



# RAUTAVAARAN KUNNAN KIINTEISTÖSTRATEGIA

2024–2034

## TIIVISTELMÄ

Turvalliset,  
kustannustehokkaat ja  
terveelliset toimitilat ja  
asunnot kuntalaisille ja  
toimitiloissa toimiville

Tekninen lautakunta  
nro  
Kunnanhallitus nro

# Sisällys

Johdanto .....	2
Kiinteistöstrategian keskeiset linjaukset .....	3
Tavoitteena terveelliset, toimivat ja turvalliset toimitilat .....	3
Rakennusten ylläpidon kehittäminen .....	3
Uuden ja korjausrakentamisen laatu .....	4
Avoimet tilakustannukset.....	5
Omistajapolitiittiset linjaukset .....	5
Kiinteistöjen luokittelu .....	6
Salkustrategian ajatus kiinteistömäärän hallinnassa .....	7
Kunnan omistuksessa olevat kiinteistöt .....	7
Kiinteistöjen luokittelu rakennuskohtaisesti .....	8
Terveystoiminta, turvallisuus ja hoivatoiminnot.....	8
PALOASEMA .....	8
TERVEYSKESKUS.....	9
ASUMISPALVELUYKSIKÖT .....	10
UUSI PALOLA.....	11
Hallinto, koulutus-, ja sivistystoimintaan liittyvät rakennukset (tai niiden osat).....	12
VIRASTOTALO .....	12
KIRJASTO .....	13
KOULU .....	14
RUOKALA .....	15
MONITOIMITALO .....	16
OPPILASASUNTOLA .....	17
Tuotanto- ja varistorakennukset.....	18
KUNNANVARASTO .....	18
LEIPOMO.....	19
Kiinteistökohtaiset korjaustyöt .....	20

## Johdanto

Rautavaaran kunnan kiinteistöt on tarkoitettu omaan ja ulkopuolisten palvelutuotantoon ja kuntalaisten asumiseen osakehuoneistoissa. Kunnan kiinteistö- ja metsäomaisuus on merkittävä varallisuuserä, jota tulee hoitaa huolellisesti ja strategian mukaisesti. Kiinteistöstrategian tavoitteita ja toimenpiteitä toteutetaan vuosittain laadittavan budjetin sekä tämän strategian toimenpiteiden pohjalta. Tekninen lautakunta käy tarvittaessa läpi kiinteistöstrategian toteutetut ja tulevat tavoitteet.

Nykyisen trendin mukaan Rautavaaran kunnan tulee myös huomioida tilakustannusten kehitys. Näin ollen tilojen käyttöastetta ja niiden kustannuksia on seurattava aikaisempaan toimintaan nähden huomattavasti tarkemmin.

Kiinteistöstrategian tärkeitä painopisteitä ovat toimitilojen käyttöasteen nostaminen, kiinteistöjen huollon ja energiatehokkuuden parantaminen sekä tilojen asukaskäytön edistäminen. Rakennusten hallinnan kehittäminen ja vuokrasuhteiden muutoksien ennakoiminen kuuluu myös strategisesti tärkeisiin asioihin.

Rautavaaran kunnan tulee olla vastuullinen kiinteistönomistaja. Tämä tarkoittaa sitä, että käytöstä poistettujen ja poistuvien kiinteistöjen omistamista tarkastellaan aikaisempaa kriittisemmin. Omistaminen ei ole itseisarvo, vaan tavoitteena on tilojen tehokas oikea-aikainen luopuminen kustannustehokkaimmalla ja mahdollisimman ennakoivalla tavalla. Myös rakennusten elinkaareen liittyvät riskit on arvioitava jatkossa nykyistä tarkemmin. Aktiivinen omistajapolitiikka edellyttää tilojen kriittisempää arviointia huomioiden korjauskustannukset ja käyttöaste. Kiinteistöstrategia koskee kunnan koko tilaomaisuutta ja metsäomaisuuden hallintaan liittyviä asioita.

Tämä kiinteistöstrategia on jaettu kahteen erilliseen osaan. Kiinteistöstrategiaan, joka käsittelee koko Rautavaaran kunnan tilaomaisuutta sekä asuinkiinteistöstrategiaan, joka käsittelee Rautavaaran kunnan ja Rautavaaran Vuokratalo Oy:n omistamia vuokrattavia asuinkiinteistöjä.

