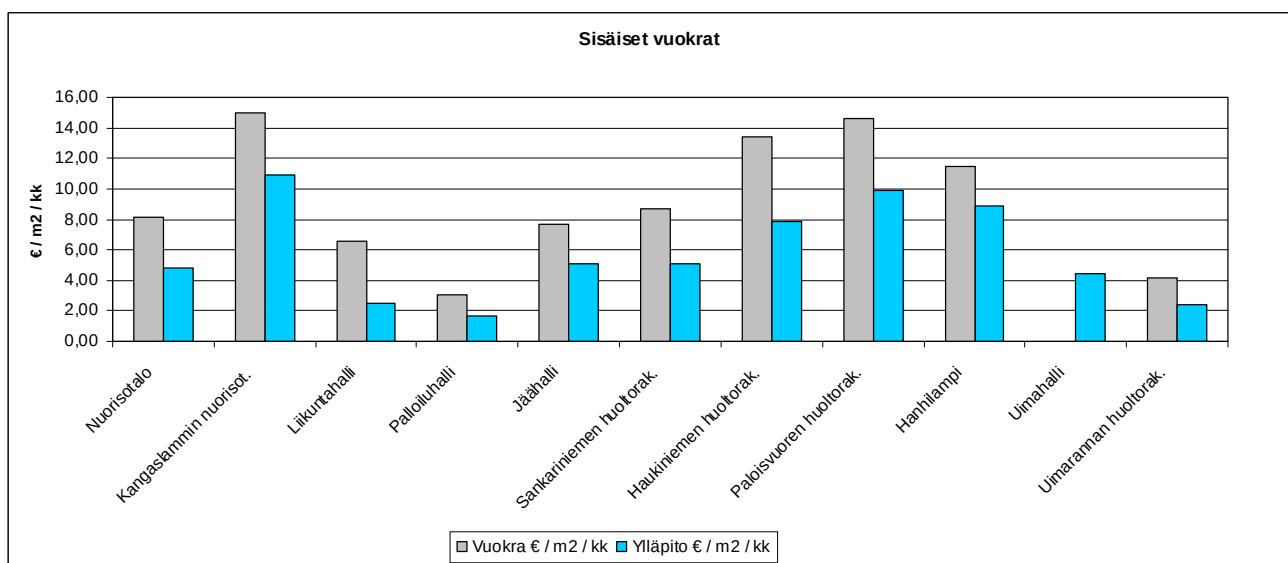
- Ahjolan päiväkotit (keskim. kunto 59% jälleenhankinta-arvosta) on kohtuullisessa kun-
nossa, kirjanpitoarvoltaan vielä kokoonsa nähden suhteellisen suuri, joten rakennuk-
sena sillä on vielä jäljellä käyttöikä. Toiminnallisesti rakennus on suunniteltu päiväko-
diksi, joten tiloiltaankin se on toimiva ao. tarkoituksessa. Sen purkaminen lähivuosina
ei ole taloudellista. Rakennus tulisi käyttää loppuun. Mikäli päivähoito luopuu päiväko-
titoiminnasta, tulee rakennukselle etsiä aktiivisesti uusi käyttötarkoitus. Kiinteistö voi-
daan myös myydä rakennuksineen ja kaavoittaa tontti uuteen käyttötarkoitukseen.

Kaavio: Simpukka lisää, Mustolan, Kankaan ja Ahjolan päiväkodit lakkautettu



- Keskustan päiväkodin kuntoselvityksen valmistuttua tulee selvitysten perusteella tehdä päätös, kunnostetaanko ao. rakennus edelleen päiväkodiksi. Mikäli rakennusta ei kannata enää korjata päiväkotitoiminnalle, tulee rakennukselle etsiä muuta käyttöä tai vaihtoehtoisesti myydä tontti rakennuksineen.
- Kopsula lakkautetaan, kun toiminta osoittautuu siinä tarpeettomaksi, rakennus myydään poisvietäväksi.
- Paloisten päiväkotia (keskim. kunto 47 %), käytetään loppuun, kiinteistö myydään toimisto- tai asuinkäyttöön, rakennus puretaan tai sisällytetään tonttikauppaan.
- Mikäli päiväkotitilaa tarvitaan lisää, tehdään varaus asemakaavaan ja suunnittelussa Kangaslammin koulun yhteyteen ja/ tai päiväkotitiloja vuokrataan markkinoilta.

Liikunta- ja nuorisotilat



Kangaslammin nuorisotalon, Hanhilammen, Haukuniemen ja Paloisvuoren huoltorakennusten ylläpitokustannukset per m² ovat suurimmat. Palloiluhalli on edullisin, mutta asian selittää se, että hallin lämpötila pidetään talvikautenaikin muutamassa lämpöasteessa, joten sen energiatulot ovat suhteellisesti lämpimänä pidettäviä rakennuksia edullisemmat.

Tilojen nykyarvo (pois lukien uimahalli) on n. 10,8 milj. € ja kirjanpidollinen jäännösarvo n. 1,4 milj. €. Em. tilojen jälleenhankinta-arvo on n. 14,7 milj. €. Keskimäärin em. tilojen kunto on n. 74 % jälleenhankinta-arvosta. Vapaa-aiktilojen osalta voidaan todeta, että uimarannan huoltorakennusta ja uimahallia lukuun ottamatta tilat ovat asetettujen strategisten tavoitteiden mukaisessa kunnossa.

Uimahalli ja Sankariniemen katsomo ovat myös kiinteistönhoidon osalta vapaa-aikapalvelukeskuksen ylläpitämä, muut kiinteistöt ovat tilapalvelun hallinnassa. Tilojen käyttöä seurataan uimahallia lukuun ottamatta käyttöasteella (Liite 4).

Uimahallin Asiakaskäynnit 2008-2012:

Vuosi Kävijämäärä

2008	160 800
2009	161 250
2010	164 100
2011	162 842
2012	166 318

Uimahalli on rakennettu 1974 ja sitä on laajennuttu ja saneerattu vuonna 1996. Rakennusta ei ole kuitenkaan kokonaisuudessaan peruskorjattu rakentamisen jälkeen.

Kiinteistö	kirj.p.arvo	kys.	m2/ henk	yp €/m2	yp €/henk	E	korj. velk	käyttö	laatu	kok.arv
Nuorisotalo	146 164			3		3	4	4	4	3,6
Kangaslammin nuorisot.	23 739			1		2	2	2	3	2
Liikuntahalli	485 682			4		4	4	4	5	4,2
Palloiluhalli	215 985			5		3	4	4	4	4
Jäähalli	316 581			3		1	3	5	3	3
Sankariniemen huoltorak.	30 604			3		2	2	3	3	2,6
Haukiniemen huoltorak.	41 999			2			5	3	4	3,5
Paloisvuoren huoltorak.	13 517			2			3	3	3	2,75
Hanhilampi	1 649			2				2	2	2
Uimahalli	473 860			3				5	2	3,33
Uimarannan huoltorak.	0			4			1	3	2	2,5

keskiarvojen keskiarvo

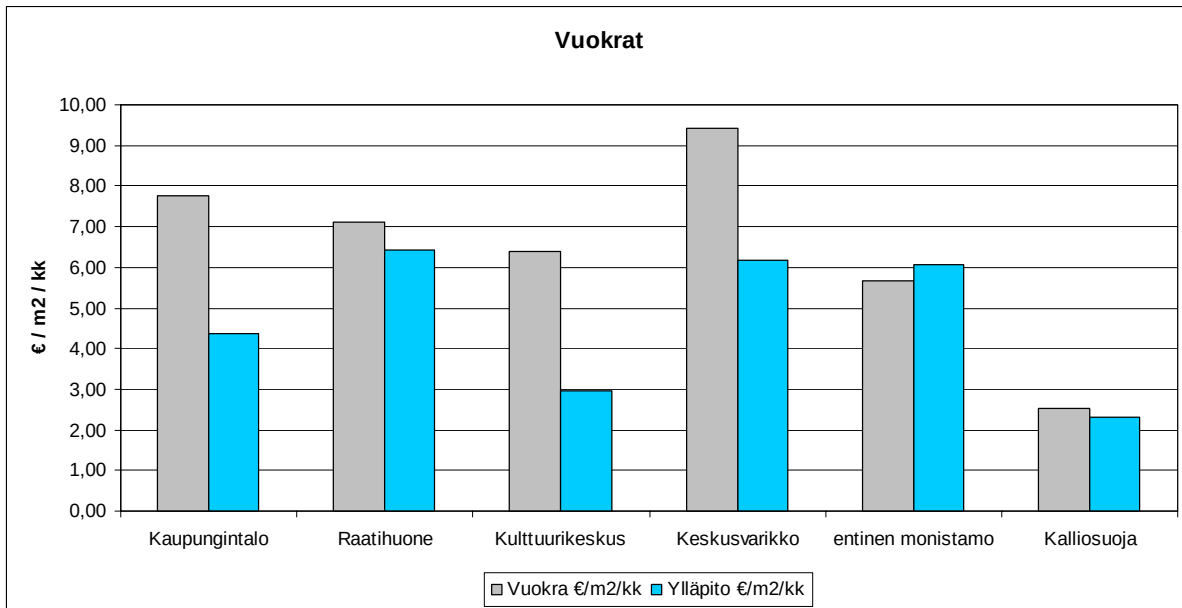
3,04

Toimenpiteet

- Uimahalli tulee saattaa uutta vastaavaan tekniseen kuntoon myös energiataloudellisesti ja tilankäyttöä ajanmukaistaa. Uimahallin peruskorjauksen ja laajennuksen hankesuunnitelma 2012-2016 valmistui 20.5.2013. Hankesuunnitelmassa on tutkittu 4 eri vaihtoehtoa peruskorjaukselle ja laajennukselle. Aikataulu ja laajuus päätetään v. 2014.
- Selvitetään Kangaslammin nuorisotilan käyttö (ml. huoltotilat) ja mahdolliset tilamuu- tokset Kangaslammin koulun peruskorjauksen yhteydessä.
- Jäähallin peruskorjaus tulee ajankohtaiseksi n. 10 v sisällä.

