

BRADO

HANKE**Kiinteistöohjelma 2030**

Toivakan kunta
Iltaruskontie 2
41660 TOIVAKKA

TILAAJA

Toivakan kunta
kuntaympäristöjohtaja Jari Lämsä

**KIINTEISTÖOHJELMA 2030**

20.06.2023

Sisällys

1	JOHDANTO	5
2	KIINTEISTÖOHJELMAA OHJAAVAT TEKIJÄT	5
2.1	Toivakan kunnan väestökehitys	5
2.2	Toivakan kunnan kiinteistöt	7
2.3	Ilmastonmuutoksen vaikutukset	9
3	KOULUKESKUKSEN KÄYTTÖASTESELVITYKSEN TULOKSET	10
4	KIINTEISTÖOHJELMAN VAIHTOEHDOT	12
4.1	Tulosten yhteenveto	12
4.2	Kiinteistöistä luopuminen purkamalla	13
4.3	Kiinteistöistä luopuminen myymällä	14
4.4	Kiinteistöjen säilyttäminen, korjaaminen ja ylläpito	15
5	KIINTEISTÖOHJELMAN KIINTEISTÖT	17
5.1	Kirkonkylän koulukeskus	17
5.1.1	Kiinteistö	17
5.1.2	Taloustiedot.....	18
5.1.3	Tilat, käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti	19
5.1.4	Johtopäätökset ja ehdotukset.....	20
5.2	Kankaisten kyläkoulu	20
5.2.1	Kiinteistö	20
5.2.2	Taloustiedot.....	21
5.2.3	Tilat, käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti	22
5.2.4	Johtopäätökset ja ehdotukset.....	22
5.3	Toivakkatalo	23
5.3.1	Kiinteistö	23
5.3.2	Taloustiedot.....	23
5.3.3	Tilojen käyttö ja toiminnallisuus	24
5.3.4	Johtopäätökset ja ehdotukset.....	24
5.4	Kirjasto	24
5.4.1	Kiinteistö	24
5.4.2	Taloustiedot.....	25
5.4.3	Johtopäätökset ja ehdotukset.....	26
5.5	Terveyskeskus	26
5.5.1	Kiinteistö	26

5.5.2	Taloustiedot.....	27
5.5.3	Johtopäätökset ja ehdotukset.....	27
5.6	Päiväkoti Touhuvakka.....	27
5.6.1	Kiinteistö	27
5.6.2	Tilojen käyttö	28
5.6.3	Taloustiedot.....	28
5.6.4	Johtopäätökset ja ehdotukset.....	29
5.7	Vakkari, päiväkoti ja nuorisotalo	29
5.7.1	Kiinteistö	29
5.7.2	Tilojen käyttö	30
5.7.3	Taloustiedot.....	30
5.7.4	Johtopäätökset ja ehdotukset.....	31
5.8	Paloasema ja vanha virastotalo	31
5.8.1	Kiinteistö	31
5.8.2	Tilojen käyttö	32
5.8.3	Taloustiedot.....	32
5.8.4	Johtopäätökset ja ehdotukset.....	33
5.9	Päivätoimintakeskus	33
5.9.1	Kiinteistö	33
5.9.2	Tilojen käyttö.....	34
5.9.3	Taloustiedot.....	34
5.9.4	Johtopäätökset ja ehdotukset.....	35
5.10	Yritystalo	35
5.10.1	Kiinteistö	35
5.10.2	Tilat ja käyttö.....	36
5.10.3	Taloustiedot.....	36
5.10.4	Johtopäätökset ja ehdotukset.....	37
5.11	Terveystalo	37
5.11.1	Kiinteistö	37
5.11.2	Tilojen käyttö.....	38
5.11.3	Taloustiedot.....	38
5.11.4	Johtopäätökset ja ehdotukset.....	39
5.12	Vanha puukoulu, Puukkis	39
5.12.1	Kiinteistö	39
5.12.2	Tilojen käyttö.....	40

5.12.3	Taloustiedot.....	40
5.12.4	Johtopäätökset ja ehdotukset.....	41
5.13	Varikko	42
5.13.1	Kiinteistö	42
5.13.2	Tilojen käyttö.....	42
5.13.3	Taloustiedot.....	43
5.13.4	Johtopäätökset ja ehdotukset.....	43
5.14	Jätevedenpuhdistamo.....	43
5.14.1	Kiinteistö	43
5.14.2	Tilojen käyttö.....	44
5.14.3	Taloustiedot.....	44
5.14.4	Johtopäätökset ja ehdotukset.....	45
5.15	Maunosen vedenottamo.....	45
5.15.1	Kiinteistö	45
5.15.2	Tilojen käyttö.....	45
5.15.3	Taloustiedot.....	45
5.15.4	Johtopäätökset ja ehdotukset.....	46
6	TALONRAKENNUKSEN INVESTOINTIOHJELMA.....	46
7	JOHTOPÄÄTÖKSET JA JATKOTOIMENPITEET	47

1 JOHDANTO

Toivakan kunta tilasi Brado Oy:ltä kiinteistöohjelman konsultoinnin marraskuussa 2022. Tämä kiinteistöohjelma on laadittu kuluvaan vuosikymmenen tarpeisiin vuoteen 2030 saakka. Kiinteistöohjelman tavoitteena on kuvata kiinteistöihin liittyviä tarpeita tarkastelujakson aikana sekä esittää 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
- joukkoliikennedyhteyksien kehittäminen
- onnistumisten ja vahvuuksien rohkea esiin nostaminen
- uusien asukkaiden olon tekeminen tervetulleiksi.

Toivakan kuntastrategia 2022-2030 on hyväksytty kunnan valtuustossa 14.2.2022.

Kiinteistöohjelma 2030 tukee hyväksyttyä kuntastrategiaa. Kiinteistöohjelmaa on suositeltava päivittää valtuustokausittain tai kuntastrategian tarkastelun yhteydessä.

Kiinteistöohjelmassa asukkaiden hyvinvointia voidaan edistää huolehtimalla tilojen toiminnallisuudesta ja soveltuvuudesta käyttötarkoitukseen. Tilojen turvallisuus ja terveellisyys ovat voimassa olevan maakäyttö- ja rakennuslain pääperiaatteita. Innovatiivisen ja kestävästi kiinteistöjohtamisen näkökulmasta tilamäärien sovittaminen todellisten tilatarpeiden mukaan sekä suunnitelmallinen ja innovatiivinen varautuminen tulevaisuuden vaatimuksiin ovat kiinteistöohjelman keskiössä. Tilankäytön tehokkuus vaikuttaa suoraan tarpeellisiin tilamääriin, tilajoustoihin ja kiinteistökustannuksiin. Käynnissä olevan ilmastomuutoksen torjunnan ja varautumisen toimiin on myös varauduttava kuluvaan vuosikymmenen aikana.

Koulukeskuksen käyttöasteselvityksen mukaan tilojen oppilaskapasiteetti mahdollistaisi oppilaiden lisäämisen. Kunnan lapsimäärän ennakoitaan vähenevän tarkastelujaksolla huomattavasti, mikä lisää edelleen koulujen vajaakäyttöä. Kiinteistöohjelman näkökulmasta kunnan elinvoimaa on mahdollista vahvistaa erityisesti lapsiperheille suunnatun markkinoinnin avulla.

