

Alavieskan kiinteistöstrategia



1.	Johdanto	2
2.	Kiinteistöstrategian tavoite ja merkitys.....	3
3.	Kiinteistöjen merkittävyys ja tarve	4
4.	Omistustrategia.....	5
4.1	Alavieskan kunnan omistamat tilat	5
4.2	Alavieskan kunnan tytäryhtiöiden omistamat tilat	7
4.3	ARA-kohteet	8
4.4	Tilatarpeen tuottamisen vaihtoehdot	9
4.4.1	Omistaminen	9
4.4.2	Vuokraus.....	9
5.0	Kiinteistöjen arvon määrittäminen.....	10
5.0	Arvon määrittämisen periaatteet	10
5.1.1	Jälleenhankinta-arvo	10
5.1.2	Kiinteistön nykyarvon eli teknisen arvon kehitys	10
5.1.3	Kiinteistöjen teknisen arvon (nykyarvon) laskenta	11
5.1.4	Kiinteistöjen korjausaste	12
5.1.5	Kiinteistöjen tasearvon määrittäminen.....	12
6.0	Kiinteistöjen salkutus ja toimenpideryhmät.....	13
6.1	Salkutus.....	13
6.2	Toimenpideryhmät	13
7.0	Kohdekortit ja PTS	17
8.0	Kiinteistöjen hoito ja ylläpito.....	20
9.0	Pitkän aikavälin suunnitelma (PTS) ja toimenpideohjelma.....	21

1. Johdanto

Alavieskan kunnassa ei ole aiemmin laadittu kiinteistöstrategiaa. Kiinteistöstrategian tarkoitus on olla ohjaavana työkaluna teknisen toimen vuosittaiseen toimintaan ja investointeihin sekä rakennusten luovutusten yhteydessä niiden luovutushinnan määrittämiseen. Kiinteistöstrategian työvälineeksi käytännön tasolle on eri kiinteistöistä laadittavat kohdekortit ja pitkän aikavälin suunnitelma (PTS). Kohdekortit ja PTS ovat liitteenä. (LIITE 1, kohdekortit ja PTS sekä LIITE 2, Kooste pitkän aikavälin suunnitelman toimenpiteistä 2024-2034)

Kunnan omistamat toimitilat muodostavat merkittävän osuuden kunnan varallisuudesta, minkä lisäksi tilat ja niihin liittyvät palvelut ovat välineitä palveluiden tuottamiseen. Alavieskan kunnan kiinteistöistä ja toimitiloista vastaa tilapalvelut, joka on teknisen toimen yksi tehtäväalue. Tilapalveluiden tehtäväalueen esimiehenä toimii kunnaninsinööri. Kunnaninsinöörin alaisuudessa on tällä hetkellä yksi vakituinen kirvesmies ja kaksi kiinteistöhoitajaa. Lisäksi kirvesmiehen ja kiinteistöhoitajien apuna on satunnaisesta mm. määräaikaisissa työsuhteissa olevia sekä työllistettäviä määrärahojen puitteissa. Kunnan kirvesmies hoitaa kunnan omana työnä tehtävää kiinteistöjen kunnossapitoa, jolla pyritään tilojen toiminnallisen ja teknisen tason säilyttämiseen. Kiinteistöhoitajat suorittavat päivittäistä kiinteistöjen ylläpitoa, jossa on keskeisenä talotekniikan toiminnasta ja siihen liittyvästä automaatiosta vastaaminen. Kiinteistöhoitajat tekevät itsenäisesti järjestelmiin liittyviä korjaustöitä ja käyttävät tarvittaessa apunaan olemassa olevia sopimuskumppaneita. Kunnan teknisen palveluiden työmiehet vastaavat myös kohteiden 24/7 kiinteistöpäivystystyöstä. Em. töiden lisäksi muita tehtäviä, kuten asuntojen vuokraus- ja avainpalvelusta vastaa asuntopalveluvastaava sekä teknisen toimen sihteeri. Haasteita tilapalveluiden toimintaan tuovat mm. kiinteistöjen vanhenemisesta ja laitteiden käyttöiän loppumisesta tulevat yllättävät korjaustyöt sekä henkilöstön vähäinen määrä. Kunnan kiinteistöistä mittava määrä on vuokrattu vuoden 2023 alusta aloittaneelle Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueelle. Tilapalvelujen toiminnassa tulee yhtenä tärkeänä asiana korostumaan toimiva yhteistyö niin kunnan omien toimialojen kanssa kuin myös ulkopuolisten toimijoiden kanssa, joille tilapalveluja tuotetaan. Alavieskan kunnanvaltuusto on hyväksynyt asuntopolitiikan vuosille 2023-2025. Asuntopolitiikan kohdassa 5.0 on määritelty strategia, jota tämä uusi laadittu kiinteistöstrategia pyrkii toteuttamaan laadittua asuntopolitiikkaa vuokra-asuntojen osalta.

2. Kiinteistöstrategian tavoite ja merkitys

Kiinteistöstrategia on asumisen, omistamisen ja ylläpidon suunnitelma, jossa ensin määritellään tavoitteet ja sen jälkeen keinot, joilla tavoitteisiin päästään. Tavoitteet eri kiinteistöille on esitetty luvuissa 6.1 ja 6.2 (Salkkujako ja toimenpideryhmät) sekä liitteen 1 kohdekorteissa. Keinot tavoitteiden pääsemiseen on esitetty myös kohdekorteissa sekä pitkän aikavälin suunnitelmassa. Strategian pohjalta voidaan järjestää tarkoituksenmukaiset, turvalliset ja terveelliset toimitilat sekä kehittää niitä Alavieskan kunnan ja kunnan kautta tehtäviä ydintoimintoja varten. Kiinteistöstrategian liitteenä olevissa kohdekorteissa on laadittu korjaus- ja kunnossapitotoimenpiteet sekä lyhyelle- että pitkälle aikavälille ja lähtökohtana pidetään rakennusten nykytilaa. Strategian johdosta kiinteistöjen huoltotoimenpiteiden ja korjausten toteuttaminen on tehokkaampaa ja kiinteistöjä koskevissa asioissa on tavoite edetä määrätietoisesti. Tavoitteena on etsiä ja määrittellä taloudellisesti ja toiminnallisesti tehokkaita ratkaisuja tilapalveluiden tuottamiseen. Kiinteistöstrategia on ohjaava ja muutokset sekä kunnassa, yhteiskunnassa ja maailmantilanteessa voivat muuttaa strategiaa.

Kuntalain 126 § mukaan kuntaa koskee yhtiöittämisvelvoite kun ” Kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus).” Kuntalaki 126§ Kunnan toiminta kilpailutilanteessa markkinoilla. Kyseiseen yhtiöittämisvelvoitteeseen kunta on aloittanut toimenpiteen perustamalla vuokra-asunto-osakeyhtiön Alavieskan Asunnot Oy:n joka vuokraa hallinnoi kunnan vuokra-asuntokiinteistöjä ja jonka omistukseen ja hallintaan on tarkoitus saattaa pitkällä aikavälillä kaikki vuokra-asunnot. Kyseinen laki on myös velvoittavana SOTE- ja PELA- kiinteistöihin kun kunnan tehtävä palveluntuottajana muuttui hyvinvointialueuudistuksen mukana vuokrapalveluja tuottavaksi.

