

BRADO

HANKE**Kiinteistöohjelma 2035**

Toivakan kunta
Iltaruskontie 2
41660 TOIVAKKA

TILAAJA

Toivakan kunta
kuntaympäristöjohtaja Jari Lämsä



KIINTEISTÖOHJELMA 2035

08.05.2025

Perustuu alustavaan kiinteistöohjelmaesitykseen, kiinteistöohjelma 2030 (20.6.2023)

Sisällys

1	JOHDANTO.....	5
2	KIINTEISTÖOHJELMAA OHJAAVAT TEKIJÄT	6
2.1	Toivakan kunnan väestökehitys.....	6
2.2	Toivakan kunnan kiinteistöt	8
2.1	Kiinteistöjen yhtiöittämisvelvollisuus 1.1.2026 alkaen	10
2.2	Ilmastonmuutoksen vaikutukset	10
3	KOULUKESKUKSEN KÄYTTÖASTESELVITYKSEN TULOKSET	11
4	KIINTEISTÖOHJELMAN VAIHTOEHDOT	13
4.1	Tulosten yhteenveto	13
4.2	Kiinteistöistä luopuminen purkamalla	14
4.3	Kiinteistöistä luopuminen myymällä	16
4.4	Kiinteistöjen säilyttäminen, korjaaminen ja ylläpito.....	17
5	KIINTEISTÖOHJELMAN KIINTEISTÖT	18
5.1	Kirkonkylän koulukeskus.....	18
5.1.1	Kiinteistö	18
5.1.2	Taloustiedot.....	20
5.1.3	Tilat, käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti	20
5.1.4	Johtopäätökset ja ehdotukset.....	21
5.2	Kankaisten kyläkoulu	22
5.2.1	Kiinteistö	22
5.2.2	Taloustiedot.....	23
5.2.3	Tilat, käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti	23
5.2.4	Johtopäätökset ja ehdotukset.....	24
5.3	Toivakkatalo	25
5.3.1	Kiinteistö	25
5.3.2	Taloustiedot.....	25
5.3.3	Tilojen käyttö ja toiminnallisuus	26
5.3.4	Johtopäätökset ja ehdotukset.....	26
5.4	Kirjasto.....	26
5.4.1	Kiinteistö	26
5.4.2	Taloustiedot.....	27
5.4.3	Johtopäätökset ja ehdotukset.....	28
5.5	Terveyskeskus	28

5.5.1	Kiinteistö	28
5.5.2	Taloustiedot	29
5.5.3	Johtopäätökset ja ehdotukset	29
5.6	Päiväkoti Touhuvakka.....	29
5.6.1	Kiinteistö	29
5.6.2	Tilojen käyttö	30
5.6.3	Taloustiedot	31
5.6.4	Johtopäätökset ja ehdotukset	31
5.7	Vakkari, päiväkotikiinteistö ja nuorisotalo	32
5.7.1	Kiinteistö	32
5.7.2	Tilojen käyttö	32
5.7.3	Taloustiedot	33
5.7.4	Johtopäätökset ja ehdotukset	33
5.8	Paloasema ja vanha virastotalo	33
5.8.1	Kiinteistö	33
5.8.2	Tilojen käyttö	34
5.8.3	Taloustiedot	34
5.8.4	Johtopäätökset ja ehdotukset	35
5.9	Päivätoimintakeskus	35
5.9.1	Kiinteistö	35
5.9.2	Tilojen käyttö	36
5.9.3	Taloustiedot	37
5.9.4	Johtopäätökset ja ehdotukset	37
5.10	Yritystalo	38
5.10.1	Kiinteistö	38
5.10.2	Tilat ja käyttö	38
5.10.3	Taloustiedot	38
5.10.4	Johtopäätökset ja ehdotukset	39
5.11	Kansalaisopisto	39
5.11.1	Kiinteistö	39
5.11.2	Tilojen käyttö	40
5.11.3	Taloustiedot	40
5.11.4	Johtopäätökset ja ehdotukset	41
5.12	Vanha puukoulu, Puukki	41
5.12.1	Kiinteistö	41

5.12.2	Tilojen käyttö	42
5.12.3	Taloustiedot	42
5.12.4	Johtopäätökset ja ehdotukset	43
5.13	Varikko	44
5.13.1	Kiinteistö	44
5.13.2	Tilojen käyttö	44
5.13.3	Taloustiedot	44
5.13.4	Johtopäätökset ja ehdotukset	45
5.14	Jätevedenpuhdistamo	45
5.14.1	Kiinteistö	45
5.14.2	Tilojen käyttö	46
5.14.3	Taloustiedot	46
5.14.4	Johtopäätökset ja ehdotukset	46
5.15	Maunosen vedenottamo	47
5.15.1	Kiinteistö	47
5.15.2	Tilojen käyttö	47
5.15.3	Taloustiedot	47
5.15.4	Johtopäätökset ja ehdotukset	48
6	TALONRAKENNUKSEN INVESTOINTIOHJELMA	48
7	JOHTOPÄÄTÖKSET JA JATKOTOIMENPITEET	49

1 JOHDANTO

Toivakan kunnan alustava kiinteistöohjelmaesitys valmistui 20.06.2023. Alustava kiinteistöohjelma oli laadittu vuoteen 2030 saakka. Kiinteistöohjelmaa on käsitelty kunnan virkamiesten ja luottamushenkilöiden toimesta lautakunnissa. Hyvinvointialueiden alkuperäiset vuokrasopimukset päättyvät vuoden 2025 loppuun. Kunta on neuvotellut vuokrasopimusten jatkamisesta hyvinvointialueen kanssa. Vuokraneuvotteluiden tiedossa olevat asiat on päivitetty tähän raporttiin.

Toivakan kunta tilasi Brado Oy:ltä kiinteistöohjelman päivityksen käytyjen keskustelujen pohjalta. Tavoitteena oli päivittää alustava kiinteistöohjelma vuoteen 2035 saakka ja viedä kiinteistöohjelma valtuusto käsittelyyn kesäkuussa 2025. Kiinteistöohjelman tavoitteena on kuvata kiinteistöihin liittyviä tarpeita tarkastelujakson aikana sekä ehdottaa käytössä olevien tietojen perusteella kiinteistöjä koskevia muutoksia.

Toivakan kuntastrategian arvoja ovat avoimuus ja rohkeus päätöksissä, jatkuvasti oppiva ja kehittyvä kuntayhteisö sekä aitous ja yhteisöllisyys. Strategian visiona on; *Yhdessä toimiva Toivakka tuntuu kodilta*. Tavoitteina ovat mm.

- kasvaa vetovoimaisten kehyskuntien joukkoon
- viihtyisä, vireä ja turvallinen yhteisö
- kylien asuinalueiden kehittäminen
- joukkoliikenneyhteyksien kehittäminen
- onnistumisten ja vahvuuksien rohkea esiin nostaminen
- uusien asukkaiden olon tekeminen tervetulleiksi.

Toivakan kuntastrategia 2022-2030 on hyväksytty kunnan valtuustossa 14.2.2022. Raportointihetkellä oli käynnissä kunta- ja hyvinvointialueiden luottamushenkilöiden vaalit. On mahdollista, että uudet luottamushenkilöt päivittävät voimassa olevaa kuntastrategiaa.

Kiinteistöohjelma 2035 tukee hyväksyttyä kuntastrategiaa. Kiinteistöohjelmaa on suositeltava päivittää ainakin kuntastrategian tarkastelun yhteydessä, jos muutoksilla katsotaan olevan vaikutusta kiinteistöihin.

Kiinteistöohjelmassa asukkaiden hyvinvointia voidaan edistää huolehtimalla tilojen toiminnallisuudesta ja soveltuvuudesta käyttötarkoitukseen. Vuoden 2025 alusta voimaan tulleen alueidenkäyttölain mukaan lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttöä ja rakentamista niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. Suomen rakentamismääräyskokoelmassa edellytetään lisäksi tilojen turvallisuutta ja terveellisyyttä.

Innovatiivisen ja kestävä kiinteistöjohtamisen näkökulmasta tilamäärien mitoittaminen todellisten tilatarpeiden mukaan sekä suunnitelmallinen ja innovatiivinen varautuminen tulevaisuuden vaatimuksiin ovat kiinteistöohjelman keskiössä. Tilankäytön tehokkuus vaikuttaa suoraan tarpeellisiin tilamääriin, tilajoustoihin ja kiinteistökustannuksiin. Käynnissä olevan ilmastonmuutoksen torjunnan ja varautumisen toimiin on myös varauduttava kiinteistöohjelman tarkastelujaksolla, tulevan vuosikymmenen aikana.

Koulukeskukseen maaliskuussa 2023 laaditun käyttöasteselvityksen mukaan tilojen oppilaskapasiteetti mahdollistaisi jo nyt oppilaiden lisäämisen. Kunnan lapsimäärän ennakoitaan vähenevän tarkastelujaksolla huomattavasti, mikä lisää

edelleen koulujen vajaakäyttöä. Kiinteistöohjelman näkökulmasta kunnan elinvoimaa olisi mahdollista vahvistaa erityisesti lapsiperheille suunnatun markkinoinnin avulla.

2 KIINTEISTÖOHJELMAA OHJAAVAT TEKIJÄT

2.1 Toivakan kunnan väestökehitys

Maakuntaliiton mukaan Keski-Suomen väestömäärä kasvoi 884 henkilöllä vuoden 2024 aikana. Maahanmuutto jatkui voimakkaana lisäten väestöä 2 411 henkilöllä. Ennakkotiedon mukaan Keski-Suomen väestömäärä oli vuoden 2024 lopussa 274 155 henkilöä. Maahanmuuttajien määrään vaikuttaa edelleen ukrainalaisten mahdollisuus hakea kotikuntaa vuoden maassa olon jälkeen. Maan sisäisessä muuttoliikkeessä vain neljä Keski-Suomen kuntaa sai muuttovoittoa ja koko maakunnan tasolla päädyttiin reippaaseen muuttotappioon (-635). Luonnollinen väestömuutos oli vahvasti miinuksella (-868). Syntyneiden määrä ylitti kuolleiden määrän vain kolmessa kunnassa. Maakuntien joukossa Keski-Suomi on 5. suurin.

Väestön määrällä mitattuna Toivakka oli maakunnan 7. pienin kunta 2353 asukkaalla. Keski-Suomen maakunnan väestönkehitys on ollut 2010-luvulla määrällisesti vaisua, lisäystä +1234 henkeä. Tilastokeskuksen väestöennusteen (2024) mukaan Keski-Suomen väestömäärä kasvaa niukasti, 0,6 % (noin 1 700 asukkaalla), vuodesta 2023 vuoteen 2045 mennessä. Kunnista ainoastaan Jyväskylän (+13 %), Muuramen (+12 %) ja Luhangan (+4 %) ennustetaan kasvavan.

Toivakan kunnan väkiluku on vähentynyt viimeisen vuosikymmenen aikana n. 98 henkilöllä (-4 %). Vuonna 2024 Toivakassa asui 2353 ihmistä, josta 0-15 vuotiaiden osuus oli 16,8 % eli 395 lasta. Tarkastelujaksolla väestön ikärakenteen ennakoidaan muuttuvan siten, että yli 65-vuotiaiden osuus lisääntyy hieman 30%:sta 33%:iin ja samaan aikaan lasten määrä vähenee syntyvyyden laskun takia.

Väestömäärä vuosittain

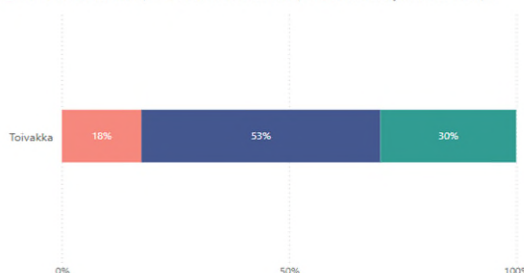


Väkiluvun vuosimuutos, %

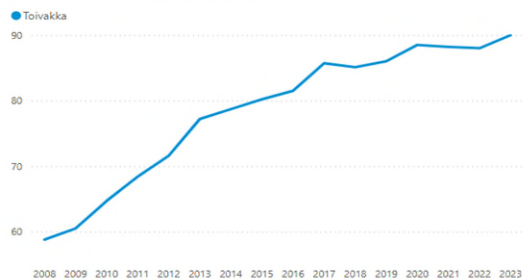


Ikärakenne vuonna 2023

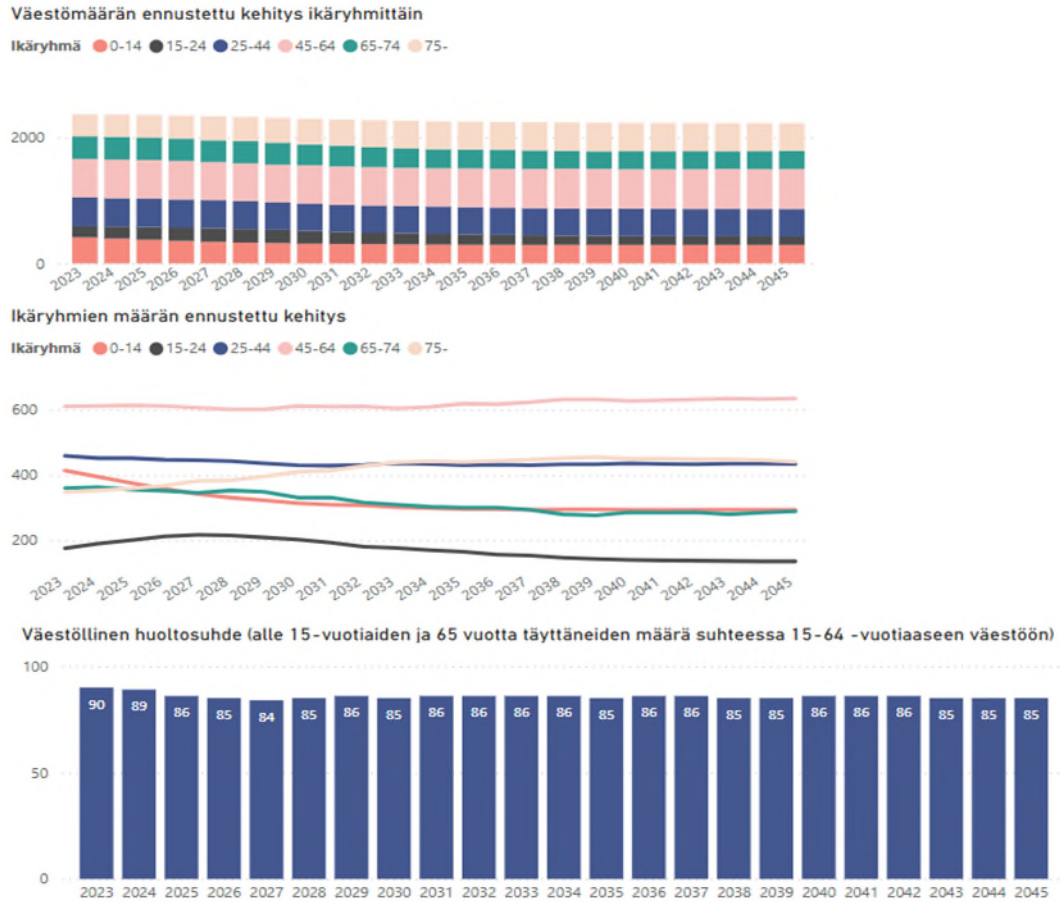
● Alle 15-vuotiaiden osuus, % ● 15-64-vuotiaiden osuus, % ● 65 vuotta täyttäneiden osuus, %



Väestöllinen huoltosuhde (0-14 -vuotiaiden ja 65 vuotta täyttäneiden määrä suhteessa 15-64 -vuotiaiden määrään)



Kuva 1. Toivakan kunnan viime vuosien väestökehitys. Lähde; maakuntaliiton nettisivut 10.4.2025, <https://info.keskisuomi.fi/vaestokehitys/>.



Kuva 2. Toivakan kunnan väestörakenteen kehitys. Lähde; maakuntaliiton nettisivut 10.4.2025, <https://info.keskisuomi.fi/vaestokehitys/>.



Kuva 3. Toivakan lapsimäärän ennustettu kehitys. Lähde; maakuntaliiton nettisivut 10.4.2025, <https://info.keskisuomi.fi/vaestokehitys/>.

Toivakan asukasmäärän ennustetaan vähenevän 102 henkilöllä kiinteistöohjelman tarkastelujaksolla seuraavan kymmenen vuoden aikana. Syntyvyyden ennakoidaan vähenevän ja olevan tarkastelujaksolla noin 13 - 16 lasta/vuosi. Väestöllisen huoltosuhteen ennakoidaan hieman laskevan 90 %:sta 85 %:iin. Asukasmäärän väheneminen selittyy pääasiassa syntyvyyden laskulla. Ennusteen mukaan Toivakassa on tarkastelujakson lopussa, vuonna 2035, 296 lasta (0-14 vuotiaat).

Väestökehityksen muutos asettaa taloudellisia haasteita kunnan talouden tasapainoiluun. Kunta voi kuitenkin aktiivisilla toimilla vaikuttaa ennustettuun kehitykseen. Toivakan sijainti kasvavan Jyväskylän naapurissa ja hyvät liikenneyhteydet antavat mahdollisuuden muuttaa ennustettua väestökehitystä ja lisätä lapsiperheiden määrää. Syntyvyyden lasku on valtakunnallinen trendi ja kilpailu lapsiperheistä on kaikissa kunnissa kovaa. Kunnassa onkin otettu käyttöön kotihoidontuen merkittävä kuntalisä (muksuraha), jonka tarkoituksena on houkuttaa lapsiperheitä ja kasvattaa syntyvyyttä www.toivakka.fi/muksuraha. Toivakan kunnan kannattaa jatkossakin pohtia selkeitä erottumistekijöitä ja aktiivista markkinointia lapsiperheiden houuttelemiseksi.

Toivakan kunnan ennustettu väestökehitys edellyttää pitkän tähtäimen järkevien kokonaisratkaisujen pohdintaa.

2.2 Toivakan kunnan kiinteistöt

Kiinteistöohjelman osana selvitettiin vuonna 2023 koulukeskuksen käyttöasteet, oppilaskapasiteetit sekä tilajoustomahdollisuudet. Käyttöasteselvityksen yhtenä tavoitteena oli hakea sivistyspalveluiden kanssa yhteistyössä pedagogisesti kestäviä ratkaisumalleja ja tilajoustoja tulevaisuuden tarpeita silmällä pitäen.

Kiinteistöohjelman lähtötietoina käytettiin Toivakan kunnan seuraavia asiakirjoja:

- kuntastrategia v. 2022
- oppilasennusteet v. 2025 - 2031
- koulukeskuksen tilakohteiset työjärjestykset v. 2023
- väestöennusteet v. 2035-2045
- rakennusten pohjapiirustukset
- rakennusten ilmanvaihtosuunnitelmat
- kiinteistöjen kuntoarviot tms. selvitykset
- kiinteistöjen ylläpitokustannukset v. 2024
- kiinteistöjen kirjanpitoarvot ja vuosipoistot v. 2024

Kiinteistöohjelma rajattiin koskemaan vain kunnan suorassa omistuksessa olevia kiinteistöjä. Kiinteistöohjelma sisältää vielä myös hyvinvointialueelle vuokratut kiinteistöt. Selvityksessä mukana olevat kiinteistöt ovat:

- Toivakka-talo, kunnanvirasto
- Kirjasto
- Terveysasema
- Paloasema ja vanha kunnanvirasto
- Koulukeskus, A, B ja C-rakennukset

- Kankaisten koulu
- Puukkis, vanha puukoulu
- Yritystalo, vanha nuorisotalo
- Päiväkotitouhuvakka
- Vakkari, päiväkotitouhuvakka ja nuorisotalo
- Päivätoimintakeskus, Toimintavakka
- Kansalaisopisto, vanha terveystalo
- Varikko
- Jäteveden puhdistamo
- Maunosen vedenottamo
- Muut kiinteistöt
 - o Silanterin torppa
 - o Mäntylä, asuinrakennus, myyntipäätös on tehty.
 - o Toivakan kunnalla on omistuksessaan myös muita vähäisempiä rakennuksia, jotka palvelevat esimerkiksi museotoimintaa tai liikunnan ja vapaa-ajan palveluiden tarpeita (katokset, varastot, pukukopit jne)

Kiinteistöstrategiassa mukana olevien kiinteistöjen bruttopinta-alat ovat yhteensä noin 14.400 kem² ja ne edustavat suurinta osaa kunnan kiinteistökannasta kunnan omistuksessa olevista kiinteistöistä. Kiinteistöohjelman ulkopuolelle jätettiin tytäryhtiöiden KOY Toivakan Hakan kohteet ja Toivakan Lämpö Oy:n lämpölaitos.