Muut kaupungin toimitilat

Muut toimitilat ovat sisäisen vuokrauksen piirissä kokonaan Kalliosuojaa lukuun ottamatta, jossa osalla aluetta on myös ulkoisia vuokralaisia.



Kiinteistö	kirj.p.arvo	kys.	m2/henk	yp €/m2	yp €/henk	E	korj. velk	käyttö	laatu	kok.arv
Kaupungintalo	529 624	4	3	3	2	2	4	3	4	3,12
Raatihuone	208 158			1	0	3	2	0	3	1,50
Kulttuurikeskus	3 740 177	4		4		4	3	4	3	3,66
Keskusvarikko	238 986	3		2		2	2	2	2	2,16
Ent.monistamo	0			0	0	2	0	0		0,33
Kalliosuoja	85 292			4				2	3	3,00

Keskiarvojen keskiarvo

2,29

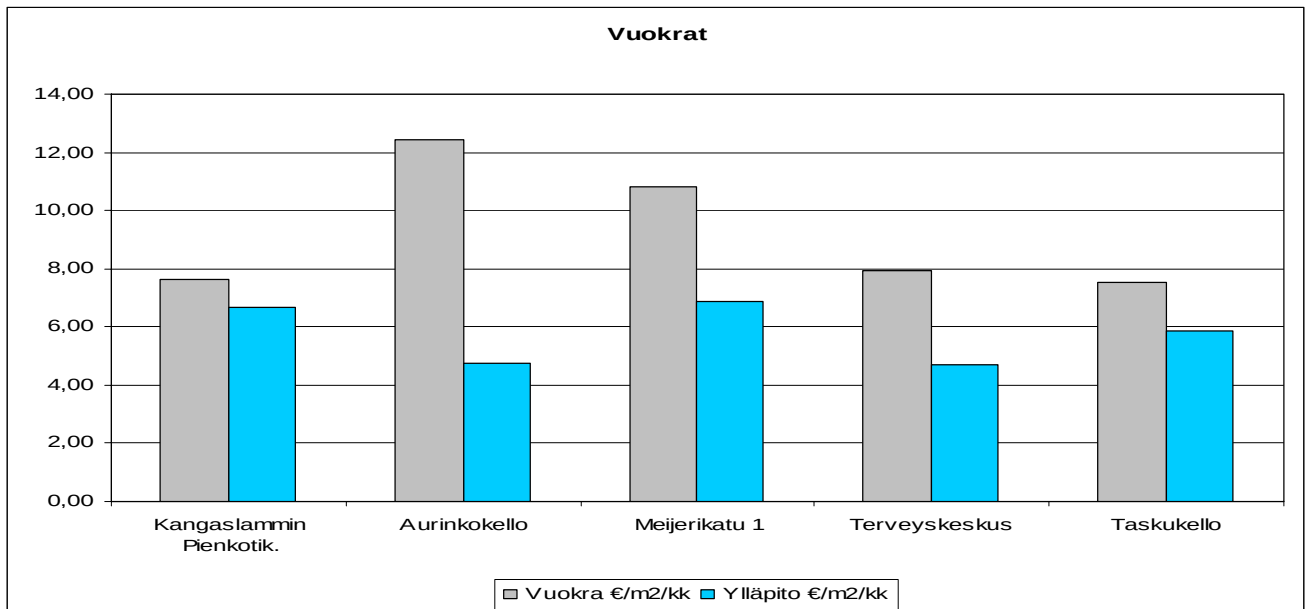
Toimenpiteet

- Keskusvarikon ja kaupungintalon tilatehokkuuksia tulee parantaa. Tiloja voidaan vuokrata myös ulkopuolisille.
- Raatihuoneelle tulisi aktiivisesti etsiä pysyvää toimintaa (oma käyttö tai ulkopuolinen vuokraus).
- Entinen monistamorakennus (Ylä-Savo-talon pihapiiri), rakennusta ei korjata, vaan käytetään loppuun ja puretaan.
- Kalliosuojan tilojen vuokrausta lisätään ja tilojen käyttöä tehostetaan. Tilojen käyttösuunnitelma uudistetaan.

Ulos vuokratut tilat

Sotelle vuokratut tilat

Kangaslammin pienkotikeskus, Aurinkokello (Kirkonsalmen palvelukeskus), Meijerinkatu 1, Terveyskeskus, Taskukello ja osa Ylä-Savo-talosta ovat Sotelle vuokrattuja tiloja, muut muille ulkopuolisille tahoille.



Sotelle vuokrattujen tilojen vuokrat muodostuvat ylläpitokuluista, poistosta ja pääoman korosta. Poistot lasketaan tasapoistoina kiinteistön arvosta.

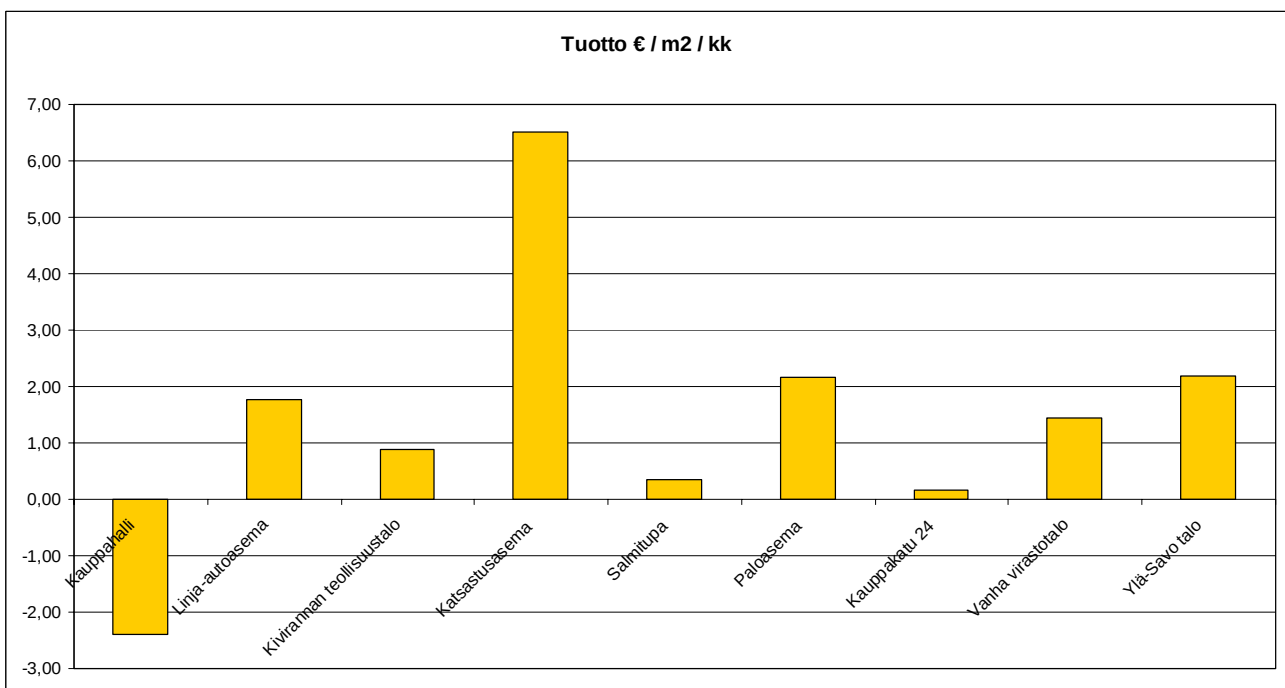
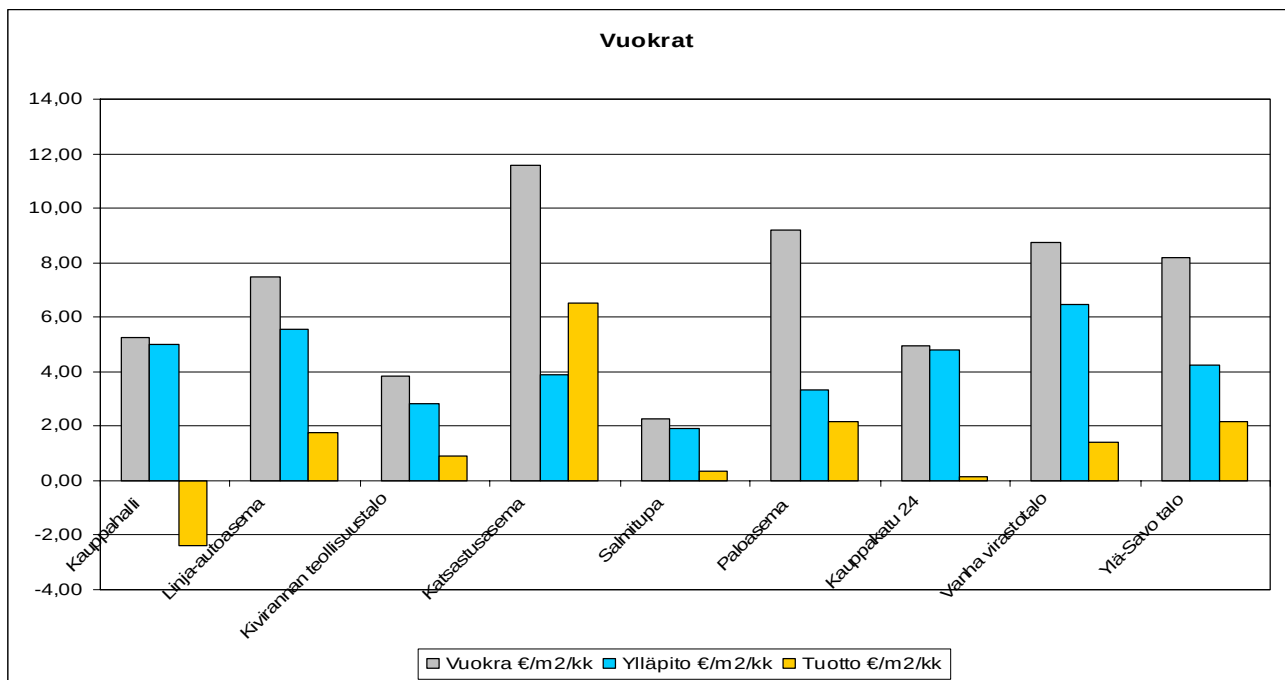
Toimenpiteet