3. Kiinteistöjen merkittävyys ja tarve

Alavieskan kunnalle rakennusten ja asuinhuoneistojen vuokratuotot ovat merkittävä tulonlähde. Teknisen toimen hallintokunnan toimintatuotoista keskimäärin 75-80 % tulee rakennusten ja huoneistojen vuokrista. Tuloksellisesti tuloista vähennettyjen menojen jälkeen vuokraustoiminnan osuus on n. 12.5 %.

Vuokraustoiminnasta kertynyt tulos viime vuosien aikana on laskusuhdanteinen, joka johtuu mm. vuokra-asuntokannan vanhenemisesta johtuvista laajoista remonteista sekä jatkuvista ylläpito- ja kunnossapitokustannuksista. Rakennuskanta on Omavieskan palvelutaloo lukuun ottamatta rakennettu pääosin vuosien 1970 - 2010 aikana, joten mm. lvi-tekniikka sekä pintarakenteet ovat useissa rakennuksissa jo kuluneita. Alavieskan kunta on merkittävä vuokra-asuntotoimija ja ilman kunnan vuokra-asuntoja kunnan asukasmäärä ei olisi varmaankaan pysynyt nykyisellä tasolla. Merkittävä toimija kiinteistöjen vuokraajana on Pohjois-pohjanmaan hyvinvointialue (POHDE), jonka kanssa on tehty vuokrasopimukset ns. siirtyvinä sopimuksina vuoden 2028 loppuun asti seuraavista kiinteistöistä:

- Terveyskeskus ja neuvolatilat (kunnanvirastorakennus, Pappilantie 1)
- Kotisairaanhoido (kunnanvirastorakennus, Pappilantie 1)
- Toimintakeskus (vanha Omavieska Pappilantie 4)
- Vanhusten palvelutalo Omavieska (Uusi Omavieska, Papinpolku 2)

Näiden kiinteistöjen osalta kiinteistöjen yhtiöittäminen tulisi ratkaistavaksi ennen vuotta 2028, jolloin mahdollisesti tiedetään jatkuuko ko. rakennuksissa palvelutoiminta Pohjois- Pohjanmaan hyvinvointialueen toimesta.

Alavieskan kunta on kuntastrategiassa linjannut olevansa yrittäjäystävällinen kunta. Kuntastrategiassa on tavoitteena luoda toimitiloja yrityksille. Alavieskan kunta on perustanut aikaisempina vuosina KOY Alavieskan Puurakenteentie 3C- yhtiön, josta kunta on myynyt enemmistöosuuden pois Alavieskalaisille yrityksille. Tulevaisuudessa suunnitelmassa on perustaa yhtiö, joka rakennuttaisi halliosakkeita lisää. Lisäksi nykyinen Bianca-hallin päärakennus on tarkoitus yhtiöittää viimeistään vuonna 2025.

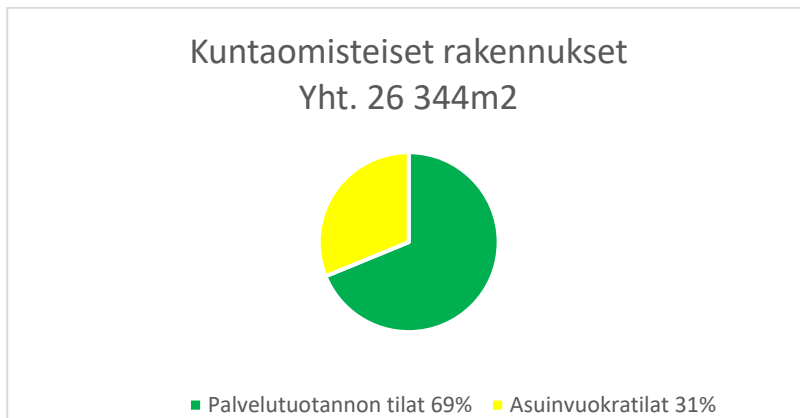
Kunnanvaltuustoon on jätetty valtuustoaloite senioritalon rakentamiseksi. Kunta on aloittanut selvitykset hankkeen toteuttamiseksi ja määräraha kohteen suunnitteluun on varattu vuoden 2024 talousarvioon. Hankkeeseen pyritään saamaan Ara-rahoitus.

4.Omistustrategia

4.1 Alavieskan kunnan omistamat tilat

Alavieskan kunta omistaa suurimman osan kiinteistöistään suoraan ilman tytäryhtiötä. Kunnan omistamista tiloista n. 2/3 on pinta-alalla mitattuna palvelutuotannon tiloja ja 1/3 vuokra-asuntotilaa.

Taulukossa 2 on esitetty kuntaomisteiset palvelutuotannon tilat. Taulukossa 3 on esitetty kunnan omistamat vuokra-asuntotilat.



Taulukko 1.

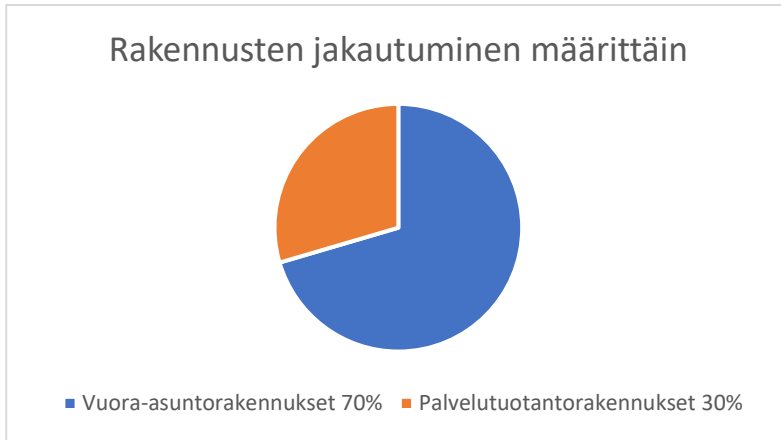
Kiinteistö	Osoite	Rakennusvuosi	Peruskorjausvuosi	Kerrosala
Kirkonkylän ala-aste	Koulutie 5			2019
Yhtenäiskoulu sis. Työpajarakennus	Koulutie 9	1965	2007/2011	6283
Kunnanvirasto, sis. Tk ja neuvola	Pappilantie 1	1990	1972/1982/1998/2016/2020	1812
Kirjasto	Pokelantie 3	2001		599,5
Päiväkoti Peukaloinen	Oikopolku 4	1988	2012/2017	297
Päiväkoti Keltasirkku	Koulutie 6	1985	2014/2021	634
Vanha Omavieska Toimintakeskus	Kanttorinpolku 4	1990		200
Virin voimailutila	Pääskyntie 1	1984		327,5
Paloasema	Virintie 7	1980	1986,2001,2017	714
Uusi Omavieska	Papinpolku 2	2014		2255
Hannulan talo	Pohjapuolentie		2018	90
Grillikota	Alavieskatie			
Tekniset varastot	Virintie 7			400
Bianca-halli	Puurakenteentie 3			2294
Museorakennus (vanha pappila)	Papinpolku 2			200
Alavesisäiliö				8
Alavesisäiliö				8
Paineenkototusasema				8
Paineenkorotusasema				5

Taulukko 2. Kunnan omistamat palvelutuotannon tilat.