Kaikki kiinteistöohjelmassa esitetyt kustannukset ovat arvonnäköverottomia alv. 0%. Kustannukset ja laskelmat ovat luonteeltaan suuntaa antavia ja perustuvat arvion antamisen ajankohdan kustannustasoon sekä käytössä olleisiin tietoihin. Kaikki kustannukset pitää tarkastaa tarkasteluhetken lähtötietoihin ja kustannustasoon. Kiinteistökustannusten tasoa nostaa tulevaisuudessa mm. energian hinnan nousu, energiainvestoinnit, tarvittavat korjaukset sekä ilmaston muutokseen varautumisen kustannukset. Kiinteistöjen korjausriskin oletetaan kasvavan rakennuksen käyttöiän kasvun suhteessa.

Kiinteistöjä koskevat talousluvut, kirjanpitoarvot, vuosipoistot ja ylläpitomenot on saatu kunnasta. Ylläpitomenoina on käytetty vuoden 2024 toteutuneita kustannuksia. Kiinteistöjen myyntihinta-arvioihin ei ole käytetty AKA-arviomenettelyä vaan myyntihinta-arviot perustuvat vastaaviin myynneissä olevien kohteiden hintapyyntöihin. Kiinteistöjen purkuhinnat on määriteltävä vastaavien kohteiden toteutuneiden hintojen sekä purettavan rakennuksen laajuuden perusteella. Korjausvelka on arvioitu kiinteistöjen kunnon, laajuuden ja korjausasteen perusteella. Korjausvelka kuvaa kiinteistöihin sitoutunutta velan määrää toisin sanoen rakennusosien kulumista ja turmeltumista ja sitä kautta korjauskustannusten kertymistä. Peruskorjausten tarkemmat kustannukset määritellään aina hankesuunnitteluvaiheessa tilamäärien ja tehtävien toimenpiteiden perusteella tavoitehintamenettelyllä.

Rakennustietokorttien mukaiset kuntoarviot sisältävät yleensä kiinteistön pitkän tähtäimen korjausten suunnitelman (PTS) kustannuksineen. Osasta kiinteistöistä kuntoarviot ja PTS-tiedot puuttuivat. Mikäli kuntoarviota ei oltu tehty tai PTS-

suunnitelma ei sisältynyt kuntoarvioon, arvioitiin PTS-kustannukset rakennuksen yleisen kunnon ja iän perusteella.

Teknisten tietojen etsimisessä ja toimittamisessa oli haasteita eikä kaikkia tarvittavia tietoja ollut saatavilla. Kiinteistöohjelman päivityksen aikana kunta oli tilannut terveysaseman ja kirjaston kuntoarvion, jotka sisältävät PTS-suunnitelmat. Kuntoarviot suositellaan laatimaan kaikista kunnan tärkeimmistä rakennuksista.

2.1 Kiinteistöjen yhtiöittämisvelvollisuus 1.1.2026 alkaen

Toivakan kunta on käynyt sote- ja paloasemakiinteistöjen vuokrasopimusneuvotteluita Keski-Suomen hyvinvointialueen kanssa. Hyvinvointialue on ilmoittanut, että nykyisten vuokrasopimusten mukaista mahdollista optiovuotta ei tulla otta-
maan käyttöön koko Keski-Suomen alueella. Lisäksi neuvotteluissa on käynyt ilmi, että paikallista toimintaa pyritään keskittämään mahdollisimman paljon Toivakan terveysasemalle ja kaikista rakennuksista laaditaan uudet vuokrasopimukset. Alustavasti hyvinvointialue on ilmoittanut, että vuokrasopimukset tehdään paloasemasta, päivätoimintarakennuksesta ja terveysasemasta. Vuokrasopimuksissa otetaan huomioon myös mahdolliset tilojen muutostarpeet, jotka kohdistuvat terveysasemalle. Raportointihetkellä vuokrasopimusneuvottelut olivat vielä kesken. Vuokrasopimus ja mahdolliset muutostarpeet vaativat hallituksen ja valtuuston erillispäätöksen.

Toivakan kunta on tilannut erillisenä toimeksiantona hyvinvointialueelle vuokrattavien rakennusten yhtiöittämisvelvityksen BDO Oy:ltä ja yhtiöittämistä tullaan valmistelemaan niin, että kunnalla on valmius aloittaa yhtiöitetty toimitilojen vuokraustoiminta lainsäädännön edellyttämällä tavalla 1.1.2026 alkaen.

Yhtiöittämisvaatimuksen osalta Toivakan kunta luopuu suorasta omistuksesta hyvinvointialueelle vuokratuista rakennuksista.

Luovutustapa ratkaistaan myöhemmin kunnan kannalta tarkoituksenmukaisimmalla tavalla niin vastaanottavan yhtiön kuin omaisuuden luovutuksenkin osalta.

2.2 Ilmastonmuutoksen vaikutukset

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

EU-parlamentti hyväksyi kantansa rakennusten energiatehokkuudesta 14.3.2023. Päätöksen tavoitteena on vähentää energiankulutusta ja kasvihuonepäästöjä sekä lisätä peruskorjausinvestointeja. Neuvotteluja komission, parlamentin ja neuvoston välillä on käyty vuoden 2023 kuluessa. Tavoitteena oli muodostaa EU:n yhteinen näkemys energiatehokkuustoimista, joka ohjaisi myös jäsenmaiden kansallista lainsäädäntöä.

Rakentamista ohjaava vanha maankäyttö- ja rakennuslaki on jakautunut rakentamislakiin ja alueidenkäyttölakiin vuoden 2025 alusta alkaen. Rakentamislaki ohjaa rakentamista. Alueidenkäyttölaki ohjaa maankäyttöä ja kaavoitusta. Rakentamislakia täydennetään kuluvan vuoden aikana vielä korjaussarjalla ja siihen lisätään vuoden 2026 alusta alkaen rakentamisluvan käsittelyaikatakuu, rakennuksen hiilijalanjälkilaskenta velvoitteet sekä rakentamisluvan hakeminen suunnitelmamallilla tai muutoin koneluettavassa muodossa. Lakiuudistuksen lähtökohtana on ollut ilmastonmuutoksen torjuminen ja digitalisaation lisääminen. Lakia täydentävä

rakentamismääräyskokoelma on myös muuttumassa ja se tulee sisältämään velvoitteita ilmastomuutoksen vaikutuksiin varautumiseen.

Torjunta ja varautuminen ovat siis eriasioita ja ne on huomioitava erityisesti uudisrakennushankkeissa. Ilmastomuutoksen torjunnan näkökulmasta olemassa olevien tilojen käyttöä pitäisi tehostaa ja rakentaa uutta mahdollisimman vähän. Ilmastomuutos ohjaa samalla myös tehokkaampaan kiinteistökustannusten hallintaan, kun esimerkiksi energiakustannukset nousevat.

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

Ilmastomuutokseen varautuminen ajoittuu tämän kiinteistöohjelman tarkastelujaksolle ja tulee lisäämään kiinteistöjen riskejä sekä kiinteistökustannuksia

3 KOULUKESKUKSEN KÄYTTÖASTESELVITYKSEN TULOKSET

Alustavan kiinteistöohjelmaesityksen 20.6.2023 yhteydessä tehtyä kiinteistöjen käyttöasteselvitystä ei ole päivitetty tähän kiinteistöohjelmaan. Tähän kohtaan kirjattut tiedot ovat, oppilasennusteita lukuun ottamatta, alkuperäisen raportin tietoja. Alkuperäiset tiedot on merkitty *kursiivilla*.

Lainaus alustavasta kiinteistöohjelmasta 2030.

”Käyttöasteselvityksen tarkoituksena oli selvittää koulukeskuksen A-, B- ja C- rakennusten nykyistä käyttöä sekä mahdollisuuksia tilajoustoihin tulevaisuudessa. Selvityksessä tarkasteltiin teknisestä näkökulmasta yksittäisten tilojen käyttöasteita, toiminnallisuutta, tulevia tarpeita sekä oppilaskapasiteetteja. Tavoitteena oli myös löytää pedagogisesti kestäviä ratkaisumalleja tilatehokkuuden ja -joustojen parantamiseen. Koulukeskuksen käyttöastekartoituksen tarkemmat tulokset ovat tämän raportin liitteenä (LIITE 1).

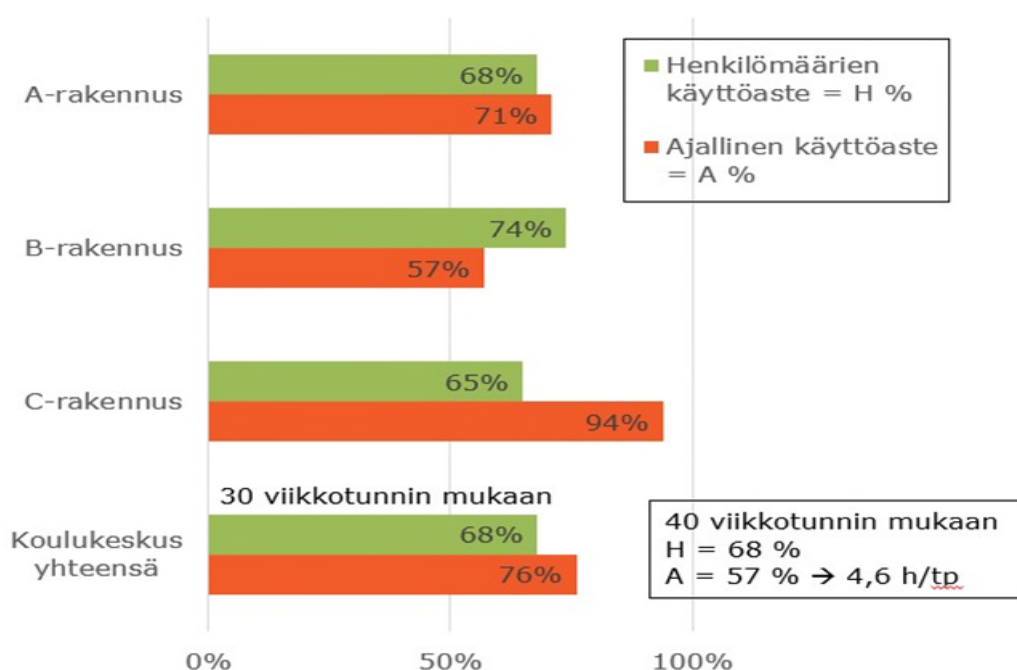
Selvitystyössä tehtiin kohdekäyntejä ja haastateltiin koulun henkilökuntaa ja rehtoria. Osapuolille järjestettiin työpaja, johon valmistelimme ennakkotehtävän. Selvitystyö sisälsi kaksi vaihetta. Ensimmäisessä vaiheessa laadittiin saatujen lähtötietojen perusteella käyttöastekartat. Toisessa vaiheessa järjestettiin työpaja ja pyrittiin löytämään pedagogisesti kestäviä ratkaisumalleja. Suosittelemme kuntaa jatkamaan pedagogisesti kestävien ratkaisumallien pohdintaa myös tulevaisuudessa, koska sillä on suuri merkitys tarpeellisen kiinteistöresurssin mitoituksessa laajemmin kunnan kiinteistöissä.

Käyttöasteiden tutkimus kohdennettiin ainoastaan opetus-, esiopetus- ja iltapäivätoiminnassa oleviin tiloihin. Oppilaskapasiteetissa ei huomioitu oppilashuollon tiloja, neuvottelutiloja, ruokasalia eikä liikunta- tai kuntosalia. Nämä tilat katsottiin tässä tarkastelussa ”ylimääräiseksi” tilaresurssiksi. Selvityksessä oli mukana yhteensä 33 koulukeskuksen tilaa. Tilojen keskimääräinen ajallinen käyttöaste (A) on 76 % ja henkilömääriin perustuva käyttöaste (H) oli 68 %. Koulukeskuksen ajallista käyttöastetta (A) rajoittaa 30 viikkotuntiin 143 oppilaan kuljetusjärjestelyt. Mikäli

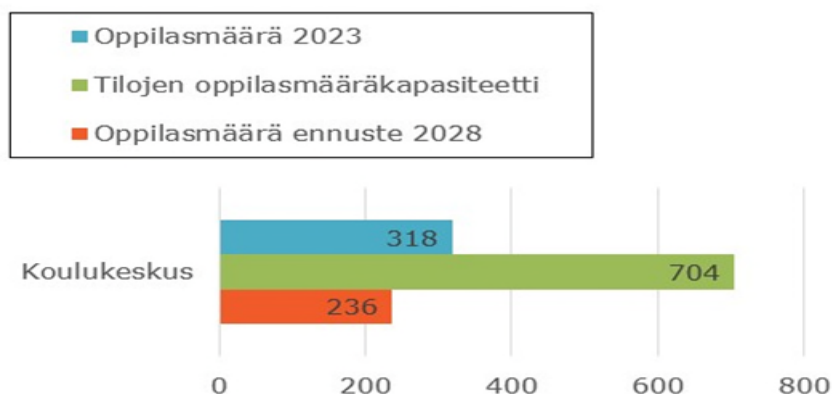
kuljetusjärjestelyitä ei tarvitsisi huomioida, käytössä olisi 40 viikkotuntia. Tässä tapauksessa koulun ajallinen käyttöaste laskisi 57 %:iin. Kuljetusjärjestelyillä ei ole vaikutusta tilojen henkilömäärien käyttöasteisiin.

Iltakäyttöä oli 10/33 tilassa. Iltakäyttö oli keskittynyt liikunta- ja kuntosaliin, auditorioon sekä musiikki-, tekstiilityö-, kuvataide- ja äidinkielen luokaan. Iltakäytön ajallinen keskimääräinen käyttöaste oli kohtuullisen hyvä 17 %.

Käyttöasteselvityksessä tehtiin rakennuskohtaiset käyttöastekartat, joihin merkittiin tilakohtaiset käyttöasteet eri värein. Rakennusten käyttöastekartat löytyvät käyttöasteselvityksen liitteistä. Käyttöastekartoista käy ilmi tilojen tunnus, tiedossa oleva käyttötarkoitus, henkilömäärä, mahdollinen iltakäyttö, henkilömääriin perustuva käyttöaste (H) sekä ajallinen käyttöaste (A) sekä suunnitellun ilmanvaihdon sallima maksimi henkilömäärä (IV).



Kuva 4. Toivakan koulukeskuksen käyttöasteet



Kuva 5. Toivakan koulukeskuksen teoreettinen oppilaskapasiteetti.

Koulukeskuksen teoreettinen ja tekninen oppilaskapasiteetti on 704 oppilasta, nykyisen oppilasmäärän ollessa 318. Oppilasennusteen mukaan oppilasmäärä vähenee 236 lapseen vuoteen 2028 mennessä. Teoreettinen kapasiteettitarkastelu ei huomioi ryhmien määrää, opettajien lukujärjestysten laatimisen haasteita tai pedagogista näkökulmaa. Lukujärjestykseen liittyvät haasteet korostuvat tyypillisesti yläkoulussa, jossa oppilaat ja opettajat vaihtavat jatkuvasti luokkatiloja. Koulukeskuksen todellisen ja pedagogisesti kestävästi oppilaskapasiteetin arvioidaan olevan 400-450 oppilaan välillä.

Koulukeskuksen tutkittujen tilojen hyötypinta-ala on 1940 htm². Tutkittujen tilojen (pl. ruokasali) tilan käytön tehokkuus oli tutkimus hetkellä 8,4 htm²/oppilas ja oppilasennusteiden toteutuessa vuonna 2028 11,3 htm²/oppilas. Väestöennusteen mukaan koulukiinteistöjen vajaa käyttö lisääntyy ja vastaavasti tilojen vapaana oleva kapasiteetti nousee kuluvaan vuosikymmenen aikana.

Kiinteistöohjelman näkökulmasta koulukeskuksen rakennuksissa katsotaan olevan tällä hetkellä vapaata tilaresurssia, jota voisi hyödyntää muuhunkin käyttötarkoitukseen. Oppilasmäärien vähentyessä tilaresurssia vapautuu enemmän, joka mahdollistaisi huomattavat tilajoustot.”

Tähän kiinteistöohjelmaan päivitettyjen oppilastietojen mukaan koulukeskuksen oppilasmäärä oli raportointi hetkellä 299 oppilasta. Oppilasennusteen mukaan koulukeskuksen lapsimäärä vähenee kolmanneksella 195 oppilaaseen vuoteen 2031 mennessä. Oppilasennusteen tiedot perustuvat jo syntyneisiin lapsiin eikä se huomioi mahdollista muuttoliikettä.

4 KIINTEISTÖOHJELMAN VAIHTOEHDOT

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

Kiinteistöohjelman tavoitteena oli muodostaa kokonaiskuva tutkitusta kiinteistökannasta sekä antaa konkreettisia toimenpide-ehdotuksia tulevien vuosien kiinteistöjohtamiseen.

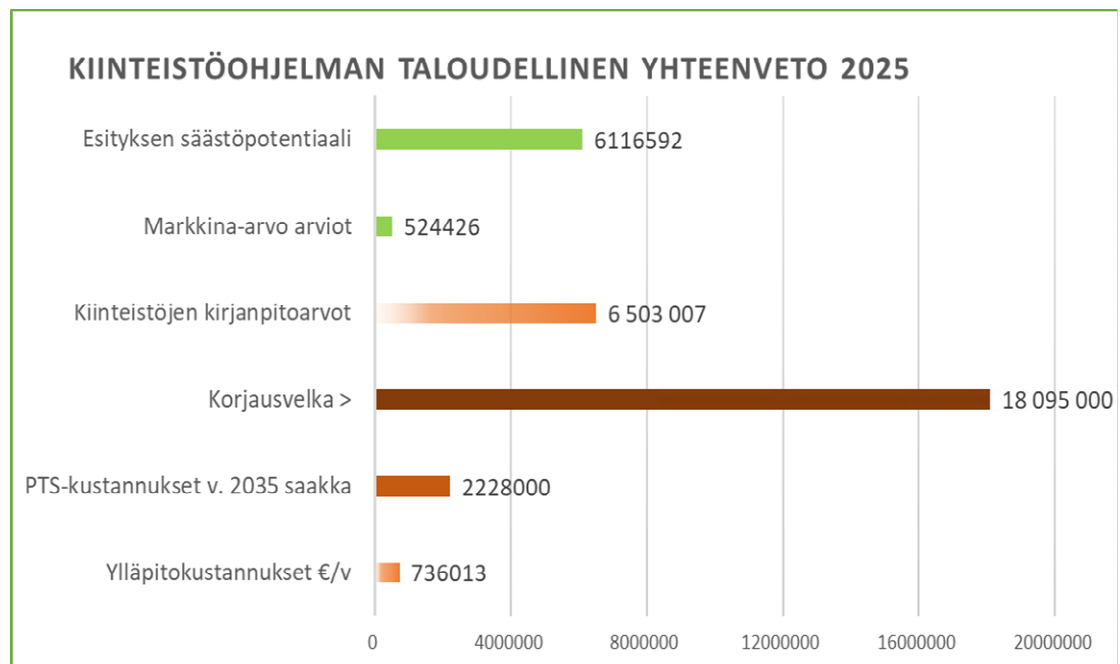
4.1 Tulosten yhteenveto

Toivakan kunnan kouluverkko koostuu kahdesta kiinteistöstä, kirkonkylän koulukeskuksesta ja Kankaisten koulusta. Kankaisten koulu toimii vuokratessa siirtokelpoisessa rakennuksessa. Määräaikainen vuokrasopimus päättyy 31.10.2028, jonka jälkeen oppilaat ja päiväkotilapset olisi mahdollista sijoittaa kirkonkylän kiinteistöihin. Käyttöasteselvityksen mukaan eniten tilajoustomahdollisuuksia on koulukeskuksen rakennuksissa.