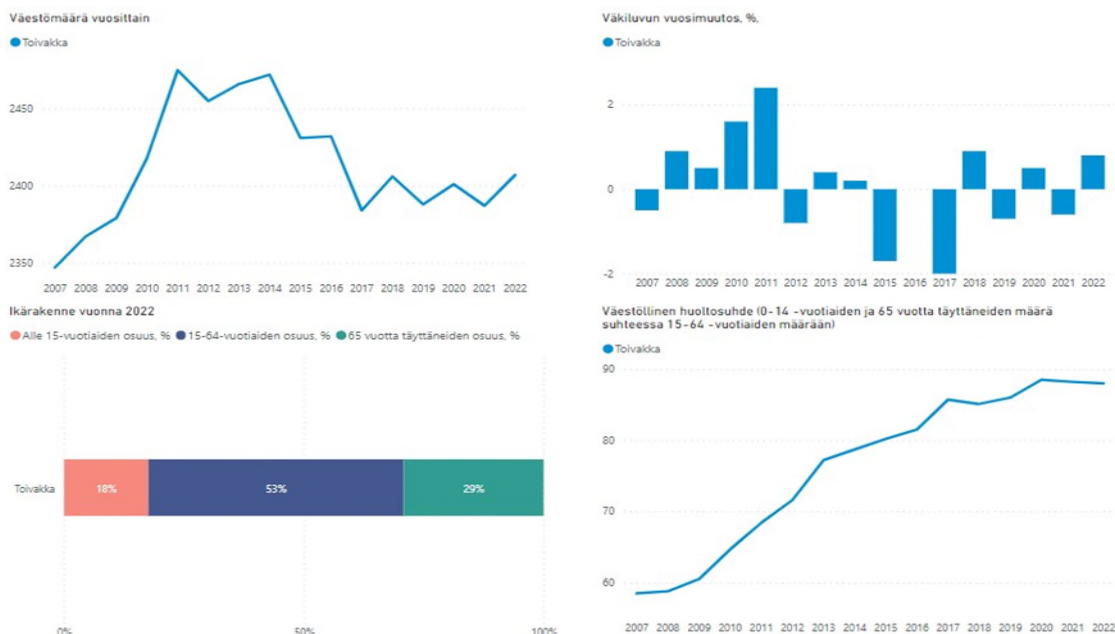
2 KIINTEISTÖOHJELMAA OHJAAVAT TEKIJÄT

2.1 Toivakan kunnan väestökehitys

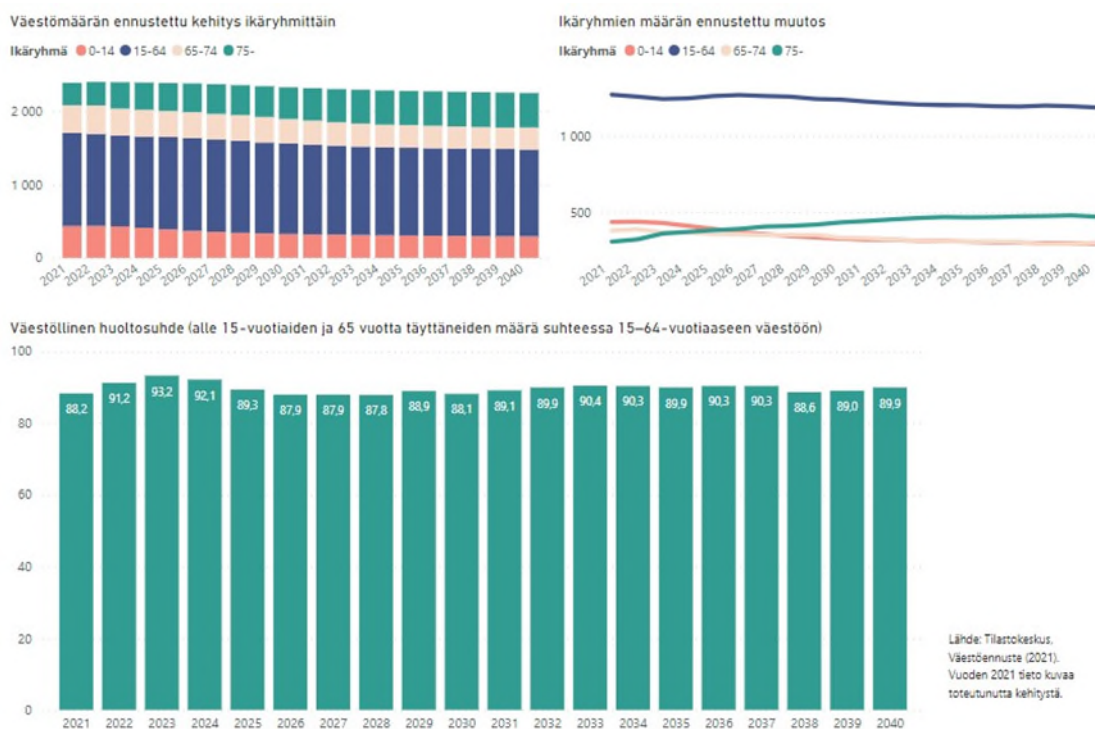
Maakuntaliiton mukaan Keski-Suomen asukasmäärä oli vuoden 2022 lopussa 272 437. Maakuntien joukossa Keski-Suomi on 5. suurin. Väestön määrällä mitattuna Toivakka oli maakunnan 7. pienin kunta. Keski-Suomen maakunnan väestökehitys on ollut 2010-luvulla määrällisesti vaisua, lisäystä +1234 henkeä. Keski-Suomen väkiluvun ennustetaan laskevan maltillisesti vuoteen 2040 mennessä -4% eli noin 10 900 asukkaalla. Keski-Suomen kunnista ainoastaan Jyväskylän ja Muuramen ennustetaan kasvavan.

Toivakan kunnan väkiluku on vähentynyt viimeisen vuosikymmenen aikana n. 60 henkilöllä (-2,4%). Vuonna 2022 Toivakassa asui 2407 ihmistä, josta 0-15

vuotiaiden osuus oli 17,6 % eli 433 lasta. Väestön ikärakenteen ennakoidaan muuttuvan siten, että yli 65-vuotiaiden osuus lisääntyy hieman 29:stä 33:een prosenttiin ja lasten määrä vähenee syntyvyyden laskun takia.



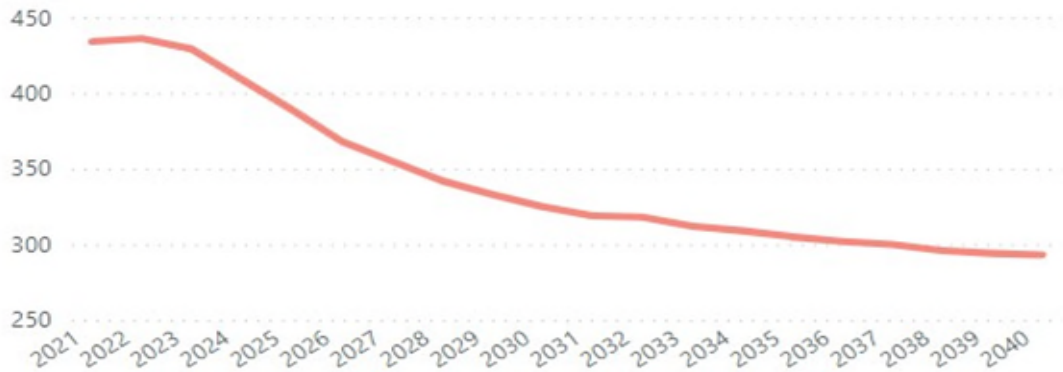
Kuva 1. Toivakan kunnan viime vuosien väestökehitys. Lähde; maakuntaliiton nettisivut 24.4.2023, <https://info.keskisuomi.fi/vaestokehitys/>.



Kuva 2. Toivakan kunnan väestörakenteen kehitys. Lähde; maakuntaliiton nettisivut 24.4.2023, <https://info.keskisuomi.fi/vaestokehitys/>.

Ikäryhmien määrän ennustettu muutos

Ikäryhmä ● 0-14



Kuva 3. Toivakan lapsimäärän ennustettu kehitys. Lähde; maakuntaliiton nettisivut 24.4.2023, <https://info.keskisuomi.fi/vaestokehitys/>.

Toivakan asukasmäärän ennustetaan vähenevän 82 henkilöllä kuluva vuosikymmenen aikana. Kunnan syntyvyyden ennakoidaan olevan tulevina vuosina noin 15 lasta/vuosi ja vanhushuoltosuhteen noin 90%. Asukasmäärän väheneminen selittyy pääasiassa syntyvyyden laskulla. Ennusteen mukaan Toivakassa on tarkastelujakson lopussa, vuonna 2030, 325 lasta.

Väestökehityksen muutos asettaa taloudellisia haasteita kunnan talouden tasapainoiluun. Kunta voi kuitenkin aktiivisilla toimilla vaikuttaa ennustettuun kehitykseen. Sijainti kasvavan Jyväskylän naapurissa ja hyvät liikenneyhteydet antavat mahdollisuuden muuttaa ennustettua väestökehitystä ja lisätä lapsiperheiden määrää.

Toivakan kunnan ennustettu väestökehitys edellyttää pitkän tähtäimen järkevien kokonaisratkaisujen pohdintaa.

2.2 Toivakan kunnan kiinteistöt

Kiinteistöohjelman osana selvitettiin 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
- oppilasennusteet
- koulukeskuksen tilakohteiset työjärjestykset
- väestöennusteet
- pohjapiirustukset
- ilmanvaihtosuunnitelmat
- kiinteistöjen kuntoarviot tms. selvitykset
- kiinteistöjen ylläpitokustannukset

- kiinteistöjen kirjanpitoarvot ja vuosipoistot

Kiinteistöohjelma rajattiin koskemaan kunnan omistuksessa olevia kiinteistöjä. Kiinteistöohjelma sisältää myös hyvinvointialueelle vuokratut kiinteistöt ja yhdyskuntatoimen 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
- Päiväkoti Touhuvakka
- Vakkari, päiväkoti ja nuorisotalo
- Päivätoimintakeskus, Toimintavakka
- Terveystalo, vanha kansalaisopisto
- Varikko
- Jäteveden puhdistamo
- Maunosen vedenottamo

Kiinteistöstrategiassa mukana olevien kiinteistöjen bruttopinta-alat ovat yhteensä noin 14.440 kem² ja ne edustavat suurinta osaa kunnan kiinteistökannasta kunnan omistuksessa olevista kiinteistöistä. Kiinteistöohjelman ulkopuolelle jätettiin kunnan vuokrataloyhtiön kohteet.

Kaikki kiinteistöohjelmassa esitetyt kustannukset ovat arvonalisäverottomia alv. 0%. Kustannukset ja laskelmat ovat luonteeltaan suuntaa antavia ja perustuvat arvion antamisen ajankohdan kustannustasoon sekä käytössä olleisiin tietoihin. Kaikki kustannukset tulee tarkastaa tarkasteluhetken kustannustasoon. Kiinteistö-kustannusten tasoa nostaa tulevaisuudessa mm. energian hinnan nousu, energiainvestoinnit, tarvittavat korjaukset sekä ilmaston muutokseen varautumisen kustannukset. Kiinteistöjen korjausriski kasvaa rakennuksen käyttöiän suhteessa.