Vuokratalo	Osoite	Rakennusvuosi	Peruskorjausvuosi	Kerrosala
Ala-asteen asuntola	Koulutie 3	1955	1993/2003	569
Yläasteen asuntola	Koulutie 11	1966	1996/2017	1152
Mönkönvainio A	Koulutie 27 A	1990	1990	186
Mönkönvainio B	Koulutie 27 B	1991		186
Mönkönvainio C	Puustellintie 18 C	1991		186
Puustellintie D	Puustellintie 16 D	1990	2016	203
Puustellintie E	Puustellintie 16 E	1990	2016	234
Puustellintie F	Puustellintie 16 F	1991	2016	234
Puustellintie J	Puustellintie 12 J	1993	2016	213
Puustellintie K	Puustellintie 10 K	1993	2016	255
Laidunpuisto A	Kenttäpolku 8 A	1978	1998	256
Laidunpuisto B	Kenttäpolku 8 B	1979	1997	251
Laidunpuisto C	Pääskytie 9 C	1981	1998	251
Laidunpuisto D	Kenttäpolku 6 D	1982	2000	238
Laidunpuisto E	Pääskytie 7 E	1986	2000	281
Laidunpuisto F	Pääskytie 7 F	1986	2001	281
Laidunpuisto G	Kenttäpolku 4 G	1983	2001	256
Laidunpuisto H	Kenttäpolku 2 H	1983	2002	256
Laidunpuisto I	Pääskytie 5 I	1983	2001	251
Karjapolku A	Karjapolku 4 A	1987		278
Karjapolku B	Karjapolku 4 B	1987		309
Karjapolku C	Karjapolku 4 C	1989		314
Karjapolku D	Karjapolku 3 D	1997		237
Koskenranta	Ojapolku 4	1965	1995	388
Niittypolku A	Sarparannantie 4	1988		94
Niittypolku B	Sarparannantie 6	1988		95
Niittypolku C	Sarparannantie 4	1988		50
Vanhan Omavieskan rt	Oikopolku 3	1991		200
Pajakangas	Virintie 4	1958	vesikatko uusittu 1995	52
Alavieskan Hovi (kerrost osake)	Leipätie 1 as 4	2010		53
As Oy Sillankangas	Virintie 5	2019		410

Taulukko 2. Kunnan omistamat vuokra-asunnot.

Rakennusten lukumäärän mukaan vuokra-asuntotilojen määrä on suurempi kuin palvelutuotantorakennusten. Taulukossa 4 on esitetty rakennusmäärittäin jakautuminen.



Taulukko 4.

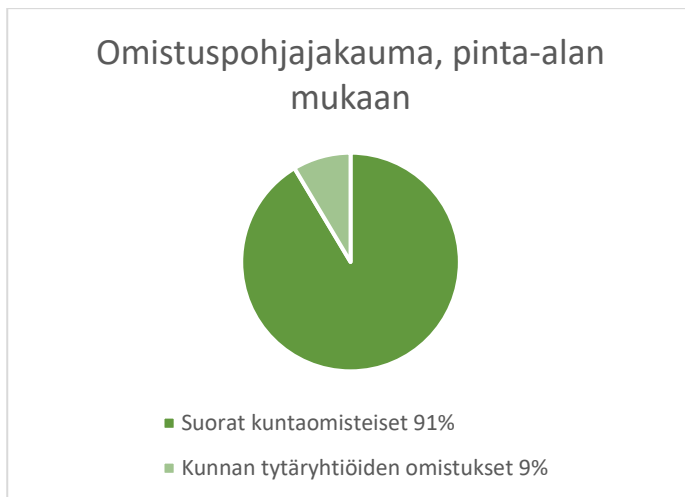
4.2 Alavieskan kunnan tytäryhtiöiden omistamat tilat

Alavieskan kunta omistaa vuokra-asuntoja myös tytäryhtiöiden kautta. Kunnan tytäryhtiönä on Alavieskan Asunnot Oy- vuokra-asuntoyhtiö, joka omistaa tai hallinnoi kolmea asuinalueita. Vuokra-asuntoyhtiö omistaa Pääskyntie 24- rivitalon (10 asuntoa), Kauhatie B,C,D- ja E-talot (12 asuntoa) sekä Pääskyntie 25A (5 asuntoa). Vuonna 2023 on aloitettu rakentamaan uutta Pääskyntie 25B- rivitaloa, jossa on 4 asuntoa. Lisäksi kunta omistaa Alavieskan Kehityskeskus Oy:n kautta KOY Säästöalo-kiinteistön. Taulukossa 5 on esitetty kunnan tytäryhtiöiden omistamat kiinteistöt.

Kiinteistö	Osoite	Rakennusvuosi	Peruskorjausvuosi	Kerrosala
Alavieskan Asunnot Oy, Kauhatie B	Kauhatie 2 B	2004		239
Alavieskan Asunnot Oy, Kauhatie C	Kauhatie 2 C	2007		174
Alavieskan Asunnot Oy, Kauhatie D	Kauhatie 2 D	2006		144
Alavieskan Asunnot Oy, Kauhatie E	Kauhatie 2 E	2005		245
Pääskyrinne	Pääskyntie 24	1964	1984/1999	867
Alavieskan Asunnot Oy, Virinkangas A	Pääskyntie 25 A	2022		430
Alavieskan Kehityskeskus oy, KOY Säästöalo	Siltatie 1	1964		374
YHTEENSÄ				2473

Taulukko 5.

Kunnan omistamien rakennusten omistusjakauma on esitetty taulukossa 6.



Taulukko 6.

4.3 ARA-kohteet

Valtion tukemaa asuntokantaa eli ARA-asuntokantaa on rakennettu vuodesta 1949 alkaen.

Peruslähtökohtana valtion tukemissa asunnoissa on ollut turvallisten asumisolojen tarjoaminen asukkaille kohtuullisin kustannuksin. Valtion tukemiin ARA-asuntoihin liittyy sosiaalinen elementti, minkä takia niihin sisältyy muista asunnoista poikkeavia rajoituksia. Rajoitukset liittyvät mm. vuokrien määräytymiseen ja asunnoista käytävään kauppaan. Taulukossa 7 on esitetty kunnan suoraan tai välillisesti omistamat ARA-kohteet.