Koulukeskuksen lisäksi tarkastelujakson suurimpia peruskorjaustarpeita on vanhalla puukoululla, kansalaisopistolla, yritystalolla, jäteveden puhdistamolla sekä tarkastelujakson loppupuolella Maunosen vedenottamolla ja kirjastolla. Myös terveysaseman peruskorjausta esitetään tarkastelujaksolla, vaikka kiinteistön omistus on siirtymässä yhtiölle 1.1.2026. Selvityksessä mukana olleiden kiinteistöjen korjausvelka (peruskorjausten kustannukset) ovat noin 18,1 M€, josta koulukeskuksen osuus on 62 % eli 11,2 M€. Mikäli yhtiöitettäviä (terveysasema, päivätoimintakeskus ja paloasema), myytäviä tai purettavia kiinteistöjä ei huomioida, olisi

korjausvelan määrä noin 14 M€. Tämä korjausvelka arvio on maltillinen arvio, joka käytettävissä olevien tietojen perusteella voisi aiheutua välttämättömien rakennusosien korjaamisesta sekä yleisen laatutason nostosta uutta vastaavalle tasolle. Arvio ei sisällä mahdollisia tilamuutoksia tai muita toiminnallisia parannuksia. Arviota on mahdollista tarkentaa kuntoarvioiden ja hankesuunnittelun perusteella.

Kiinteistöohjelmassa mukana olevien kohteiden kirjanpitoarvon vuoden 2024 lopussa olivat yhteensä noin 6,5 M€. Kiinteistöjen vuosittaiset ylläpitokustannukset ovat olleet vuonna 2024 yhteensä noin 736 t€. Edelliseen tarkasteluun verrattuna kiinteistökustannukset ovat nousseet +16,2 %. Kahden suurimman kiinteistön osuus kustannuksista oli yhteensä n. 61 %. Suurimmat kiinteistökustannukset aiheutuivat jätevedenpuhdistamo 42,8 % ja toiseksi suurimmat koulukeskukselta 18 %. Akuuttien kuntoarviossa esitettyjen ja arvioitujen PTS-korjaustoimenpiteiden kokonaiskustannus on noin 2,23 M€.



Kuva 6. Kiinteistöohjelman kustannusten yhteenveto

Esityksen säästöpotentiaali on noin 6,1 M€. Summa sisältää purettavien ja myytävien kiinteistöjen arvioidut ylläpito-, PTS- ja peruskorjauskustannukset sekä Kan-kaisten koulun vuokrasopimuksen päättämisen vaikutuksen. Säästöpotentiaali ei sisällä vanhan kunnanviraston PTS-kustannuksia tai peruskorjausvelkaa. Säästöpotentiaali ilman peruskorjauskustannuksia on noin 918 t€. Laskelmassa on oletuk-sena, että kaikki myynnit ja purkamiset on tehty viimeistään vuonna 2027.

Esitämme ensisijaisesti myytäväksi neljää kiinteistöä, joiden markkinahinta-arviot ovat yhteensä noin 500 t€. Esitykseen sisältyy yhtiötettävät SOTE-kiinteistöt. SOTE-kiinteistöjen luovutustapaa ei ole vielä päätetty. Käytännössä vaihtoehtoina ovat myynti tai apporti.

4.2 Kiinteistöistä luopuminen purkamalla

Esitämme ensisijaisesti purettavaksi vanhaa virastotaloa, kansalaisopistoa ja puu-koulua. Kansalaisopiston ja puukoulun purkaminen edellyttää suojeluarvojen selvittämistä ja purkukatselmuksen pitämistä. Myytäväksi esitämme ensisijaisesti

yrittäjä- ja päivätoimintakeskusta sekä toissijaisesti vanhaa puukoulua. Toissijaisesti esitämme kiinteistöistä luopumista purkamalla yrittäjä- ja myöhemmin päivätoimintakeskuksen. Mikäli myytäviksi esitettäviin rakennuksiin tulee jäämään täydellisen peruskorjauksen jälkeenkin merkittäviä sisäilmariskejä henkilöiden turvallisuudelle ja terveellisyydelle, näkemyksemme mukaan vastuullinen kiinteistön omistaja ei voi luopua kiinteistöistä muuten kuin purkamalla rakennukset. Mikäli yrittäjä- ja päivätoimintakeskus puretaan, maa-alueet soveltuisivat asuinrakennusten rakennuspaikoiksi. Päiväkeskuksen purkuesitys on ehdollinen ja perustuu siihen oletukseen, että rakennuksen käyttö päättyy vuosikymmenen loppuun mennessä. Kiinteistön luopumisesta päättää yhtiö, ellei kiinteistöä palauteta takaisin kunnan omistukseen.

Purkujen vaikutuksia ja valmistelevia toimenpiteitä on kuvattu tarkemmin tämän raportin kohteiden tekstiosuuksissa.

Kiinteistöistä luopuminen purkamalla, toissijainen vaihtoehto	Purkukustannukset €	Kirjanpitoarvo € (31.12.2024)	Luopumisen kustannukset yhteensä €	Ylläpitokustannukset €/vuosi 2024	Säästövaikutukset v. 2035	Maapohjasta saatavat tulot €	Takaisin maksuaika v.
Vanha kunnanvirasto	85000	0	85000	14887	148870	0	5
Kansalaisopisto (vanha terveystalo)*	30000	1549	31549	4799	637990	0	6
Vanha puukoulu, Puukkis*	35000	37967	72967	1923	1227274	0	37
Yrittäjä- (vanha nuorisotalo)	30000	0	30000	8953	436577	10000	2
Päivätoimintakeskus, Toimintavakka	28000	92712	120712	6972	364860	8000	16
YHTEENSÄ	208000	132228	340228	37534	2815571	18000	

Kuva 7. Kiinteistöistä luopuminen purkamalla

Ensisijaisesti purettavaksi esitettyjen rakennusten luopumisten kustannukset ovat noin 190 t€ ja säästövaikutukset noin 2 M€. Säästövaikutuksissa on huomioitu kansalaisopiston ja puukoulun peruskorjauksen kustannukset, mutta ei virastotalon peruskorjauksen kustannuksia 2,6 M€. Toissijaisesti purettavaksi esitettyjen rakennusten luopumiskustannukset ovat n. 150 t€ ja tarkastelujakson säästövaikutukset ovat n. 801 t€. Vapautuvan maapohjan rakennusoikeuden hinnan arvioidaan olevan yhteensä noin 18.000 €.

Säästövaikutukseen on laskettu purettavien kohteiden ylläpitokustannukset, PTS-kustannukset ja peruskorjausvelka. Peruskorjausvelkaa ja PTS-kustannuksia ei ole laskettu vanhalle kunnanvirastotalolle, koska kiinteistöllä ei katsota olevan käyttöä ja kiinteistöistä luopuminen purkamalla on hyvin todennäköistä. Vanhan kunnanviraston purkamisen säästövaikutuksessa on huomioitu alustavat purkukustannukset 85 t€ ja vuosittaiset ylläpitokustannukset.

Purkutoimenpiteiden takaisinmaksuaika vaihtelee 2-37 vuoden välillä. Takaisinmaksuaikoja nostavat kiinteistöjen jäljellä olevat kirjanpitoarvot. Takaisinmaksuajassa on huomioitu kiinteistöjen luopumisen kustannukset, vuosittaiset ylläpitomenot sekä maapohjan myynnistä mahdollisesti saatavat tulot. Takaisinmaksuajassa ei ole huomioitu myytävän maapohjan kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksia, seuraavien 1-10 vuoden korjauskustannuksia eikä peruskorjauksen

kustannuksia. Korjauskustannuksien huomioiminen tarkastelussa lyhentäisi merkittävästi takaisinmaksuaikaa.

4.3 Kiinteistöistä luopuminen myymällä

Hyvinvointialueelle vuokratut kiinteistöt on lain mukaan yhtiöitettävä 1.1.2026 alkaen. Esitämme paloaseman, terveyskeskuksen ja päivätoimintakeskuksen myymistä kiinteistöjen myyntihetken kirjanpitoarvolla kuntakonsernin yhtiölle. Esitämme kunnan ydintoimintojen näkökulmasta tarpeettomasta yritystalosta luopumista ensisijaisesti myymällä kiinteistö. Myytävien rakennusten teknisen kunnon tulee olla sellainen, että peruskorjaaminen olisi teknisesti mahdollista, siksi myyntivalmisteluna esitämme kohteiden kuntoarviointia tai vähintään kevyempiä kunto-tarkastuksia.

Toissijaisesti esitämme päivätoimintakeskuksesta* ja yritystalosta* luopumista purkamalla rakennukset. kts. kohta 4.2.

Kiinteistöistä luopuminen myymällä, toissijainen vaihtoehto	Myyntihinta-arvot €	Kirjanpitoarvo € (31.12.2024)	Poistot €/vuosi	Kiinteistön purkukustannukset €	Myyntin nettovaikutus €	Ylläpitokustannukset €/vuosi 2024	PTS-kustannukset v. 2035 saakka, €	Peruskorjauskustannusarvio	Säästövaikutukset 2035, €
Yritystalo (vanha nuorisotalo)	95500	0	0	30000	95500	8953	36000	320000	454677
Päivätoimintakeskus, Toimintavakka	87647	92712	5065	28000	0	6972	50000	280000	336972
Terveyskeskus	96805	109004	12199	0	0	24728	120000	1530000	1674728
Paloasema	219474	232639	13165	0	0	13445	266000	290000	569445
Vanha Puukoulu, Puukkis	25000	44929	3481	35000	-19929	1923	27000	1145000	1169378
YHTEENSÄ	524426	479284	33911	93000	75571	56021	499000	3565000	4205200

Kuva 8. Kiinteistöistä luopuminen myymällä

Ensisijaisesti myytäväksi esitettyjen rakennusten (4) myynnin nettovaikutus olisi alustavasti noin +95.500 €. Esitämme hyvinvointialueelle vuokrattujen kiinteistöjen terveysaseman, paloaseman ja päivätoimintakeskuksen myymistä kirjanpitoarvoilla kuntakonsernin yhtiölle. Luovutustapana voi olla myös apporto ja luovutushintana käypäarvo, jonka määrittelee ulkopuolinen toimija. Luovutustapa ja luovutushinta ratkaistaan myöhemmin. SOTE-kiinteistöjen kirjanpitoarvot ovat vuoden 2025 lopussa noin 404 t€. Kiinteistöistä saatavat vuokratulot ovat nykyisten vuokrasopimusten mukaan 191 t€/v, ylläpitokustannukset 45 t€/v ja vuosipoistot n. 30 t€/v. Yhtiö voi kattaa vuokratuloilla kiinteistöjen ylläpitokustannukset ja mahdollisen lainan lyhennykset täysimääräisesti. Vuokratuloilla olisi mahdollista käynnistää kiinteistöohjelmassa esitetty terveysaseman peruskorjaukseen hankesuunnittelu vuosikymmenen loppupuolella. Vanhan puukoulun myynnin nettovaikutus on negatiivinen, johtuen jäljellä olevasta kirjanpitoarvosta.

Tarkastelujaksolla esitettyjen ensisijaisten myyntien säästövaikutukset ovat yhteensä n. -3 M€. Säästövaikutuksissa on huomioitu kiinteistöjen vuosittaiset ylläpitokustannukset, arvioidut PTS-korjaus- sekä peruskorjauskustannukset.

Toivakan kunnan omistuksessa olevia kiinteistöjä ei ole saamiemme tietojen perusteella suojeltu rakennusperintölailla. Puukoulun ja kansalaisopiston kohdalla on kaavassa s-1 merkintä, joka edellyttää mahdolliseen suojeluun liittyvää

tarkastelua, jos rakennus aiotaan purkaa. Julkisena toimijana kunnalla voidaan kuitenkin katsoa olevan velvollisuus säilyttää ja ylläpitää paikallista rakennusperintöä. Puukoulun mahdollinen myyminen edellyttäisi ostajalta taloudellista ja teknistä kykyä ylläpitää vanhaa rakennusta sen arvolle kuuluvalla tavalla sekä hyvää liikeideaa. Parasta rakennusten suojelua olisi niiden aktiivinen käyttäminen ja ylläpitäminen.

Mikäli puukoulun kunto osoittautuu tarkemmissa tutkimuksissa heikoksi ja käyttö sisältää korjaamisten jälkeenkin terveyteen liittyviä riskejä, esitämme ensisijaisesti rakennuksen purkua tai siirtoa, mikäli se suojeluarvojen takia olisi mahdollista.

4.4 Kiinteistöjen säilyttäminen, korjaaminen ja ylläpito

Esitämme kunnan omistuksessa säilytettäväksi Toivakkataloa, koulukeskusta, kirjastoa, varhaiskasvatuksen kiinteistöjä, varikkoa, jätevedenpuhdistamoja ja Maunosen vedenottamoja. Esitämme Kankaisten koulusta luopumista viimeistään määräaikaisen vuokrasopimuksen päättyessä vuonna 2028 ellei koulun tiloja tarvita koulukeskuksen mahdollisen peruskorjauksen väistötiloina. Tarvittaessa myös Vakkarin myymistä voisi harkita, mikäli lapsimäärä vähenee ennustettua enemmän ja tilatarpeet voidaan järjestää muista kiinteistöistä. Esitämme varhaiskasvatuksen ja kouluverkon tarveselvitystä vuosina 2026-2027, jotta tulevaisuuden kiinteistöresurssi osattaisiin mitoittaa oikein. Tarveselvityksen lähtötiedoiksi tulisi selvittää tarkemmin pedagogisesti kestävät tilajoustot käyttöasteselvityksen esitysten pohjalta.

Kiinteistöjen säilyttäminen, korjaaminen ja ylläpito	Kirjanpitoarvo € (31.12.2024)	Poistot €/vuosi	Ylläpitokustannukset v. 2024, €/v.	Vuokrat v. 2024, €/v	PTS-korjauskustannukset v. 2035 saakka	Peruskorjauskustannukset (korjausvelka) v. 2025 tasossa €
Kirkonkylän koulukeskus	2721867	124307	154 226	3315	1030000	11 170 000
Kankaisten koulu	244086	30434	44000	-157140	15000	0
Toivakkatalo	1444704	69835	27093	15959	125000	310 000
Kirjasto	23765	8655	17916	12486	80000	1 200 000
Päiväkot, Touhuvakka	281606	17540	24091	0	136000	340 000
Vakkari, päiväkot ja nuorisotalo	321411	12130	11812	0	84000	100 000
Varikko	279349	31731	21231	0	89000	80 000
Jäteveden puhdistamo	688578	114477	297 473	0	125000	600 000
Maunosen vedenottamo	16809	13570	62463	0	45000	140 000
YHTEENSÄ	6022174	422679	660306	-125380	1729000	13940000

Kuva 9. Säilytettävien kiinteistöjen kustannuksia

Säilytettäväksi esitettyjen kiinteistöjen ylläpitomenot olivat vuonna 2024 noin 660 t€. Kuntoarvioissa esitetyt ja arvioidut PTS-korjauskustannukset tarkastelujaksolle ovat noin 1,73 M€. Säilytettävien kiinteistöjen korjausvelkaa arvioimme olevan noin

14 M€. Säilytettäväksi esitettyjen kiinteistöjen kirjanpitoarvot ovat noin 6 M€ vuoden 2025 alussa.

Syntyvyyden lasku heijastuu eniten koulukeskuksen tiloihin. Kankaisten koulun oppilaat mahtuvat koulukeskuksen tiloihin jo lähivuosina. Koulukeskuksen tiloihin olisi mahdollista sijoittaa esimerkiksi nuorisotoimintoja, perhetyötä, 5-vuotiaiden päiväkotiryhmän tai seniorien harrastustoimintoja. Muutoksissa pitää huomioida myös koulukeskuksen toiminnalliset ja pedagogiset tarpeet, jotka ovat muuttuneet viime vuosikymmenten aikana.

Alustavan selvityksen mukaan Toivakan kunnan kiinteistöjen ostamiseen ei ole kiinnostusta suurimpien kiinteistösijoittajien keskuudessa. Syynä heikkoon mielenkiintoon on haja-asutus alue sijainti, kiinteistöjen kunto ja vuokrattavuus riski.

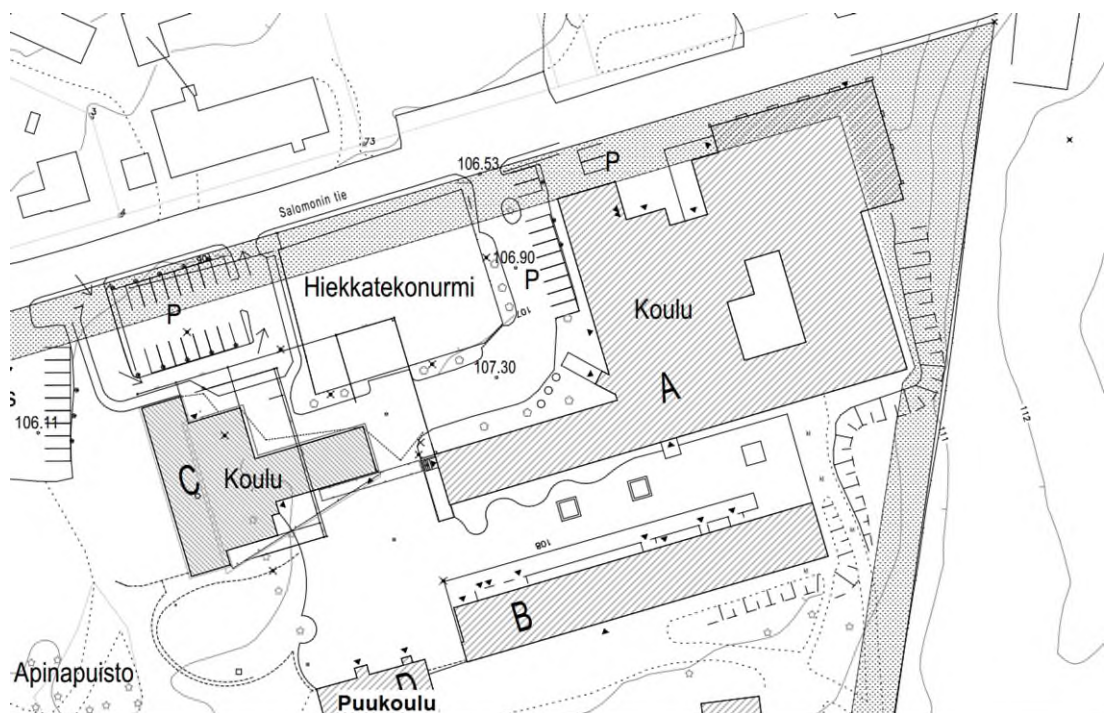
Rakennusperinnön hoitoon ja korjauksiin on mahdollista hakea avustuksia ELY:ltä, mikäli puukoulu tai kansalaisopisto katsotaan jatkoselvityksissä suojeltaviksi rakennuksiksi. Avustukset voivat olla maksimissaan 50% korjauskustannuksista. Syksyisin haettavaa korjaustukea varten suosittelemme laatimaan korjaussuunnitelmat ja käymään tarvittavat neuvottelut museon kanssa jo alkuvuodesta.