Kiinteistöjä koskevat talousluvut, kirjanpitoarvot, vuosipoistot ja ylläpitomenot on saatu kunnalta. Ylläpitomenoina on käytetty vuoden 2022 toteutuneita kustannuksia. Kiinteistöjen myyntihinta-arvioihin ei ole käytetty AKA-arviomenettelyä vaan myyntihinta-arviot perustuvat vastaaviin myynneissä olevien kohteiden hintapyyntöihin. Kiinteistöjen purkuhinnat on määritelty vastaavien kohteiden toteutuneiden hintojen ja rakennuksen laajuuden perusteella. Korjausvelka on arvioitu kiinteistöjen kunnan, laajuuden ja korjausasteen perusteella. Korjausvelka kuvaa kiinteistöihin sitoutunutta velan määrää toisin sanoen rakennusosien kulumista ja turmel- tumista sekä 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. Koulukeskuksen A- ja B-rakennusten kuntoarviot ja PTS-suunnitelma valmistuivat kiinteistöohjelman laatimisen aikana. Suuresta osasta kiinteistöjä kuntoarvio ja PTS-tieto puuttui. Mikäli kuntoarviota ei oltu tehty tai PTS-suunnitelma ei sisällynyt kuntoarvioon, arvioitiin PTS-kustannukset rakennuksen yleisen kunnon ja iän perusteella.

Teknisten tietojen etsimisessä ja toimittamisessa oli haasteista eikä kaikkia tarvittavia tietoja ollut saatavilla.

2.3 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 käydään vuoden 2023 kuluessa. Tavoitteena on muodostaa EU:n yhteinen näkemys energiatehokkuustoimista, joka ohjaa kansallista lainsäädäntöä.

Rakentamista ohjaava maankäyttö- ja rakennuslaki on uudistumassa. Tavoitteena on saada uusi laki voimaan 1.1.2025. Uudistuksen lähtökohtana on ollut ilmastonmuutoksen torjuminen ja digitalisaation lisääminen. Lakia täydentävä rakentamismääräyskokoelma on myös muutoksessa ja se tulee sisältämään veloitteita ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varautumiseen. Torjunta ja varautuminen ovat siis eriasioita ja ne on huomioitava erityisesti uudisrakennushankkeissa. Ilmastonmuutoksen torjunnan näkökulmasta olemassa olevien tilojen käyttöä pitäisi tehostaa ja rakentaa uutta mahdollisimman vähän. Ilmastonmuutos ohjaa samalla myös tehokkaampaan kiinteistökustannusten hallintaan, kun esimerkiksi energiakustannukset nousevat.

Ilmastonmuutoksen vaikutukset kuormittavat rakennettua ympäristöä, joka on mitoitettu entisten aikojen olosuhteiden ja ohjeiden mukaan. Ilmastonmuutoksen 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.

Ilmastonmuutokseen varautuminen ajoittuvat tämän kiinteistöohjelman tarkastelujaksolle ja lisäävät kiinteistökustannuksia.

3 KOULUKESKUKSEN KÄYTTÖASTESELVITYKSEN TULOKSET

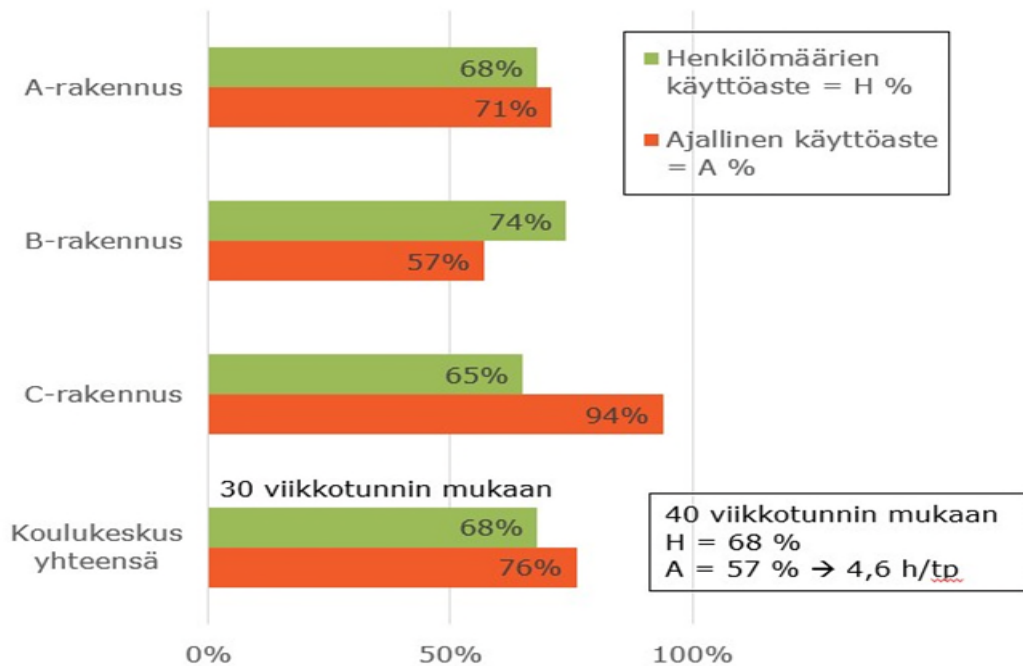
Käyttöasteselvityksen tarkoituksena oli selvittää koulukeskuksen A-, B- ja C- rakennusten nykyistä käyttöä sekä mahdollisuuksia tilajoustoihin tulevaisuudessa. Selvityksessä tarkasteltiin teknisestä näkökulmasta yksittäisten tilojen käyttöasteita, toiminnallisuutta, tulevia tarpeita sekä oppilaskapasiteetteja. 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.

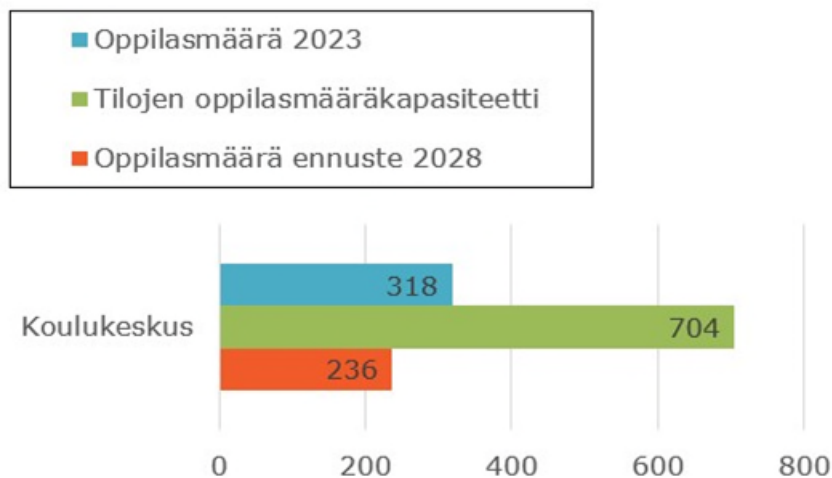
Käyttöasteiden tutkimus kohdennettiin ainoastaan opetus-, esiopetus- ja iltapäivätoiminnassa oleviin tiloihin. Oppilaskapasiteetissa ei huomioitu oppilashuollon tiloja, neuvottelutiloja, ruokasalia eikä liikunta- tai kuntosalia. Nämä tilat katsottiin tässä tarkastelussa ”ylimääräiseksi” tilaresurssiksi. 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 kestävä 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. Väestöennusteiden mukaan koulukiinteistöjen vajaa käyttö lisääntyy ja vastaavasti tilojen vapaana oleva kapasiteetti nousee kuluvan 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 tilajoukot.

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.

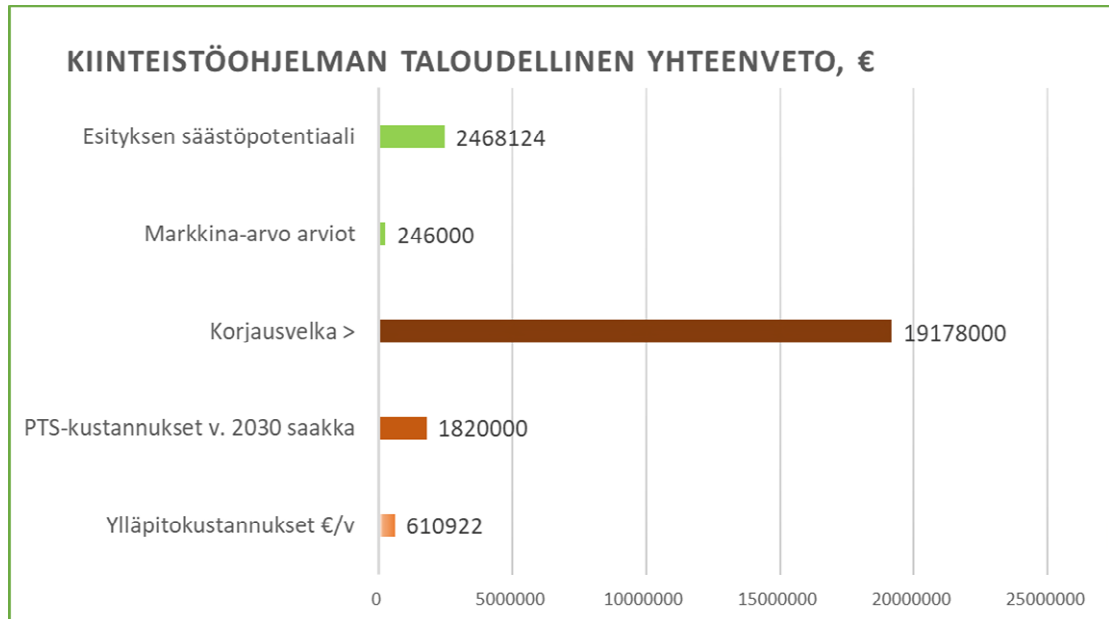
Kiinteistöohjelman tavoitteena oli muodostaa kokonaiskuva tutkitusta kiinteistö-kannasta sekä antaa konkreettisia toimenpide-ehdotuksia tulevien vuosien kiinteistöjohtamiseen.