## Kiinteistöstrategian keskeiset linjaukset

### *Terveelliset ja turvalliset toimitilat*

- Varmistamme, että käytössä olevien rakennusten kulumisen ja rakennusten vaatimat investoinnit ovat tasapainossa.
- Kehitämme rakennusten ylläpitoa, kunnan arviointia ja kunnossapitoa.
- Kehitämme ongelmatilanteissa ratkaisuprosessia sujuvammaksi, avoimemmaksi ja luotettavammaksi.

### *Rakennusten energiatehokkuus ja ilmastomuutoksen hillintä*

- Pidämme huolta, että huomioimme rakentamis- ja saneeraushankkeissamme energiatehokkuuden.
- Tavoitteena on parantaa energiatehokkuutta ja käyttöastetta kunnan kiinteistöissä.
- Tavoitteena on vähentää kunnan kiinteistöjen ilmastopäästöjä.

### *Omistajapoliittiset linjaukset*

- Harjoitamme aktiivista omistajapolitiikkaa luopumalla niistä tiloista, joita ei tarvita omassa palvelutuotannossa.
- Määrittelemme palvelutilojen käytön periaatteet sekä tiloista luopumisen periaatteet.
- Parannamme kunnalle merkittävien rakennusten säilyttämistä edistäviä toimintatapoja.

## Tavoitteena terveelliset, toimivat ja turvalliset toimitilat

Rautavaaran kunnan toimitilojen tulee olla käyttökunnossa eli toimivia, terveellisiä ja turvallisia koko elinkaarensa ajan. Ennakoivia toimenpiteitä ovat rakennusten kunnan seuranta, korjaavien toimenpiteiden toteuttaminen sekä saneerausrakentamisen laadun parantaminen. Rakennusten viat ja puutteet tulee pyrkiä korjaamaan ennen kuin ne aiheuttavat kiinteistöön merkittäviä ongelmia. Rakennuskannan tilan seuranta tulee arvioida kriittisesti ja arvioida kokonaisinvestointitarvetta, jolla rakennuskanta pidetään kunnossa. Jatkossakin merkittävä osa investoinneista tulee olemaan muutos- ja saneerausinvestointeja eli säilytettävän rakennuskannan muutoksia ja tarvittavia korjauksia.

### Rakennusten ylläpidon kehittäminen

Kiinteistöstrategia edellyttää rakennusten kunnan arvioinnin ja ylläpidon kehittämistä. Rakennusten kunnan seuranta varten tarvitaan kiinteistöjen valvontaa ja seuranta, joiden avulla voidaan toteuttaa strategian mukaisia linjauksia. Ylläpidolle varataan riittävät resurssit: henkilöstöresurssit, osaaminen ja kunnossapitomäärärahat. Nämä kustannukset tulee huomioida kunnan talousarvion rakenteessa.

### *Tavoitteet rakennusten ylläpidon kehittämiseen*

- Ajan tasalla oleva tieto rakennusten kunnosta ja tehdyistä toimenpiteistä.
- Oikea-aikaiset huolto-, kunnossapito- ja korjaustoimenpiteet.

### *Toimenpiteet*

- Rakennusten kunto selvitetään, pyritään määrittelemään korjaustarpeet ennakoivasti ja ennaltaehkäisevästi sekä priorisoidaan korjaukset.
- Kehitetään rakennusten kunnan arviointia ja kehitetään järjestelmää tukemaan teknisen isännöinnin toimintaa.
- Arvioidaan ylläpidossa henkilöresurssien ja kunnossapidon määrärahan tarve.

## Uuden ja korjausrakentamisen laatu

Rakentamisen laatu on rakennusprosessin ja lopputuotteen tavoitteenmukaisuutta, sisältäen muun muassa toiminnallisuuden, turvallisuuden ja hyvän sisäilman laadun.