5 KIINTEISTÖOHJELMAN KIINTEISTÖT

5.1 Kirkonkylän koulukeskus

5.1.1 Kiinteistö

Koulukeskuksen kiinteistöön kuuluu kolme erillistä opetusrakennusta, jotka sijaitsevat samalla tontilla. Opetusrakennukset on nimetty A-, B- ja C-rakennuksiksi. Rakennuksiin A ja B on tehty tämän selvitystyön aikana RT-kortin mukainen kuntoarvio. Kuntoarvio ja PTS-suunnitelmaraportti on päivätty 25.5.2023. Raportin mukaan rakennukset ovat tyydyttävässä kunnossa.



Kuva 10. Koulukeskuksen rakennukset A, B ja C sekä vanha puukoulu.

A-rakennus on luokkien 3-9 käytössä. Rakennus on valmistunut 1965 ja sitä on laajennettu elementtirakenteisella liikuntasalilla vuonna 1999 ja tässä yhteydessä rakennusta on myös peruskorjattu osittain. A-rakennuksen kerrosala on 4250 kem². Koulukeskuksen A-rakennuksen katolle on asennettu 45 kWp tehoinen aurinkovoimala vuonna 2020. Aurinkosähkövoimala on tuottanut vuosittain 31-32 MWh. Asennetun aurinkovoimalan kokemuksia kannattaa hyödyntää ja pohtia aurinkojärjestelmän laajentamista muihinkin rakennuksiin. Aurinkosähköjärjestelmän tuottoa voi seurata <https://vision.gef.fi/c50f34b8-b261-47d0-ad48-13c115b8849f/d/>

Kuntoarvion mukaan merkittävimpiä PTS-korjauksia ovat mm. vesikattovuotojen akuutit korjaukset, vesikaton kaltevuuden korottaminen ja vesikaton uusiminen sekä vanhojen ikkunoiden, elementtisaumojen, sähkökeskusten, vanhojen valaisimien, ilmanvaihtokoneiden, rakennusautomaation ja säätölaitteiden uusiminen. Lisäksi suositellaan rakennuksen kuivatuksen ja maanvastaisten seinien tutkimuksia. Rakennuksen käyttövesiputket on uusittu vuonna 2024. Lattioiden painumien takia on kuntoarvioinnin jälkeen tehty tarkempia selvityksiä. Tarkempi korjauslause on esitetty rakennuksen kuntoarvioraportissa. A-rakennuksen PTS-korjausten arvioidaan olevan 718.500 € vuoden 2023 hintatasossa. A-rakennuksen korjausasteen arvioidaan olevan 60 – 80 % ja sitä vastaavien alustavien peruskorjauskustannusten noin 8,1 M€. Rakennukseen oli raportointi hetkellä suunnitteilla käytävien saneeraus, jossa tehdään mm. seinäpintojen maalauksia, lattiapintojen uusimisia ja tiivistyksiä sekä uusitaan käytävien kalusteet. Työt on tarkoitus toteuttaa kesällä 2025.

B-rakennukseen on keskitetty kädentaitojen aineopetus. Rakennuksessa on kotitalous-, käsityö-, kuvaamataitoluokat sekä teknisen työn opetustilat. Rakennus on rakennettu todennäköisesti samaan aikaan A-rakennuksen kanssa ja sitä on peruskorjattu vuonna 2003. B-rakennuksen kerrosalaksi on ilmoitettu 834kem². Kuntoarvion mukaan merkittävimpiä PTS-korjauskohteita ovat mm. puuosien huoltomaalaukset, sokkeleiden pintojen uusiminen, sokkeleiden kuivatusten parantaminen sekä lämmönjakokeskuksen, säätölaitteiden, ilmanvaihtokoneiden, sähkökeskusten, rakennusautomaation, pistorasioiden ja valaistuksen uusiminen. Lisäksi suositellaan salaojituksen, kattorakenteiden, ulkoseinärakenteen ja märkätilojen tarkempaa tutkimista. Rakennuksen käyttövesiputket on uusittu vuonna 2024. B-rakennuksen PTS-korjausten arvioidaan maksavan 262.500 € vuoden 2023 hintatasossa. B-rakennuksen korjausasteen arvioidaan olevan A-rakennuksen tapaan 60 – 80 % ja peruskorjauksen alustavat kustannukset ovat noin 3,1 M€.

Kotitalousluokan saneeraussuunnittelussa (kevät 2025) havaittiin, että korjaustöissä törmättäisiin väistämättä rakenneratkaisuihin, jotka tulisivat ainakin osittain ottaa uudelleen korjaukseen mukaan. Luokan kevyt saneeraus vain kalusteita uusimalla ei olisi tarkoituksenmukaista, eikä kestävää ja pitkäjänteistä kiinteistönpitoa tukevaa. Kotitalousluokka vaatisi kokonaisvaltaisemman korjauksen, mikä johtaa väistämättä kysymykseen koko rakennuksen peruskorjaamisesta. Kotitalousluokan saneeraushanke päätettiin laittaa tältä osin jäihin, kunnes asiaa on selvitetty lisää ja asiasta on tehty lisävalmistelua muun muassa molemmissa lautakunnissa. Kunta selvittää myös rakennuksen laajemman peruskorjauksen hankesuunnittelun käynnistämistä.

C-rakennuksessa toimii esiopetus, alakoulun luokat 1-2 sekä erityisopetus ja musiikkiluokka. Rakennus on valmistunut vuonna 2016. Kunnasta saatujen tietojen

mukaan C-rakennuksen hyötyala on 769 htm² ja kerrosala 832 kem². C-rakennuksen käyttövesiputkistot on uusittu vuonna 2024. Rakennuksen muut merkittävimmät korjauskohteet liittyvät energiakatselmuksen tekemiseen ja energiatehokkuuden parantamiseen. Energiakatselmuksessa määritellään tarkemmin energiatehokkuustoimet, joita ovat alustavasti ainakin aurinkosähköjärjestelmän sekä lämpöpumppujen hankinta. Rakennuksen suurimman lappeen suunta on koilliseen, joka soveltuu heikosti aurinkosähköasennuksiin. Rakennuksessa lappeista paras aurinkopaneelien asennuksiin on vanhan kunnan viraston puoleinen sivu, suunta lounaaseen. C-rakennuksen energiatehokkuus toimien arvioidaan maksavan 40.000 - 50.000 €. Rakennuksen peruskorjaus ei ole ajankohtaista tarkastelujaksolla.

Koulukeskuksen A- B, ja C-rakennusten yhteenlasketut kerrosalat ovat yhteensä 5916 kem². Pinta-alatiedot on saatu kunnasta eikä niitä ollut mahdollista tarkastaa suunnitelmista.

Koulukeskuksella on tärkeä rooli myös kunnan varautumisessa. Investointitarpeita on tämän johdosta myös rakennuksen varavoimaratkaisuisia.

5.1.2 Taloustiedot

Koulukeskusta koskevat kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kunnasta. Koulun PTS-kustannukset ovat kuntoarvioraportista ja peruskorjauskustannukset on arvioitu rakennusten korjausasteiden ja pinta-alojen perusteella. PTS-kustannukset sisältävät vain välttämättömät korjaukset ilman energiatehokkuus toimia. A- ja B rakennusten laajan peruskorjauksen ennakoitua ajoittuvat tarkastelujakson vuosille 2028-2030 tai viimeistään vuosille 2030-2035. Peruskorjauksen yhteydessä olisi järkevää parantaa myös C-rakennuksen energiatehokkuutta.

- | | |
|---|--------------|
| • A- ja B- rakennusten kirjanpitoarvot (31.12.2024) | 1.386.128 € |
| • C-rakennuksen kirjanpitoarvo (31.12.2024) | 1.335.739 € |
| • Rakennusten vuosipoistot (poistettu v. 2057) | 124.306 €/v |
| • Kiinteistön vuosittaiset ylläpitokustannukset (v. 2024) | 154.225 €/v |
| • Rakennusten B ja B peruskorjaus yht. (v. 2025) | 11.200.000 € |
| o A-rakennus | 8.100.000 € |
| o B-rakennus | 3.100.000 € |
| • Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset (v. 2023) | 1.031.000 € |
| (sis. C-rakennuksen energiatehokkuuden parantamisen) | |

Kaikkia kustannuksia on tarkastettava vastaamaan tarkasteluhetken kustannustasoa. Peruskorjauksen tarkemmat kustannukset lasketaan tavoitehintalaskelmalla hankkeiden hankesuunnitteluvaiheessa tilaohjelman ja tarkempien korjaustarpeiden perusteella.

5.1.3 Tilat, käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti

Koulukeskuksen rakennusten tilat on toteutettu rakentamisajan opetuskäytäntöjen mukaisiksi. Tilojen muunto- ja käyttöjoustavuus on nykykäsityksen mukaan puutteellinen. Rakennusten välinen ulkoyhteys voi aiheuttaa toiminnallisia haasteita. Koulun oppilasmäärä on raportointi hetkellä 299 oppilasta, joista 131 on yläkoululaisia. Syntyneiden lasten määrän mukaan koulukeskuksen lapsimäärä vähenee 104 lapsella ja tulee olemaan 195 lasta lukukaudella 2030-2031. Samaan aikaan

Kankaisten vuokratoulun oppilasmäärä vähenee nykyisestä 43 oppilaasta 27:ään oppilaaseen. Toivakan kouluverkon oppilasmäärä on toteutuneen syntyvyyden mukaan yhteensä 222 oppilasta lukukaudella 2030-2031. Koulukeskuksen todellinen oppilaskapasiteetti olemassa oleviin tiloihin on arviomme mukaan 400-450 oppilasta. Ennusteiden toteutuessa Toivakan kunnan kaikki oppilaat mahtuvat koulukeskuksen tiloihin ja tilaa jäisi vielä muuhunkin käyttöön.

C-rakennuksessa toimii lisäksi kesäkoulu, joka päättyy juhannuksena.

Koulun nykyisten tilojen oppilaskapasiteettia on näkemyksemme mukaan mahdollista kasvattaa nykyisestä oppilasmäärästä reilulla 100 oppilaalla. Tilojen ajalliset käyttöasteet mahdollistavat uusien ryhmien perustamisen, monipuolisen iltakäytön tai tilojen käytön muuhunkin käyttötarkoitukseen.

Ehdotuksia nykyisten tilojen toiminnallisuuden ja tehokkuuden parantamiseksi:

- Tilatehokkuuden kasvattamisen testaaminen lukujärjestysohjelmiston avulla. Esimerkiksi poistetaan kokeeksi A-rakennuksen 2-3 luokkatilaa käytöstä esim. tilat 135, 136 ja 137. Menettelyllä voidaan testata tilajoustoja teoriassa.
- Ruokasalin osittainen käyttöönotto pienryhmien opetuskäyttöön, neuvottelutiloiksi tai esim. yritystoiminnan kokoustiloiksi → ruokasaliin lasiseinistä ka-binettitila
- Auditorion jakaminen 2-3 pienempään tilaan → pienryhmä- tai kokoustilaa tai tilaa muille kunnan toiminnoille.
- Auditorion avattavan katsomon siirtäminen liikuntasaliin → liikuntasalin mitoit-tus tarkastettava
- Liikuntasalin varastoon kiinteäkatsomo, jonka alle sijoitetaan tuolivaunut. Lii-kuntasalin katsomo voisi toimia erillisenä tilana esim. ilmaisutaidon opetuk-seen.
- Luokkahuoneiden välille väliovet parantamaan henkilöturvallisuutta
- Koulun sisäpihan kunnostaminen ekologisen viljelyn opetusalueeksi → maan-päälliset viljelylaatikot tai kasvihuoneet
- Koulukeskuksen ulkovaipan sähkölukituksen uudistaminen → parantaa tilojen käytettävyyttä ja kulunvalvontaa
- Tilojen vuokraamisen selvittäminen laajemmin järjestöille, kansalaisopistolle tai toisen asteen opetukselle → vuokratuloja tiloista → luokkiin lukittavia kiin-tokalusteita.
- Vajaalla käytöllä olevien B-rakennuksen erikoisluokkien hyödyntäminen laa-jemmin perusopetukseen → kotitalous-, käsityö ja kuvaamataidon luokkia voisi hyödyntää myös perusopetukseen.
- Kansalaisopiston kangaspuuryhmän keskittäminen B-rakennuksen luokkaan 020 → kangaspuumäärän karsiminen → kaikki kädentaitoaineet keskitetään B-rakennukseen.
- Tilojen käyttöjoustavuuden parantaminen. 1-2 suurta luokkaa voisi jakaa pie-nempiin tiloihin äänieristetyillä ikkunallisilla, valvonnan mahdollistavilla, väli-seinillä → uusia tiloja eriyttämiseen, pienryhmä toimintaan tai rauhoittumisti-loiksi.
- Arkkitehdin luonnossuunnitelmat ehdotusten pohjalta osaksi hankesuunnitel-maa → toiminnallisten muutosten ja A- ja B-rakennusten korjausten kustan-nusarvion laskeminen suunnitelmien pohjalta

5.1.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Ehdotamme koulukeskuksen säilyttämistä kunnan omistuksessa ja koulun tilajous-tojen selvittämistä pedagogisesti kestävien ratkaisujen löytämiseksi.

Ehdotamme koulukeskuksen hankesuunnittelutyöryhmän perustamista ja hankesuunnitelman laatimista vuoden 2026 aikana. Hankesuunnittelua olisi suositeltavaa edistää mahdollisten muiden hankkeiden kanssa, jotta tilojen yhteiskäytön mahdollisia synergioita voitaisiin selvittää ja hyödyntää. Opetustoiminnasta mahdollisesti vapautuvien tilojen muuttamista muuhun käyttötarkoitukseen on syytä tarkastella viimeistään tässä yhteydessä. Hankesuunnittelussa suosittelemme selvittämään seuraavia vaihtoehtoja:

1. A- ja B-rakennukset peruskorjataan. Toiminnallisuus ja tilatehokkuus tarkastelun perusteella tiloihin voisi olla mahdollista sijoittaa lisäksi esimerkiksi järjestöjen ja seutuopiston käyttöön tulevia tiloja (iltakäyttö).
2. A- ja B-rakennukset puretaan joko kokonaan tai osittain. Tilalle rakennetaan nykyaikainen yhtenäiskoulu.

Hankesuunnittelun tavoitteena on suunnitella toiminnallisesti järkevät, nykyaikaiset ja tehokkaat tilat, jotka tukevat kuntastrategiaa ja vahvistavat Toivakan keskuksen lapsiperheiden vetovoimaa. Hankesuunnittelussa koulukeskuksen brändiä kannattaa pohtia huolellisesti ja huomioida asia aktiivisesti ulkoisessa viestinnässä.

Hankesuunnittelua varten tarvitaan A ja B rakennusten rakenteiden täydentäviä kuntotutkimuksia sekä energia- ja purkukatselmukset.

Ilmastonmuutokseen torjunnan ja varautumisen toimet ovat tärkeä huomioida hankesuunnitelmaa tehtäessä.

Hankesuunnittelussa määritellään tarkemmin kaikki hankkeen tavoitteet, toteutusaikataulut ja kustannukset. Ehdotamme rakennusten A ja B peruskorjaamista tai uudisrakentamista alustavasti vaiheittain vuosien 2028-2030 aikana. Mikäli peruskorjaus toteutuu kuluvan vuosikymmenen aikana kannattaa kuntoarvioissa esitetyt suurempia PTS -korjauksia lykätä mahdollisen peruskorjauksen yhteyteen. A ja B-rakennusten kunto edellyttää rakennusten laajempaa peruskorjaamista viimeistään kiinteistöohjelman tarkastelujakson loppuosalla vuosina 2030-2035. Jos peruskorjaus lykkäytyy tarkastelujakson loppu puolelle, esitämme PTS-suunnitelman mukaisia korjauksia tehtäväksi lähivuosina. Energiatehokkuutta parantavia toimia kannattaa tehdä suurempien rakennustoimenpiteiden yhteydessä.

5.2 Kankaisten kyläkoulu

5.2.1 Kiinteistö

Kankaisten vanha huonokuntoinen koulu on purettu vuonna 2019. Kunta on vuokrannut korvaavan siirtokelpoisen koulun määräaikaikaisella vuokrasopimuksella Parmaco Oy:ltä 1.11.2018. Määräaikaikainen vuokrasopimus on voimassa kymmenen vuotta ja päättyy 31.10.2028. Vuokrasopimuksen päättämisestä on ilmoitettava viimeistään 12 kk ennen määräaikaikaisen vuokrasopimuksen päättymistä tai vuokrasopimus uusiutuu automaattisesti 12 kk jaksoissa. Jos vuokrausta halutaan jatkaa, tulee vuokraamisesta ja sen ehdoista sopia viimeistään 12 kk ennen sopimuksen päättymistä eli 31.10.2027.

Kyläkoulussa toimii myös päiväkotitoiminta. Koulu sijaitsee Kankaisten n. 240 asukkaan kylässä. Koulu on mitoitettu 50 oppilaalle ja 30 päiväkotilapselle. Rakennus ja sen piha-alue on hyväkuntoinen. Rakennuksen kerrosala on 873 kem² ja huoneistoala 746hum².



Kuva 11. Kankaisten kyläkoulun julkisivu

5.2.2 Taloustiedot

Kankaisten kyläkoulua koskevat vuokramenot, ylläpitokustannukset ja rakennuksen kirjanpitoarvo on saatu kunnasta. Vuokratiloista ei ole PTS-kustannuksia, koska rakennuksen laajempi korjausvastuu kuuluu vuokranantajalle. Kiinteistön ylläpito- ja kunnossapitokustannukset kuuluvat kunnalle. Kunta on investoinut kiinteistöön rakennusaikana mm. esirakentamista, perustukset sekä kiintokalusteita.

• Kirjanpitoarvo, perustukset ja piha-alue (31.12.2024)	244.086 €
• Kiinteistön vuosipoisto, poistettu alustavasti v. 2032	30.434 €/v
• Kirjanpitoarvo vuokrasopimuksen päättyessä	131.338 €
• Kiinteistön vuosittaiset ylläpitokustannukset (v. 2024)	44.000 €
• Rakennuksen vuosivuokra 31.10.2028 saakka	157.140 €/v
• Rakennuksen maksetut vuokrat yhteensä v. 2028	1.571.400 €

Vuokrasopimuksen jatkaminen on sopimuksen mukaan mahdollista. Sopimuksessa ei ole mainittu mahdollista kiinteistön lunastamisen optiota. Arvioimme mukaan, määräaikaisen vuokrasopimuksen päättyessä, rakennuksella on jäännösarvoa noin 250.000 - 300.000€. Vuokranantajan määrittämä käyttö- tai jälleen vuokrausarvo on todennäköisesti huomattavasti esitettyä jäännösarvoa suurempi.

5.2.3 Tilat, käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti

Kankaisten koululla on perusopetuksen luokkia neljä kappaletta. Lisäksi on tilat yhdelle päiväkotiryhmälle. Lämmin ruoka kuljetetaan päivittäin kirkonkylän koulukeskuksesta. Lapset ruokailevat 69 m² ruokasalissa 2-3 vuorossa. Koululla ei ole erikoisluokkia eikä sisäliikuntatiloja.