4.1 Tulosten yhteenveto

Toivakan kunnan kouluverkko koostuu kahdesta kiinteöstä, kirkonkylän koulukeskuksesta ja Kankaisten koulusta. Kankaisten koulu toimii vuokratessa siirtokelpoisessa rakennuksessa. Määräaikainen vuokrasopimus päättyy 31.10.2028, jonka jälkeen oppilaat ja päiväkotilapset on mahdollista sijoittaa kirkonkylän kiinteistöihin. Nykyiset koulukiinteistöt ovat kohtuullisen hyvässä kunnossa. Suurin ja akuuttein peruskorjaustarve kohdistuu tällä hetkellä koulukeskuksen käyttövesiputkiston saneeraukseen. Käyttöasteselvityksen mukaan eniten tilajoukomahdollisuuksia on koulukeskuksessa.

Koulukeskuksen lisäksi tarkastelujakson suurimpia peruskorjaustarpeita on vanhalla puukoululla, vanhalla terveystalolla, yrittäjien talolla, jäteveden puhdistamolla ja lämpölaitoksella. Selvityksessä mukana olleiden kiinteistöjen korjausvelka (peruskorjausten kustannukset) ovat noin 19,2 M€, josta koulukeskuksen osuus on 58 % eli 11,2 M€.

Selvityksessä mukana olleiden kiinteistöjen vuosittaiset ylläpitokustannukset ovat olleet vuonna 2022 yhteensä noin 611 t€. Koulukeskuksen ja jäteveden pumppaamon osuus on 162 t€/kohde eli 53 % ylläpitokustannuksista. Akuuttien kuntoarvi-ossa esitettyjen ja arvioitujen PTS-korjaustoimenpiteiden kokonaiskustannus on noin 1,82 M€.



Kuva 6. Kiinteistöjen taloustilanne

Esityksen maksimi säästöpotentiaali on 2,47 M€. Summa sisältää purettavien ja myytävien kiinteistöjen arvioidut ylläpito-, PTS- ja peruskorjauskustannukset sekä Kankaisten koulun vuokrasopimuksen päättämisen vaikutuksen. Säästöpotentiaali ei sisällä vanhan kunnanviraston PTS-kustannuksia tai peruskorjausvelkaa. Säästöpotentiaali ilman peruskorjauskustannuksia on 818 t€. Laskelmassa on oletuksena, että kaikki myynnit ja purkamiset on tehty viimeistään vuonna 2025.

Esitämme ensisijaisesti myytäväksi kolmea kiinteistöä, joiden markkinahinta-arviot ovat yhteensä noin 246.000 €.

4.2 Kiinteistöistä luopuminen purkamalla

Esitämme ensisijaisesti purettavaksi vanhaa virastotaloa ja terveystaloa. Myytäväksi esitämme ensisijaisesti yritystaloa, päivätoimintakeskusta ja vanhaa puukoulu. Toissijaisesti esitämme em. kiinteistöistä luopumista purkamalla rakennukset. Mikäli 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 yritystalo ja päivätoimintakeskus puretaan, maa-alueet soveltuisivat asuinrakennusten rakennuspaikoiksi.

Purkujen vaikutuksia ja valmistelevia toimenpiteitä on kuvattu tarkemmin tässä raportissa kohteiden tekstiosuuksissa.

Kiinteistöistä luopuminen purkamalla, toissijainen vaihtoehto	Purkukustannukset €	Kirjanpitoarvo € (31.12.2022)	Luopumisen kustannukset yhteensä €	Ylläpitokustannukset €/vuosi 2022	Säästövaikutukset v. 2030	Maapohjasta saatavat tulot €	Takaisin maksuaika v.
<i>Vanha kunnanvirasto</i>	252000	0	252000	18666	111994	0	13
<i>Terveystalo = vanha kansalaisopisto*</i>	25000	1896	26896	4218	575306	0	6
<i>Vanha nuorisotalo/yritystalo</i>	25000	0	25000	11517	394100	10000	1
<i>Päivätoimintakeskus, Toimintavakka</i>	23000	102843	125843	9855	304129	8000	11
<i>Vanha puukoulu, Puukkis*</i>	25000	51891	76891	2439	670632	0	31
YHTEENSÄ	350000	156630	506630	46694	2056161	18000	

Kuva 7. Kiinteistöistä luopuminen purkamalla

Ensisijaisesti purettavaksi esitettyjen rakennusten luopumisten kustannukset ovat noin 279 t€ ja säästövaikutukset noin 687 t€. Toissijaisesti purettavaksi esitettyjen rakennusten luopumiskustannukset ovat n. 227 t€ ja tarkastelujakson säästövaikutukset ovat n. 1,37 M€. 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 kiinteistölle ei katsota olevan käyttöä ja kiinteistöistä luopuminen on hyvin todennäköistä. Vanhan kunnanviraston purkukustannuksissa on huomioitu alustavat purkukustannukset 72 t€. Lisäksi arkiston ja ICT-keskuksen siirrosta sekä talotekniikan syöttöjen uudelleen järjestelystä on arvioitu maksavan alustavasti 180 t€.

Purkutoimenpiteiden takaisin maksuaika vaihtelee 1-31 vuoden välillä. Takaisin maksuaikoja nostavat kiinteistöjen jäljellä olevat kirjanpitoarvot. Takaisin maksuajassa on huomioitu kiinteistöjen luopumisen kustannukset, vuosittaiset ylläpitomenot sekä maapohjan myynnistä mahdollisesti saatavat tulot. Takaisin maksuajassa 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

Esitämme kunnan ydintoimintojen näkökulmasta tarpeettomista tai vajaalla käytöllä olevasta kolmesta kiinteistöistä luopumista ensisijaisesti myymällä kiinteistöt. Myytävien rakennusten teknisen kunnan tulee olla sellainen, että peruskorjaaminen olisi teknisesti mahdollista, siksi myyntivalmisteluna esitämme kohteiden kuntoarvointia tai vähintään kevyempiä kuntotarkastuksia.

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

Kiinteistöistä luopuminen myymällä, toissijainen vaihtoehto	Myyntihinta-arvio €	Kirjanpitoarvo € (31.12.2022)	Poistot €/vuosi	Kiinteistön purkukustannukset €	Myyntin nettovaikutus €	Ylläpito-kustannukset €/vuosi 2022	PTS-kustannukset v. 2030 saakka, €	Peruskorjauskustannusarvio	Säästövaikutukset 2030 €
Vanha nuorisotalo/yritystalo	105500	0	0	25000	105500	11517	35000	290000	494600
Päivätoimintakeskus, Toimintavakka	95500	102843	5065	20000	7853	9855	35000	210000	292127
Vanha Puukoulu, Puukkis	45000	51891	3481	25000	-6891	2439	56000	600000	664961
YHTEENSÄ	246000	154734	8546	70000	106462	23810	126000	1100000	1451688

Kuva 8. Kiinteistöistä luopuminen myymällä

Ensisijaisesti myytäväksi esitettyjen rakennusten (3) myynnin nettovaikutus on noin +106.000 €. Vanhan puukoulun myynnin nettovaikutus on negatiivinen, johon jäljellä olevasta kirjanpitoarvosta. Tarkastelujaksolla esitettyjen myyntien säästövaikutukset ovat yhteensä n. -1,4 M€. Säästövaikutuksissa on huomioitu kiinteistöjen vuosittaiset ylläpitokustannukset, arvioidut PTS-korjaus- sekä peruskorjauskustannukset.

Toivakan kunnan omistuksessa olevia kiinteistöjä ei ole saamiemme tietojen perusteella suojeltu rakennusperintölailalla. Puukoulun ja vanhan terveystalon 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 on niiden aktiivinen käyttäminen ja ylläpitäminen.

Mikäli puukoulun kunto osoittautuu tarkemmissa tutkimuksissa heikoksi ja käyttö sisältää korjaamisten jälkeenkin terveyteen liittyviä riskejä, esitämme rakennuksen purkua.

4.4 Kiinteistöjen säilyttäminen, korjaaminen ja ylläpito

Esitämme kunnan omistuksessa säilytettäväksi Toivakkataloa, koulukeskusta, kirjastoa, terveysasemaa, päiväkotia, paloasemaa, varikkoja, jäteveden puhdistamoja ja Maunosen vedenottamoita. Esitämme Kankaisten koulusta luopumista viimeistään määräaikaisen vuokrasopimuksen päättyessä vuonna 2028. Myös Vakkarin myymistä voisi harkita, mikäli lapsimäärä vähenee ennustettua enemmän ja tilatarpeet voidaan järjestää muista kiinteistöistä. Esitämme varhaiskasvatuksen ja kouluverkon tarveselvitystä vuosina 2024-2025, jotta tulevaisuuden kiinteistöresurssi osattaisiin mitoittaa oikein. Tarveselvityksen lähtötiedoiksi tulisi selvittää tarkemmin pedagogisesti kestävä tilajoustot käyttöasteselvityksen pohjalta.