- Meijerinkatu 1 kiinteistö korjataan ja vuokrataan edelleen Sotelle.
- Sotelle vuokratut rakennukset säilytetään kaupungin omistuksessa.
- Mikäli Soten toiminta päättyy Taskukellossa, rakennus myydään.

Muut ulosvuokratut tilat

Toimitilat

Tilojen vuokrat ovat markkinahintaisia kiinteistöjen ylläpitoindeksiin sidottuja vuokria, jotka vuosittain tarkistetaan.

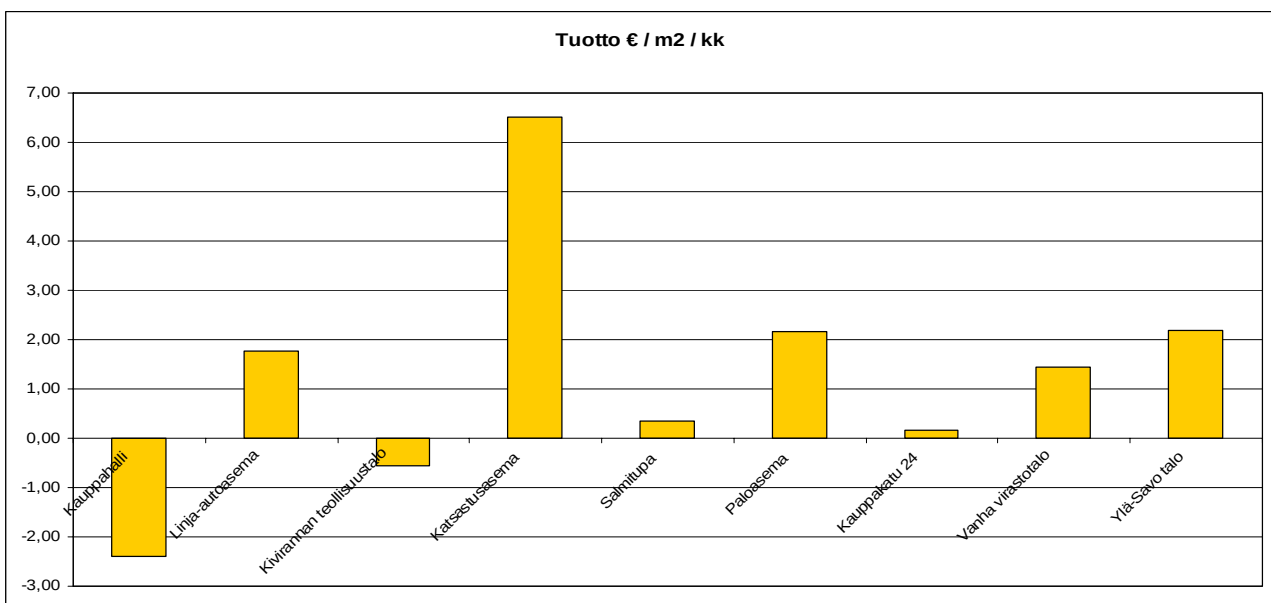
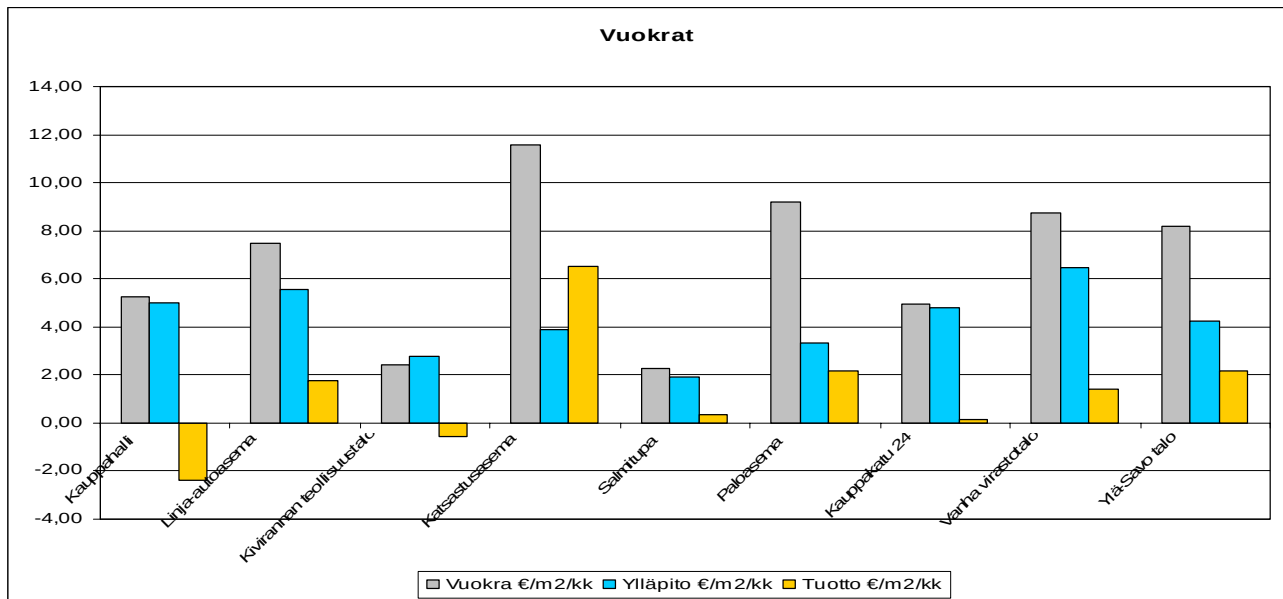


Kivirannan teollisuustalon vuokratuottoon, johon on lisätty myös sähköstä saadut korvaukset, sisältyy kaupungin maksamia sisäisiä vuokria n. 177 000 €/v (Iisalmen Nuorison tuki ry).

Liite 5

Kun kaupungin sisäiset vuokrat vähennetään Kivirannan teollisuustalon vuokratulosta, on kaupungille jäävä tuotto ao. rakennuksesta miinusmerkkinen.

Alla korjatut kaaviot, joissa on Kivirannan teollisuustalon tuotosta vähennetty kaupungin sisäiset vuokrat.