Rivitalo	Osoite	Valm.v	Peruskorjaus	ARA
Mönkönvainio A	Koulutie 27 A	1990	1990	ARA
Mönkönvainio B	Koulutie 27 B	1991		ARA
Mönkönvainio C	Puustellintie 18 C	1991		ARA
Puustellintie D	Puustellintie 16 D	1990	2016	ARA
Puustellintie E	Puustellintie 16 E	1990	2016	ARA
Puustellintie F	Puustellintie 16 F	1991	2016	ARA
Puustellintie J	Puustellintie 12 J	1993	2016	ARA
Puustellintie K	Puustellintie 10 K	1993	2016	ARA
Pääskyrinne	Pääskyntie 24	1964	1984/1999	ARA
Laidunpuisto E	Pääskyntie 7 E	1986	2000	ARA
Laidunpuisto F	Pääskyntie 7 F	1986	2001	ARA
Laidunpuisto G	Kenttäpolku 4 G	1983	2001	ARA
Laidunpuisto H	Kenttäpolku 2 H	1983	2002	ARA
Laidunpuisto I	Pääskyntie 5 I	1983	2001	ARA
Karjapolku A	Karjapolku 4 A	1987		ARA
Karjapolku B	Karjapolku 4 B	1987		ARA
Karjapolku C	Karjapolku 4 C	1989		ARA

Taulukko 7.

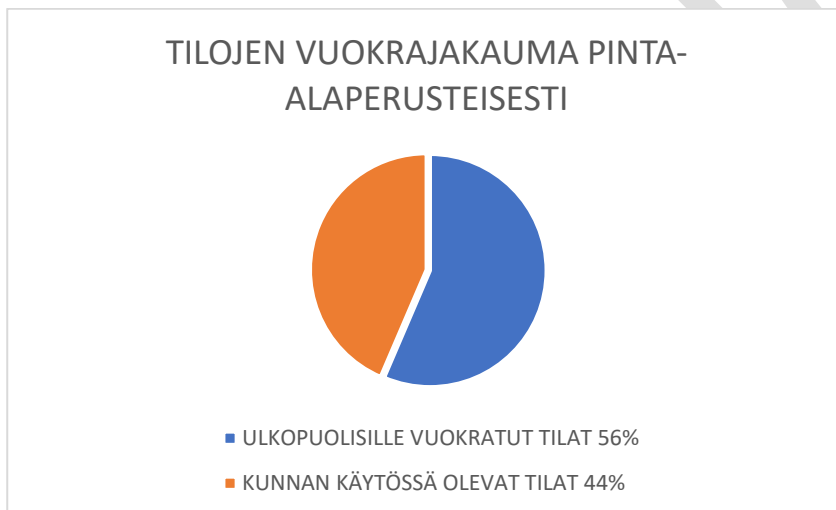
4.4 Tilatarpeen tuottamisen vaihtoehdot

4.4.1 Omistaminen

Alavieskan kunta omistaa kaikki toimitilat kunnan alueella tapahtuvasta julkisen sektorin palvelutuotannosta. Käytössä olevat tilat ovat keskeinen osa palvelutuotannon resurssia, joihin sitoutuu merkittävä määrä varallisuutta. Tällöin kiinteistöomaisuudesta huolehtiminen on keskeinen osa kiinteistöjohtamista ja kiinteistöjen ylläpitoa.

4.4.2 Vuokraus

Ensisijaisesti tarvittavat toimitilat pyritään järjestämään kunnan omistamista kiinteistöistä. Ulkopuolisilta ei ole ollut tarvetta vuokrata kunnan eri hallintokunnille tiloja. Vuoden 2023 alusta tiloja on vuokrattu tilat Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen käyttöön. Kunnan omistamista kiinteistöistä vuokrattuna ulkopuolisille toimijoille on n. 56% pinta-alalla mitattuna. Kunnan omien hallintokuntien käytössä on n. 44%. Taulukossa 6 on esitetty vuokrajakama.



Taulukko 8.

5.0 Kiinteistöjen arvon määrittäminen

5.0 Arvon määrittämisen periaatteet

Kiinteistöjen arvon määrittämisessä on päädytty kahteen tapaan. Yhtenä tapana on käytetty likimääräistä arvon määrittäystä Maakuntien tilakeskuksen kautta Kuntien tilatieto -hankkeen sopimuskunnille tarkoitettua Skenarios-palvelua. Skenarios-palvelu on kehitetty yhteistyössä Maakuntien tilakeskuksen ja oman tilajohtamisensa kehittämistä kiinnostuneiden kuntien kanssa. Palvelu kokoaa yhteen kunnan tilatiedot rakennustasolla sekä tilojen kustannus- ja investointitiedot sekä mahdolliset vuokrasopimukset. Salkkuryhmissä 1,2,4 ja 5 on päädytty likimääräiseen arvottamiseen. Arvon määrittäminen on tehty SkenarioLabsin laskentaohjelmaa käyttäen. Toisena tapana arvon määrittämisessä on käytetty kiinteistönvälittäjän tekemää arvon määrittäystä. Tämä on tehty salkkuryhmän 3 kiinteistöihin eli vuokra-asuntokiinteistöihin. Kaikkien kiinteistöjen tarkan arvon määrittäminen olisi suuritöinen ja kustannuksiltaan kallis suhteessa kiinteistöstrategian tarpeisiin. Likimääräisellä arvon määrittämisellä saadaan käsitys korjausvastuiden suuruusluokasta ja kiinteistönvälittäjän arvon määrittäminen palvelee vuokra-asuntoyhtiölle myytävien asuntojen luovutushinnan määrittäystä. Viimeisimmäksi kiinteistöjen arvon määrittäminen on tehty Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueille vuokrattujen kiinteistöjen vuokrasopimusten laadinnan yhteydessä.

5.1.1 Jälleenhankinta-arvo

Salkkuryhmien 1,2,4 ja 5 rakennusten jälleenhankinta-arvot on määritetty SkenariosLabsin määrittämismallin mukaan. SkenariosLabsin mallissa jälleenhankinta-arvo perustuu rakennuksen pääasialliseen käyttötarkoitukseen, sijaintiin, rakennusvuoteen, muotoon ja kokoon perustuvaan mallinnukseen. Rakennusten jälleenhankinta-arvo on kaikkien osien kokonaiskustannusten summa uudisrakentamisessa. Uudisrakentamisessa ja korjausrakentamisessa rakentamisen aika- ja sijaintiriippuvuus suhteessa rakentamisen kustannuksiin on otettu huomioon käyttämällä Tilastokeskuksen rakennuskustannusindeksiä rakentamisen ajankohdan hintavaikutuksia arvioidessa sekä niin ikään Tilastokeskuksen rakennusluokittimen uudishintapalvelua rakentamisen kuntakohtaisen sijaintivaikutusten arvioimisessa. Salkkuryhmän 3:n kiinteistöjen jälleenhankinta-arvo on määritetty kunnan tytäryhtiöiden rakennuttamien vuokra-asuntojen toteutuneiden investointikustannusten sekä nykyhetken asuntomarkkinahintojen mukaan.