Perusopetusta järjestetään alakoulun luokille 0-6. Opetusta annetaan yhdistetyille luokka-asteille 0-2 luokat, 3-4 luokat ja 5-6 luokat. Lisäksi koulun tiloissa toimii lasten päivähoito, esiopetus ja iltapäiväkerhotoimintaa. Koulun oppilasmäärä on lukuvuonna 2024-2025 43 lasta, joista esiopetuksessa oli 5 lasta. Päiväkodissa on yksi lapsiryhmä, jossa on 20 lasta. Esiopetusta täydentävää varhaiskasvatusta järjestetään yhteistyössä niin, että aamulapset (ennen klo. 8:30) ja iltalapset (klo. 16:00 jälkeen) hoidetaan Ruuhiryhmässä. Toteutuneen syntyvyyden mukaan koulun oppilasmäärän ennakoitaan vähenevän 27 lapseen seuraavan kuuden vuoden aikana. Määräaikaisen vuokrasopimuksen päättyessä vuonna 2028 koulun 80 oppilaan oppilaskapasiteetista on käytössä 44 %.

Tilat ovat uudehkot ja palvelevat hyvin käyttötarkoitusta. Piha-alueella ongelmana on aidatun alueen pienehkö koko. Piha-aluetta ympäröiviä, luonnon tilassa olevia alueita, käytetään myös ulkoiluun.

Kankaisten koulun huoneistoala on 878 kem². Koko koulun tilan käytön tehokkuus on 17,3 kem²/oppilas.

5.2.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Kankaisten kyläkoulu on väljästi mitoitettu, nykyaikainen kyläkoulu, joka toimii tarvittaessa myös kyläkeskuksena. Kiinteistön piha-alue on monipuolinen ja sitä hyödynnetään myös opetuksessa.

Toivakan kunnan syntyvyys on voimakkaassa laskussa. Ehdotamme Kankaisten koulun lakkauttamista ja oppilaiden siirtämistä kirkonkylän koulukeskukseen tai lähialueen muihin kouluihin viimeistään määräaikaisen vuokrasopimuksen päättyessä 2028. Päätös asiasta on tehtävä alku vuodesta 2017, jotta koulun vuokrasopimus voidaan irtisanoa. Koulukeskuksen käyttöasteselvityksen perusteella Kankaisten koulun oppilaat mahtuvat koulukeskuksen tiloihin tarvittaessa jo tulevana vuosina.

Vuokrauksen päättämisen kiinteistön säästövaikutukset vuosille 2028-2035:

• vuokra säästöt 7v. (nykyinen vuokra)	1.099.980 €
• ylläpitokustannuksien säästöt 7v.	385.000 €
• korjaus tms. kulut	-15.000 €
• <u>jäljellä oleva kirjanpitoarvo v. 2035 n.</u>	<u>-30.000 €</u>
yhteensä	1.439.980 €

Koulusta luopumisen kustannukseksi vuokra-ajan päättymisen jälkeen tulee jäljellä olevan perustusten ja piharakentamisen kirjanpitoarvon 131.338 € kattaminen sekä mahdolliset vuokralaiselle kuuluvat korjauskulut 15.000 €. Kustannussäästöjä syntyy kiinteistön vuokrasta ja ylläpidosta vuosittain noin 207.000 € sekä henkilöstökustannuksista. Ruuan kuljetuskustannukset vähenevät, mutta vastaavasti oppilaiden kuljetuskustannukset nousevat.

Koulun säilyminen edellyttäisi tonttien runsasta myyntiä erityisesti lapsiperheille. Haja-asutus alueiden vetovoimatekijöitä ovat etätyö, luonto, maaseutumaisuus sekä isommat, edullisemmat ja laadukkaammat tontit. Koulun välittömässä läheisyydessä on ollut tarjolla 12 kappaletta hehtaarin omakotitalotontteja, joita ei ole saatu kaupaksi. Koulun oppilasmäärän ja toiminnan turvaaminen näyttää raportointi hetkellä epätodennäköiseltä.

Mikäli koulukeskuksen hanke päätetään toteuttaa kuluvan vuosikymmenen aikana, voisi Kankaisten koulu toimia väistötilana koulukeskuksen rakennushankkeen ajan.

5.3 Toivakkatalo

5.3.1 Kiinteistö

Toivakkatalo toimii kunnan virastotalona ja se on rakennettu 2016. Rakennuksessa työskentelee 13 kunnan työntekijää ja neljä tilaa on vuokrattu hyvinvointialueen käyttöön. Hyvinvointialueen toimintoja ollaan keskittämässä vuoden 2026 alusta terveysasemalle, jonka jälkeen Toivakkatalolla työskentelee yksitoista kunnan työntekijää, joista yksi on TE-palvelujen työntekijä. Tiloja hyödynnetään satunnaisesti myös iltakäyttöön. Rakennus on uusi ja hyvin suunniteltu. Rakennuksesta ei ole vielä tehty kuntoarviota. Kunnasta saatujen tietojen mukaan rakennuksen kerrosala 799 kem² ja tilavuus 3594 m³



Kuva 12. Toivakkatalon komea julkisivu.

5.3.2 Taloustiedot

Toivakkataloa koskevat kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kunnasta. Kiinteistöstä ei ole tehty kuntoarviota eikä PTS-kustannuksia ole tarkemmin määriteltä. Alla kirjattuja kustannuksia on tarkastettava vastaamaan tarkasteluhetken kustannustasoa.

- Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2024)
1.444.704 €
- Kiinteistön vuosipoisto, poistettu alustavasti v. 2046 69.835 €/v
- Kiinteistön vuosittaiset ylläpitokustannukset (v. 2024) 27.093 €/v
- Vuokratuotot, 4 työhuonetta vuoden 2025 loppuun 15.959 €/v
- Energiatehokkuusinvestoinnit ja varautuminen (v. 2025) 30.000 €
- Kiinteistön arvioitua PTS-korjauskustannukset (v. 2025) 5.000 €/v
- Kiinteistön arvioitu korjausvelan määrä 15 % 310.000 €/v

Kiinteistön kunto alkaa heikentymään heti valmistumisen jälkeen. Rakennusosia uusitaan normaalisti kuntoarviossa määriteltävän PTS-suunnitelman mukaan. Arvioidut PTS-kustannukset perustuvat samanikäisten kiinteistöjen keskimääräisiin kustannuksiin. Kiinteistöllä ei katsota olevan vielä merkittävää korjausvelkaa. Kiinteistön arvioitu korjausvelan määrä on noin 15 %. Tiedossa olevista korjauksista kiireellisissä on rakennuksen käyttövesiputkien osittainen uusiminen, koska putkistoissa on havaittu vuotoja. Tarkastelujakson muut suurimmat investointitarpeet kohdistuvat energiainvestointeihin ja ilmaston muutokseen varautumiseen.

5.3.3 Tilojen käyttö ja toiminnallisuus

Toivakkatalolla on auki asiakkaille maanantaista torstaihin klo. 9-15. Rakennuksessa työskentelee enimmillään 17 henkeä. Osa työntekijöistä kiertää kentällä tai tekee etätöitä. Kunnassa on mahdollista työskennellä myös etänä. Toivakkatalon tilatehokkuus ilman aputiloja on nykyaikaisen käsityksen mukaan heikko n. 35 m²/henkilö. Tehokkaimmillaan uusia virastotaloja on nykyisin toteutettu n. 10-15 m²/henkilö. Pienen yksikön tilatehokkuutta laskee aputilojen suurempi määrä suhteessa tiloihin.

Tarvittaessa tilatehokkuutta on mahdollista kasvattaa esim. uudella monitila työympäristökonseptilla huomattavasti ja samalla pinta-alan määrää voidaan vähentää nykyisestä, suunnitteluratkaisusta riippuen, 30...50 %. Kunnan virastotalon henkilömäärän vaatima pinta-alatarve on arviolta 450-500 htm². Tilatehokkuuden parantaminen mahdollistaisi uusien työpisteiden 4-6 kpl sijoittamisen nykyisiin tiloihin.

5.3.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Toivakkatalo on uudehko, siisti ja nykyaikainen. Esitämme kiinteistön säilyttämistä kunnan omistuksessa.

Rakennuksen tilatehokkuutta voisi parantaa luopumalla nimetyistä työpisteistä tai muuttamalla tiloja enemmän monikäyttötiloiksi. Rakennuksen iltakäyttöä voisi lisätä, joka parantaisi tilojen käyttöasteita.

Kiinteistöön kohdistuu tarkastelujaksolla lähinnä käyttövesiputkistoihin ja energiatehokkuuden parantamisen tähtääviä toimenpiteitä. Suosittelemme kiinteistöön energiakatselmusta, jossa selvitetään energiainvestointien tarkka sisältö ja laajuus. Mahdollisia energiatehokkuus toimia voisivat olla esim. aurinkosähkölaitteiston, ilmalämpöpumpun ja autolatausasemien asentaminen.

Mikäli Keski-Suomen hyvinvointialue siirtää työntekijänsä terveysasemalle, tiloja vapautuisi esimerkiksi yhdistysten tai yritysten käyttöön.

Esitämme rakennuksen kuntoarvion, PTS-suunnitelman ja energiakatselmuksen teettämistä ennen käyttövesiputkien saneeraamista vuonna 2026.

5.4 Kirjasto

5.4.1 Kiinteistö

Toivakan kirjasto on valmistunut vuonna 1987. Rakennusta ei ole peruskorjattu. Kuntoarvio oli raportointihetkellä tilattu, mutta ei vielä valmistunut. Rakennus on tiiliverhottu ja harjakattoinen. Rakennuksen kerrosala on 632 kem² ja tilavuus 2350 m³. Rakennukselle ei ole lohkaistu omaa tonttia. Kirjastorakennus sijaitsee maa-alueella 850-405-5-657, jonka pinta-ala on 43444 m².



Kuva 13. Kirkonkylän kirjasto

Kirjasto toimii myös omatoimiperiaatteella. Kirjaston palveluajat ovat maanantaisin klo. 13:00-19:00 ja tiistaista torstaihin 12:00-16:00. Omatoimiajat ovat kaikkina päivinä palveluaikojen ulkopuolella klo. 7:00-23:00 paitsi maanantaiaamuisin.

Kirjastossa järjestetään lisäksi erilaisia näyttelyitä, tapahtumia ja kokoontumisia. Kirjaston kävijämäärä on ollut viime aikoina keskimäärin 70 asiakasta päivässä. Kirjaston päädyistä on vuokrattu kotihoidon toimisto hyvinvointialueelle määräaikaisella vuokrasopimuksella, joka päättyy 31.12.2025. Hyvinvointialueen toimintoja ollaan keskittämässä vuoden 2026 alusta terveysasemalle ja kotihoidon tilat ovat jäämässä pois käytöstä.

Kiinteistökäynnin perusteella rakennus vaikuttaa olevan tyydyttävässä kunnossa. Rakennuksen mahdollinen peruskorjaus ajankohta ajoittuu kiinteistöohjelman tarkastelujakson loppupuolelle. Rakennuksen korjausasteen arvioidaan olevan tällä hetkellä noin 60-70 %. Merkittävimmät korjaustarpeet liittyvät rakennuksen talotekniikkaan ja energiatehokkuuden parantamiseen sekä ilmaston muutokseen varautumiseen.

5.4.2 Taloustiedot

Kirjastoa koskevat kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kunnasta. Kirjaston korjausvelka ja PTS-kustannukset on arvioitu rakennuksen yleisen kunnan ja vastaavien kohteiden tietojen perusteella. Rakennuksen korjausasteen arvioidaan olevan 60-80 % välillä.

• Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2024)	23.765 €
• Kiinteistön vuosipoisto, poistettu alustavasti v. 2028	8.655 €/v
• Kiinteistön vuosittaiset ylläpitokustannukset (v. 2024)	16.169 €/v
• Peruskorjauksen alustava kustannusarvio (v. 2025)	1.068.000 €
• Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset (v. 2025)	7.000 €/v
• Energiatehokkuusinvestoinnit ja varautuminen	35.000 €
• Kotihoidon toimiston vuokratulot vuoden 2025 loppuun	12.486€/v

5.4.3 Johtopäätökset ja ehdotukset

Rakennus on tällä hetkellä tyydyttävässä kunnossa. Rakennuksen peruskorjaus ajankohta ajoittuu tarkastelujakson loppupuolelle vuosille 2034-2035. Energiategohokkuus toimet kannattaa toteuttaa rakennuksen laajemman peruskorjauksen yhteydessä, kun kattorakenteet ja -pinnat on uusittu.

Kirjaston toiminta muuttuu kuluvan vuosikymmenen aikana enemmän sähköisiin palveluihin ja fyysisen kirjaston tarpeen ennakoidaan vähenevän. Ehdotamme kirjastorakennuksen säilyttämistä kunnan omistuksessa. Mikäli Keski-Suomen hyvinvointialue luopuu kotihoidon toimistosta, tilat voitaisiin vuokrata ulos yrityskäyttöön, palauttaa asunnoksi tai muuntaa esimerkiksi nuorisotilaksi.

5.5 Terveyskeskus

5.5.1 Kiinteistö

Toivakan terveysasema on valmistunut vuonna 1985. Rakennuksen kerrosala on 733 kem² ja tilavuus 2560 m³. Rakennukseen on tehty sisäilmaan liittyviä tutkimuksia vuonna 2016 ja PTS-suunnitelma vuonna 2018. Raportointi hetkellä terveyskeskukseen oli tilattu kuntoarvio ja PTS-suunnitelma, mutta raportti ei ollut vielä valmis. PTS kustannukset tarkentuvat, kun raportti valmistuu.

Kohdekäynnin perusteella rakennus vaikutti olevan tyydyttävässä kunnossa. Rakennuksessa toimii lääkärin vastaanoton, neuvolan, suun terveydenhuollon, kuntoutuksen palvelut sekä mielenterveys- ja päihdepalvelut. Terveysasema on auki maanantaista torstaihin klo. 8-16 ja perjantaisin klo. 8-15. Rakennus on vuokrattu Keski-Suomen hyvinvointialueelle kolmen vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella. Vuokrasopimus päättyy 31.12.2025. Hyvinvointialue on ilmoittanut vuokra-neuvotteluissa, että toiminta keskitetään pääosin terveysasemalle.

Rakennuksen peruskorjauksen ajankohta ajoittuu kiinteistöohjelman tarkastelujakson loppupuolelle vuosille 2032-2033. Rakennuksen merkittävimmät korjaustarpeet liittyvät vähintään rakennuksen talotekniikan ja pintojen uudistamiseen sekä energiategohokkuus toimiin.



Kuva 14. Terveyskeskus

5.5.2 Taloustiedot

Terveysasemaa koskevat kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kunnasta. Terveysaseman korjausvelka ja PTS-kustannukset on arvioitu vastaavien rakennusten perusteella. Peruskorjauksen todennäköinen korjausaste tulee olemaan 60-70%.

• Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2024)	109.004 €
• Kiinteistön vuosipoisto, poistettu alustavasti v. 2033	12.199 €/v
• Kiinteistön vuosittaiset ylläpitokustannukset (v. 2024)	24.728 €
• Peruskorjauksen alustava kustannusarvio (v. 2025)	1.640.000 €
• Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset (v. 2025)	10.000 €/v
• Energiatehokkuusinvestoinnit ja varautuminen	40.000 €
• Kiinteistön vuokratuotot	90.288 €/v

Kiinteistön vuokratuloilla on mahdollista kattaa rakennuksen ylläpito, poistot sekä PTS-korjaukset.

5.5.3 Johtopäätökset ja ehdotukset

Rakennusta koskee yhtiöittämisvelvoite 1.1.2026 alkaen. Suosittelemme ensisijaisesti kiinteistön säilyttämistä kuntakonsernin yhtiömuotoisessa omistuksessa.

Hyvinvointialueiden rahoitus tiukentunee lähivuosina ja säästöjä tullaan etsimään aktiivisesti. Hyvinvointialue pyrkii aktiivisesti tehostamaan toimintaansa ja pienentämään vuokrattuja pinta-aloja. Hyvinvointialue on ilmoittanut, että Toivakan terveyspalveluja keskitetään terveysasemalle. Keskittämisestä johtuen tiloja joudutaan muokkaamaan toimintaan paremmin soveltuviksi. Mikäli hyvinvointialueen palveluverkko ja tilatarpeet vähenevät edelleen, on mahdollista, että rakennuksen tiloja voidaan joutua muokkaamaan esim. vanhusten huollon tiloiksi. Tällöin kannattaisi pohtia rakennuksen laajempaa peruskorjaamista ja samalla mahdollisesti joidenkin tilojen käyttötarkoituksen muuttamista.

Ehdotamme kiinteistön peruskorjauksen hankesuunnittelua vuonna 2030, mikäli rakennuksen mahdollisesta jatkovuokrauksesta on saatu tarkempia tietoja hyvinvointialueelta. Synergiaetujen ja kokonaistalouden kannalta hankesuunnittelussa on suositeltavaa selvittää ja pohtia myös muiden kunnan kiinteistöjen, kirjaston, Vakkarin ja koulukeskuksen tilojen käyttöä, tilatarpeita ja tilajoustoja.

5.6 Päiväkoti Touhuvakka

5.6.1 Kiinteistö

Päiväkoti Touhuvakka on valmistunut vuonna 2006. Rakennuksen kerrosala on 562,5 km², huoneistoala 505,5 km² ja tilavuus 2050 m³. Rakennus on tiili- ja puuverhottu, harjakattoinen ja se sijaitsee keskeisesti keskustan välittömässä läheisyydessä. Kattolappeiden suunnat ovat etelään ja pohjoiseen. Rakennus on liitetty kaukolämpöön. Kiinteistöstä ei ollut käytössä kuntoarviota, PTS-suunnitelmaa eikä pohjapiirustuksia. Rakennuksen tilat olivat kohdekäynnin perusteella hyvässä kunnossa eikä rakennuksen peruskorjaus ole ajankohtaista kiinteistöohjelman tarkastelujaksolla.



Kuva 15. Päiväkoti Touhuvakka

5.6.2 Tilojen käyttö

Toivakan kunnan varhaiskasvatuksessa on yhteensä 90 lasta. Varhaiskasvatus on kunnan omaa toimintaa kunnan omissa kiinteistöissä. Lisäksi kunnassa toimii yksi yksityinen perhepäivähoitaja.

Päiväkoti Touhuvakka toimii hallinnollisesti kahdessa rakennuksessa Touhuvakassa ja viereisessä Vakkari-rakennuksessa. Touhuvakka-rakennuksessa on kolme lapsiryhmää, joissa on teoriassa ollut yhteensä 63 hoitopaikkaa 3-6 vuotiaille lapsille. RT-kortin mitoitushje kolmelle 3-6 vuotiaiden ryhmälle on 8 - 10 m²/lapsi eli yhteensä 504 - 630 m². Touhuvakan huoneistoala on suunnitelmien mukaan 505,5 m². Rakennuksen käytössä olevan neliöt ovat lähellä RT-kortin mitoitushjeen alarajaa kolmelle ryhmälle. Vakiintuneen käytännön mukaan rakennuksessa on ollut maksimissaan 52 lasta. Tämä rajoitus on tehty rakennuksen valmistumisen jälkeen ja sen aikaisille ryhmäjaoille ja lapsimäärille. Mitoituksessa on todennäköisesti ajateltu, että kaksi ryhmistä olisi isommille lapsille ja yksi pienemmille lapsille. Toki pelkkä neliöiden tarkastelu ei vielä kerro tilojen suunnitteluratkaisujen toimivuudesta käytännössä. Tilojen toimivuutta ja lapsimäärää kannattaisi tarkastella uudestaan varhaiskasvatuksen tilatarveselvityksen tai hankesuunnittelun yhteydessä.