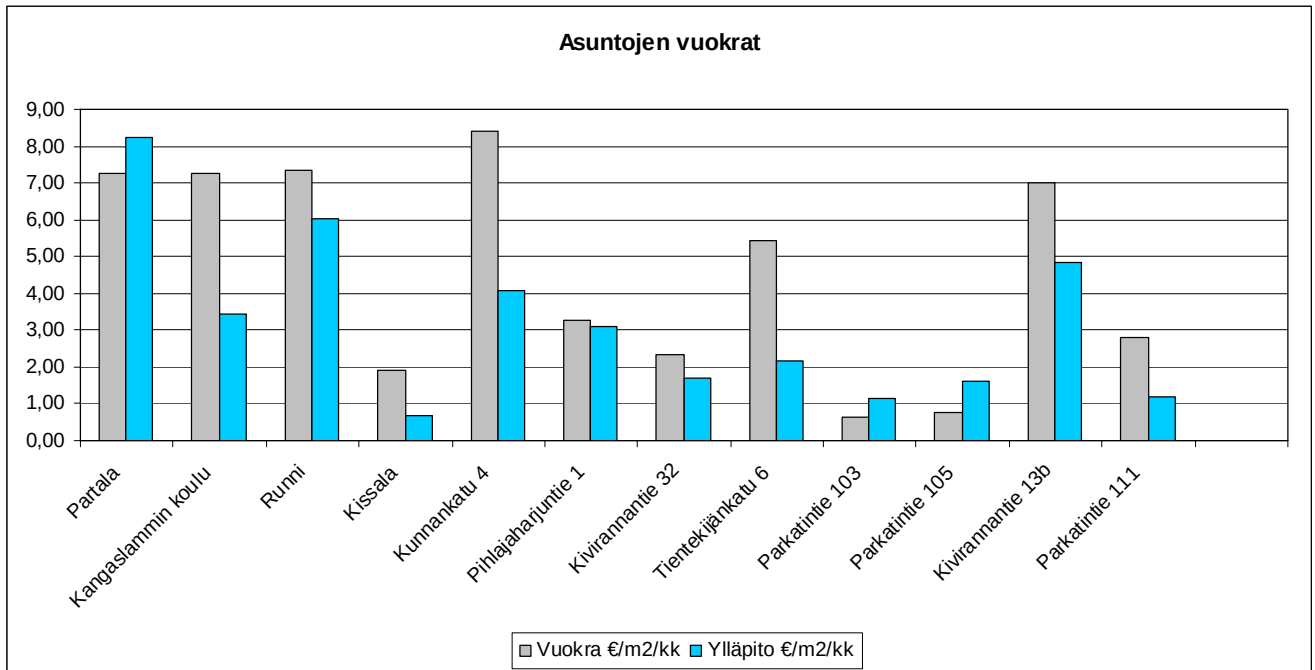
Kauppahalli on tuottamaton kiinteistö. Myös salmituvan kiinteistön tuotto on niin vähäinen, että sillä ei ole taloudellista merkitystä. Kauppatie 24:n vuokratulosta on pääosa sisäisiä vuokria, joten silläkään ei ole taloudellista merkitystä kaupungille ks. liite: 5. Tuottavin kiinteistö kaupungin kannalta on Katsastusasema Kivirannan teollisuustalon tontilla. Myös linja-autoasema on kaupungille tuottoisa, mutta siihen tulee tulevaisuudessa kohdistumaan huomattavat investointitarpeet. Kauppahallin osalta saadut vuokrat kattavat ylläpitokulut, mutta eivät pääoman korkoja ja poistoja.

Toimenpiteet

- Linja-autoasema myydään alueen kaavaratkaisun ja alueen infrainvestointien valmistuttua. Rakennusta kehitetään liikekiinteistöksi.
- Kauppatie 24 myydään heti, kun alueen kaavaratkaisut ovat valmiit
- Ylä-Savo-talo vuokrataan kokonaisuudessaan Sotelle

- Ylä-Savo-talon alue (em. + vanha virastotalo, monistamo, Kunnankatu 4) kehitetään Sote-toimintojen alueena.
- Salmitupa puretaan, alue kehitetään Sote-toimintojen alueena
- Kivirannan teollisuustalo myydään asuinrakennuksineen tai laajennetaan Toimisäätiön toimintoja ao. kiinteistöön.
- Katsastusasema myydään joko Kivirannan teollisuustalon yhteydessä tai erikseen
- Kauppahalli säilytetään kaupungin omistuksessa kulttuurihistoriallisesti ja imagollisesti merkittävänä rakennuksena.

Asunnot



Vuokrattuja asuntoja on koulujen yhteydessä, rivitaloissa ja yksittäisissä maakauppojen oston yhteydessä kaupungille tulleissa vanhoissa omakotitaloissa.

Toimenpiteet

Alla olevat kiinteistöt ovat maankäytön muutoksista johtuvia hankintoja kaupungille. Ne eivät ole kaupungille tarpeellisia. Rakennukset käytetään loppuun ja puretaan kaavan mukaisen käytön toteutuessa. Päätösvalta purkamisesta annetaan tekniselle keskukselle.

- Pihlajaharjuntie 1
- Eteläntie 270 (Tienkäänne)
- Tientekijäntie 6
- Kivirannantie 13b
- Parkatintie 111
- Parkatintie 103
- Parkatintie 105

Myytävä:

- Kivirannantie 32, rivitalo

Rakennus ei ole kaupungin toiminnan kannalta tärkeä. Rakennus on Kivirannan teollisuustalon kanssa samalla tontilla, rakennuksen myynti tulee kytkeä teollisuustalon toimenpiteiden yhteyteen.

Koulujen yhteydessä olevien asuntojen kohtalo on riippuvainen koulujen kohtalosta. Runnin ja Kangaslammin koulujen yhteydessä olevat asunnot näyttäisivät kattavan ylläpito- ja pääomakulut, mutta Partalan koulun yhteydessä oleva asunto ei.

Kilpivatron ja Kilpitöyryn osakehuoneistot:

Kilpivatrossa ja Kilpitöyryssä on yht. 20 vuokra-asuntoa. Asunnot ovat ns. omaksilunastusasuntoja, joiden ostajana voi olla ainoastaan asuntojen vuokralainen. Asuntojen markkinointia vuokralaisille tehostetaan.

Purettavista asuinrakennuksista tehdään erillinen purkuohjelma aikatauluineen ja esitetään määräraha talousarvioon.

Muut kaupungin omistuksessa olevat tilat

Kaupungin omistuksessa on tiloja, jotka on erilaisilla sopimuksilla vuokrattu tai annettu ulkopuoliseen käyttöön tai tiloja, joissa ei ole ulkopuolisia eikä sisäisiä vuokralaisia. Näitä tiloja ovat mm. Leirintäalueen rakennukset, Ihalan tila, Saarisen entinen navettarakennus, Kirkonsalmen kivikoulu, Kankaan paloasema, Junailijan päiväkotit, Kankaankatu 6 (päiväkotit Tuike) ja Kirkkopuiston ja Satamapuiston kioskit.

Kirkonsalmen kivikoulu on luovutettu Pro Kivikoulu ry:lle pitkäaikaisella vuokrasopimuksella ja mahdollisuudella kunnostaa rakennusta sekä tarvittaessa hankkia omistukseensa.

Leirintäalueen rakennukset on vuokrattu yrittäjälle täydellä ylläpitovastuulla. Leirintäalueen rakennuksista saatava vuokratulo vastaa rakennusten vuosittaisia poistoja. Vuokra on muodostunut kilpailutuksen perusteella ja se on sidottu elinkustannusindeksiin. Saarisen entinen navetta sijaitsee leirintäalueen yhteydessä. Rakennuksesta ei ole sopimusta ja sitä ovat käyttäneet leirintäalueen yrittäjät sekä erilaiset leirintäalueen sidosryhmät toimintaansa (mm. puutaiteilijat, perinnekoneyhdistys).

Junailijan päiväkotit ja Kankaankatu 6 (päiväkotit Tuike) on myös molemmat vuokrattu yksityiselle yrittäjälle täydellä ylläpitovastuulla. Molemmat ovat vanhoja asuinrakennuksia, jotka kaupunki on aikoinaan muuttanut päiväkodeiksi ja niissä molemmissa toimii edelleen yksityinen päiväkotit. Molempien vuositulo kaupunkille on muutamia tuhansia euroja.

Kankaan paloasema on vuokrattu Ekvapoint oy:lle ylläpito- ja kunnossapitovastuuneen.

Ihalan tila on vuokrattu Iisalmen nuorisotuki ry:lle myös ylläpito- ja kunnossapitovastuuneen pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Nuorisotuki ry on peruskorjannut rakennusta RAY:n avustuksella, jossa on edellytetty Nuorisotuen pitkäaikaista hallintaa, minä aikana kiinteistöä ei voi myydä. Em. ehto päättyy 31.12.2015.

Kioskit on kesäisin annettu halukkaille yrittäjille käyttöön. Ne ovat kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia, joista on vähäisiä kunnossapitokustannuksia kaupungille.

Juhani Ahon museon rakennukset ja Mäntylän tilan rakennus ovat kulttuuritoimen hallinnoimia, mutta kiinteistönhoidollisten ongelmien vuoksi on kulttuuritoimi esittänyt niiden siirtämistä tilapalvelun hallintaan.

Torin grillikioski on luovutettu torin ylläpidosta vastaavalle liden ry:lle ylläpito- ja kunnossapitovastuuneen. Rakennuksesta ei nykyisin saada vuokraa, koska vuokrasopimuksessa vuokra on määritelty saatavan tuoton perusteella. Siitä ei aiheudu kaupungille ylläpitokuluja, mutta siitä ei saada myöskään pääomavuokraa eli poistoa ja pääoman korkoa.

Haukiniemen vedenotto on Iisalmen veden kiinteistöjä. Sen kirjanpidollinen arvo 17 598 €, ylläpitokulut 20 258 €/v, vuokratuotot 2 718 €/v. Iisalmen vesi ei tarvitse rakennusta toimintaansa. Siinä on alimmassa kerroksessa pieni Ylä-Savon vesi oy:n vuokraama valvomotiili, muilta osin rakennus on tyhjiällä. Katutasossa sijaitsee kokoustiili, jota Iisalmen vesi vuok-

raa satunnaisia tilaisuuksia varten. Rakennuksen ylläpitokulut ovat suuremmat kuin sen kirjanpitoarvo.

Toimenpiteet

- Saarisen navetta siirretään leirintäalueen vuokrasopimukseen
- Leirintäalue voidaan myydä kehitettäväksi matkailualueena. Kartano pihapiireineen säilytetään kaupungin omistuksessa ja vuokrataan matkailulliseen yritystoimintaan.
- Kankaan paloasema myydään.
- Ihalan tilan päärakennus tontteineen myydään 31.12.2015 jälkeen vuokrasopimuksen päätyttyä
- Juhani Ahon museon rakennukset ja Mäntylä siirretään tilapalvelun hallintaan
- Haukiniemen vedenottamo myydään, hinta ja myyntiehdot laaditaan sellaisiksi, että halukas ostaja löytyy.