5.1.2 Kiinteistön nykyarvon eli teknisen arvon kehitys

Salkkuryhmien 1,2,4 ja 5 rakennusten tekniset eli nykyarvot on määritetty SkenariosLabsin laskentaohjelmaa käyttäen. Uuden rakennuksen arvo on 100 %, josta kuluu osuutta katsotaan olevan 70 % ja kulumatonta osuutta 30 %. Kulumattomaan osuuteen kuuluu lähinnä perustukset ja runkorakenteet. Käytön seurauksena rakennuksessa tapahtuu kulumista ja samalla kiinteistön arvo laskee. Omistaja, ylläpitäjä ja

käyttäjä määrittelevät yhteistyössä optimitason millä tasolla rakennuksia pidetään. Rakennuksen arvon pudotessa optimitason alapuolelle suoritetaan korjaustoimenpiteitä, joilla arvo nostetaan halutulle tasolle. Salkkuryhmän 3 (asuinkiinteistöt) nykyarvo perustuu kiinteistövälittäjän arvioon rakennuksen iän ja kulumisen mukaisesta arvosta ja sijaintipaikasta.

5.1.3 Kiinteistöjen teknisen arvon (nykyarvon) laskenta

SkenarioLabsin mallissa rakennuksen tekninen nykyarvo lasketaan lähtökohtaisesti polynomisesti rakennusosien ajallisesta kulumisesta ja tasevaikutteisista korjauksista. Kullekin rakennusosalle on määritetty viitteellinen tekninen ikä ja kulumaton osuus. Rakennusten tekninen ikä määräytyy pääosin RT-kortin RT 18-10922 Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitajakaksot -ohjearvoihin, joita on täydennetty empiirisperusteisesti rakennustyyppikohtaisen käyttötarkoituksen, rakennusajankohdan ja materiaalivalinnan mukaan. Kulumaton osuus on määritetty siten, että rakennuksen kantavat ja säälle altistumattomat osat kuten perustukset, kantavat väliseinät ja välipohjat tulkitaan kulumattomiksi, kun taas tilapinnat ja -osat, julkisivuosat ja talotekniikka tulkitaan kulumaviksi. Kulumaton osuus ja tekninen ikä määrittävät, millä nopeudella osien tekninen arvo pienenee. Kun osan tekninen käyttöikä on täyttynyt, on teknisestä arvosta jäljellä enää kulumaton osuus. Ajanmukaiset korjaukset kuitenkin kasvattavat osan jäljellä olevaa teknistä arvoa.

Malli itsessään on mukautettu versio J.Schröderin artikkelissa 'Zustandbewertung grosser Gebäudebestände' (1989) esittämästä menetelmästä, jota käytetään mm. Suomessa kehitetyssä KARVO-mallissa.

Rakennusosien tekninen nykyarvo suhteessa jälleenhankinta-arvoon lasketaan yhtälöllä:

$$(1 - (aca / ata)^2) * ws + (1 - ws),$$

aca on rakennusosan nykyinen ikä, ata on rakennusosan tekninen ikä ja ws on rakennusosan kuluva osuus, s.o. se osuus rakennusosasta, jossa tapahtuu ikävaikutteista teknisen kunnan ja arvon laskua.

Tasevaikutteiset korjaukset nostavat teknistä nykyarvoa. Tasevaikutteisille korjauksille on määritetty korjauskohtainen korjausvastuukerroin, joka kertoo kuinka suuri osuus korjauskustannuksista siirtyy korjauksen aikaansaamaan teknisen arvon nousuun. Korjauksen vaikutus tekniseen arvoon määräytyy jakamalla korjauskustannus korjausvastuukertoimella. Korjausvastuukerroin on tällä hetkellä 1,2 kaikille osille.

Salkkuryhmän 3 (asuinkiinteistöt) on kiinteistövälittäjän laskentamallin mukaan.

5.1.4 Kiinteistöjen korjausaste

Liitteenä olevissa kohdekorteissa esitetään kiinteistöjen korjausaste prosentteina. Korjausaste 0% vastaa uuden tasoista rakennusta ja edelleen mitä korkeampi korjausaste % niin sitä suuremmat korjaustarpeet kiinteistössä on.

5.1.5 Kiinteistöjen tasearvon määrittäminen

Kiinteistöjen tasearvon eli kirjanpitoarvot on määritelty hankintahinnasta vähennettyjen poistojen sekä lisäämällä siihen kohdistuneet investoinnit. Kunnan tekninen toimen hallinto on ja kirjanpito on pitänyt vuosien aikana tarkkaa kirjanpitoa, josta laskemalla voidaan määrittää tasearvot.

6.0 Kiinteistöjen salkutus ja toimenpideryhmät

6.1 Salkutus

Kiinteistöt on salkutettu viiteen eri salkkuryhmään palvelutuotannon ja käyttötavan sekä tarpeiden perusteella. Salkutuksen tarkoituksena on selkiyttää tilojen tärkeyttä käyttötavan mukaan. Salkut eivät ole prioriteettijärjestyksessä, vaan ne on jaoteltu käyttötavan mukaan. Lisäksi kiinteistöt on ryhmitelty neljään eri toimenpideryhmään rakennuksittain. Toimenpideryhmä jaottaa rakennukset sen mukaan mikä on niiden tulevaisuus seuraavan 10. vuoden aikana. Kunnanvirastorakennuksessa on sekä salkkuryhmän 2- ja 3 toimintoja, joten kunnanvirastorakennus on jaettu kahteen osaan. Salkkuryhmät ovat:

- 1. SALKKU** Opetus- ja varhaiskasvatuksen rakennukset sekä kirjasto
- 2. SALKKU:** Sosiaali- ja terveysalan rakennukset ja paloasema sekä kunnan hallintopalvelutilat
- 3. SALKKU:** Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet
- 4. SALKKU** Yritystoimitila- ja hallirakennukset
- 5. SALKKU:** Kulttuuri- ja vapaa-ajan rakennukset sekä tekniset tilat

1. salkun kiinteistöihin kuuluvat rakennukset yhtenäiskoulu, päiväkodit Keltasirkku ja Peukaloinen, sekä kirjasto, jotka ovat yhteiskunnan ja kunnan toimintojen kannalta välttämättömiä, sekä mahdollisissa palveluverkon muutoksissa tilojen käyttöä kehitetään ja ylläpidetään edelleen. 1.

2. salkun kiinteistöihin kuuluvat sosiaali- ja terveysalan rakennukset, kunnan hallintopalvelutilat sekä paloasema, joissa järjestetään mm. Pohjois-pohjanmaan hyvinvointialueen toimesta palvelutuotantoa. Mahdollisissa palveluverkon muutoksissa tilojen käyttötarve voi muuttua.

3. salkkuun kuuluvat kunnan vuokra-asuinkiinteistöt ja osakkeet. Vuokra-asunnot keskitetään jatkossa vuokra-asuntoyhtiölle.