Touhuvakassa järjestetään myös vuorohoitoa klo. 5:00-6:30 (n. 3-4 lasta) ja klo. 18:00-23:00 (n. 4-5 lasta). Viikonloppu tai yöhoidon tarpeita ei tällä hetkellä ole. Aiemmin järjestettyä avointa varhaiskasvatusta kerhotoimintaa ei resurssi-, tila- ja kustannussyistä ole tällä hetkellä tarjolla. Toivakan esiopetus järjestetään pääasiassa koulukeskuksen C-rakennuksen tiloissa ja Kankaisten koululla. Esiopetusta täydentävää varhaiskasvatusta järjestetään yhteistyössä niin, että kirkonkylällä aamulapset (ennen klo. 7:00) ja iltalapset (klo. 17:00 jälkeen) hoidetaan Touhuvakassa.

Touhuvakassa on tilojen toimivuuteen vaikuttavia ongelmia. Henkilöstötiloja on niukasti ja eteisten mitoitus on ahta. Rakennuksen 5-vuotiaiden päädyssä on vaatteiden kuivatuksessa ongelma, koska kuivauskaappeja on liian vähän. Eteis-tilaa ja rauhallisia toimistotyöpisteitä tarvittaisiin lisää. Tilojen akustiikkaongelmiin kaivattaisiin ratkaisuja. Touhuvakan piharemontti on tehty 2020-luvun alussa. Remontissa pyrittiin lisäämään pihan toiminnallisuutta sekä parantamaan etenkin kevyään sulavesien kertymistä pihamaalle. Remontti tarvitsee vielä jatkoparannuksia mm. keinualueiden turvallisuuteen, pihan rinteiden pinnoitukseen sekä pintavesien poistumiseen.

5.6.3 Taloustiedot

Touhuvakkaa koskevat kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kunnasta. Kiinteistön nykyisen korjausvelan määräksi arvioidaan 20 % uudisrakennuksen hinnasta. Peruskorjauksen ajankohta ajoittuu kiinteistöohjelman seuraavalle tarkastelujaksolle vuosille 2035-2040. Peruskorjauksen todennäköinen ennakoitu korjausaste tulee olemaan 50-60 %.

• Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2024)	281.606 €
• Kiinteistön vuosipoisto (poistettu v. 2040)	17.540 €/v
• Kiinteistön vuosittaiset ylläpitokustannukset (v. 2024)	24.091 €/v
• Rakennuksen korjausvelka-arvio	340.000 €
• Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset (v. 2025)	8.000 €/v
• Energiatehokkuusinvestoinnit ja varautuminen	35.000 €

5.6.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Esitämme kiinteistön säilyttämistä kunnan omistuksessa.

Esitämme lisäksi käynnistämään varhaiskasvatuksen tilatarveselvityksen vuosina 2026-2027, jotta tilaresurssit ja tilojen toiminnallisuus voidaan varmistaa tuleville vuosille. Syntyvyyden vähentyessä ja tilojen vajaa käytön lisääntyessä suosittelemme Kankaisten koulun lapsiryhmän siirtämistä osittain Touhuvakkaan tai hyödyntämään alueellista perhepäivähoitoa. Touhuvakan mahdollisia tilajoustomahdollisuuksia voisivat olla perhepäivähoidon lisääminen tai 5-vuotiaiden hoidon siirtäminen koulukeskukselta mahdollisesti vapautuviin tiloihin.

Tarkastelujaksolla ehdotamme parantamaan rakennuksen energiatehokkuutta, ilmastomuutokseen varautumista sekä tilojen toiminnallisia ongelmia. Rakennuksen toisen kattolapteen suuntaus etelään suosisi aurinkopaneelien asennusta ja sähköenergiaa saataisiin suoraan päiväkodin omaan käyttöön. Kiinteistön energiatehokkuustoimia voisivat alustavasti olla aurinkopaneelit ja lämpöpumppuratkaisut. Kattorakenteiden kestävyys ja soveltuvuus aurinkopaneelien asennukseen pitää selvittää tarkemmin. Lisäksi suosittelemme lisäämään piha-alueelle 2-4 sähköautojen latauspaikkoja. Latauspaikat palvelisivat myös viereisen Vakkarin tarpeita.

Esitämme, että rakennukseen tehdään kuntoarvio, PTS-suunnitelma ja energiakatselmus vuonna 2026.

5.7 Vakkari, päiväkotiki ja nuorisotalo

5.7.1 Kiinteistö

Vakkariissa toimii yksi päiväkotiryhmä ja nuorisotilojen toiminnot. Vakkari on valmistunut vuonna 2014 ja se on ostettu kunnan omistukseen vuonna 2022. Rakennuksen kerrosala on 340 kem² ja tilavuus 1159 m³. Rakennus on puurakenteinen, puuverhottu ja harjakattoinen. Päiväkotiryhmä on hallinnollisesti osa vieressä sijaitsevaa Tuohuvakka päiväkotia. Rakennus sijaitsee keskeisesti keskustan välitömmässä läheisyydessä. Rakennus on liitetty kaukolämpöön. Kiinteistöön ei ole tehty kuntoarviota eikä PTS-suunnitelmaa. Rakennuksen tilat vaikuttivat kohdekäynnin perusteella olevan yleisesti hyvässä kunnossa.



Kuva 16. Päiväkotiki ja Nuorisotalo Vakkari

5.7.2 Tilojen käyttö

Rakennuksessa toimii yksi pienten, 0-2 vuotiaiden, lapsiryhmä. Lapsiryhmässä on 12 hoitopaikkaa, jotka kaikki ovat täynnä. Syntyvyyden ennustettu lasku pitkällä aikavälillä lisää tilojen vajaata käyttöä. Lähitulevaisuudessa kunnallisia palveluita käyttävien pienten lasten määrä on kuitenkin kasvussa.

Vakkarin päiväkotiosa on toiminnallisesti paremmin suunniteltu kuin Touhuvakka. Eteistilat ovat väljempia ja toimivampia. Käyttäjien mukaan tilat palvelevat hyvin käyttötarkoitustaan. Pienryhmä tiloista on hieman puutetta. Päiväkodin piha-alue on uusittu kesällä 2024 ja siinä on huomioitu luonnonmukaisuus ja käyttäjien ikä. Piharemontissa ulkoilualueet saatiin yhdistymään, mikä on lisännyt kulkuturvallisuutta lasten kanssa talojen välillä.

Rakennuksen toisessa päädyssä toimii nuorisotalo, jonka toiminta painottuu ilta-päiviin ja iltoihin. Varhaiskasvatus käyttää näitä tiloja päivisin terapiatiloina sekä aika ajoin yhteisiin tapahtumiin sekä palaverieihin. Tilojen kalustuksessa on kuitenkin puutteita, koska tilat on kalustettu nuorison tarpeisiin.

5.7.3 Taloustiedot

Vakkaria koskevat kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kunnasta. Kiinteistöllä ei ole välitöntä peruskorjaustarvetta. Rakennuksen korjausvelan määrän arvioidaan olevan tarkastelu hetkellä noin 10 % uudisrakennuksen hinnasta.

• Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2024)	321.411 €
• Kiinteistön vuosipoisto, poistettu alustavasti v. 2051	12.130 €/v
• Kiinteistön vuosittaiset ylläpitokustannukset (v. 2024)	11.812 €
• Rakennuksen korjausvelka-arvio (v. 2025)	100.000 €
• Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset (v. 2025)	5.000 €/v
• Energiatohokkuusinvestoinnit ja varautuminen	25.000 €

5.7.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Ennusteiden mukaan lasten määrä vähenee kiinteistöohjelman tarkastelujaksolla ja rakennuksen vajaakäyttö lisääntyy. Tarkastelujaksolla Kankaisten päiväkotikoulun vuokrasopimusta esitetään päätettäväksi ja lapsien siirtämistä Touhuvakaan, Vakkariin tai hoitamaan lapset perhepäivähoidossa paikallisesti.

Varhaiskasvatuksessa olevien pienten lasten määrässä on raportointi hetkellä lievää kasvua. Pienten ryhmään tarvitaan lisää tilaa, jonka voisi helpoiten saada nykyisestä nuorisotilasta. Nuorten mielipiteiden huomioiminen on kuitenkin tärkeää tilamuutoksia suunniteltaessa ja korvaava tila voisi löytyä esimerkiksi kirjastotalon päädyistä sen jälkeen, kun hyvinvointialue on keskittänyt palveluitaan terveysasemalle.

Lisäksi suosittelemme teettämään rakennukseen kuntoarvion ja siihen sisältyvän PTS-suunnitelman sekä energiakatselmuksen. Tarkastelujaksolla kiinteistön peruskorjaaminen ei ole vielä ajankohtaista, mutta välttämättömiä PTS-korjauksia ja energiatohokkuustoimia suositellaan tehtäväksi. Energiatohokkuustoimena suosittelemme alustavasti aurinkopaneeleiden asennuksen selvittämistä vesikaton etelälapelle sekä ilmalämpöpumppujen hankkimista.

5.8 Paloasema ja vanha virastotalo

5.8.1 Kiinteistö

Toivakan paloasema ja siihen kiinteästi liittyvä vanha virastotalo ovat valmistuneet 1960. Paloasemaa on laajennettu vuosina 1980 ja 2004. Lisäksi rakennuksen tauko- ja sosiaalitilat on saneerattu vuonna 2020. Paloasemalle on tehty kuntoarvio vuonna 2024. Kuntoarvion mukaan paloaseman kunto on ulkoa tyydyttävä ja sisältä hyvä. Suurimmat korjaustoimenpiteet kohdistuvat rakennuksen lämmönvaihtimen ja sähköpääkeskuksen uusimiseen sekä julkisivujen huoltomaalaukseen.

Kuntoarvion PTS-suunnitelman mukaisista toimenpiteistä pääosa toteutetaan suunniteltujen korjausten yhteydessä vuonna 2025. Paloasemalle rakennetaan uudet lämpö-, vesi-, viemäri- ja sähköliittymät. Rakennuksen nykyiset liittymät tulevat vanhan virastotalon kautta, joka on ollut esteenä virastotalon purkamiselle. Vanhassa virastotalossa ovat sijainneet myös kunnan arkisto ja ICT-jakamo. Arkisto on digitoitu ja siirretty pois rakennuksesta vuonna 2024 ja ICT-jakamo ollaan siirtämässä Toivakkataloon keväällä 2025. Paloaseman talotekniikan osittainen

peruskorjaus tullaan toteuttamaan vuoden 2025 aikana. Korjauksessa uusitaan paloaseman liittymät, lämmönvaihdin ja sähköpääkeskus. Vanhaa virastotaloa esitetään purettavaksi myös syksyllä 2025. Purkamisen jälkeen paloaseman päätyseinän julkisivu uusitaan.

Kiinteistö on kunnan omistuksessa ja vuokrattu Keski-Suomen hyvinvointialueelle määräaikaisella kolmen vuoden sopimuksella 31.12.2025 saakka. Paloaseman pinta-ala on 490 kem² ja rakennuksen tilavuus on 2300 m³. Vanhan virastotalon pinta-ala on 1030 kem² ja rakennuksen tilavuus on 3000 m³. Rakennuksille ei ole lohkaistu omaa tonttia. Rakennus sijaitsee maa-alueella 850-405-5-657, jonka pinta-ala on 43444 m².



Kuva 17. Toivakan paloasema

5.8.2 Tilojen käyttö

Paloaseman toiminta on osa-aikaista. Asemalla toimii Toivakan PVPK. Rakennuksessa on paikat kolmelle paloautolle ja yhdelle veneelle sekä miehistön sosiaalitytöt ja toimistotilat 1 - 2 henkilölle. Rakennuksen laajennuksessa tilaratkaisut on jaettu likaiseen ja puhtaaseen alueeseen. Tiloissa on ajoneuvopakokaasujen poistojärjestelmä.

Virastotalon toiminnot ovat siirtyneet uuteen virastotaloon sen valmistuttua vuonna 2016. Vanhan virastotalon tilat ovat olleet siitä lähtien pääosin tyhjillään. Tiloja ovat käyttäneet vastikkeetta perhetyö sekä järjestöt ja seurät lähinnä varastotiloina.

5.8.3 Taloustiedot

Paloasemaa koskevat kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kunnasta. PTS-suunnitelman tiedot on esitetty tarkemmin kuntoarviossa 12.1.2024. Rakennuksen Paloaseman korjausvelan määräksi arvioidaan 20 % uudisrakennuksen

kustannuksista. Vanhan virastotalon korjausvelan määräksi arvioimme 90 – 110 %. Tässä selvityksessä on huomioitu seuraavat tiedot:

Paloasema osa:

• Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2024)	232.639 €
• Kiinteistön vuosipoisto, poistettu alustavasti v. 2043	13.165 €/v
• Kiinteistön vuosittaiset ylläpitokustannukset v. 2024	13.445 €/v
• Rakennuksen korjausvelka-arvio	290.000€
• Energiategohkuusinvestoinnit ja varautuminen	15.000 €
• Rakennuksen vuokratuotot 31.12.2025 saakka	70.848 €/v

Vanha virastotalo-osa:

• Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2024)	0 €
• Kiinteistön vuosittaiset ylläpitokustannukset v. 2024	14.887 €/v
• Rakennuksen korjausvelan määrä	2.600.000€
• Rakennuksen purkukustannukset	85.000 €

5.8.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Vuokrattua paloasemaa koskee yhtiöittämisvelvoite 1.1.2026 alkaen. Suosittelemme ensisijaisesti kiinteistön säilyttämistä kuntakonsernin yhtiömuotoisessa omistuksessa.

Paloasemaosan nykyiset vuokratulot kattavat kiinteistön ylläpitomenot, poistot sekä arvioidut PTS-kustannukset. Pidämme paloaseman vuokrasopimuksen jatkumista nykyisellä laajuudella jatkossakin erittäin todennäköisenä, koska paloaseman sijainti on keskeinen eikä korvaavia tiloja ole tarjolla.

Vanhaa virastotalo-osaa suosittelemme purettavaksi jo vuonna 2025, jotta paloaseman päätyseinä saadaan viimeistelyä ennen talven tuloa. Virastotalon purkamista valmistelevia toimia on aloitettu. Purkukustannusten säästämiseksi suosittelemme purkutyötä samanaikaisesti mahdollisesti muiden kunnan purettavien kohteiden kanssa.

5.9 Päivätoimintakeskus

5.9.1 Kiinteistö

Päivätoimintakeskus on valmistunut 1975. Saatujen tietojen perusteella rakennusta ei ole varsinaisesti peruskorjattu. Pienimpiä korjauksia ja pintojen uudistamista on vuosien varrella tehty. Kiinteistöstä ei ollut käytössä kuntoarviota eikä PTS-suunnitelmaa. Kohdekäynnin perusteella rakennus on välttävässä/tyydyttävässä kunnossa. Rakennuksessa on sähkölämmitys.

Rakennuksen seuraava peruskorjausajankohta ajoittuu tämä kiinteistöohjelman tarkastelujaksolle. Rakennuksen kerrosala on kiinteistöluettelon mukaan 175 kem² ja rakennuksen tilavuus 630 m³. Tontin pinta-ala on 1400 m². Kiinteistöltä on vuokrattu erillinen varastorakennus 28 m² Soneran laitetilaksi. Rakennuksesta on

käytetty myös nimeä Soneran kiinteistö aiemman käyttötarkoituksen mukaan. Kiinteistön asemakaavamerkintä on AP II ja e = 0,25.



Kuva 18. Päivätoimintakeskus

5.9.2 Tilojen käyttö

Päivätoimintakeskus sijaitsee keskeisellä paikalla Toivakan keskustassa, jossa järjestetään päiväaikaista toimintaa erityistä tukea tarvitseville aikuisille henkilöille. Palvelun tuottaa Keski-Suomen hyvinvointialue, jolle Toivakan kunta vuokraa tiloja. Tilat ovat esteettömät, piha sekä lähiympäristö tarjoavat loistavat ulkoilumahdollisuudet.

Päiväaikaisen toiminnan tavoitteena on asiakkaan toimintakyvyn ja omatoimisuuden lisääntyminen, osallisuuden vahvistuminen sekä sosiaalisten taitojen kehittyminen, niin että asiakkaalla olisi tasapainoinen arki ja mahdollisuus käyttää omia voimavarojaan elämän eri osa-alueilla. Toiminnan tavoitteet määritellään yhteistyössä asiakkaan, hänen läheisten ja sosiaaliohjaajan kanssa. Asiakkaiden oman mielipiteen, valintojen ja toiveiden kuulemisessa käytetään vaihtoehtoisia kommunikaatiomenetelmiä kuten kuvat, valokuvat sekä sosiaaliset tarinat.

Päiväaikaisen toiminnan asiakkaita on yhteensä 13, päivittäin asiakasmäärä vaihtelee 9 - 12 asiakkaan välillä. Päivätoimintaa järjestetään yksilö- ja ryhmäohjauksena asiakkaiden yksilölliset tarpeet ja toiveet huomioiden.

Henkilökuntaa on 2 ohjaajaa, joilla on lähihoitajan tutkinto. Lisäksi käytössä on osittain palveluvastaava, jonka työaika jakautuu useammalle yksikölle.

Päivätoiminta on auki ma, ke, to klo 8-16 ja ti klo 8-15.30 sekä pe klo 7.30-14.15.

Rakennus on vuokrattu määräaikaisella vuokrasopimuksella 31.12.2025 saakka. Vuokrasopimuksen jatkamisesta on käyty neuvotteluja keväällä 2025.

5.9.3 Taloustiedot

Kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kunnasta. Rakennuksen korjausvelka kuvaa rakennuksen kunnon heikentymistä kohti seuraavaa peruskorjausta. Rakennuksen korjausasteen arvioidaan tällä hetkellä olevan noin 60 -80 %.

Tässä selvityksessä on huomioitu seuraavat tiedot:

• Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2024)	92.712 €
• Kiinteistön vuosipoisto, poistettu alustavasti v. 2043	5.065 €/v
• Kiinteistön vuosittaiset ylläpitokustannukset v. 2024	6.972 €/v
• Peruskorjauksen alustava kustannusarvio v. 2025	280.000 €
• Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset	5.000 €/v
• Kiinteistön vuokratuotot 31.12.2025 saakka	30.357 €/v
• Rakennuksen alustavat purkukustannukset	28.000 €
• Kiinteistön myyntihinta-arvio, v. 2030	60.000 €
• Kiinteistön myyntihinta-arvio (kirjanpitoarvo v. 2026)	87.647 €

Rakennuksen alustavat peruskorjaus- ja purkukustannukset perustuvat vastaavan ikäisten ja kokoisten rakennusten tietoihin. Kiinteistön myyntihinta-arvoksi yhtiölle on oletettu kiinteistön kirjanpitoarvo vuoden 2026 alussa. Toiminnan mahdollisesti päättyessä kiinteistön myyntihinnaksi arvioimme noin 60 t€ vuonna 2030.

5.9.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Rakennusta koskee yhtiöittämisvelvoite 1.1.2026 alkaen. Suosittelemme ensisijaisesti kiinteistön säilyttämistä kuntakonsernin yhtiömuotoisessa omistuksessa. Tavoitteena olisi siirtää kiinteistö yhtiön omistukseen tontteineen.

Rakennuksella ennakoidaan olevan käyttöä hyvinvointialueen vuokrasopimuksen mahdollisen jatkon loppuun saakka. Ehdotamme kiinteistöstä luopumista ensisijaisesti myymällä ja toissijaisesti purkamalla rakennus. Purkuvaihtoehdossa myyntiin tulisi omakotitalon tai paritalon rakennuspaikka. Luopumisen ajankohdaksi esitämme tulevan vuokrasopimuksen päättymisen ajankohtaa. Rakennuksen toiminnot esitämme siirrettäväksi terveysasemalle, mikäli hyvinvointialue päättää edelleen supistaa Toivakan terveyspalvelujen tarjontaa.

Luopumisvalmisteluina esitämme lisäksi kiinteistöön tehtäväksi kuntotarkastuksen tai purkukatselmuksen (purkuvaihtoehto).