Hyvä suunnittelu ja riittävä suunnittelun ohjaus luovat edellytykset laadukkaalle rakentamiselle. Tekninen toimi panostaa suunnittelun laatuun asettaen tavoitteeksi rakenteiden teknisen toiminnan virheettömyyden ja suunnitelmien ristiriidattomuuden. Riittävien lähtötietojen pohjalta ammattitaitoisesti laaditut suunnitelmat ovat välttämätön edellytys turvallisten ja terveellisten tilojen rakentamiselle. Suunnitelmien dokumentointi tulee olla osa suunnittelutehtävää. Suunnittelua hankittaessa painotetaan myös suunnittelijoiden ammattitaitoa suunnittelutehtävään.

Varmistamme, että hankkeelle on varattu riittävä aika, ja että rakennusaikainen laadunvarmistus todennetaan ja dokumentoidaan asianmukaisesti. Laadunvarmistuksen keskeisiä osia ovat muun muassa rakennusaikainen puhtauden- ja kosteudenhallinta sekä korjausrakentamisessa vaurioituneiden rakenteiden huolellinen korjaus.

Talotekniikan toimivuuden varmistamista tehdään niin uusissa kuin saneeratuissa kohteissa koko rakennuksen elinkaaren ajan. Tämä käsittää muun muassa taloteknisten laitteiden säätämistä asetettujen sisäilmasto- ja energiatehokkuustavoitteiden saavuttamiseksi sekä kiinteistönhoidon perehdyttämistä kiinteistöjen järjestelmien käyttöön ja huoltoon sekä kulutus- ja olosuhdeseurannan hyödyntämiseen.

### *Tavoitteet*

- Tilat ovat käyttäjän toimintaa tukevia, muuntojoustavia ja elinkaarikustannuksiltaan optimaalisia.
- Prosessit ovat sujuvia ja selkeästi vastuun osalta jaettuja sekä hyvää rakentamiskulttuuria tukevia. Suunnitteluvaiheessa tilojen käyttäjät ja työntekijät otetaan mukaan tilojen suunnitteluun riittävässä määrin.
- Tavoitteena on nollavirherakentaminen ja pitkäaikaiskestävyys.

### *Toimenpiteet*

- Kehitetään rakennusprosessia sekä suunnittelun ja rakentamisen hankintakäytäntöjä siten, että tarjouspyyntöaineistossa painotetaan riittävää laatua, hinnan toimiessa kuitenkin määrävänä tekijänä.
- Varmistetaan rakennuttajan työmaavalvonnalla, että urakoitsijat noudattavat urakka-asiakirjoja ja varmistavat urakkasopimuksen mukaisen laatutason.

## *Energiatehokkuuden parantaminen*

Rautavaaran kunnan omistamien kiinteistöjen energiatehokkuuteen tulee kiinnittää huomiota entistä kriittisemmin pitkäjänteisellä ja määrätietoisella työllä. Energiatehokkuutta edistettäessä huomioidaan aina tilojen turvallisuus ja olosuhteiden terveellisyys. Kunnan tulee huomioida uusiutuvan energian hyödyntäminen ja energiatehokkuuden parantaminen. Rautavaaran kunta on mukana Motivan kunta-alan energiatehokkuussopimuksessa 2017–25, jossa pyritään vähentämään kunnan energian käyttöä 7,5 % kyseisenä ajanjaksona.

## Avoimet tilakustannukset

Tavoitteena on optimoida tilaresurssien käyttö kokonaistaloudellisesta näkökulmasta tuotettavan palvelun kannalta.

Toimitilakustannusten tulee olla vertailukelpoisia muiden kuntien ja yksityisen sektorin kanssa. Vuokra koostuu ylläpito- ja pääomakustannuksista, tontinkustannuksista, hallintokustannuksista, kiinteistön ylläpidosta, kiinteistön arvosta, kiinteistön arvon alenemisesta ja mahdollisesta voitosta.

### *Tilakäytön tehostaminen*

Tilojen käytön tehostaminen mahdollistaa pitkällä aikavälillä tilakustannusten vähenemisen ja energiatehokkuuden parantumisen. Tilankäytön tehostamisella tarkoitetaan kahta asiaa: tilatehokkuutta ja tilojen käyttöastetta. Tilatehokkuutta kehitetään ratkaisuisissa, joissa toiminnan tilankäyttö tehostuu. Tilojen käyttöajan kasvaessa tilojen käyttöaste paranee.

### *Tavoitteet*

- Kunta pyrkii lisäämään tilatehokkuutta ja tilojen käyttöastetta.
- Käyttöasteen nostaminen erityisesti asuinkiinteistöissä.