Kiinteistöjen säilyttäminen, korjaaminen ja ylläpito	Kirjanpitoarvo € (31.12.2022)	Poistot €/vuosi	Ylläpitokustannukset v. 2022, €/v.	Vuokrat v. 2023, €/v	PTS-korjauskustannukset v. 2030 saaika	Peruskorjauskustannukset (korjausvelka) v. 2023 tasossa €
Kirkonkylän koulukeskus	2503651	117552	162 322	3129	1030000	11 170 000
Kankaisten koulu	306492	31971	49 874	-157140	15000	0
Kunnantalo, Toivakkatalo	1577549	66423	41481	13716	65000	210 000
Kirjasto	52791	9574	21557	12486	84000	1 068 000
Terveyskeskus	126654	8825	14363	85202	110000	1 430 000
Päiväkotia, Touhuvakka	308488	13441	34621	0	79000	340 000
Vakkari, päiväkotia ja nuorisotalo	350239	13498	18679	0	55000	100 000
Paloasema ja vanha kunnanvirasto	258969	13165	29658	38654	69000	2 670 000
Varikko	329011	24831	46384	0	96000	350 000
Jäteveden puhdistamo	833298	72360	162 047	0	70000	600 000
Maunosen vedenottamo	21078	18110	33117	0	21000	140 000
YHTEENSÄ	6668220	389750	564228	-3954	1694000	18078000

Kuva 9. Säilytettävien kiinteistöjen kustannuksia

Säilyttäväksi esitettyjen kiinteistöjen ylläpitomenot olivat vuonna 2022 noin 564 t€/vuosi. Kuntoarvioissa esitetyt ja arvioidut PTS-korjauskustannukset tarkastelu- jaksolle ovat n. 1,74 M€. Säilytettävien kiinteistöjen korjausvelkaa arvioimme olevan noin 18 M€. Säilytettäväksi esitettyjen kiinteistöjen kirjanpitoarvot olivat noin 6,69 M€ vuoden 2023 alussa.

Syntyvyyden lasku heijastuu eniten koulukeskuksen tiloihin. Kankaisten koulun op- pilaat mahtuvat koulukeskuksen tiloihin jo lähivuosina. Koulukeskuksen tiloihin olisi mahdollista sijoittaa esimerkiksi nuorisotoimintoja, perhetyötä, 5-vuotiaiden päivä- kotiryhmän tai vanhusten palveluja. Muutoksissa pitää huomioida myös koulukes- kuksen toiminnalliset ja pedagogiset tarpeet, jotka ovat muuttuneet viime vuosi- kymmenien aikana.

Kunta omistaa hyvinvointialueelle vuokratut kiinteistöt terveysaseman, paloase- man ja päivätoimintakeskuksen. Lisäksi tilaa on vuokrattu hyvinvointialueelle kir- jastolta ja kunnan virastolta. Tilat on vuokrattu hyvinvointialueelle määräaikaiselle 3 vuoden vuokrasopimuksella. Tiloista saatavat vuokratulot ovat noin 182 t€/vuosi. Vuokratulot ovat merkittäviä ja kattavat 31 % kaikkien tutkittujen kiinteistöjen yl- läpitokustannuksista. Hyvinvointialueen vuokratuloilla voidaan kompensoida Kan- kaisten koulun 157 t€ vuokraa.

Vuokratuista kiinteistöistä muodostuu kunnalle riski, mikäli hyvinvointialue päättää luopua joidenkin kiinteistöjen käytöstä vuokrasopimuksen päättyessä. Jotkut kau- pungit ovat onnistuneet ulkoistamaan riskin kiinteistösijoittajalle. Alustavan selvi- tyksen mukaan Toivakan kunnan kiinteistöjen ostamiseen ei ole kiinnostusta suu- rimpien kiinteistösijoittajien keskuudessa. Syynä heikkoon mielenkiintoon on haja- asutus alue sijainti, kiinteistöjen kunto ja vuokrattavuus riski.

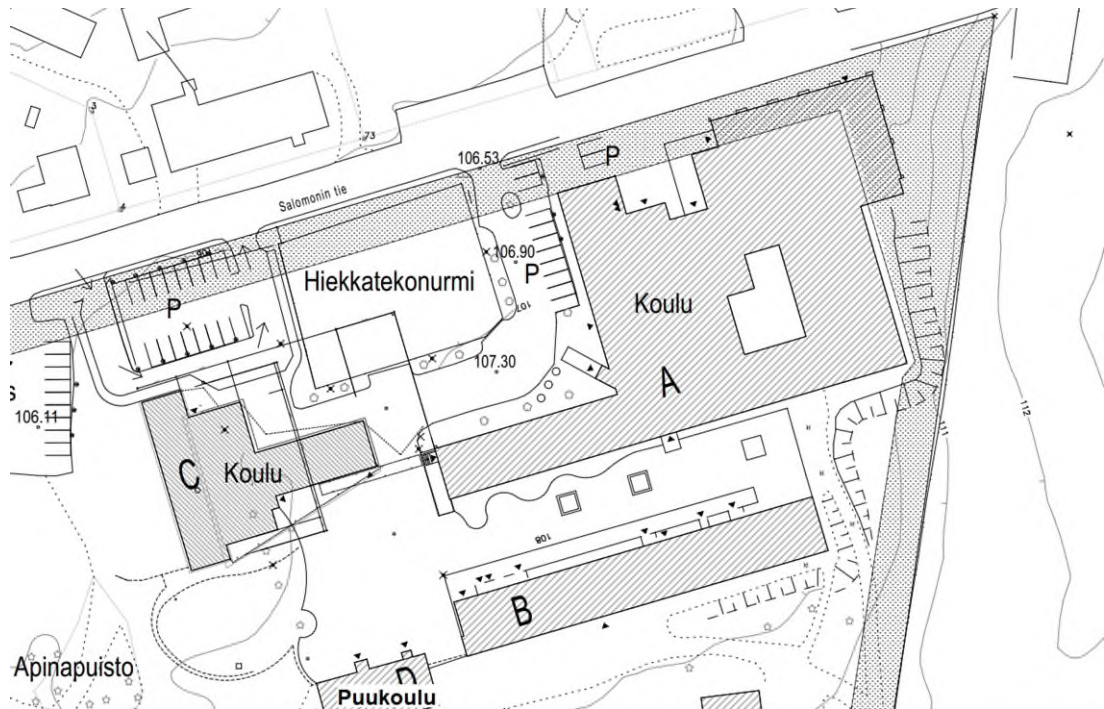
Rakennusperinnön hoitoon ja korjauksiin on mahdollista hakea avustuksia ELY:ltä, mikäli Puukkis tai terveystalo katsotaan jatkoselvityksissä suojeltaviksi rakennuksiksi. Avustukset voivat olla maksimissaan 50% korjauskustannuksista. Syksyisin haettavaa korjaustukea varten suosittelemme laatimaan korjaussuunnitelmat 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. Rakennuksen mahdollisesta peruskorjauksesta ei ole tarkempaa tietoa. A-rakennuksen kerrosala on 4250 kem². Koulukeskuksen A-rakennuksen katolle on asennettu 45 kWp tehoinen aurinkovoimala vuonna 2020. 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,

vanhojen ikkunoiden, elementtisaumojen, sähkökeskusten, vanhojen valaisimien, ilmanvaihtokoneiden, käyttövesiputkien ja säätölaitteiden uusiminen. Lisäksi suositellaan rakennuksen kuivatuksen, maanvastaisten seinien ja lattioiden tarkempia tutkimuksia. Tarkempi listaus on esitetty rakennuksen kuntoarvioraportissa. A-rakennuksen PTS-korjausten arvioidaan olevan 718.500 €. A-rakennuksen korjausasteen arvioidaan olevan 60 – 80 % ja sitä vastaavien alustavien peruskorjauskustannusten noin 8 M€. Rakennuksen laajempi peruskorjaus ajoittuu kiinteistöohjelman seuraavalle tarkastelujaksolle.

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 1660 kem². Kuntoarvion mukaan merkittävimpiä PTS-korjauskohteita ovat mm. puuosien huolto-maalaukset, sokkeleiden pintojen uusiminen, sokkeleiden kuivatusten parantaminen, lämmönjakokeskuksen, säätölaitteiden, ilmanvaihtokoneiden, sähkökeskusten, pistorasioiden, valaistuksen uusiminen. Lisäksi suositellaan salaojituksen, kattorakenteiden, ulkoseinä- ja märkätilojen tarkempaa tutkimista. B-rakennuksen PTS-korjausten arvioidaan maksavan 262.500 €. B-rakennuksen korjausasteen arvioidaan olevan A-rakennuksen tapaan 60 - 80 % ja peruskorjauksen alustavat kustannukset ovat noin 3,1 M€. Rakennuksen laajempi peruskorjaus ajoittuu kiinteistöohjelman seuraavalle tarkastelujaksolle.

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. Rakennuksen 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.

Rakennusten yhteenlasketut kerrosalat ovat yhteensä 6742 kem². Pinta-aratiedot on saatu kunnasta eikä niitä ollut mahdollista tarkastaa suunnitelmista.

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 ennakoitaan ajoittuvat tarkastelujakson loppu puolelle vuosille 2028-2030 tai seuraavan jakson alkuun. Viimeistään samassa yhteydessä on järkevää parantaa myös C-rakennuksen energiatehokkuutta.

- A- ja B- rakennusten kirjanpitoarvot (31.12.2022) 1.098.661 €
- C-rakennuksen kirjanpitoarvo (31.12.2022) 1.404.990 €
- Kiinteistön vuosipoistot (poistettu v. 2041/2046) 117.554 €/v
- Kiinteistön vuosittaiset ylläpitokustannukset (v. 2022) 162.322 €/v

- Rakennusten B ja B peruskorjaus (v. 2023) yht. 11.100.000 €
 - A-rakennus 8.000.000 €
 - 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 korjaustarpeiden perusteella.