Kaupungille vuokratut tilat

1990-luvulla kaupungin tavoitteena oli luopua kaikista ulkopuolisilta vuokratuista tiloista ja sijoittaa toiminnot kaupungin omistamiin kiinteistöihin. Tästä seurauksena kaupungin toiminnot ei enää juuri ole muilta vuokratuissa tiloissa. Kaupunki vuokraa tiloja ainoastaan Kiinteistö Oy Luma-keskukselta lukion käyttöön ja nämäkin tilat ovat käytännössä kaupungin omia tiloja, sillä kaupungin osuus ao. kiinteistöyhtiöstä on 61,5 %.

Maatalouslomitukselle ja maaseututoimelle on vuokrattu tilat Paloisvirran Sonaatilta, Riistakatu 2:sta (390 m²).

Yleiset toimenpiteet

Omistajapolitiikka

Rakennusten säilyttäminen

Ympäri vuorokautisessa käytössä olevat erikoistilat kuten terveyskeskus, Kirkonsalmen pienkotikeskus ja Kangaslammin palvelukeskus ovat välttämättömiä kunnallisten peruspalveluiden tuottamiselle. Näiden tilojen tekniset vaatimukset ovat korkeat ja niitä on vaikeaa korvata toisilla.

Peruskoulutuksen järjestäminen on myös kaupungin ydintoimintaa. Kaupungin on syytä säilyttää alakouluverkko noudattaen lähipalveluperiaatetta keskeisiä isohkoja asuinalueita tukien sekä kirkkoaukion koulut. Perusteena tälle on, että lähialueelta löytyy pysyvästi riittävä oppilasmäärä.

Hallintoa ja asiakaspalvelua varten säilytetään kaupungintalo ja kulttuurikeskus. Hallinnolliset tilat pyritään keskittämään kaupungin omistamiin tiloihin, mutta niitä voidaan myös vuokrata. Isot päiväkodit säilytetään lähipalveluperiaatteen mukaisesti sekä keskustassa että etelä- ja pohjoispuolella kaupunkia. Pienempiä voidaan vuokrata tai ostaa palvelu kokonaisuutena yrityksiltä.

Uimahallin kiinteistönhoito siirretään tekniselle keskukselle peruskorjauksen jälkeen, mikäli selvitykset osoittavat, että kiinteistönhoidon keskittäminen yhdelle toimijalle on nykyistä toimintatapaa taloudellisesti tai toiminnallisesti järkevämpää.

Erityiskiinteistöjä ovat kauppahalli, raatihuone ja nuorisotalo, jotka säilytetään kaupungin omistuksessa suojelurakennuksina.

Mansikkaniemen museorakennukset säilytetään kaupungin omistuksessa.

Muiden kiinteistöjen osalta ei kaupungin omistajuus ole välttämätöntä, uudet toimitilatarpeet voidaan hoitaa vuokraamalla.

Juhani Ahon museon rakennukset ja Mäntylä siirretään tilapalvelun hallintaan kulttuuritoimelta.

Kaikkien Ylä-Savon Sote ky:n kiinteistöjen siirtämistä yhden organisaation hallintaan ja ylläpidettäväksi selvitetään.

Yleisesti ulosvuokrattavat tilat eivät ole kaupungin ydintoimintaa, joten niistä tulee pyrkiä pitkällä aikavälillä pääsemään eroon. Em. laaditaan erillinen lakkautusohjelma.

Kaupungin omassa omistuksessa säilytettävistä kiinteistöistä ja vuokrattaviin tiloihin siirtymisestä tehdään erilliset päätökset (lisäys Kv 16.12.2013 § 145).

Laadukas, yhdyskuntarakenteessa tasaisesti jakaantuva peruspalvelujen kiinteistöomaisuus on kaupungin merkittävä vetovoimatekijä.

Kaupungin omistuksessa säilytettävät kiinteistöt

Terveyskeskusrakennukset

Taajama-alueen alakoulut keskustassa kouluverkkoselvityksen mukaisesti taajamarakenteessa

Kirkkoaukion koulurakennukset

Isot päiväkodit keskustassa sekä etelä- ja pohjoispuolella kaupunkia

Kaupungintalo

Kulttuurikeskus

Olevat suojelurakennukset, kuten raatihuone, kauppahalli ja nuorisotalo.

Vuokrausperiaatteet

Kaupungin sisäisessä vuokrauksessa ja SOTElle vuokrattujen kiinteistöjen vuokrauksessa on erilaiset periaatteet vuokranmäärityksissä.

Kaupungin sisäisen vuokran määräysperiaatteet on kerrottu liitteessä 2. Sotelle vuokrattujen tilojen vuokrat määräytyvät puolestaan kiinteistöjen ylläpitokuluista, poistoista ja pääoman koroista, joissa korkoprosentti on nykyään 1,5 % ja se lasketaan jäljellä olevasta kiinteistön kirjanpidollisesta jäännösarvosta, kun sisäisessä vuokrauksessa se lasketaan Haahtelan määrittelemästä kiinteistön nykyarvosta.

Kiinteistöjen vuokrausperiaatteiden yhtenäistämismahdollisuus tulee selvittää.

Toimenpideohjelmat

Purettavista ja myytävistä rakennuksista tulee laatia ohjelma toimenpideaikatauluineen.

Rakennusten peruskorjauksen PTS (pitkän tähtäimen suunnitelma) vuodelta 2006 tulee päivittää. Peruskorjausohjelman tarkoituksena on priorisoida n. kymmenen vuoden aikana enustettavissa olevat suuret peruskorjaukset. Kartoittamalla korjaustarpeet ja aikatauluttamalla ne kustannusvaikutuksiltaan tasaisesti voidaan välttää hetkellisiltä suurilta investointipiikeiltä.

Erittäin tärkeää kustannussäästöille on se, että toiminnalliset kokonaissuunnitelmat tehdään niin hyvissä ajoin, että myös kunnossapitotoimin voidaan tukea tulevaa peruskorjausta ja näin mahdollisesti keventää tulevaa investointia tai ainakin välttää turhia toimenpiteitä.

Strategian päivitys

Tämä on ensimmäinen Iisalmen kaupungin toimitiloja koskeva strategia. Toimitilastrategia tulee tarkistaa ja päivittää valtuustokausittain ja vastuuttaa tilapalveluista vastaavalle.

LIITTEET

LIITE 1 Rakennusten kirjanpidolliset arvot, nykyhinta ja uudishinta

Kaupungin omistamien rakennusten kirjanpidolliset poistot, jäännösarvot

Haahtelan mukaiset nykyarvot ja uudishinnat

Tunnus	Rakennuksen nimi	hum2	rak.vuosi	jäännösarvo	poisto / v	nykyhinta/Haa	uudishinta/Haah.
Is6601	Ohemäen rak	8 200					
Is6603	Kivirannantie 32, asunnot	292	1 965			75 384	215 843
Is6604	Karjalankatu 34 a	126	1 950				
Is6605	Päiviönk. 42 A ja B	412	1 910	41 199	3 792		
Is6606	Parkatintie 105	80	1 950				
Is6607	Saamisen ent. navetta	600	1 950				
Is6609	Päivölä	236	1 925	8 596	332		
Is6610	Kilpitöyry	583					
Is6611	Kilpivatro	603					
Is6612	Parkatintie 111	110	1 950	51 886	5 832		
Is6614	Ihalan tila	436	1 930			239 951	358 950
Is6615	Tientekijäkatu 6	80	1 955			29 935	120 255
Is6619	Parkatintie 103	100	1 950				
Is6620	Tienkäänte	90	1 930				
Is6621	Pihlajaharjuntie 1	144	1 950			24 461	121 976
Is6630	Satamapuiston kioski	3	1 900				
Is6631	Kirkkopuiston kioski	4	1 900				
Is6633	Katsastusasema	221	1 965	17 506	2 848	230 121	421 731
Is6634	Kivirannantie 13B	102	1 960			75 821	154 457
Is6636	Salmityp	427	1 948			278 061	749 221
Is6637	Ent. monistamo	182	1 965			155 179	369 304
Is6638	Kankaan paloasema	238	1 950			156 582	395 142
Is6641	Kirkonsalmen kivikoulu	498	1 930				
Is6643	Leirintäalueen rakennukset			131 400	17 741	2 933 629	3 731 615
Is6826	Kilpjärven koulun as. rak.	649	1 957	12 718	718	617 158	945 158
Is6751	Junailijan PK	237	1 945	15 059	2 201	276 588	425 973
Is 6622	Kankaankatu 6, mummola	118	1 950	2 685	384	71 000	236 000
Is6866	Torin grilli/kioski		2 007		9 439		
	muut rakennukset yht.	14 769		281 049	43 287	5 163 870	8 245 625
Is6702	Kaupungintalo	2 571	1 988	529 624	88 816	2 904 544	3 732 046
Is6682	Kauppakatu 24 (ent. poliisi)	666	1 964			462 448	1 113 157
Is6701	Vanha virastotalo	314	1 927	9 572	2 994	342 882	625 870
Is6752	Meijerikatu 1, perhekeskus	975	1 964	717 588	36 739	1 116 875	1 937 025
Is6685	Ylä-Savo talo	2 594	1 963	868 713	40 642	1 764 075	4 150 733
	toimistot yht.	7 120		2 125 497	169 191	6 590 824	11 558 831
Is6628	Kauppahalli	1 144	1 926	579 269	27 670	954 358	1 804 826
Is6629	Linja-autoasema	1 166	1 966	27 142	1 629	502 080	1 600 903
Is6683	Kivirannan teoll.talo	8 332	1 965	226 871	11 748	3 094 299	8 461 000
Is6639	Paloasema	2 011	2 001	1 250 476	71 303	2 113 418	2 570 198
Is6686	Keskusvarikko	3 024	1 980	238 986	8 978	1 831 910	3 356 793
	teollisuus- ym. rak. Yht	15 677		2 322 744	121 328	8 496 065	17 793 720
Is6687	Raatihuone	547	1 899	208 158	16 617	603 112	1 146 938
Is6688	Kulttuurikeskus	8 802	1 989	3 740 177	227 986	6 222 801	10 245 064
	kokoontumis rak. Yht	9 349		3 948 335	244 603	6 825 913	11 392 002