### *Toimenpiteet*

- Kehitetään toimitilojen käytön tehokkuutta.
- Luovutaan ylimääräisiksi/käyttämättömiksi jäävistä kiinteistöistä.

## Omistajapoliittiset linjaukset

Rautavaaran kunnan tilaomaisuus on sekä tasearvoltaan että pinta-alaltaan suuri huomioiden kunnan koko. Kiinteistöistä aiheutuvat kustannukset ja tuotot ovat merkittäviä kunnan elinvoimalle. Omistamisen ei tule olla pääperiaate, vaan sen tarkoituksenmukaisuutta on arvioitava säännöllisesti toimintaympäristön muuttuessa. Myös omaisuuden sitoutuneen pääoman tehokas käyttö on yhtä tärkeää kuin käyttötalouden hallinta.

Kiinteistöistä luopumisen suunnittelua ei ole pitkällä aikavälillä otettu riittävästi huomioon. Kiinteistöjen myymiseen tulee suhtautua varsin kriittisesti, välttämällä riskiä, ettei myyty kiinteistö päädy elinkaarensa lopussa takaisin kunnan vastuun alle.

Aktiivisessa omistajapolitiikassa otetaan huomioon kokonaistaloudellisuus sekä erilaisten toteutusmuotojen edut ja haitat. Kokonaistaloudellisessa tarkastelussa otetaan huomioon nykyisen käytön kustannukset ja tarve, käyttötarpeen pituus sekä korjaustarve. Lisäksi on huomioitava omistamiseen liittyvät tekniset, toiminnalliset ja kysynnälliset riskit hallinta-aikana sekä kohteesta luovuttaessa. Lisäksi tulisi ottaa huomioon sijaintitekijät ja tonttiin liittyvät tulevaisuuden tarpeet.

Kunta omistaa kiinteistöjä, joita se ei tarvitse omassa toiminnassaan ja joista aiheutuu merkittäviä kustannuksia. Kunta luopuu kiinteistöistä, joita se ei tarvitse tai tilat vaativat korjausinvestointeja, joita ei ole järkevää rakennuksiin sijoittaa. Tavoitteena on pitkäjänteisen omistajapolitiikan ja salkutuksen avulla luopua tarpeettomista kiinteistöistä joko purkamalla tai myymällä. Tällä linjauksella vapautetaan resursseja säilytettäviin kiinteistöihin.

Kunnan metsäomaisuudesta pidetään hyvää huolta yhteistyökumppaneiden kanssa. Maa- ja metsäalueiden suunniteltu käyttö perustuu pitkän tähtäimen tuottavuuteen. Maa- ja metsäalueita ei pääsääntöisesti myydä kuin rakentamistarkoitukseen.

### Tavoite

- Kunnalla on selkeä linjaus, miten kiinteistöomaisuutta hallitaan.
- Kunnan omistuksessa olevia säilytettäviä rakennuksia hoidetaan hyvin.
- Kunta luopuu/purkaa kiinteistöt, joiden elinkaari on loppuillaan eikä näihin kiinteistöihin tule investoida
- Kunta huomioi pitkän tähtäimen palvelutilatarpeita huomioiden PSHVA:n tilantarpeet tulevaisuudessa.

### Toimenpiteet

- Ulkopuolisille vuokrataan tiloja kustannusperusteisesti.
- Vuokrien seurantaan ja perimiseen tehdään selkeät pelisäännöt ja ohjeistus isännöitsijän tueksi.
- Kohteet luokitellaan kehitettäviin, ylläpidettäviin, luovutettaviin ja purettaviin kiinteistöihin
- Kartoitetaan myös kokonaistaloudellisuus ja kehittämisen näkökulmat.

## Kiinteistöjen luokittelu

Kiinteistöjen luokituksen tavoitteena on luoda kiinteistömassan hallintaan strategia sekä ohjelmallinen työkalu, jolla kiinteistöt voidaan luokitella neljään eri salkkuluokkaan (A, B, C ja D).

A = Kehitettävät kohteet:

Suunnitelmallinen kunnossapito ja ennakoivat kunnossapitokorjaukset. Kiinteistöjen laajemmista korjauksista ja parantamisista päätetään vuosittain talousarvion investointiosan hyväksymisen yhteydessä. Kohdetta voidaan kehittää joko nykyistä tai tulevaisuuden palvelutarjontaa varten.