5.1.3 Tilat, käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti

Koulukeskuksen rakennusten tilat on toteutettu rakentamisajan opetuskäytäntöjen mukaisiksi. Tilojen muunto- ja käyttöjoustavuus on nykysäilyksen mukaan puutteellinen. Rakennusten välinen ulkoyhteys voi aiheuttaa toiminnallisia haasteita. Koulun oppilasmäärä on tällä hetkellä 318 oppilasta, joista 105 on yläkoululaisia. Syntyvyyssennusteiden mukaan koulukeskuksen lapsimäärä vähenee 104 lapsella ja tulee olemaan hieman yli 214 lasta lukukaudella 2028-2029. Samaan aikaan Kankaisten vuokratoulu oppilasmäärä vähenee nykyisestä 48 oppilaasta 35:een oppilaaseen. Toivakan kouluverkon oppilasmäärä on syntyvyyden mukaan 249 oppilasta lukukaudella 2028-2029. Koulukeskuksen todellinen oppilaskapasiteetti olemassa oleviin tiloihin on arviomme mukaan 400-450 oppilasta. Ennusteiden toteutuessa Toivakan kunnan kaikki oppilaat mahtuvat koulukeskuksen tiloihin ja tilaa jää 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 esim. vanhuspalveluille.
- Auditorion avattavan katsomon siirtäminen liikuntasaliin → liikuntasalin mitoitus tarkastettava
- Liikuntasalin varastoon kiinteäkatsomo, jonka alle sijoitetaan tuolivaunut. Liikuntasalin katsomo voisi toimia erillisenä tilana esim. ilmaisutaidon opetukseen.
- Luokkahuoneiden välille väliovet parantamaan henkilöturvallisuutta
- Koulun sisäpihan kunnostaminen ekologisen viljelyn opetusalueeksi → maanpäälliset viljelylaatikot tai kasvihuoneet
- Koulukeskuksen ulkovaipan sähköluokituksen uudistaminen → parantaa tilojen käytettävyyttä ja kulunvalvontaa

- Tilojen vuokraamisen selvittäminen laajemmin järjestöille, kansalaisopistolle tai toisen asteen opetukselle → vuokratuloja tiloista → luokkiin lukittavia kiintokalusteita.
- Vajaalla käytöllä olevien B-rakennuksen erikoisluokkien hyödyntäminen laajemmin 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 käyttäjoustavuuden parantaminen. 1-2 suurta luokkaa voisi jakaa pienempiin tiloihin äänieristetyillä ikkunallisilla, valvonnan mahdollistavilla, väliseinillä → uusia tiloja eriyttämiseen, pienryhmä toimintaan tai rauhoittumistiloiksi.
- Arkkitehdin luonnossuunnitelmat ehdotusten pohjalta → toiminnallisten muutosten kustannusarvion laskeminen suunnitelmien pohjalta

5.1.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Ehdotamme koulukeskuksen säilyttämistä kunnan omistuksessa ja koulun tilajousten selvittämistä pedagogisesti kestävien ratkaisujen löytämiseksi. Kiinteistön kunto edellyttää A- ja B-rakennusten peruskorjaamista viimeistään kiinteistöohjelman seuraavalla tarkastelujaksolla. Suurimpia PTS -korjauksia kannattaa lykätä peruskorjaukseen. Energiatehokkuutta parantavia toimia on tarpeellista tehdä kaikkiin rakennuksiin kiinteistöohjelman tarkastelujaksolla.

Esitämme koulukeskuksen hankesuunnittelutyöryhmän perustamista ja hankesuunnitelman laatimista vuosina 2028...2030. Hankesuunnittelua olisi suositeltavaa edistää mahdollisten muiden hankkeiden kanssa, jotta tilojen yhteiskäytön mahdollisia synergioita voitaisiin hyödyntää. Opetustoiminnasta vapautuvien tilojen muuttamista muuhun käyttötarkoitukseen on syytä tarkastella viimeistään tässä yhteydessä.

Hankesuunnittelussa suosittelimme selvittämään seuraavia vaihtoehtoja:

- A- ja B-rakennukset peruskorjataan. Tilatehokkuus tarkastelun perusteella tiloihin sijoitetaan lisäksi esim. vanhusten tai nuorisopalveluiden toimintoja ja järjestöjen tiloja (iltakäyttö).
- A- ja B-rakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan nykyaikainen yhtenäiskoulu

Hankesuunnittelua varten tarvitaan lisäksi rakenteiden täydentäviä kuntotutkimuksia sekä energia- ja purkukatselmus.

Ilmastonmuutokseen torjunnan ja varautumisen toimet on tärkeä huomioida korjaustöitä suunniteltaessa.

5.2 Kankaisten kyläkoulu

5.2.1 Kiinteistö

Kankaisten vanha huonokuntoinen koulu on purettu vuonna 2019. Kunta on vuokrannut korvaavan siirtokelpoisen koulun määräaikaisella vuokrasopimuksella Parmaco Oy:ltä 1.11.2018. Määräaikainen vuokrasopimus on voimassa kymmenen vuotta ja päättyy 31.10.2028. Vuokrasopimuksen päättämisestä on ilmoitettava viimeistään 12kk ennen määräaikaisen 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 31.10.2027.

Kyläkoulussa toimii myös päiväkoti. 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 kiintokalust. (31.12.2022) 306.492 €
- Kiinteistön vuosipoisto, rakennus (poistettu v. 2033) 25.822 €/v
- Kirjanpitoarvo vuokrasopimuksen päättyessä noin 130.000 €
- Kiinteistön vuosittaiset ylläpitokustannukset (v. 2022) 49.874 €
- Rakennuksen vuosivuokra 31.10.2028 saakka 157.140 €/v
- Rakennuksen maksetut vuokrat yhteensä v. 2028 1.571.400 €

Vuokrasopimuksen jatkaminen on vuokrasopimuksen mukaan mahdollista. Sopimuksessa ei ole mainittu mahdollista kiinteistön lunastamisen optiota. Arvioimme mukaan, määräaikaisen vuokrasopimuksen päättyessä, rakennuksella on jännösarvoa noin 250.000 - 300.000€. Vuokranantajan määrittämä käyttö- tai jälleen vuokrausarvo on todennäköisesti huomattavasti esitettyä jännösarvoa 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 koulukeskukselta. 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 oli lukuvuonna 2022-2023 48 lasta, joista esiopetuksessa oli 10 lasta. Päiväkodissa on yksi lapsiryhmä, jossa on 15-17 lasta. Syntyvyysennusteen mukaan koulun oppilasmäärän ennakoidaan laskevan 13 lapsella 35 lapseen seuraavan viiden vuoden aikana. Koulun 80 oppilaan oppilaskapasiteetista on vuonna 2028 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 746 hum². Koko koulun tilan käytön tehokkuus on 15,5 hum²/oppilas ja opetuskäytössä olevien tilojen 6 hum²/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 tulevina vuosina.

Vuokrauksen päättämisen kiinteistön säästövaikutukset vuosille 2028-2030:

• vuokra säästöt	340.470 €
• ylläpitokustannuksien säästöt	110.000 €
• korjaus tms. kulut	-15.000 €
• <u>jäljellä oleva kirjanpitoarvo</u>	<u>-130.000 €</u>
yhteensä	305.470 €

Koulusta luopumisen kustannukseksi tulee jäljellä olevan kirjanpitoarvon 130.000€ kattaminen ja mahdolliset vuokralaiselle kuuluvat korjauskulut 15.000 €. Kustannussäästöjä syntyy kiinteistön vuokrasta ja ylläpidosta vuosittain noin 207.000 € ja lisäksi henkilöstökustannuksista. Ruuan kuljetuskustannukset vähenevät, mutta vastaavasti oppilaiden kuljetuskustannukset nousevat.

Koulun säilyminen edellyttäisi tonttien runsasta myyntiä erityisesti lapsiperheille. Haja-asutus alueiden vetovoimatekijöitä ovat työn tekemisen paikka riippuvuuden väheneminen, 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.

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. 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 määritelty. Alla kirjattuja kustannuksia on tarkastettava vastaamaan tarkasteluhetken kustannustasoa.

- | | |
|---|-------------|
| • Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2022) | 1.577.549 € |
| • Kiinteistön vuosipoisto (poistettu v. 2046) | 66.423 €/v |
| • Kiinteistön vuosittaiset ylläpitokustannukset (v. 2022) | 41.481 €/v |
| • Kiinteistön vuokratuotot (4 työhuonetta) | 13.716 €/v |
| • Energiategokkuusinvestoinnit ja varautuminen (v. 2025) | 30.000 € |
| • Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset (v. 2023) | 5.000 €/v |
| • Kiinteistön arvioitu korjausvelan määrä 10% | 210.000 €/v |

Kiinteistön kunto alkaa heikkenemään 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 tai

korjaustarvetta. Kiinteistön arvioitu korjausvelan määrä on noin 10 %. Tarkastelujakson 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 energiatehokkuuden parantamisen tähtääviä toimenpiteistä. Suosittelemme kiinteistöön energiakatselmusta, jossa selvitetään energiainvestointien tarkka sisältö ja laajuus. Mahdollisia energiatehokkuus toimia voisivat olla esim. aurinkosähköjärjestelmän, ilmalämpöpumppujen ja autolatausasemien asentaminen.

5.4 Kirjasto

5.4.1 Kiinteistö

Toivakan kirjasto on valmistunut vuonna 1987. Rakennusta ei ole peruskorjattu eikä kuntoarviota ollut käytettävissä. Rakennus on tiiliverhottu ja harjakattoinen. Rakennuksen kerrosala on 632 kem² ja tilavuus 2350 m³. Rakennukselle ei ole lohkaistu omaa tonttia. Rakennus 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.