Is6721	Ahjolan päiväkot	404	1 978	119 862	13 524	507 806	849 892
Is6722	Heinäkelkka	612	1 920	296 947	13 981	637 919	1 129 357
Is6723	Kankaan päiväkot	246	1 958	9 553	966	183 646	355 737
Is6724	Keskustan päiväkot	260	1 930	192 600	14 123	332 029	567 440
Is6725	Kirkkopuiston päiväkot	251	1 925	25 016	7 822	342 367	594 787
Is6726	Lippuniemen päiväkot	470	1 986	18 437	18 757	577 142	1 017 509
Is6727	Lumilinna päiväkot	670	1 988	139 562	20 347	644 895	1 072 262
Is6728	Malmirannan päiväkot	1 223	1 981	89 993	11 919	1 085 302	2 002 046
Is6729	Paloisten päiväkot	445	1 970	15 098	5 244	424 539	896 880
Is6730	Peltosalmen päiväkot	490	1 987	128 972	15 271	577 975	966 924
Is6731	Kopsulan päiväkot	459	1 985	107 054	12 317	524 021	803 286
Is6736	Karjalankatu 32, rppk	264	1 950	31 297	3 936	184 791	448 028
Is6684	Ahjolakatu 5, Varpula	330	1 979	20 496	1 915	396 000	660 000
	päiväkodit yhteensä	6 124		1 194 887	140 122	6 418 432	11 364 148
Is6741	Kangaslammin vanhainkoti	1 827	1 979	284 487	22 087	1 840 513	3 348 134
Is6742	Kirkonsalmen vanhainkoti	3 321	1 965	4 596 996	234 323	5 820 949	6 903 970
Is6743	Taskukello	446	1 965	141 987	7 405	454 372	629 305
	tehostettu palv. asuminen yht.	5 594		5 023 470	263 815	8 115 834	10 881 409
Is6744	Terveyskeskus	8 838	1 979	4 217 100	189 736	12 654 723	15 368 204
	Terveyskeskus yht.	8 838		4 217 100	189 736	12 654 723	15 368 204
Is6801	Edvin Laineen koulu	3 224	1 932	2 353 691	105 799	4 212 349	5 272 477
Is6802	Hemejärven ala-aste	770	1 953	63 504	6 944	430 630	1 145 239
Is6803	Kangaslammin koulu	4 338	1 961	89 493	13 479	3 775 780	7 875 408
Is6804	Kilpjärven ala-aste	1 692	1 957	1 903 795	74 677	2 422 983	2 518 279
Is6805	Kirkonsalmen ala-aste	4 430	1 965	808 192	82 384	3 725 531	5 696 071
Is6807	Partalan ala-aste	722	1 932	42 343	2 573	649 981	1 154 890
Is6808	Runnin koulu	867	1 947	59 443	3 474	788 371	1 748 733
Is6809	Soinlahden koulu	1 029	1 965	38 822	6 730	850 840	1 688 790
Is6810	Sourunsalon ala-aste	1 284	1 987	233 549	45 600	1 141 868	1 954 313
Is6811	Otavan koulu 1	691	1 908	76 586	7 268	575 873	1 299 615
Is6821	Juhani Ahon yläaste	5 598	1 957	4 507 647	80 315	9 030 115	9 773 398
Is6822	Peltosalmen koulukeskus	3 659	1 966	136 665	17 547	2 276 402	5 026 959
Is6825	Iisalmen lukio	3 567	1 932	1 819 451	83 861	4 081 865	5 164 846
	koulut yhteensä	31 870		12 133 181	530 651	33 962 588	50 319 018
Is6841	Nuorisotalo	1 100	1 923	146 164	12 999	867 955	1 299 874
Is6842	Kangaslammin nuorisotupa	305	1 984	23 739	2 960	303 418	543 966
Is6844	Kalliosuoja	4 500	1 974	85 292	4 566		
Is6851	Liikuntahalli	2 105	2 001	485 682	45 949	2 737 407	3 372 587
Is6852	Palloiluhalli	5 444	2 002	215 985	93 001	3 070 984	3 472 142
Is6853	Jäähalli	3 370	1 990	316 581	26 182	2 656 800	3 974 864
Is6861	Sankarieniemen huoltorak.	521	1 983	30 604	4 257	495 648	860 017
Is6862	Haukiniemen huoltorak.	95	2 003	41 999	3 886	186 579	216 797
Is6863	Paloisvuoren huoltorak.	266	1 990	13 517	2 124	356 100	558 400
Is6864	Hanhilampi	100	1 980	1 649	233	52 000	165 000
Is 6867	Ratakadun huoltovarasto		2 006	34 112	1 311	35 000	40 000
Is6865	Uimarannan huoltorak.	214	1 934			67 549	209 340
	liikunta- ja nuorisotilat yht.	18 020		1 395 324	197 468	10 829 440	14 712 987
	YHTEENSÄ	117 360		32 641 587	1 900 201	99 057 689	151 635 944

lisälmen kaupungin sisäiset vuokrat määritetään Haahtela Kehitys Oy:n vuokran määrittämismenetelmällä. Sisäinen vuokra koostuu ylläpitovuokrasta ja pääomavuokrasta.

A. Ylläpitovuokra

Ylläpitovuokralla katetaan ylläpitokustannukset ts. kiinteistönhoidosta ja kunnossapidosta aiheutuvat kustannukset.

Se sisältää rakennuksen kaikki kulut (mm. sähkö, lämpö, jätehuolto, vesi/jätevesi, tonttien vuokrat, talonmiespalvelu, tilapalvelun hallinto + vyörytyseränä kaupungin muu hallinto, rak. kunnossapito ym. kulut). Kaupungin muun hallinnon kulut tulivat uutena eränä vuoden 2008 vuokriin ja tämän osuus oli keskimäärin 0, 20 € m² /kk (yht. 195 400 €) eli sen nostava vaikutus ylläpitovuokraan oli n. 7,0 %.

B. Pääomavuokra

Pääomavuokralla katetaan pääomakustannukset. Pääomavuokra muodostuu vaaditusta korkotuotosta ja korjausvastikkeesta.

1. Korjausvastuu

Korjausvastikkeella tarkoitetaan sitä osuutta pääomavuokrasta, jolla varaudutaan kiinteistön tai tilan tulevaan peruskorjaamiseen.

Sen **pitäisi vastata** arvioitua peruskorjaustarvetta eli **vuosittaista korjausvelkaa** kerrottuna peruskorjauslisällä, (esim. 20 %). Tavoitteeltaan se vastaa kirjanpidon poistokäsitettä.

Arvioitu peruskorjaustarve määriteltynä edellä olevin käsittein on **vuosittainen korjausvelka** lisättynä peruskorjauksen ja uudisrakentamisen kustannuserolla (usein 20 %).

Korjausvastuun määrittelyssä käytetään lisälmessä Haahtela - Kehitys Oy:n ohjelmaa, joka perustuu ed. esitettyihin periaatteisiin.

Korjausvelka

Korjausvelka tarkoittaa sitä rahamäärää, mikä rakennuskantaan tulisi investoida, jotta rakennuskanta olisi *kohtuullisessa käytön edellyttämässä kunnossa*. Kohtuullinen kunto voi olla määritelty esimerkiksi 75-80 prosentiksi nykyarvoa. Korjausvelka on **korjausvastuun** ja kohtuullisen kunnan erotus.

Korjausvastuu

Korjausvastuu on kulumisesta ja käyttökelpoisuuden vähentymisestä johtuva arvon aleneminen, joka yleensä lasketaan **jälleenhankinta-arvosta**. Korjausvastuu on se summa rahaa, mitä tarvitaan omaisuuden korjaamiseen uutta vastaavaan kuntoon, jolloin tekninen arvo = jälleenhankinta-arvo.

2. Pääoman tuottovaatimus

Pääoman tuotto lasketaan Haahtela- ohjelman määrittämän nykyarvon mukaan ja se on tällä hetkellä 1,5 % rakennuksen nykyarvosta. Sen tarkoituksena on antaa tuottoarvo kiinteistön omistajalle kiinteistömässasta.