4. salkkuun kuuluu kunnan omistamat halli- ja yritystoimitilarakennukset. Näitä ovat Bianca-halli sekä Kiinteistö OY Säästötalo. Kiinteistöt eivät kuulu kunnan varsinaiseen toimintaan ja niistä luovutaan tai ne keskitetään yhtiöihin jollain aikajänteellä. Yritys- ja toimitilat tulee yhtiöittää tulevana vuosina.

5. salkkuun kuuluvat Hannulan kotiseutumuseon rakennukset sekä laavut ja kodat

6.2 Toimenpideryhmät

Kiinteistöt on lisäksi jaettu toimenpideryhmiin niiden ylläpito- ja investointien suhteen jatkovuosille.

Toimenpideryhmät on jaettu neljään eri ryhmään. Ryhmät ovat:

1.RYHMÄ: Rakennus pidetään ja ylläpidetään:

- kiinteistöjen taso ylläpidetään nykyisellään

2.RYHMÄ: Rakennus pidetään ja kehitetään

- Kiinteistöihin suoritetaan korjauksia ja tilamuutoksia, joiden tavoitteena on parantaa olosuhteita ja lisätä tilojen käyttömahdollisuuksia

3.RYHMÄ: Rakennuksesta luovutaan keskipitkällä aikavälillä (10-20 vuoden aikajänteellä)

- Kiinteistössä on merkittäviä korjaustarpeita ja ne saattavat olla tilaratkaisuiltaan vanhanaikaisia sekä tehottomia. Toiminnalle etsitään korvaavat tilat ja kiinteistöstä luovutaan suunnitelmallisesti n. 10-20 vuoden aikajänteellä

4.RYHMÄ: Rakennukseen ei investoida merkittävästi, luopumisen aikajänne 1-10 vuotta)

- Kiinteistöt ovat huonokuntoisia tai vähällä käytöllä. Mikäli tiloissa on aktiivista toimintaa, toiminnalle pyritään hankkimaan korvaavat tilat.

Taulukoissa 7-12 on kiinteistöt salkkuryhmittäin 1-6.

SALKKU 1.

Kiinteistö	Osoite	Rak.v	Perusk.v	K.ala	SALKKURYHMÄ	TOIM.P.RYHMÄ
Yhtenäiskoulu sis. Työpajarak.	Koulutie 9	1965	2007/2011	6283	1	2
Päiväkoti Peukaloinen	Oikopolku 4	1988	2012/2017	297	1	2
Päiväkoti Keltasirkku	Koulutie 6	1985	2014/2021	634	1	1
Kirjasto	Pokelantie 3	2001		599,5	1	2

Taulukko 7.

SALKKU 2.

Kiinteistö	Osoite	Rak.v	Perusk.v	K.ala	SALKKURYHMÄ	TMP.RYHMÄ
Kunnanvirasto, Terv.keskus ja neuvola	Pappilantie 1	1990	1972-2020	1608	2	2
Toim.keskus(van.Omav)	Kanttorinpolku 4	1990		200	2	2
Paloasema	Virintie 7	1980	1986,2001,2017	714	2	2
Uusi Omavieska	Papinpolku 2	2014		2255	2	1

Taulukko 8.

SALKKU 3.

Kiinteistö	Osoite	Rak.v	Pk.v	K.ala	SALK. RYH.	TP.RYHMÄ
Ala-asteen asuntola	Koulutie 3	1955	1993/2003	569	3	3
Yläasteen asuntola	Koulutie 11	1966	1996/2017	1152	3	(1
Mönkönvainio A	Koulutie 27 A	1990	1990	186	3	1
Mönkönvainio B	Koulutie 27 B	1991		186	3	1
Mönkönvainio C	Puustellintie 18 C	1991		186	3	1

Puustellintie D	Puustellintie 16 D	1990	2016	203	3	1
Puustellintie E	Puustellintie 16 E	1990	2016	234	3	1
Puustellintie F	Puustellintie 16 F	1991	2016	234	3	1
Puustellintie J	Puustellintie 12 J	1993	2016	213	3	4
Puustellintie K	Puustellintie 10 K	1993	2016	255	3	4
Laidunpuisto A	Kenttäpolku 8 A	1978	1998	256	3	1
Laidunpuisto B	Kenttäpolku 8 B	1979	1997	251	3	4
Laidunpuisto C	Pääskytie 9 C	1981	1998	251	3	3
Laidunpuisto D	Kenttäpolku 6 D	1982	2000	238	3	3
Laidunpuisto E	Pääskytie 7 E	1986	2000	281	3	4
Laidunpuisto F	Pääskytie 7 F	1986	2001	281	3	3
Laidunpuisto G	Kenttäpolku 4 G	1983	2001	256	3	3
Laidunpuisto H	Kenttäpolku 2 H	1983	2002	256	3	3
Laidunpuisto I	Pääskytie 5 I	1983	2001	251	3	3
Karjapolku A	Karjapolku 4 A	1987		278	3	2
Karjapolku B	Karjapolku 4 B	1987		309	3	2
Karjapolku C	Karjapolku 4 C	1989		314	3	2
Karjapolku D	Karjapolku 3 D	1997		237	3	1
Koskenranta	Ojapolku 4	1965	1995	388	3	3
Niittypolku A	Sarparannantie 4	1988		94	3	2
Niittypolku B	Sarparannantie 6	1988		95	3	2
Niittypolku C	Sarparannantie 4	1988		50	3	2
Vanhan Omavieskan rt	Oikopolku 3	1991		200	3	1
Pajakangas	Virintie 4	1958		52	3	4
Alavieskan Hovi osake)	Leipätie 1 as 4	2010		53	3	1
As Oy Sillankangas	Virintie 5	2019		410	3	1
Koivukoti	Pappilantie 6	1975	1995/2014	267	3	3
Pääskytie 26	Pääskytie 26	1956		90	3	4

Taulukko 9 (ylhäällä), kunnan suoraomisteiset. Taulukko 10 (alhaalla), Tytäryhtiön omistamat.

Kiinteistö	Osoite	Rak.vuosi	Pk.vuosi	K.ala	SALKKURYH.	TOIMP.RYHMÄ
Kauhatie B	Kauhatie 2 B	2004		239	3	1
Kauhatie C	Kauhatie 2 C	2007		174	3	1
Kauhatie D	Kauhatie 2 D	2006		144	3	1
Kauhatie E	Kauhatie 2 E	2005		245	3	1
Pääskyrinne	Pääskytie 24	1964	1984/1999	867	3	4
Virinkangas A	Pääskytie 25 A	2022		430	3	1
Virinkangas B (kesken)	Pääskytie 25B	2024		380	3	1

SALKKU 4.

Kiinteistö	Osoite	Rak.v	Pk.v	K.ala	SALKKURYH.	TMP.RYHMÄ
Bianca-halli	Puurakenteentie 3	1974	1992, 2001	2294	4	2

KOY Säästötalo	Siltatie 1	1964		374	4	3
Kirkonkylän ala-aste	Koulutie 5	1953	2007	2018	4	3
KOY Puurakenteentie 3C	Puurakenteentie 3	1983	2007	756	4	4

Taulukko 11.

SALKKU 5.