Kiinteistökäynnin perusteella rakennus vaikuttaa olevan tyydyttävässä kunnossa. Rakennuksen peruskorjaus ajankohta ajoittuu kiinteistöohjelman seuraavalle tarkastelujaksolle. 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 (31.12.2022) | 52.791 € |
| • Kiinteistön vuosipoisto, poistettu v. 2028 | 9.574 €/v |
| • Kiinteistön vuosittaiset ylläpitokustannukset (v. 2022) | 21.600 €/v |
| • Peruskorjauksen alustava kustannusarvio (v. 2023) | 1.068.000 € |
| • Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset (v. 2023) | 7.000 €/v |
| • Energiatehokkuusinvestoinnit ja varautuminen | 35.000 € |
| • Kotihoidon toimiston vuokratulot | 12.486€/v |
| ○ ylläpitokustannusten osuus 2911 € → netto tulo 9.575 €/v | |

5.4.3 Johtopäätökset ja ehdotukset

Rakennus on tällä hetkellä tyydyttävässä kunnossa. Rakennuksen peruskorjaus ajankohta ajoittuu viimeistään seuraavalle tarkastelujaksolle. Kirjaston toiminta muuttuu kuluvan vuosikymmenen aikana enemmän sähköisiin palveluihin ja fyysisen kirjaston tarpeen ennakoidaan vähenevän. Ehdotamme kirjastorakennuksen säilyttämistä kunnan omistuksessa.

Lisäksi esitämme seuraavan peruskorjauksen hankesuunnittelussa harkittavaksi kirjaston toimintojen siirtämistä koulukeskukseen ja rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista esimerkiksi vanhusten palvelutaloksi.

5.5 Terveyskeskus

5.5.1 Kiinteistö

Toivakan terveysasema on valmistunut vuonna 1985. Rakennuksen kerrosala on 733 kem² ja tilavuus 2560 m³. Terveyskeskukseen ei ole tehty kuntoarviota eikä PTS-suunnitelmaa. Kohdekäynnin perusteella rakennus vaikuttaa 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 päättää rakennuksen mahdollisesta jatkovuokrauksesta myöhemmin.

Rakennuksen peruskorjauksen ajankohta ajoittuu kiinteistöohjelman seuraavalle tarkastelujaksolle vuosille 2030-2035. Rakennuksen merkittävimmät korjaustarpeet liittyvät vähintään rakennuksen talotekniikan ja pintojen uudistamiseen sekä energiatehokkuus 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 (31.12.2022) 126.654 €
- Kiinteistön vuosipoisto (poistettu v. 2038) 8.825 €/v
- Kiinteistön vuosittaiset ylläpitokustannukset (v. 2022) 14.363 €
- Peruskorjauksen alustava kustannusarvio (v. 2023) 1.430.000 €
- Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset (v. 2023) 10.000 €
- Energiatehokkuusinvestoinnit ja varautuminen 40.000 €
- Kiinteistön vuokratuotot 31.12.2025 saakka 85.202 €/v

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

5.5.3 Johtopäätökset ja ehdotukset

Suosittellemme ensisijaisesti kiinteistön säilyttämistä kunnan omistuksessa.

Hyvinvointialueiden rahoitus tiukentunee lähivuosina ja säästöjä tullaan etsimään aktiivisesti. Hyvinvointialue pyrkinee aktiivisesti tehostamaan toimintaansa ja pienentämään vuokrattuja pinta-aloja. Pidämme terveyskeskuksen vuokrasopimuksen jatkumista nykyisellä laajuudella epätodennäköisenä. Toisaalta vanhusten määrä ja palvelujen tarve lisääntyy tulevaisuudessa. Rakennuksen tiloja voidaan joutua muokkaamaan esim. vanhusten huollon tiloiksi. Tällöin kannattaisi pohtia myös rakennuksen laajempaa peruskorjaamista sekä joidenkin tilojen käyttötarkoituksen muuttamista jo esitettyä aiemmin.

Ehdotamme kiinteistön peruskorjauksen hankesuunnittelua vuosina 2028-2029 yhdessä kirjaston, Vakkarin ja koulukeskuksen kanssa.

5.6 Päiväkoti Touhuvakka

5.6.1 Kiinteistö

Päiväkoti Touhuvakka on valmistunut vuonna 2006. Rakennuksen kerrosala on 604 kem² 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. Kiinteistöön ei ollut käytössä kuntoarviota eikä PTS-suunnitelmaa. Rakennuksen tilat ovat 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 noin sata lasta, joista kunnan kiinteistöissä on noin 80 lasta. Esiopetuksessa on tällä hetkellä yhteensä 33 lasta.

Päiväkoti Touhuvakka toimii kahdessa rakennuksessa Touhuvakassa ja viereisessä Vakkari-rakennuksessa. Touhuvakka-rakennuksessa on kolme lapsiryhmää, joissa on teoriassa yhteensä 63 hoitopaikkaa 2-6 vuotiailla lapsille. Vakiintuneen käytännön mukaan rakennuksessa on ollut maksimissaan 52 lasta. Tämä rajoitus on tehty rakennuksen valmistumisen jälkeen sen aikaisille ryhmäjaoille. Rajoitusta voisi olla tarpeen tarkastella uudestaan, nykyisellä ja tulevalla käytöllä. Päiväkodin kaksi ryhmää on 2-4 vuotiaita lapsia, joissa on 7 vapaata paikkaa ja yksi ryhmä 5-vuotiaita, jossa on 3 vapaata paikkaa. Vapaiden paikkojen mahdollinen täyttäminen edellyttää henkilöstöresurssin lisäämistä. Touhuvakassa järjestetään myös vuorohoitoa klo. 5:00-6:30 (n. 3-4 lasta) ja klo. 18:00-23:00 (n. 4-5 lasta). Viikonloppu- ja yöhoidon tarpeita ei tällä hetkellä ole. Aiemmin järjestettyä kerhotoimintaa ei tulevana talvena kustannussyistä järjestetä. Toivakan esiopetus järjestetään pääasiassa koulukeskuksen C-rakennuksen tiloissa.

Touhuvakassa on tilojen toimivuuteen vaikuttavia ongelmia. Henkilöstötiloja on niukasti ja eteisten mitoitukset ovat ahtaat. Rakennuksen 5-vuotiaiden päädyssä on vaatteiden kuivatuksessa ongelma, koska kuivauskaappeja on liian vähän. WC-tiloja olisi myös tarvetta lisätä.

5.6.3 Taloustiedot

Touhuvakkaa koskevat kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kunnasta. Kiinteistön nykyisen korjausvelan määräksi arvioidaan 20 % uudisrakennuksen hinnasta. Peruskorjauksen ajankohta ajoittuu kiinteistöstrategian seuraavalle

tarkastelujaksolle vuosille 2035-2040. Peruskorjauksen todennäköinen korjausaste tulee olemaan 50-60 %.

• Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2022)	308.488 €
• Kiinteistön vuosipoisto (poistettu v. 2045)	13.441 €/v
• Kiinteistön vuosittaiset ylläpitokustannukset (v. 2022)	34.621 €/v
• Rakennuksen korjausvelan määrä	340.000€
• Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset (v. 2023)	7.000€/v
• Energiatohokkuusinvestoinnit ja varautuminen	35.000 €

5.6.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Suosittelimme kiinteistön säilyttämistä kunnan omistuksessa. Kiinteistöohjelman tarkastelujaksolla suosittelemme teettämään kuntoarvion ja energiakatselmuksen. Esitämme käynnistämään varhaiskasvatuksen tilatarveselvityksen vuosina 2025-2026, jotta tilaresurssi ja tilojen toiminnallisuus voidaan varmistaa tuleville vuosille. Syntyvyyden vähentyessä ja tilojen vajaa käytön lisääntyessä suosittelemme Kankaisten koulun lapsiryhmän siirtämistä Touhuvakkaan. Touhuvakan mahdollisia tilajoustomahdollisuuksia voisivat olla perhepäivähoidon lisääminen tai 5-vuotiaiden hoidon siirtäminen koulukeskukselta vapautuviin tiloihin. Yksityinen perhepäivähoito on noin 50-60 % kunnallista hoitoa kalliimpaa. Yksityinen perhepäivähoito voisi tulla kyseeseen Kankaisten alueelle, mikäli koulu päätetään lakkauttaa. Alueellinen perhepäivähoito vähentäisi lasten kuljetustarvetta kirkonkylälle.

Tarkastelujaksolla ehdotamme parantamaan rakennuksen energiatoimivuutta, ilmaston muutokseen varautumista sekä tilojen toiminnallisia ongelmia. Rakennuksen toisen kattolapteen suuntaus etelään suosisi aurinkopaneelien asennusta ja sähköenergiaa saataisiin suoraan päiväkodin omaan käyttöön. Kiinteistön energiatoimivuuksia 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 palvelevat myös viereisen Vakkarin tarpeita.

5.7 Vakkari, päiväkotiki ja nuorisotalo

5.7.1 Kiinteistö

Vakkarissa 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 välittömässä läheisyydessä. Rakennus on liitetty kaukolämpöön. Kiinteistöön ei ole tehty kuntoarviota eikä PTS-suunnitelmaa. Rakennuksen tilat vaikuttivat kohdekäynnin perusteella olevan yleisesti hyvässä kunnossa.



Kuva 16. Päiväkoti ja Nuorisotalo Vakkari

5.7.2 Tilojen käyttö

Päiväkotiryhmässä toimii yksi pienten, 0-2 vuotiaiden, lapsiryhmä. Lapsiryhmässä on 12 hoitopaikkaa, joista käytössä on raportointi hetkellä 11. Vapaana on yksi hoitopaikka. Syntyvyyden ennustettu lasku lisää tilojen vajaata käyttöä.