LIITE 3 Oppilasennusteet ja koulutilojen muu käyttö

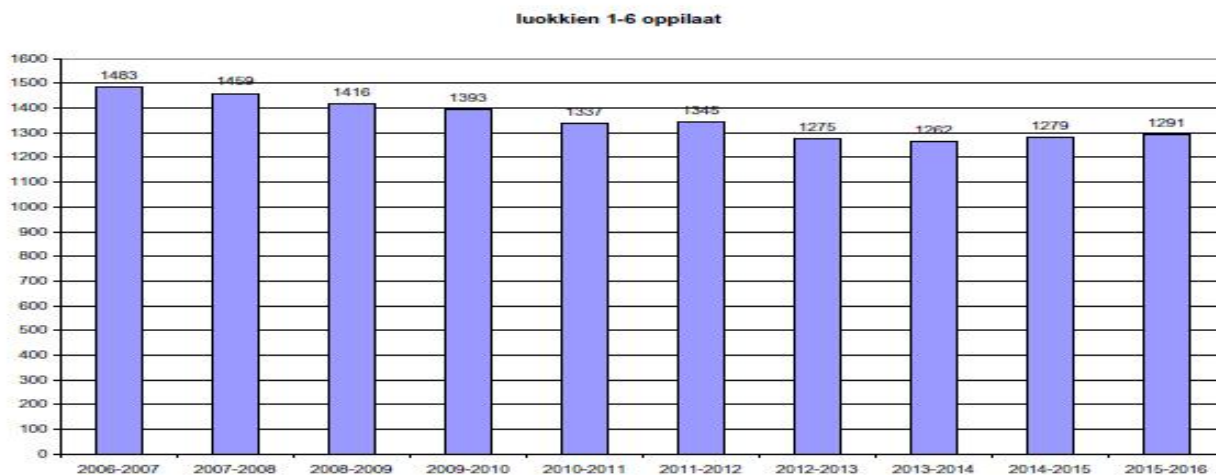
Kokonaisoppilasmäärä peruskouluissa

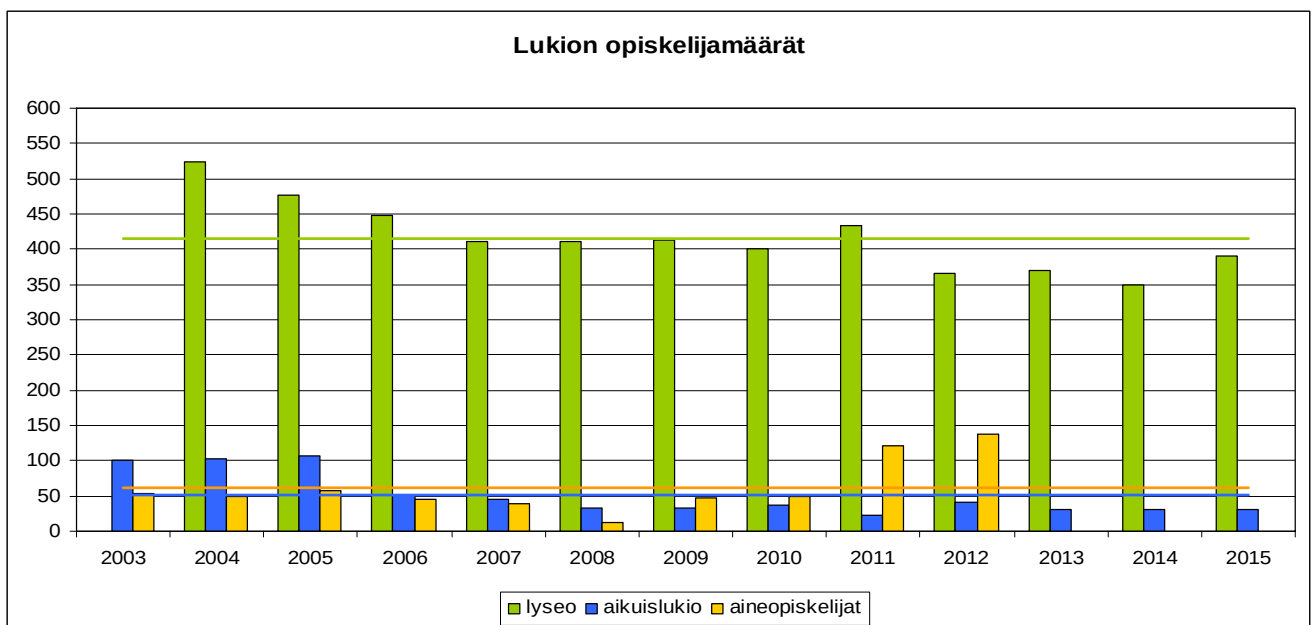
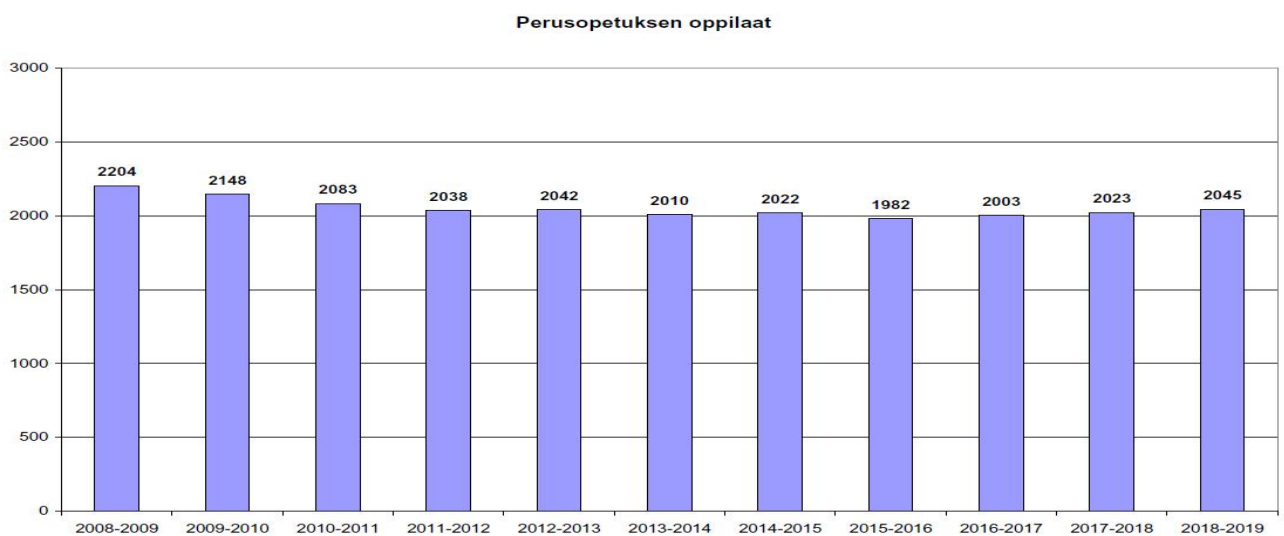
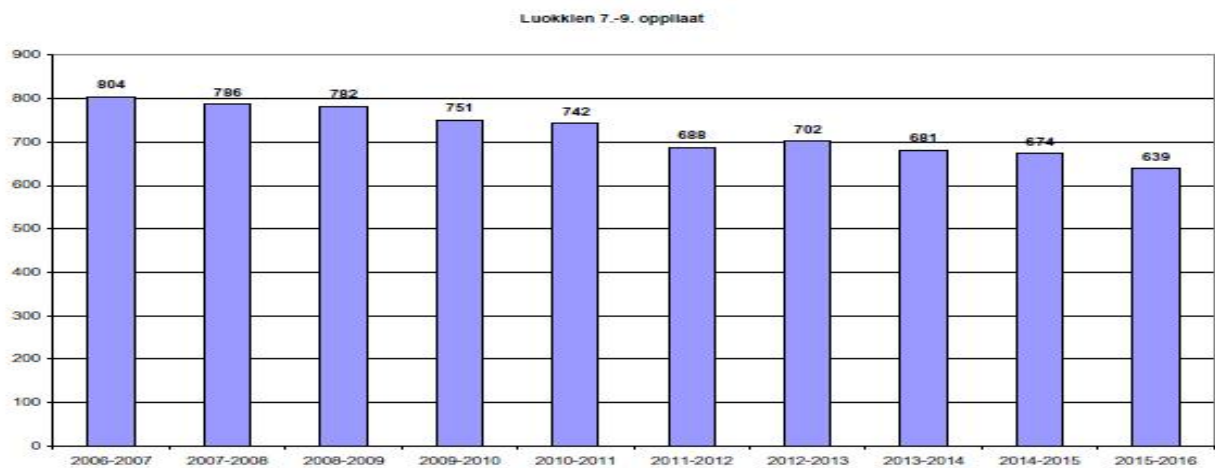
Taulukossa on tilasto viivan yläpuolella ja ennuste alapuolella

Koulutulokkaat sekä esikouluikäiset oppilaat on ennusteeseen otettu 5.9.2011 tilanteen mukaisesta väestörekisteriotteesta, muut luokat oppilastilanteen 20.9.2011 mukaan.