B = Ylläpidettävät kohteet:

Suunnitelmallinen kunnossapito ja välttämättömät kunnossapitokorjaukset. Kiinteistön kunnostustarpeiden toteutus arvioidaan aina tapauskohtaisesti. Kiinteistöjen laajemmista korjauksista ja parantamisista päätetään vuosittain talousarvion investointiosan hyväksymisen yhteydessä.

C = Luovutettavat kohteet:

Kiinteistöihin tehdään ainoastaan välttämättömiä ylläpitokorjauksia. Kiinteistöjä ei laajemmin kehitetä eikä niihin tehdä korjausinvestointeja. Kohteiden omistaminen ei ole kunnan kiinteistöstrategian mukaista. Kohteesta luopumistapa voi vaihdella. Asunto-osakkeita voidaan tarjota ensisijaisesti nykyisille vuokralaisille.

D = Purettavat kohteet:

Kohteet puretaan vuosittaisen talousarvion reunaehdot huomioiden.

Kiinteistömässasta on pystyttävä erottamaan kunnan näkökannalta katsottuna tärkeät kiinteistöt, kehitettävät ja tarpeettomat rakennukset. Ylimääräinen tuottamaton ja käyttämätön kiinteistömassa on rasitteena taloudelle ylläpitokulujen vuoksi.

Salkutuksen avulla pyritään mahdollisimman kustannustehokkaaseen ja tarkoituksenmukaiseen kiinteistökantaaan. Kiinteistömassassa tärkeimpien salkkujen tulisi olla vallitsevia, koska kyseisten salkkujen kiinteistöt ovat kunnan parhaita kiinteistöjä niin toiminnallisesti, teknisesti kuin sijainnillisestikin. Kiinteistömassasta tulee saada erilleen ne kiinteistöt, joihin ei tule käyttää resursseja. Näin ollen kiinteistömassaan kohdistuvat toimenpiteet saadaan kohdistettua mahdollisimman kustannustehokkaasti.

## Salkkustrategian ajatus kiinteistömassan hallinnassa

Kiinteistöjen arvottaminen = salkuttaminen

### Arvottamis-/pisteytysohje

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

## Kunnan omistuksessa olevat kiinteistöt

Rautavaaran kunnan omistama kiinteistömassa voidaan luokitella käyttötarkoituksen mukaan seuraavasti.

1. Terveystenhoolto, turvallisuus ja hoivatoiminnot.
2. Hallinto, koulutus-, ja sivistystoimintaan liittyvät rakennukset (tai niiden osaomistukset).
3. Tuotanto-, ja varastorakennukset.
4. Asuinrakennukset.
5. Muut rakennukset tai rakennelmat.



# Kiinteistöjen luokittelu rakennuskohtaisesti

Terveydenhuolto, turvallisuus ja hoivatoiminnot.

## PALOASEMA

Kirkkotie 17, 73900 Rautavaara

Salkku:	A
Kiinteistöluokka:	1
Rakennusvuosi:	2017
Rakennukset:	2
Kerrokset:	2
Huoneistola:	592 m <sup>2</sup>
Käyttöaste:	100 %



Erittäin hyväkuntoinen paloasemarakennus, vuokrattu PSHVA:lle 31.12.2025 saakka. Lämmitysmuotona kaukolämpö.

Merkittävät tulevat korjaushankkeet:

- Normaaleja huolto- ja ylläpitotoimenpiteitä.

Merkittävät tehdyt korjaushankkeet:

- Vuosittaiset huolto- ja ylläpitotoimenpiteet.

## TERVEYSKESKUS

Kotitie 4, 73900 Rautavaara

Salkku:	A
Kiinteistöluokka:	1
Rakennusvuosi:	1991
Rakennukset:	1
Kerrokset:	1
Huoneistola:	678 m <sup>2</sup>
Käyttöaste:	100 %



Hyväkuntoinen terveyskeskusrakennus, vuokrattu PSHVA:lle 31.12.2025 saakka. Lämmitysmuotona kaukolämpö.