Kiinteistö	Osoite	Rak.v	Pk.v	K.ala	SALKKURYH.	TMP.RYHMÄ
Hannulan talo(museo)	Pohjapuolentie	1939	2018	90	5	1
Grillikota	Alavieskatie	2008		16	5	4
Tekniset varastot	Virintie 7	1986		400	5	2
Museo (vanha pappila)	Papinpolku 2	1750	2018	200	5	1
Alavesisäiliö				8	5	1
Alavesisäiliö				8	5	1
Paineenkototusasema				8	5	1
Paineenkorotusasema				5	5	1

Taulukko 12.

7.0 Kohdekortit ja PTS

Kunnan kiinteistöihin ei ole laadittu Pitkän tähtäimen suunnittelua (PTS), mutta silti laajoja korjaustoimenpiteitä on tehty viimeisten 10 vuoden aikana useisiin kiinteistöihin. Painopisteet ovat viime vuosina olleet kiinteistösalkkujen 1-4 kiinteistöissä, kuten yhtenäiskoulu, päiväkotit Keltasirkku, kunnanvirasto- ja terveyskeskustilat ja sekä vuokra-asunnot.

Hyvin laadittu PTS-suunnitelma on yleisesti laadittu 5–10 vuodelle. 10 vuoden PTS-suunnitelmassa eri rakenneosien kunto luokitellaan toimenpideryhmiin 1–4, kohdan 5.0 mukaisesti.

Korjaussuunnitelmaa tehtäessä ilmaantuneet korjaustarpeet asetetaan aikajanelle niin, että suunnitelman lukijalle selviää vuosittaiset korjaustarpeet ja niistä aiheutuvat kustannukset.

Kustannuksien osalta on syytä huomioida, että ne perustuvat arvioon ja, että arvioon sisältyy aina epävarmuus. Tämä tarkoittaa, että budjetoitaessa on varauduttava myös poikkeamiin kustannuksissa. PTS-suunnitelmaan on hyvä sisällyttää myös arviot siitä, että kuinka suurina investoinneista aiheutuvat kustannukset kohdistuvat omistajalle.

Kunnan omistamille julkisen tilan rakennuksille on aloitettu laatimaan n. 7 vuotta sitten järjestelmällistä kuntoarviointeja ja kuntotutkimuksia. Rakennuksista on kuntokartoitettu ja osin kuntotutkittu mm. seuraavat kiinteistöt:

1. Kunnanvirasto (sis. kunnan hallintotilat, terveyskeskus, neuvola- ja kotisairaanhoidotilat)
2. Yhtenäiskoulu (sis. yläaste, ala-aste, Alavieska-Sali)
3. Päiväkotit Keltasirkku
4. Päiväkotit Peukaloinen
5. Rivitalot (Pääskyrinne)

Kuntoarvio ja kuntotutkimukset on perustunut pääosin ulkopuolisen konsultin ja tilojen käyttäjien tekemiin havaintoihin ja tutkimuksiin. Vuokra-asuntojen kunnostuksessa aikataulua ohjaa mm. Alavieskan kunnanvaltuuston v. 2022 hyväksymä Asuntopolitiikka 2023-2025. Asuntopolitiikassa on linjattu seuraavasti:

1. enimmillään 15 vuokra-asunnon rakentaminen Alavieskan Asunnot Oy:n toimesta Virinkankaan alueelle v. 2023-2025
2. Vanhan Omavieskan purkaminen 2023-2024
3. Vuokra-asuntojen siirtäminen (myynti Alavieska Asunnot Oy:lle)

4. Senioriasumisen palveluyksikön tarpeen selvittäminen sekä selvityksen pohjalta yhteistyötahon selvittäminen joko yksityisen toimijan tai Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen kanssa v. 2023
5. 2024 Karjapolun rivitaloasuntojen kunnostaminen ulkopuolelta
6. 2024-2025 Mahdollisen senioriasuntolan rakentaminen
7. 2024 Pääskyrinteen rivitalon mahdollinen purkaminen (myynti ensin Alavieskan Asunnot Oy:lle)
8. 2025 Puustellintie 10 J- rivitalon peruskorjaussuunnitelman laadinta

Tämän kiinteistöstrategian liitteenä on kiinteistökohtaiset kohdekortit toimenpideryhmien 1-4 kiinteistöistä. Kohdekortit ovat myös samalla pitkän aikavälin suunnitelma (PTS) seuraavalle 10:lle vuodelle. Kohdekorteissa on kiinteistön perustiedot ja muutama selventävä valokuva kohteesta sekä selostus yleisistä korjaustarpeista. Kiinteistökorttien perustiedoissa on myös kiinteistön arvon määrittäykset.

(LIITE 1, KOHDEKORTIT 1-58). Alla olevassa taulukossa on kohdekorttiluettelo (taulukko 14).

Kiinteistö	Osoite	Rak.vuosi	Kohdekortti
Yhtenäiskoulu sis. Työpajarak.	Koulutie 9	1965	1
Päiväkoti Peukalainen	Oikopolku 4	1988	2
Päiväkoti Keltasirkku	Koulutie 6	1985	3
Kunnanv. /Tk ja neuvola	Pappilantie 1	1990	4
Toimintakeskus (vanh.Omav)	Kanttorinpolku 4	1990	5
Paloasema	Virintie 7	1980	6
Uusi Omavieska	Papinpolku 2	2014	7
Kirjasto	Pokelantie 3	2001	
Ala-asteen asuntola	Koulutie 3	1955	9
Yläasteen asuntola	Koulutie 11	1966	10
Mönkönvainio A	Koulutie 27 A	1990	11
Mönkönvainio B	Koulutie 27 B	1991	12
Mönkönvainio C	Puustellintie 18 C	1991	13
Puustellintie D	Puustellintie 16 D	1990	14
Puustellintie E	Puustellintie 16 E	1990	15
Puustellintie F	Puustellintie 16 F	1991	16
Puustellintie J	Puustellintie 12 J	1993	17
Puustellintie K	Puustellintie 10 K	1993	18
Laidunpuisto A	Kenttäpolku 8 A	1978	19

Laidunpuisto B	Kenttäpolku 8 B	1979	20
Laidunpuisto C	Pääskytie 9 C	1981	21
Laidunpuisto D	Kenttäpolku 6 D	1982	22
Laidunpuisto E	Pääskytie 7 E	1986	23
Laidunpuisto F	Pääskytie 7 F	1986	24
Laidunpuisto G	Kenttäpolku 4 G	1983	25
Laidunpuisto H	Kenttäpolku 2 H	1983	26
Laidunpuisto I	Pääskytie 5 I	1983	27
Karjapolku A	Karjapolku 4 A	1987	28
Karjapolku B	Karjapolku 4 B	1987	29
Karjapolku C	Karjapolku 4 C	1989	30
Karjapolku D	Karjapolku 3 D	1997	31
Koskenranta	Ojapolku 4	1965	32
Niittypolku A	Sarparannantie 4	1988	33
Niittypolku B	Sarparannantie 6	1988	34
Niittypolku C	Sarparannantie 4	1988	35
Vanhan Omavieskan rt	Oikopolku 3	1991	36
Pajakangas	Virintie 4	1958	37
Alavieskan Hovi osake)	Leipätie 1 as 4	2010	38
As Oy Sillankangas	Virintie 5	2019	39
Koivukoti	Pappilantie 6	1975	40
Pääskytie 26	Pääskytie 26	1956	41