Myynnistä aiheutuvat kustannusvaikutukset ovat alustavasti;

• Myyntihinta	60.000 €
• <u>Kuntotarkastus, myyntikust.</u>	<u>4.500 €</u>

yhteensä n. 55.500 €

Luopumisesta aiheutuvat säästövaikutukset ylläpitokustannuksiin ja korjausvelkaan ovat vuosina 2030 - 2035 yhteensä noin 350.000 €.

Mikäli kiinteistön omistus säilyisi edelleen kuntakonsernissa, olisi rakennus peruskorjattava sekä energiatehokkuutta ja ilmastomuutokseen varautumista parannettava lähivuosina.

5.10 Yritystalo**5.10.1 Kiinteistö**

Toivakan kunnan omistama yritystalo on valmistunut 1955. Saatujen tietojen mukaan rakennusta ei ole peruskorjattu eikä rakennuksesta ole kuntoarviota ja PTS-suunnitelmaa. Rakennus näyttää ulospäin puurakenteiselta kaksi kerroksiselta omakotitalolta. Tontilla sijaitsee myös autokatos- ja autotallirakennus. Rakennuksessa on sähkölämmitys. Rakennuksen kellaritiloissa sijaitsevat autourheilukerhon käytössä olevat kerhotilat sekä bändien treenitiloja.

Rakennuksen kerrosala on 190 kem² ja tilavuus 570 m³. Kiinteistön asemakaava merkintä on AL ja e=0,30. Tontin pinta-ala on 1904 m².



Kuva 19. Yritystalo

5.10.2 Tilat ja käyttö

Rakennus on toiminut historiansa aikana mm. nuorisotalona, järjestöjen ja seurojen kokoontumistilana. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa toimii tällä hetkellä kolme yrittäjää. Yrittäjät tarjoavat kosmetologi- ja hierontapalveluita. Yrittäjät ovat vuokranneet tilat kunnalta toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella. Rakennuksen yläkerrassa on vuokralla Toivakka-Joutsan 4H ja kellarikerroksessa Toivakan Autourheilukerho ry.

5.10.3 Taloustiedot

Kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kunnalta. Kiinteistöstä ei ollut käytössä kuntoarviota tai PTS-suunnitelmaa. Rakennuksen peruskorjausasteen arvioidaan olevan noin 70 - 80 %. Rakennuksen seuraava peruskorjausajankohta ajoittuu tämän kiinteistöohjelman tarkasteluajanjaksolle 2025-2030.

Tässä selvityksessä on huomioitu seuraavat tiedot:

• Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2024)	0 €
• Kiinteistön vuosittaiset ylläpitokustannukset v. 2024	8.953 €/v
• Peruskorjauksen alustava kustannusarvio v. 2025	320.000 €
• Kiinteistön arvioidut PTS-kustannukset	4.000 €/v
• Rakennusten alustavat purkukustannukset	30.000 €/v
• Kiinteistön vuokratulot	8.600 €/v
• Kiinteistön alustava myyntihinta-arvio	95.500 €

Raportointi hetkellä rakennuksen vuokratuloilla voidaan kattaa lähes kokonaan rakennuksen ylläpitokustannukset, mutta ei mahdollisia korjauskustannuksia. Rakennuksesta ei ole tehty purkukatselmusta tai haitta-aineselvitystä. Haitta-aine- ja hyötykäyttöselvityksen perusteella on mahdollista tarkentaa purkuhintaa.

5.10.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Yritystalo alkaa olla laajemman peruskorjauksen tarpeessa. Korvaavia tiloja yrittäjälle ja järjestöille on löydettävissä tarvittaessa muista kunnan kiinteistöistä esim. kirjastolta tai koulukeskukselta.

Esitämme kiinteistöstä luopumista ensisijaisesti myymällä ja toissijaisesti purkamalle rakennus. Myyntivaihtoehdossa säästetään rakennuksen purkukustannukset. Purkuvaihtoehdossa myyntiin voisi tulla asemakaavan mukainen asuin - liikerakennuksen AL rakennuspaikka. Luopumisen ajankohdaksi esitämme vuoden 2026 ke-sää. Mahdollisia korvaavia tiloja olisi mahdollista löytää esimerkiksi kirjastolta tai Toivakkatalolta. Korvaavien tilojen suunnitteluun esitämme arkkitehdin luonnos-suunnittelua, jonka perusteella olisi mahdollista arvioida tarvittavien muutostöiden kustannuksia.

Luopumisvalmisteluina esitämme kiinteistöön tehtäväksi kuntotarkastusta tai purkukatselmusta (purkuvaihtoehdo). Myynnistä aiheutuvat kustannusvaikutukset ovat alustavasti;

- Myyntihinta 100.000 €
- Kuntotarkastus, myyntikust. -4.500 €

yhteensä n. 95.500 €

Luopumisesta aiheutuvat säästövaikutukset ylläpitokustannuksiin ja korjausvelkaan ovat kiinteistöohjelman tarkastelujaksolla 2027-2035 yhteensä noin 440.000 €. Vuokratulojen menetykset huomioiden nettosäästövaikutus on noin 360.000 €. Vuokratulojen menetyksiä ei synny, mikäli toimijoille pystytään järjestämään korvaavat tilat kunnan muista kiinteistöistä.

5.11 Kansalaisopisto

5.11.1 Kiinteistö

Toivakan kunnan omistama kansalaisopistorakennus (vanha terveystalo) on valmistunut vuonna 1948. Rakennus sijaitsee vanhan kunnanvirastorakennuksen vieressä. Rakennuksen mahdollisista peruskorjauksista ei ole tietoja eikä rakennuksesta ollut käytössä tarkempaa kuntoarviota tai PTS-suunnitelmaa. Rakennukseen on tehty kuntokatselmus 11.5.2015. Kuntokatselmuksen mukaan rakennuksessa

on runsaasti korjattavia rakennusosia ja riskirakenteita. Rakennuksen korjaaminen tulisi olemaan kallista varsinkin, mikäli korjauksissa täytyisi huomioida suojeluarvot. Rakennus on ollut ajoittain tyhjillään sisäilmaongelma epäilyjen takia. Sisäilmaolosuhteita on pyritty parantamaan mm. tiivistyskorjauksilla. Rakennus on puurakenteinen ja kolme kerroksinen. Rakennus on liitetty kunnan kaukolämpöön ja lämmön syöttö tulee vanhalta virastotalolta. Mikäli virastotalo puretaan ja kansalaisopisto säilyy, pitää rakennuksen lämmitys järjestää väliaikaisilla ratkaisuilla.

Rakennuksen kerrosala on 265 kem² ja tilavuus 730 m³. Rakennuksen kohdalla on asemakaavassa suojelumerkintä s-1 ja aluerajaus. Rakennukselle ei ole lohkaistu omaa tonttia. Rakennus sijaitsee maa-alueella 850-405-5-657, jonka pinta-ala on 43444 m².



Kuva 20. Vanha terveystalo (kansalaisopisto)

5.11.2 Tilojen käyttö

Rakennus on palvellut terveystalona nykyisen terveysaseman valmistumiseen, vuoteen 1985 saakka sekä sen jälkeen mm. kansalaisopistona ja järjestöjen koontumistilana. Toivakan keskustan rakennusselvityksen (31.7.2017) mukaan terveystalo on käyttötarkoituksensa mukaan osa Toivakan sosiaalishistoriaa ja harvinaistuvaa puukeskustaa. Raportin mukaan rakennuksella on paikallisella tasolla maisemallista, historiallista ja rakennushistoriallista merkitystä. Rakennuksessa toimii Puulan seutuopiston käsityöryhmä eli kangaspuu-kudonnan kurssi. Opisto käyttää rakennuksen keskikerroksen tilaa, jonka pinta-ala on noin 60-70 m².

5.11.3 Taloustiedot

Kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kunnalta. Rakennuksen korjausasteen arvioidaan olevan noin 90-110 %. Mikäli rakennuksella on suojeluarvoja, korjaaminen voi olla normaalia rakentamista kalliimpaa.

Tässä selvityksessä on huomioitu seuraavat tiedot:

- Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2024) 1.549 €

• Kiinteistön vuosipoisto, poistettu alustavasti v. 2033	174 €/v
• Kiinteistön vuosittaiset ylläpitokustannukset v. 2024	4.799 €/v
• Peruskorjauksen alustava kustannusarvio v. 2025	590.000 €
• Kiinteistön arvioidut PTS-kustannukset	7.000 €/v
• Rakennuksen alustavat purkukustannukset	28.000 €

5.11.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Vanha kansalaisopisto on kuntotutkimusten perusteella huonokuntoinen elinkaaren lopussa oleva pieni puurakennus, jossa on myös pieni kellaritila.

Rakennus vaatisi laajan peruskorjauksen. Rakennus on yhdistetty vanhan viraston lämmitykseen rakennusten välisillä yhdysputkilla siten, että tässä rakennuksessa ei ole omaa lämpöliittymää tai lämmönvaihdinta. Rakennukselle tulisi järjestää uusi lämmitys vanhan virastotalon purkuhankkeen yhteydessä. Kunnalla ei ole tiloille käyttöä kiinteistöohjelman tarkastelujaksolla eikä todennäköisesti tulevaisuudessa-kaan. Myös kudonnalle on mahdollista löytää korvaava parempikuntoinen tila esimerkiksi koulukeskuksen B-rakennuksesta.

Suosittelimme rakennuksen purkamista. Emme suosittele rakennuksen myymistä.

Rakennuksesta luopumista esitetään yhdessä vanhan virastotalon purkamisen yhteydessä, mikäli se vain on mahdollista purkuluvan ja toisaalta myös korvaavien tilojen osoittamisen kannalta. Rakennusten purkamisella olisi mahdollista saavuttaa kustannussäästöjä ja vähentää ympäristölle aiheutuvaa haittaa.

Esitämme purkamisluvan hakemista ja siihen liittyvien suunnitelmien teettämistä pikaisella aikataululla.

Luopumisesta aiheutuvat kustannusvaikutukset ovat alustavasti;

• Kirjanpitoarvo v. 2024	1.549 €
• Purkuluvat ja suunnitelmat	3.000 €
• <u>Purkukustannukset</u>	<u>27.000 €</u>

Luopumisen kustannukset ovat yhteensä n. 31.549 €

Luopumisesta aiheutuvat säästövaikutukset ylläpitokustannuksiin ja korjausvelkaan ovat kiinteistöohjelman tarkasteluvuosina 2026 - 2035 yhteensä noin 710.000 €.

5.12 Vanha puukoulu, Puukkis

5.12.1 Kiinteistö

Toivakan kunnan omistama vanha puukoulu on toiminut alakouluna ja valmistunut nykymuotoonsa vuonna 1937. Toivakan keskustan rakennusselvityksen (31.7.2017) mukaan rakennuksen on suunnitellut V.F Peltonen ja se edustaa 1930-luvun puukouluarkkitehtuuria, jossa on piirteitä 1920-luvun klassismista. Raportin mukaan koulurakennuksella on paikallisella tasolla maisemallista, historiallista ja rakennushistoriallista merkitystä.

Rakennuksen alapohjaa on tutkittu viime vuosien vesivuotojen jälkeen ja rakennus on tällä hetkellä tyhjillään. Korkeasta luonnonkiviperustuksesta huolimatta, rakennuksessa on kauttaaltaan maanvarainen betonilaattaperustus.

Puukoululle toteutettiin hanketyöpajamuotoinen kunnostusselvitys (A-Insinöörit Oy, 2024). Korjaussuunnitelmia ei kuitenkaan tässä hankkeessa tehty. Hankeselvitys ei tuonut uusia ideoita tilojen käytölle, vaan mahdollisena käyttäjäryhmänä nähtiin lähinnä järjestöt ja Puulan seutuopisto. Hankeselvityksen yhteydessä tehtiin joitakin tarkentavia kuntotutkimuksia jo ennestään kattavan pohjatiedon täsmenämiseksi. Johtopäätöksenä oli, että laajan peruskorjauksen toteuttaminen Puukoululle olisi kustannuksiltaan uudisrakentamiseen rinnastettavan hanke.

Kaksikerroksinen ja puurakenteinen Puukkis sijaitsee keskeisellä paikalla koulukeskuksen vieressä. Rakennuksessa on pidetty peruslämpöä ja se on liitetty kunnan kaukolämpöverkkoon.

Rakennuksen kerrosala on 350 kem² ja tilavuus 950 m³. Rakennuksen kohdalla on asemakaavassa suojelumerkintä s-1 ja aluerajaus. Rakennukselle ei ole lohkaistu omaa tonttia. Rakennus sijaitsee korttelissa 850-405-5-657, jonka pinta-ala on 43444 m².



Kuva 20. Vanha puukoulu, Puukkis

5.12.2 Tilojen käyttö

Rakennus on toiminut historiansa aikana alakoulun lisäksi ainakin järjestöjen ja harrasteryhmien kokoontumistilana. Tällä hetkellä rakennus on varastokäytössä heikon sisäilman ja rakennuksen huonon kunnon takia. Rakennuksen käyttötarkoitus on nyt muutettu varastorakennukseksi.

5.12.3 Taloustiedot

Kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kunnalta. Rakennuksesta ei ollut PTS-suunnitelmaa. Rakennuksen korjausasteen arvioidaan olevan noin 90-110 %. Mikäli rakennuksella on suojeluarvoja, korjaaminen on normaalia kalliimpaa. A-insinöörit on tehnyt rakennuksen peruskorjauksesta kustannusarvion 5.11.2024.

Tässä selvityksessä on huomioitu seuraavat tiedot:

- | | |
|--|-----------|
| • Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2024) | 44.929 € |
| • Kiinteistön vuosipoisto, poistettu alustavasti v. 2038 | 3.481 €/v |
| • Kiinteistön vuosittaiset ylläpitokustannukset v. 2024 | 1.923 €/v |

- Peruskorjauksen alustava kustannusarvio 5.11.2024 1.145.000 €
- Kiinteistön arvioidut PTS-kustannukset 3.000 €/v
- Rakennuksen alustavat purkukustannukset 35.000 €

Rakennuksesta ei ole tehty purkukatselmusta, haitta-aine tai hyötykäyttöselvitystä. Haitta-aine- ja hyötykäyttöselvityksen perusteella on mahdollista tarkentaa purkuhintaa.

5.12.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Vanha puukoulu on tyhjillään ja vaatisi laajan peruskorjauksen. Tiloille ei ole käyttöä kiinteistöohjelman tarkastelujaksolla eikä todennäköisesti tulevaisuudessaakaan. Rakennuksen mahdollista jatkokäyttöä on selvitetty ja pohdittu työpajassa 24.10.2024. Työpajassa tiloja voisi remontin jälkeen käyttää esim. kesäkahvilana, näyttelytilana, etätyöpisteenä, mediatyötilana, kutomona tai säilytystilana. Vastavia tiloja on kuitenkin löydettävissä esim. Toivakkatalolta tai koulukeskukselta.

Ehdotamme rakennuksen suojeluarvojen ja mahdollisen purkamisen selvittämistä. Jos purkaminen olisi suojeluarvojen näkökulmasta mahdollista, esitämme tehtäväksi purkukatselmusta, joka sisältäisi myös rakennusjätteen hyötykäytön selvittämisen. Mikäli rakennusta ei saa purkaa, kannattaisi tällöin selvittää rakennuksen siirtämistä esimerkiksi muiden museorakennusten yhteyteen.

Purkamisesta aiheutuvat kustannusvaikutukset ovat alustavasti:

- | | |
|--------------------------|-----------------|
| • Purkukustannus | -35.000 € |
| • Kirjanpitoarvo v. 2026 | -41.448 € |
| • <u>Purkukatselmus</u> | <u>-4.000 €</u> |
| yhteensä | -80.448 € |

Luopumisesta aiheutuvat säästövaikutukset ylläpitokustannuksiin ja korjausvelkaan ovat kiinteistöohjelman tarkasteluvuosina 2026-2035 yhteensä noin 1.165.000 €.

Jos rakennus jää kunnan omistukseen ja puukoululla katsotaan olevan kulttuurihistoriallista arvoa, on sen korjauksiin mahdollista saada avustusta ELY-keskukselta.

Ympäristöministeriö osoittaa ELY-keskuksille vuosittain määrärahaa jaettavaksi avustuksina rakennusperinnön hoitoon. Avustusten rahoitus tulee valtion talousarvion momentilta 35.20.64. Määrärahaa saa käyttää avustuksiin yksityisille omistajille, kunnille, kuntayhtymille ja rakennusperinnön hoitoa edistäville yhteisöille kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden ja niiden välittömän ympäristön kunnossapitoon, suojeluun ja parantamiseen.

Avustuksia myönnetään eri perusteluin. Avustuksia saavat kohteet ovat joko suojeltuja rakennuksia (ensisijaisesti kaavamääräyksen suojellut rakennukset), valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä tai arvokkaaseen maisema-alueeseen kuuluvia kohteita. Myös muutoin kulttuurihistoriallisesti arvokkaille kohteille voidaan myöntää avustuksia.

Avustusta voi hakea sellaisiin korjauksiin, joilla edistetään rakennuksen säilymistä. Tällaisia ovat esimerkiksi katon, ulkoseinien, perustusten, ikkunoiden, ovien tai tulisijojen korjaustyöt. Avustuksia voi hakea myös rakennuksen pihapiiriin tai muun välittömän ympäristön kunnostamiseen sekä muihin kunnossapitoa, suojelua ja parantamista edistäviin toimenpiteisiin.

Avustusta voidaan myöntää enintään 50 % toimenpiteiden kustannuksista. Avustuksiin kohdennettavat määrärahat ovat kuitenkin olleet laskussa. Valtion talousarvioesitykseen oli kirjattu 1.700.000 € määrärahaesitys koko maahan vuodelle 2022.

Avustusten hakuaika päättyy vuosittain noin marraskuun lopussa. Päätökset tehdään määrärahan varmistuttua ja lähetetään kaikille hakijoille huhti-kesäkuussa.

Mikäli rakennus jäisi kunnan omistukseen, suosittelemme rakennuksen käytön jatkamista edelleen varastokäytössä.

5.13 Varikko

5.13.1 Kiinteistö

Varikon kiinteistö käsittää lämpölaitoksen, kaksi varastoa sekä hallin, jossa sijaitsevat henkilöstön sosiaalityilat. Lämpölaitos on Toivakan Lämpö Oy:n ja varastot kunnan suorassa omistuksessa. Toivakan Lämpö Oy omistaa lisäksi koulukeskuksen A-rakennuksessa sijaitsevan kaukolämmön varajärjestelmän ja siihen liittyvät laitteet. Hakelämpölaitos on valmistunut vuonna 2001 ja muut kunnan omistamat rakennukset vuonna 2015. Rakennuksia ei ole peruskorjattu eikä niihin ole tehty kuntoarviota ja PTS-suunnitelmaa. Kohdekäynnin perusteella rakennusten arvioidaan olevan tyydyttävässä tai hyvässä kunnossa. Varastorakennusten peruskorjaukset eivät ajoitu tämän kiinteistöohjelman tarkastelujaksolle. Rakennusten kersala on kiinteistöluettelon mukaan yhteensä 512 kem² ja tilavuus 2154 m³.



Kuva 20. Varikon rakennuksia

5.13.2 Tilojen käyttö

Teknisellä varikolla on varastotiloja, autohalli/verstastiloja sekä sosiaali- ja toimistotiloja. Rakennukset lämpenevät tontilla sijaitsevan lämpölaitoksen kaukolämmöllä. Rakennus on tukikohta kuntaympäristöpalveluiden ylläpidon henkilöstölle. Rakennuksissa ei työskentele kukaan jatkuvasti tai täysipäiväisesti.