### Merkittävät tulevat korjaushankkeet:

- Muutamien toimistohuoneiden pintaremontointi.
- Normaaleja huolto- ja ylläpitotoimenpiteitä.
- Rakennusautomaation päivitys pilvipalvelupohjaiseksi.

### Merkittävät tehdyt korjaushankkeet:

- Peruskorjaus 2009
- Osaan huoneista tuulettuva lattia 2014
- Osaan latioista kapselointi 2017–20
- IV-järjestelmän muutoksia 2021
- IV-järjestelmän nuohous 2022

## ASUMISPALVELUYKSIKÖT

Kotitie 4, 73900 Rautavaara

Salkku:	A
Kiinteistöluokka:	1
Rakennusvuosi:	
Päivänsini	2014
Niittyvilla/Pp	2011
Hopeapaju	1991
Rakennukset:	3
Kerrokset:	2
Huoneistoala:	n.3500 m <sup>2</sup>
Käyttöaste:	100 %



läkkäitten tehostettu asumispalveluyksikkö, vuokrattu PSHVA:lle 31.12.2025 saakka. Lämmitysmuotona kaukolämpö. Koostuu kolmesta osasta: Päivänsini, Niittyvilla/Poutapilvi sekä Hopeapaju. Lisäksi päiväkeskus, joka on osa terveyskeskusta, mutta asumispalvelujen käytössä.

### Merkittävät tulevat korjaushankkeet:

- Sprinklerijärjestelmän huolto/kunnostus
- Normaaleja huolto- ja ylläpitotoimenpiteitä.
- Rakennusautomaation päivitys pilvipalvelupohjaiseksi.

### Merkittävät tehdyt korjaushankkeet:

- Hopeapaju peruskorjattu 2012
- IV-järjestelmän nuohous 2022

## UUSI PALOLA

Kotitie 2, 73900 Rautavaara

Salkku:	A
Kiinteistöluokka:	1
Rakennusvuosi:	2021
Rakennukset:	1
Kerrokset:	1
Huoneistoala:	292 m <sup>2</sup>
Käyttöaste:	100 %



Hyväkuntoinen lastensuojeluyksikkönä toimiva rakennus, vuokrattu yksityiselle palveluntarjoajalle 01.08.2035 saakka. Lämmitysmuotona kaukolämpö.

### Merkittävät tulevat korjaushankkeet:

- Vuokralainen vastaa kiinteistön normaaleista huolto- ja ylläpitotoimenpiteistä.

### Merkittävät tehdyt korjaushankkeet:

- Normaleja huolto- ja ylläpitotoimenpiteitä.

Hallinto, koulutus-, ja sivistystoimintaan liittyvät rakennukset (tai niiden osaomistukset).

### VIRASTOTALO

Koulutie 1, 73900 Rautavaara

Salkku:	B
Kiinteistöluokka:	2
Rakennusvuosi:	1988
Rakennukset:	1
Kerrokset:	3
Huoneistoala:	3897 m <sup>2</sup>
Käyttöaste:	75 %
Kaavamerkintä:	SR-3 eli taajamakuvallisesti merkittävä rakennus



Tyydyttäväkuntoinen virastorakennus, joka on 71 % Rautavaaran kunnan omistuksessa. Käyttöastetta tulee pyrkiä nostamaan kunnan omien toimintojen keskittämällä sekä vuokraamalla tiloja ulkopuolisille toimijoille. Kiinteistöä hallinnoi Kiinteistö Oy Rautavaaran Virastotalo. Lämmitysmuotona kaukolämpö.

#### Merkittävät tulevat korjaushankkeet:

- Käyttövesiputkien uusiminen
- IV-konehuoneen katon korjaus
- Kunnallisen siiven yläkerran viilennys.

#### Merkittävät tehdyt korjaushankkeet:

- Tiilikaton pinnoitus 2019
- Sadevesi- ja salaojajärjestelmät 2019
- IV-järjestelmän nuohous 2023

## KIRJASTO

Koulutie 6, 73900 Rautavaara

Salkku:	B
Kiinteistöluokka:	2
Rakennusvuosi:	1976
Rakennukset:	1
Kerrokset:	1
Huoneistoala:	355 m <sup>2</sup>
Käyttöaste:	100 %



Tyydyttäväkuntoinen kirjastorakennus, joka toimii omatoimikirjaston periaatteella. Lämmitysmuotona kaukolämpö.