Kiinteistö	Osoite	Rak.vuosi	Kohdekortti
Virinkangas A	Pääskytie 25 A	2022	42
Kauhatie B	Kauhatie 2 B	2004	43
Kauhatie C	Kauhatie 2 C	2007	44
Kauhatie D	Kauhatie 2 D	2006	45
Kauhatie E	Kauhatie 2 E	2005	46
Pääskyrinne	Pääskytie 24	1964	47
Bianca-halli	Puurakenteentie 3		48
KOY Säästötal	Siltatie 1	1964	49
Hannulan talo(museo)	Pohjapuolentie		50
Grillikota	Alavieskatie		51
Tekniset varastot	Virintie 7		52
Museo (vanha pappila)	Papinpolku 2		53
Alavesisäiliö			54
Alavesisäiliö			55
Paineenkototusasema			56
Paineenkorotusasema			57
Virinkangas B	Pääskytie 25 B	2024	58

Taulukko 14

8.0 Kiinteistöjen hoito ja ylläpito

Kunnan omistuksessa oleva rakennuskanta on muodostunut pitkän ajan kuluessa, jonka seurauksena joukossa on monen ikäisiä rakenteiltaan erityyppisiä, sekä kunnoltaan vaihtelevia kohteita. Samoin mahdollisten peruskorjausten tai toiminnallisten muutosten yhteydessä tulee tarkasteltavaksi se, kuinka korjattavat tilat saadaan tehokkaaseen käyttöön. Omassa omistuksessa olevien tilojen toiminnallisen ja teknisen tason ylläpitäminen vaatii vuosittaisia investointeja. Säännöllisellä ja suunnitelmallisella kiinteistöjen kunnossapidolla turvataan toimitiloissa tapahtuva turvallinen ja terveellinen ja hallittu palvelutoiminta ja käyttö tehokkaasti.

9.0 Pitkän aikavälin suunnitelma (PTS) ja toimenpideohjelma

Kiinteistöstrategian yhtenä tärkeänä asiana on linjata toimenpideohjelma seuraaville 10: lle vuodelle. Ohjelma on laadittu alustavana niin, kokonaiskustannuksia ei ole vielä laskettu. Tarkempi laskelma ja PTS täsmentyy ennen kuin kunnanvaltuusto hyväksyy strategian. Haasteena korjausinvestoinneille on mm. kunnan taloudellinen tilanne ja myös muut kunnan investointitarpeet kuin kiinteistöihin kohdistuvat. 1980- ja 1990-luvulla rakennetut vuokra-asunnot alkavat olla käytön sekä teknisten laitteiden osalta sen verran iäkkäitä, että ne vaativat merkittäviä korjausinvestointeja. Liitteenä olevissa kohdekorteissa ja pitkän aikavälin suunnitelmassa (LIITE 1) sekä kooste pitkän aikavälin suunnitelman toimenpiteistä 2024-2034 (LIITE 2) on määritelty kiinteistöille tehtävät investoinnit sekä muut merkittävät toimenpiteet seuraavaksi kymmeneksi vuodeksi. Lisäksi kohdekorteissa ja pitkän aikavälin suunnitelmassa on korjausinvestoinnit rakennuksiin kohdekorteissa olevien PTS:n mukaisesti. Merkittävimmät korjausinvestoinnit kohdistuvat seuraaviin kiinteistöihin:

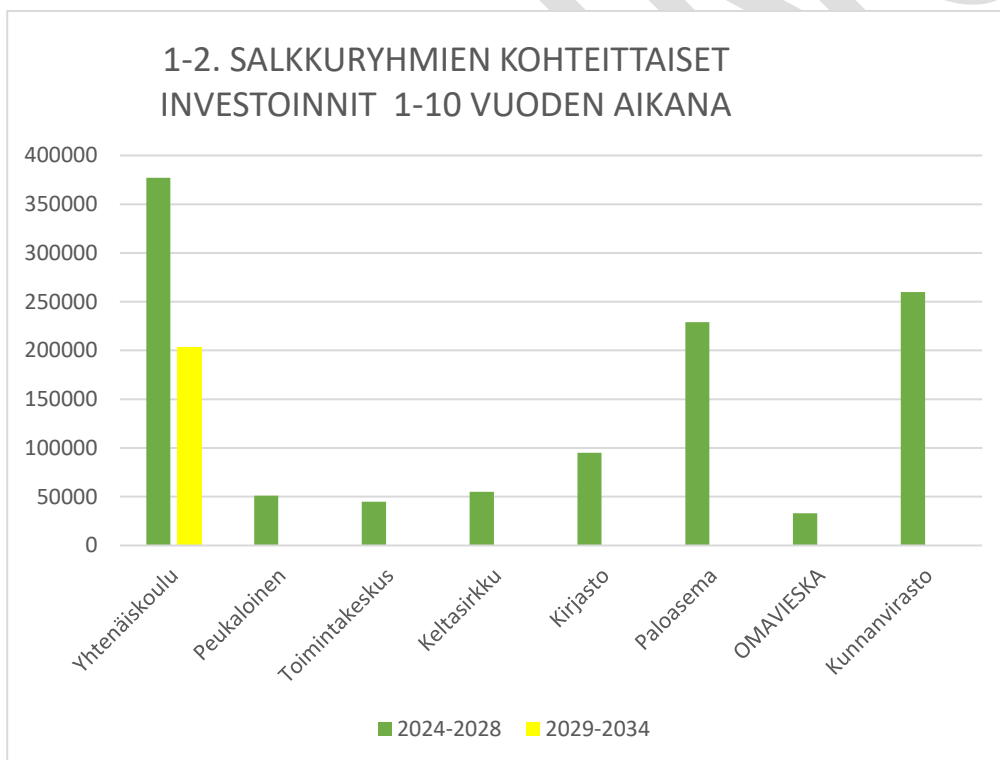
- Yhtenäiskoulu (Koulutie 9)
- Kunnanvirasto (Pappilantie 1)
- Päiväkoti Peukaloinen (Oikopolku 4)
- Paloasema ja kunnan teknisen toimen varikko (Virintie 7)
- Kirjasto (Pokelantie 2)
- Karjapolku 4A -4C
- Laidunpuiston rivitalot
- Puustellintie 10K
- Puustellintie 12J

Alla olevaan taulukkoon (taulukko 15) on koottu salkkuryhmittäin suunnitellut investoinnit seuraavan 10. vuoden aikana.



Taulukko 15.

Alla olevaan taulukkoon on koottu kohteittain suunnitellut investoinnit seuraavan 10. vuoden aikana.



Taulukko 16.