Lukuvuosi	0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	Yhteensä
2006-2007	13	266	212	246	234	263	249	261	265	286	10	2305
2007-2008	10	234	257	214	245	233	266	260	267	266	1	2253
2008-2009	8	244	217	252	216	244	235	264	259	265		2204
2009-2010	18	223	225	215	250	217	245	238	263	254		2148
2010-2011	14	209	211	220	214	250	219	243	239	264		2083
2011-2012	12	245	200	211	216	214	245	223	234	238		2038
2012-2013		231	245	200	211	216	214	245	223	234		2019
2013-2014		194	231	245	200	211	216	214	245	223		1979
2014-2015		227	194	231	245	200	211	216	214	245		1983
2015-2016		215	227	194	231	245	200	211	216	214		1953
2016-2017		235	215	227	194	231	245	200	211	216		1974
2017-2018		235	235	215	227	194	231	245	200	211		1993

Ennusteessa ei ole otettu huomioon päiväkodin erityisopetuksessa olevia lapsia, musiikkiluokalle tai erityisopetukseen siirtyviä eikä myöskään muutto- liikkeen vaikutusta.





		iltatoiminta (tuntia / viikossa)		
KOULU	Hum2	muut	koulujen omat kerhot	kesäajan käyttö
Kilpijärvi	1521,9	15,00		2 + 3 (alkukesä)
Kirkonsalmi	4338,8	31,50	4,50	
Sourunsalo	1166,2	21,50	1	kerho sateella
Hernejärvi	578	6,75		
Kauppi Heikki	3588,2	6,00	2,00	
Edwin Laine	3896,3	43,25	25,00	
Juhani Aho	5496,6	55,00	6,50	
Soinlahti	869,2	15,50	3,00	kerho sateella
Runni	683	6,75		
Kangaslampi	4233,3	20,50	19,50	3h/vko
Partala	544,1	5,50		

Liite 4 Liikuntatilojen käyttöaste

Liikuntatilojen käyttö

Valtuuston hyväksymät tavoitteet ja tunnusluvut	TP2011	TA2012	TA2013	TS2014	TS2015
Tilat ja alueet/käyttöaste käyttökaudelta					
Jäähalli 5.8.-15.4.					
- päivä 8-16	74 %	69 %	67 %	67 %	67 %
- ilta 16-22	93 %	95 %	96 %	96 %	96 %
Jalkapallohalli 1.11.-30.4.					
- päivä 8-16	45 %	35 %	34 %	34 %	34 %
- ilta 16-22	76 %	72 %	68 %	68 %	68 %
Liikuntahalli 1.9.-31.5.					
- päivä 8-16 tatami	25 %	25 %	28 %	28 %	28 %
- päivä 8-16 alakerta	50 %	54 %	53 %	53 %	53 %
- ilta 16-22 tatami	51 %	45 %	44 %	44 %	44 %
- ilta 16-22 alakerta	66 %	69 %	68 %	68 %	68 %
Kankaan tekonurmi 15.4.-15.11. (ei vapaakäyttöä mukana)					
- päivä 8-16	-	-	35 %	35 %	35 %
- ilta 16-22	-	-	60 %	65 %	65 %
Nuorisotalon sali 1.9.-31.5.					
- päivä 8-16	58 %	52 %	47 %	47 %	47 %
- ilta 16-22	64 %	57 %	55 %	55 %	55 %
Koulujen liikuntasalit 1.9.-31.5.					
- ilta 16-22	39 %	40 %	37 %	37 %	37 %

Liite 5 Kannattavuuslaskelma ulkopuolelle vuokratuista tiloista

Linja-autoasema :

- ylläpitokulut: 77490 € / vuosi	
- poistot: 1629 € / vuosi	
- korko: 407 € / vuosi	Kulut yht.: 79526 € / vuosi
- tulot : 104000 € / vuosi	Tulot yht.: 104000 € / vuosi
netto tulos: + 24 474 € / vuosi	

Kauppahalli :

- ylläpito. 61930 € / vuosi	
- poistot: 27670 € / vuosi	
- korko: 8689 € / vuosi	Kulut yht.: 98 289 € / vuosi
- tulot: 74 000 € / vuosi	Tulot yht.: 74 000 € / vuosi
netto tulos: - 24 289 € / vuosi	

Kivirannan teollisuustalo:

- ylläpitokulut: 279950 € /vuosi	
- poistot: 11748 € / vuosi	
- korko: 3403 € / vuosi	Kulut yht.: 295 101 € / vuosi
- tulot: 375881 € / vuosi (sis. sisäisiä vuokria 177 084 €)	Tulot yht.: 417 071 € / vuosi
- (sähkö): 41190 € / vuosi	
netto tulos: + 121 970 € / vuosi (ilman sis.tuloja – 55 114)	

Kivirannan katsastusasema:

- ylläpitokulut : 10950 € / vuosi	
- poistot: 2 848 € / vuosi	
- korko: 262 € / vuosi	Kulut yht.: 14060 € / vuosi
- tulot: 29746 € / vuosi	Tulot yht.: 29746 € / vuosi
netto tulos: + 15686 € / vuosi	

Kauppakatu 24

- ylläpitokulut 36 250 € / vuosi	Kulut yht.: 36250 € / vuosi
- poistot: -	
- korko: -	
- tulot : 52 304 € / vuosi (sis. sisäisiä vuokria 41 704 €)	Tulot yht.: 52 404 € / vuosi

netto tulos: + **16 154 € / vuosi**

Päiviönkatu 42 a ja b (Pysäkin tilat)

- ylläpitokulut 3 300 € / vuosi
- poistot: 3 756 € / vuosi
- korko: 618 € / vuosi

Kulut yht.: **7 674 € / vuosi**

- vuokratulot : 8 724 € / vuosi

Tulot yht.: **8 724 € / vuosi**

netto tulos: + **1 050 € / vuosi**

Kankaan Paloasema

- ylläpitokulut 4 800 € / vuosi
- poistot: -
- korko: -

Kulut yht.: **4 800 € / vuosi**

- vuokratulot: 2 400 € / vuosi
- lämmitys: 4 440 € / vuosi

Tulot yht.: **6 840 € / vuosi**

netto tulos: + **2 040 € / vuosi**

Kalliosuoja

- ylläpitokulut: 118 000 € / vuosi
- poistot: 4 566 € / vuosi
- korko: 1 279 € / vuosi

Kulut yht.: **123 845 € / vuosi**

- vuokratulot : 123 290 € / vuosi
- sähkö: 27 000 € / vuosi
(sisältää sisäisiä vuokria 94 527 €)

Tulot yht.: **150 290 € / vuosi**

netto tulos: + **26 445 € / vuosi**

Ylä- Savo Talo

- ylläpitokulut: 135 960 € / vuosi
- poistot: 40642 € / vuosi
- korko: 13 030 € / vuosi

Kulut yht.: **189 632 € / vuosi**

- vuokratulot: 255 360 € / vuosi
(sisältää sisäisiä vuokria 20 652 ja Sote vuokria 148 872 €)

Tulot yht.: **255 360 € / vuosi**

netto tulos: + **65 728 € / vuosi**

Vanha virastotalo

- ylläpitokulut 25 540 € / vuosi
- poistot: 2994 € / vuosi
- korko: 144 € / vuosi

Kulut yht.: **28 648 € / vuosi**

- vuokratulot: 34 334 € / vuosi
(sisältää Sote vuokria 23 038 €)

Tulot yht.: **34 334 € / vuosi**

netto tulos: + **5886 € / vuosi**

Leirintäalueen rakennukset

- ylläpitokulut 746 € / vuosi
- poistot 19153 € / vuosi
- korko 1971 € / vuosi

Kulut yht.: **21 870 € / vuosi**

- vuokratulot: 20 182 € / vuosi

Tulot yht.: **20182 € / vuosi**

netto tulos: - **1688 € / vuosi**

Kivirannantie 32, rivitalo

- ylläpitokulut 5 540 € / vuosi
- poistot –
- korko –

Kulut yht.: **5540 € /vuosi**

- vuokratulot: 5 012 € / vuosi

Tulot yht.: **8324 € / vuosi**

- sähkö + lämpö: 3 312 € / vuosi

netto tulos: + **2 784 € / vuosi**

Salmitupa (Kunnankatu 6)

- ylläpitokulut: 7 900 € / vuosi
- poistot: -
- korko: -

Kulut yht.: **7900 € / vuosi**

- vuokratulot: 4 236 € / vuosi

- lämpö: 4 340 € / vuosi

Tulot yht.: **8576 € / vuosi**

netto tulos: + **676 € / vuosi**

Karjalankatu 34 A

- ylläpitokulut: 1 000 € / vuosi
- poistot: -
- korko: -

Kulut yht.: **1 000 € / vuosi**

- vuokratulot: 2 520 € / vuosi

Tulot yht.: **2 520 € / vuosi**

netto tulos: **1 520 € / vuosi**

Junailijan päiväkot

- ylläpitokulut: 1 550 € / vuosi
- poistot: 2 201 € / vuosi
- korko: 225 € / vuosi

Kulut yht.: **3 976 € / vuosi**

- vuokratulot: 10 810 € / vuosi

Tulot yht.: **10 810 € / vuosi**

netto tulos: **6 834 € / vuosi**

Kankaankatu 6 (mummola/ päiväkotituike)

- ylläpitokulut: 880 € / vuosi
- poistot: 384 € / vuosi
- korko: 40 € / vuosi

Kulut yht.: **1 304 € / vuosi**

- vuokratulot: 5 830 € / vuosi

Tulot yht.: **5 830 € / vuosi**

netto tulos: **4 526 € / vuosi**

Paloasema

- ylläpitokulut: 81 550 € / vuosi
- poistot: 71 303 € / vuosi
- korko: 19 845 € / vuosi

Kulut yht.: **172 698 € / vuosi**

- vuokratulot: 222 156 € / vuosi

Tulot yht.: **222 156 € / vuosi**

netto tulos: **49 458 € / vuosi**

- kulut sisältävät kaikki kustannukset (myös vyörytyserät)
- poistot kirjanpidosta
- korko laskettu jäännösarvosta , 1,5 %