Merkittävät tulevat korjaushankkeet:

- Ilmanvaihdon parantaminen

Merkittävät tehdyt korjaushankkeet:

- Vesikattokorjaus 2017
- Sisävalaistus uusittu 2022
- Ilmalämpöpumppu 2023
- Kattomuutos tasakatosta harjakatoksi 1990-luku

## KOULU

Koulutie 9, 73900 Rautavaara

Salkku:	B
Kiinteistöluokka:	2
Rakennusvuosi:	1964
Rakennukset:	2
Kerrokset:	2
Huoneistoala:	2670 m <sup>2</sup>
Käyttöaste:	100 %



Tyydyttäväkuntoinen koulurakennus, jossa toimii peruskoulu sekä lukio. Kiinteistöstrategian loppupuolella kuntotutkimus mahdollisia korjaustoimenpiteitä varten. Lämmitysmuotona kaukolämpö.

Merkittävät tulevat korjaushankkeet:

- Käyttövesiputket
- Julkisivun kunnostusmaalauksia

Merkittävät tehdyt korjaushankkeet:

- Peruskorjaus 2004
- Sadevesi- ja salaojajärjestelmät 2014
- Putkikanaalin Uudistus 2014
- IV-järjestelmän nuohous ja säätö 2023

## RUOKALA

Koulutie 9, 73900 Rautavaara

Salkku:	A
Kiinteistöluokka:	2
Rakennusvuosi:	2014
Rakennukset:	1
Kerrokset:	2
Huoneistoala:	726 m <sup>2</sup>
Käyttöaste:	100 %



Hyväkuntoinen ruokala/keskuskeittiörakennus, joka toimii koulun ruokalana. Osittain vuokrattu PSHVA:lle 31.12.2025 saakka.

Lämmitysmuotona kaukolämpö.

Merkittävät tulevat korjaushankkeet:

- Normaleja huolto- ja ylläpitotoimenpiteitä.

Merkittävät tehdyt korjaushankkeet:

- Normaleja huolto- ja ylläpitotoimenpiteitä.



## MONITOIMITALO

Urheilutie 1, 73900 Rautavaara

Salkku:	B
Kiinteistöluokka:	2
Rakennusvuosi:	1988
Rakennukset:	1
Kerrokset:	3
Huoneistoala:	2200 m <sup>2</sup>
Käyttöaste:	100 %



Tyydyttäväkuntoinen rakennus, jossa sijaitsee liikuntahalli ja kuntosali sekä paikallisten yhdistysten varasto- ja harjoitustiloja. Lisäksi rakennuksessa on esikoulu sekä nuorisotilat.

Lämmitysmuotona kaukolämpö.

### Merkittävät tulevat korjaushankkeet:

- Vesikaton kunnostus
- Aulan lattian pinnoitus
- Liikuntasalin lattian lakkaus

### Merkittävät tehdyt korjaushankkeet:

- IV-järjestelmän uusiminen 2023
- Aurinkopaneelit 2020
- Sadevesi- ja salaojajärjestelmät 2015
- Lumiesteet 2023
- Pukuhuoneiden suihkutilojen uudistus 2014–16

## OPPILASASUNTOLA

Koulutie 8, 73900 Rautavaara

Salkku:	C
Kiinteistöluokka:	2
Rakennusvuosi:	1964
Rakennukset:	1
Kerrokset:	2
Huoneistoala:	1058 m <sup>2</sup>
Käyttöaste:	50 %



Välttäväkuntoinen rakennus, jossa sijaitsee päiväkotia ja kiinteistönhoiton tiloja. Päiväkotiosan elinkaarta jatkettu ilmanvaihdon tehostamisella ja eristämällä sen tilat muusta rakennuksesta. Kiinteistö on elinkaarensa lopussa ja korvaavia tiloja päiväkodille kartoitetaan. Lämmitysmuotona kaukolämpö.

### Merkittävät tulevat korjaushankkeet:

- Normaaleja huolto- ja ylläpitotoimenpiteitä.