5.13.3 Taloustiedot

Kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kunnasta. Rakennuksen korjausvelka kuvaa rakennuksen kunnan heikentymistä kohti seuraavaa peruskorjausta. Rakennusten korjausvelka ja PTS-korjausten kustannukset on arvioitu vastaavan ikäisen rakennuksen mukaan. Varikon rakennuksilla (ei sisällä lämpölaitosta) arvioidaan olevan korjausvelkaa noin 10 %.

Tässä selvityksessä on huomioitu seuraavat tiedot:

• Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2024)	279.349 €
• Kiinteistön vuosipoisto, poistettu alustavasti v. 2033	31.731 €/v
• Kiinteistön vuosittaiset ylläpitokustannukset v. 2024	21.231 €/v
• Rakennusten korjausvelka-arvio v. 2025	96.000 €
• Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset	4.000 €/v
• Energiatasehokkuusinvestoinnit ja varautuminen	40.000 €

5.13.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Varikon sijainti on hyvä keskustan välittömässä läheisyydessä. Tarkastelujaksolla suosittelemme teettämään rakennuksiin kuntoarvion ja PTS-suunnitelman. Varikon rakennuksilla ei katsota olevan akuutteja korjaustarpeita tarkastelujaksolla.

Kuntoarvioiden yhteydessä kannattaa selvittää energiaratkaisuja ja ilmastonmuutokseen varautumista mm.

- varastojen yläpohjien kantavuuksien tarkastaminen ja tarvittaessa vahvistaminen (lisääntyvät lumi/jääkuormat)
- yläpohjan ja katosten tuuliankkuroinnin tarkastaminen
- aurinkopaneeleiden asennuksen selvittäminen varastojen katolle, vesikatto ja mahdollisesti julkisivut
- lämpöpumppuratkaisut
- sadevesiviemäriverkon veden välityskapasiteetin tarkastaminen

5.14 Jätevedenpuhdistamo

5.14.1 Kiinteistö

Toivakan jätevedenpuhdistamo on rakennettu vuonna 1983. Puhdistusprosessia on parannettu rakentamalla jäteveden esierotteluhalli vuonna 2002. Myöhemmin on rakennettu lisäksi jäteveden hiekkasuodatushalli joen rantaan. Puhdistamorakennuksen pinta-ala on 242 m² ja jäteveden esierotus hallin koko 111 m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 353 kem² ja tilavuus 1202 m³.

Rakennuspaikalla sijaitsee kolme erillistä rakennusta, joissa jätevedenpuhdistusprosessi toimii. Lisäksi takapihalla on ulkovarasto. Rakennuksista ei ollut saatavilla kuntoarviota tai kuntotutkimuksia. Kohdekäynnin perusteella vanhimman osan kunto on välttävä. Ainakin puhdistamon selkeytysaltaiden betonirakenteita ja teräsosia olisi syytä tutkia tarkemmin.

Jätevedenpuhdistamon katolle on asennettu 13,4 kWp tehoinen aurinkosähköjärjestelmä vuonna 2020. Aurinkosähköä hyödynnetään suoraan kiinteistön omaan käyttöön. Järjestelmän tuottoa voi seurata netistä osoitteesta <https://vision.gef.fi/61adaa60-a387-42a5-8aeb-d8c5716a593f/d/>



Kuva 18. Jätevedenpuhdistamon ilmakuva

5.14.2 Tilojen käyttö

Kuvassa punakattoisessa rakennuksessa sijaitsee jätteen esierottelu. Jätevesi jatkaa tämän jälkeen kulkuaan suurimpaan rakennukseen, jossa sijaitsee kaksi jätteen selkeytysallasta, valvontatoimisto ja sosiaalitilat. Lopuksi jätevesi suodatetaan hiekkasuodattimien läpi lähellä jokea olevassa rakennuksessa. Puhdistusprosessi ja rakennukset ovat käytössä joka hetki ilman taukoja. Rakennuksessa on valvomo-tila, jossa työskentelee vakituisesti jätevesilaitoksen hoitaja.

5.14.3 Taloustiedot

Kiinteistön kirjanpitoarvo ja ylläpitokustannukset on saatu kunnasta. Kiinteistön korjausvelka-arvio perustuu päärakennuksen ikään ja laajuuteen. Arviomme mukaan vanhimpien rakennusten korjausaste on noin 60 - 80 %, riippuen laitteiston kunnosta.

Tässä selvityksessä on huomioitu seuraavat tiedot:

• Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2024)	688.578 €
• Kiinteistön vuosipoisto, poistettu alustavasti v. 2031	114.477 €/v
• Kiinteistön vuosittaiset ylläpitokustannukset v. 2024	285.961 €/v
• Kiinteistön arvioitu korjausvelka v. 2025	600.000 €
• Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset	10.000 €/v

5.14.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

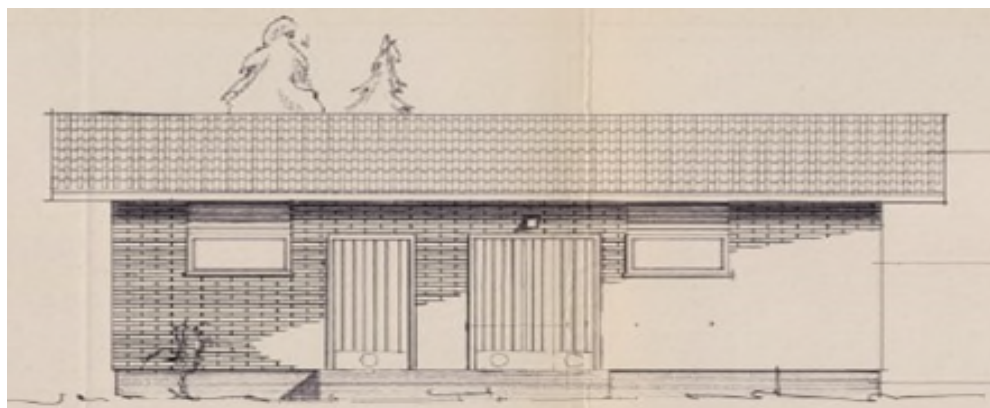
Jätevedenpuhdistamon omistaa kunta ja sen käytöstä vastaa kunnan vesihuoltolaitos. Kriittisen infran säilyttäminen kunnan omistuksessa on järkevää riskien hallinnan näkökulmasta, vaikka rakennusten ylläpitoon ja korjaamiseen on syytä lähivuosina panostaa. Suosittelemme, että kunta jatkaa kohteen omistajana riskien ja käyttökustannusten hallinnan takia.

Suosittellemme, että kiinteistöön tehdään vähintään kriittisten rakenteiden kunto-
tutkimus vuonna 2025. Varsinaiseen kuntoarvioon kannattaisi sisällyttää myös pro-
sessitekniiikan ja energiatehokkuuden tarkastelu, jotta korjauskustannuksia olisi
mahdollista optimoida. Esitämme selkiyttämö rakennuksen peruskorjausta alusta-
vasti tarkasteluvuosina 2027 - 2028. Peruskorjauksen laajuus, kustannukset ja ai-
kataulu tarkentuvat hankesuunnitteluvaiheessa.

5.15 Maunosen vedenottamo

5.15.1 Kiinteistö

Maunosen vedenottamo on rakennettu vuonna 1985. Rakennuksen mahdollisesta
peruskorjauksesta ei ole tietoja eikä kuntoarviota ollut käytössä. Kiinteistöllä sijait-
see yksi rakennus, jossa veden pumppaaminen ja käsittely tapahtuu. Rakennus on
kaksi kerroksinen ja tiilirakenteinen. Rakennuksen kerrosala on 86 kem² ja tilavuus
258 m³. Tontin pinta-ala on 12221 m².



Kuva 19. Maunosen vedenottamon julkisivupiirustus

5.15.2 Tilojen käyttö

Rakennuksen pumpputilassa sijaitsevat raakavesipumput ja vedenkäsittelyyn käy-
tettävät kemikaalit. Rakennuksessa on pieni valvomotila, jossa käy satunnaisesti
vesilaitoksen hoitaja.

5.15.3 Taloustiedot

Kiinteistön kirjanpitoarvo ja ylläpitokustannukset on saatu kunnasta. Kiinteistön
korjausvelka-arvio perustuu rakennuksen ikään ja laajuuteen. Arviomme mukaan
rakennuksen korjausaste on noin 60 - 70 %.

Tässä selvityksessä on huomioitu seuraavat tiedot:

• Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2024)	16.809 €
• Kiinteistön vuosipoisto, poistettu alustavasti v. 2026	13.570 €/v
• Kiinteistön vuosittaiset ylläpitokustannukset v. 2024	62.463 €/v
• Kiinteistön arvioitu korjausvelka v. 2025	140.000 €
• Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset	3.000 €/v

5.15.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Maunosen vedenottamon omistaa kunta ja sen käytöstä vastaa kunnan vesihuoltolaitos. Kriittisen infran säilyttäminen kunnan omassa omistuksessa on järkevää riskien ja käyttökustannusten hallinnan näkökulmasta, vaikka rakennuksen ylläpitoon ja korjaamiseen täytyy tarkastelujaksolla panostaa.

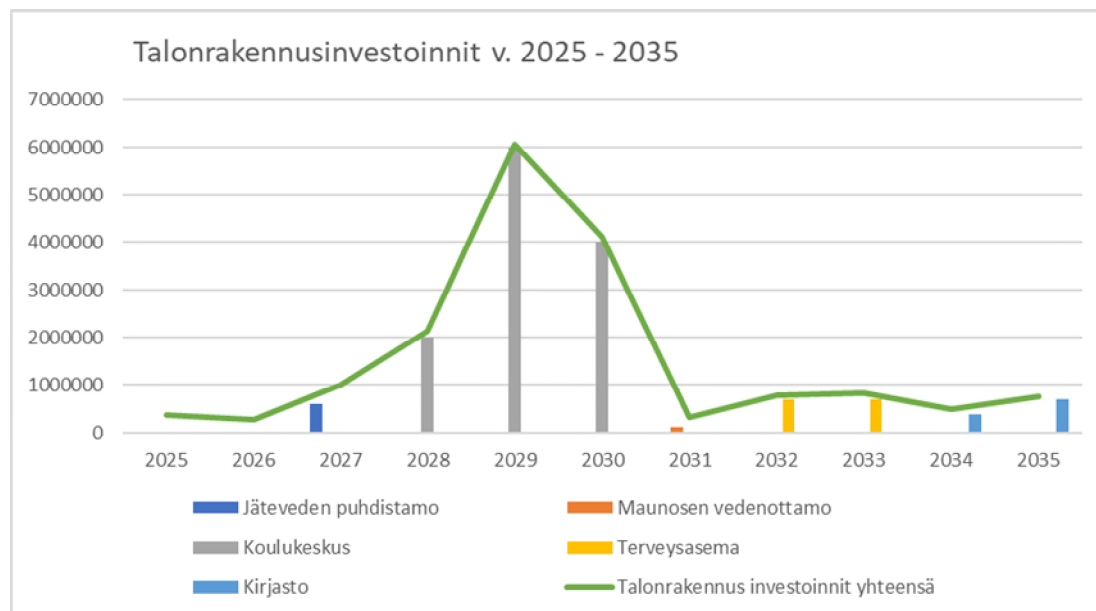
Rakennuksen peruskorjausajankohta ajoittuu tämän kiinteistöohjelman tarkastelujaksolle vuodelle 2031. Esitämme, että rakennukseen tehdään kuntoarvio vuonna 2026. Kuntoarvion perusteella on mahdollista tarkentaa rakennuksen peruskorjauksen tarvetta, laajuutta ja ajankohtaa.

6 TALONRAKENNUKSEN INVESTOINTIOHJELMA

Kiinteistöohjelman osana laadittiin selvityksessä mukana olleiden kiinteistöjen alustava investointiohjelma vuoteen 2035 saakka.

Tarkastelujakson investointien kokonaissumma on alustavien laskelmien mukaan noin 17,4 M€. Investointiohjelman toimenpiteet on alustavasti priorisoitu ja vaiheistettu siten, etteivät ne ajoittuisi päällekkäin suunnitelmavuosille. Talonrakennusinvestoinnit on esitetty tarkemmin liitteessä 2.

Toivakan kunnan suurimmat yksittäiset investointikohteet ovat tarkastelujaksolla koulukeskuksen, kirjaston ja vesihuollon rakennusten peruskorjaukset. Kuntakonserniin kuuluvan terveysaseman peruskorjaus ajoittuu tarkastelujakson loppupuolelle. Koulukeskuksen peruskorjauksen tai mahdollisen uudisrakennuksen ajoittamista kannattaa pohtia tarkemmin hankesuunnitteluvaiheessa.



Kuva 21. Kiinteistöohjelman alustavat talonrakennusinvestoinnit

Investointiohjelmassa vesihuollon investoinnit on priorisoitu ohjelman alkuun, johdettua kiinteistöjen toimivuuden kriittisyydestä ja tärkeydestä kunnalle. Seuraavana suurempana hankkeena esitämme koulukeskusta, jonka toimivuudella, houkuttelevuudella ja brändäyksellä on suuri merkitys erityisesti lapsiperheiden veto- ja pitovoimaan. Terveysaseman peruskorjausta esitämme vuosille 2032-2033, jos

hyvinvointialueen palvelutarjontaan on saatu vakaampi näkemys ja rakennukselle pidempi vuokrasopimus. Kirjaston peruskorjaus on sijoitettu kiinteistöohjelman tarkastelujakson loppuun. Kirjaston tilojen tulevaisuutta ja sijoittumista kannattaa pohtia jo koulukeskuksen hankesuunnittelun yhteydessä.

Koulukeskuksen investointikustannuksissa on huomioitu PTS-korjausten tekeminen kokonaisuudessaan mahdollisen peruskorjauksen yhteydessä. Taulukossa ei ole mukana mahdollisten tilamuutosten kustannuksia, jotka tarkentuvat arkkitehdin luonnossuunnitelman pohjalta lasketuissa kustannusarvioissa.

Toivakan kunta suunnittelee raportointihetkellä uudisrakennuksena uuden kuntosalirakennuksen rakentamista, mikä antaa mahdollisuuden pohtia tilojen käyttöä ja niiden elinkaarta laajemminkin. Kuntosali - uudisrakennuksen kustannuksia ei ollut vielä tiedossa eikä kustannuksia ole huomioitu tässä investointiohjelmassa.

Investointiohjelman kustannukset perustuvat käytössä olleisiin tietoihin ja jo tehtyihin laskelmiin sekä arvioihin rakennusten korjausasteista ja korjauskustannuksista. Kustannukset ovat alustavia, raportointihetken kustannustasossa ja ne kannattaa tarkastaa vielä budjetointivaiheessa. Investointiohjelman kustannuksissa ovat mukana myös rakennusten kuntoarviot ja PTS-korjausten kustannukset, vaikka nämä pienemmät kustannukset voidaan kattaa käyttötalousmenoista. Taulukossa esitetyissä investointikustannuksissa ei ole mukana rakennusten purkamisten ja kirjanpitoarvojen kattamisen kustannuksia, koska ne kuuluvat yleensä käyttötalouden varauksiin. Kustannukset tarkentuvat hankesuunnitteluvaiheessa, jossa määritellään hankkeen tavoitteet, laajuudet, korjausten laajuus, investointikustannukset sekä toteutusaikataulut.

Vuodelle 2026 esitetään laajemmin kiinteistöjen kuntoarviointiin ja energiakatselmointiin liittyviä kustannuksia, koska energiainvestointien toteuttaminen ja energia-avustusten hakeminen kannattaa toteuttaa suuremmissa kiinteistöerissä. Kuntoarvioiden perusteella voidaan tarkentaa investointien laajuutta, kustannuksia ja aikataulutusta. Kuntoarvioihin kannattaa sisällyttää tarkastelu ilmastomuutokseen varautumisesta. Kiinteistöt, joista esitämme luovuttavaksi, on kirjattu luopumista valmistelevat kustannusvaraukset kuten kuntotarkastukset, - tutkimukset ja myyntikustannukset.

Kaikissa tulevilla investoinneilla kannattaa huomioida ilmastomuutoksen torjunnan ja varautumisen toimet sekä energiatehokkuuden parantaminen. Rakennuksen kestävyyttä sään ääriolosuhteita vastaan on syytä tarkastella kriittisesti, koska varautumisen kustannukset ovat yleensä huomattavasti edullisempia, kuin vahinkojen korjauskustannukset. Toivakan kunnan tulevia tilatarpeita olisi tarpeen miettiä kriittisesti ja pitkäjänteisesti. Kiinteistöjen joustava käyttö, synergiaedut ja uudet toimintamallit helpottavat tilatarpeita ja laskevat kiinteistökustannuksia. Uusia investointeja suunniteltaessa kiinteistöjen kokonaisuus ja todellinen käyttö on hyvä pitää mielessä koko ajan.

7 JOHTOPÄÄTÖKSET JA JATKOTOIMENPITEET

Strateginen ajattelu perustuu nykyhetken tilannekuvaan, muuttuvaan maailmankuvaan, tulevaisuuden tarpeiden ennakointiin sekä kunnan tahtotilaan kehityksen suunnasta. Kiinteistöohjelman tavoitteena on parantaa resurssien kohdentamista, muutosten ennakointia sekä antaa työrauhan suunniteltujen toimenpiteiden toteuttamiselle. Suosittelemme tarkastamaan ja päivittämään kiinteistöohjelmaa mahdollisen kuntastrategian tarkastelun yhteydessä.

Vuosikymmenen suurimpia muutosajureita ovat ilmastonmuutoksen torjunta, ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varautuminen, vihreä energiamurros, digitalisaatio sekä taajamarakenteiden tiivistyminen. Kiinteistöjen kannalta nämä asiat tarkoittavat olemassa olevien resurssien entistä tehokkaampaa ja fiksumpaa käyttöä. Rakennuslain päivityksissä kiinteistöille saattaa olla tulossa lisää energian säästöön liittyviä velvoitteita ja investointeja.

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

Kiinteistöresurssin tehokkaamman käytön selvittämiseksi suosittelemme Toivakan kuntaa jatkamaan koulukeskuksen pedagogisesti kestäviä ratkaisumallien selvittämistä ja tilajoustopien testaamista erilaisia vaihtoehtoja esim. lukujärjestysohjelmistolla. Ratkaisulla voitaisiin hyödyntää koko koulukeskuksen kapasiteettia joustavasti ja tehokkaasti. Tarkastelujaksolla Kankaisten koulun määräaikainen vuokrasopimus loppuu ja suosittelemme koulun käytöstä luopumista ja oppilaiden siirtämistä koulukeskukseen.

Esitämme kuntaa myymään yritystalon, purkamaan vanhan kunnanviraston sekä selvittämään vanhan puukoulun ja kansalaisopiston (terveystalo) teknistä kuntoa ja suojeluarvoja. Kiinteistöistä luopuminen edellyttää rakennuksissa olevien toimintojen uudelleen sijoittamista olemassa oleviin kiinteistöihin ja tilaratkaisujen tiivistämistä. Ehdotamme tilojen toiminnallisten muutosten ja ratkaisujen luonnossuunnittelua arkkitehtitoimiston avustuksella, jotta valitut ratkaisut olisivat toiminnallisesti järkeviä eivätkä heikentäisi kiinteistöjen toiminnallisuutta. Suunnitelmallinen ja kokonaisuuden huomioiva lähestymistapa on ratkaisevan tärkeää kustannusten ja toimenpiteiden järkevän ajoittamisen näkökulmasta.

Elinvoiman vahvistamiseksi suosittelemme kuntaa markkinoimaan rohkeasti kouluverkkoa ja asuinalueita nimenomaan lapsiperheille.

Jyväskylässä 08.05.2025



Mika Vornanen
kehitysjohtaja

LIITEET LIITE 1, Koulukeskuksen käyttöasteselvitys
LIITE 2, Talonrakennuksen investointiohjelma v. 2025-2035