### Merkittävät tehdyt korjaushankkeet:

- Ilmastointijärjestelmän muutostyöt ja toisen IV-koneen uusiminen
- Päiväkodin tilojen eristäminen muusta rakennuksesta
- Vesikatto 2019
- Lattioiden pinnoitus 2018
- Sadevesi- ja salaojajärjestelmät 2016
- Pihojen asfaltointi

## Tuotanto- ja varastorakennukset

### KUNNANVARASTO

Kuutamopolku 8, 73900 Rautavaara

Salkku:	B
Kiinteistöluokka:	3
Rakennusvuosi:	1985
Rakennukset:	3
Kerrokset:	1
Huoneistoala:	180 m <sup>2</sup>
Käyttöaste:	100 %



Hyväkuntoiset tuotanto- ja varastotilat kunnan teknisen toimen käyttöön.

Lämmitysmuotona sähkölämmitys.

#### Merkittävät tulevat korjaushankkeet:

- Normaaleja huolto- ja ylläpitotoimenpiteitä.
- Lämpimän puolen ison oven muutostyö.

#### Merkittävät tehdyt korjaushankkeet:

- Viemäroinnin korjaus
- Normaaleja huolto- ja ylläpitotoimenpiteitä.

## LEIPOMO

Ollintie 2, 73900 Rautavaara

Salkku:	B
Kiinteistöluokka:	3
Rakennusvuosi:	1990
Rakennukset:	1
Kerrokset:	1
Huoneistoala:	490 m <sup>2</sup>
Käyttöaste:	100 %



Hyväkuntoinen leipomorakennus, joka on vuokrattu yksityiselle elinkeinonharjoittajalle. Vuokrasopimus päättyy 01.07.2038  
Lämmitysmuotona kaukolämpö.

### Merkittävät tulevat korjaushankkeet:

- Vuokralainen vastaa kiinteistön normaaleista huolto- ja ylläpitotoimenpiteistä.

### Merkittävät tehdyt korjaushankkeet:

- Laajennus 1996
- Laajennus 2021

## Kiinteistökohtaiset korjaustyöt

Toiminnot aikataulutetaan ja budjetointi toteutetaan vuosittain seuraavan vuoden budjettisuunnitelman yhteydessä. Lähtökohtaisesti käyttöturvallisuuteen liittyvät seikat, ilmanvaihtojärjestelmät, kattovuodot ja muut vuotovesiongelmien korjataan havaintojen perusteella ensisijaisesti. Lisäksi kiinnitetään erityistä huomiota pinta- ja salaojavesien johtamiseen rakennuksista pois päin.

KIINTEISTÖ	TOIMENPITEIDEN PRIORITEETTIJÄRJESTYS		
Paloasema	Kiinteistön vuosittaiset huoltotoimenpiteet ja ylläpitokunnostukset.		
Terveyskeskus	1.Rakennusautomaation päivitys.	2.Kiinteistön vuosittaiset huoltotoimenpiteet ja ylläpitokunnostukset.	
Asumispalveluyksiköt	1.Sprinklerijärjestelmän huolto/kunnostus.	2.Rakennusautomaation päivitys.	2.Kiinteistön vuosittaiset huoltotoimenpiteet ja ylläpitokunnostukset.
Uusi Palola	Kiinteistön vuosittaiset huoltotoimenpiteet ja ylläpitokunnostukset.		
Virastotalo	1.Käyttövesiputkiston kunnan selvittäminen ja mahdollinen uusiminen.	2.IV-konehuoneen katon korjaus	
Kirjasto	1.Ilmanvaihtolaitteiston uusiminen villapintaisten elementtien osalta.		
Koulu	1.Käyttövesiputkiston kunnan selvittäminen ja mahdollinen uusiminen.	2.Julkisivun maalauskorjaukset.	
Ruokala	Kiinteistön vuosittaiset huoltotoimenpiteet ja ylläpitokunnostukset.		
Monitoimitalo	1.Vesikaton, sadevesikourujen ja -syöksyjen uusiminen.	2.Liikuntasalin lattian lakkaus.	
Päiväkotitoimitalo	Kiinteistöön tehdään käytön kannalta välttämättömät huolto- ja kunnostustoimenpiteet vuosittain.		
Kunnanvarasto	1.Taukotilojen remontti.	2.Lämpimän puolen ison oven kunnostus.	
Leipomo	Kiinteistön vuosittaiset huoltotoimenpiteet ja ylläpitokunnostukset.		