Vakkarin päiväkotiosa on toiminnallisesti paremmin suunniteltu kuin Touhuvakka. Eteistilat ovat väljempiä ja toimivampia. Käyttäjien mukaan tilat palvelevat hyvin käyttötarkoitustaan. Pienryhmä tiloista on hieman puutetta. Päiväkodin piha-alueelle on tulossa remontti, jossa piha-aluetta parannetaan kesällä 2023.

Rakennuksen toisessa päädyssä toimii nuorisotalo, jonka toiminta painottuu ilta-päiviin ja iltoihin.

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 (31.12.2022)	350.239 €
• Kiinteistön vuosipoisto (poistettu v. 2049)	13.498 €/v
• Kiinteistön vuosittaiset ylläpitokustannukset (v. 2022)	18.679 €
• Rakennuksen korjausvelan määrä (v. 2023)	100.000 €
• Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset (v. 2022)	5.000 €/v
• Energiategohokkuusinvestoinnit ja varautuminen	20.000 €

5.7.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Lasten määrä vähenee kuluvalle vuosikymmenellä ja rakennuksen vajaakäyttö lisääntyy. Tarkastelujaksolla Kankaisten päiväkotikoulu - koulun vuokrasopimusta esitetään päätettäväksi ja lapsien siirtämistä Touhuvakkaan ja Vakkariin.

Rakennuksen itä-päädyssä olevat nuorisotilat voidaan tarvittaessa järjestää koulukeskukselta ja vapauttaa tilat muuhun käyttöön esim. päivätoimintakeskuksen tai vanhusten palvelujen käyttöön. Lapsimäärän vähentyessä radikaalisti voi olla myös mahdollista, että pienten ryhmien toiminta mahtuu Touhuvakkaan ja rakennus tyhjenee kokonaan. Tässä tapauksessa suosittelemme toissijaisesti kiinteistön myyntiä tarkastelujakson lopussa vuosina 2028-2029. Esitämme käynnistämään varhaiskasvatuksen tilatarveselvityksen vuosina 2025-2026 em. vaihtoehtojen selvittämiseksi tarkemmin.

Lisäksi suosittelemme teettämään rakennukseen kuntoarvion ja siihen sisältyvän PTS-suunnitelman sekä energiakatselmuksen. Tarkastelujaksolla kiinteistön peruskorjaaminen ei ole ajankohtaista, mutta välttämättömiä PTS-korjauksia ja energiatehokkuustoimia suositellaan tehtäväksi. Energiatehokkuus toimenpiteinä suosittelemme alustavasti aurinkopaneelien asennuksen selvittämistä vesikatolta eteläläpelle sekä ilmalämpöpumppujen hankkimista.

5.8 Paloasema ja vanha virastotalo

5.8.1 Kiinteistö

Toivakan paloasema ja vanha virastotalo on valmistunut 1960. Rakennusta on peruskorjattu ja laajennettu vuosina 2003 ja 2020. Paloasema liittyy kiinteästi vanhaan kunnan virastotalo-osaan. Vanhalta virastotalolta kulkee ainakin lämmönsyöttö paloasemalle ja vanhalle terveystalolle. Veden, viemärin ja sähkön syötöstä vanhan virastotalon kautta ei ole varmuutta. Vanhassa virastotalossa sijaitsevat toiminnassa olevat kunnan arkisto ja ICT-jakamo.

Kiinteistö on kunnan omistuksessa ja vuokrattu Keski-Suomen hyvinvointialueelle määräaikaisella kolmen vuoden sopimuksella 31.12.2025 saakka. Paloaseman pinta-ala on 490 m² ja rakennuksen tilavuus on 2300 m³. Vanhan virastotalon pinta-ala on 1030 m² 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. Rakennuksesta ei ollut käytettävissä kuntoarviota eikä PTS-suunnitelmaa. Paloasema osan kunto on tyydyttävä/hyvä.



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 sosiaalitilat 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 seurat lähinnä varastona.

5.8.3 Taloustiedot

Paloasemaa koskevat kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kunnasta. PTS-suunnitelman tiedot on arvioitu vastaavien kiinteistöjen perusteella. Rakennuksen Paloaseman korjausvelan määräksi arvioidaan 20 % uudisrakennuksen kustannuksista. Vanhan virastotalon korjausvelan määräksi arvioimme 70 – 90 %. Tässä selvityksessä on huomioitu seuraavat tiedot:

Paloasema osa:

• Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2022)	258.969 €
• Kiinteistön vuosipoisto (poistettu v. 2043)	13.165 €/v
• Kiinteistön vuosittaiset ylläpitokustannukset v. 2022	10.992 €/v
• Rakennuksen korjausvelan määrä	270.000€
• Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset	7.000 €/v
• Energiatoteutusinvestoinnit ja varautuminen	20.000 €

- Rakennuksen vuokratuotot 31.12.2025 saakka 38.654 €/v

Vanha virastotalo-osa:

- Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2022) 0 €
- Kiinteistön vuosittaiset ylläpitokustannukset v. 2022 18.666 €/v
- Rakennuksen korjausvelan määrä 2.400.000€
- Rakennuksen purkukustannukset 85.000 €
- Purkua valmistelevat tehtävät 180.000 €

5.8.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Paloasemaosan nykyiset vuokratulot kattavat kiinteistön ylläpitomenot, poistot sekä arvioidut PTS-kustannukset. Pidämme paloaseman vuokrasopimuksen jatkumista nykyisellä laajuudella todennäköisenä, koska paloaseman sijainti on keskeinen eikä korvaavia tiloja ole tarjolla. Suosittelemme ensisijaisesti paloasemaosan säilyttämistä kunnan omistuksessa.

Vanhaa virastotalo-osaa suosittelemme purettavaksi viimeistään vuonna 2025. Purkamista valmistelevina toimina suosittelemme rakennuksen purkukartoitusta, arkiston tyhjennystä, talotekniikkasyöttöjen muutosta sekä arkistomateriaalin skannausta, kopiointia ja siirtoa Toivakkatalolle vuonna 2024. Kustannusten säästämiseksi suosittelemme toteuttamaan purkutyön samanaikaisesti kunnan muiden mahdollisesti 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 saatu kuntoarviota eikä PTS-suunnitelmaa. Kohdekäynnin perusteella rakennus on välttävissä/tyydyttävässä kunnossa. Rakennuksessa on sähkölämmitys.

Rakennuksen seuraava peruskorjausajankohta ajoittuu tämä kiinteistöohjelman tarkastelujaksolle, vuosille 2028-2030. Rakennuksen kerrosala on kiinteistöluette-
lon mukaan 175 kem² ja rakennuksen tilavuus 630 m³. Tontin pinta-ala on 1400 m². Kiinteistöltä on vuokrattu erillinen varistorakennus 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

Päivätoimintakeskuksen sijainti on keskeisellä paikalla Toivakan keskustassa. Rakennuksessa sijaitsee Toivakan alueen erityishuoltolakiin perustuva yksilöllinen kehitysvammaisten työ- ja päivätoiminta. Toimintaan voivat osallistua myös mielen-terveyskuntoutujat sosiaalihuoltolain perusteella. Tavoitteena on ylläpitää ja parantaa yksilöllistä toimintakykyä arjen askareissa, osallistaa yhteiskunnan toimintaan sekä edistää sosiaalista vuorovaikutusta muiden kanssa. Tiloja käyttää yhteensä 9 asiakasta. Asiakasmäärä vaihtelee päivittäin 4-9 välillä ja käyttö ajoittuu arkisin klo. 9.00-15.45 välille. Henkilökuntaa on kaksi ohjaajaa ja he ovat töissä arkisin klo. 7:45-16:00. Toiminnan järjestää Keski-Suomen hyvinvointialue ja rakennus on vuokrattu määräaikaisella vuokrasopimuksella 31.12.2025 saakka.

Nykyiset tilat palvelevat hyvin toimintaa. Tilat ovat avarat ja esteettömät. Asiakaiden henkilökohtaiseen ohjaamiseen kaivattaisiin eriyttämisen tiloja. Sijainti on keskeinen ja piha-alue on toimiva.

5.9.3 Taloustiedot

Kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kunnasta. Rakennuksen korjausvelka kuvaa rakennuksen kunnan heikentymistä kohti seuraavaa peruskorjausta. Rakennuksen korjausasteen arvioidaan tällä hetkellä olevan noin 50 -60 %.

Tässä selvityksessä on huomioitu seuraavat tiedot:

• Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2022)	102.843 €
• Kiinteistön vuosipoisto (poistettu v. 2043)	5.065 €/v
• Kiinteistön vuosittaiset ylläpitokustannukset v. 2022	9.855 €/v
• Peruskorjauksen alustava kustannusarvio v. 2023	210.000 €
• Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset ka.	5.000 €/v
• Kiinteistön vuokratuotot 31.12.2025 saakka	28.647 €/v

- Rakennuksen alustavat purkukustannukset 23.000 €
- Kiinteistön myyntihinta-arvio 100.000 €

Rakennuksen alustavat peruskorjaus- ja purkukustannukset perustuvat vastaavan ikäisten ja kokoisten rakennusten tietoihin. Kiinteistön myyntihinta-arvio perustuu Toivakan kunnassa myynnissä oleviin vastaavien kiinteistöjen tietoihin.

5.9.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Rakennuksella ennakoidaan olevan käyttöä määräaikaisen vuokrasopimuksen loppuun saakka. Ehdotamme kiinteistöstä luopumista ensijaisesti myymällä ja toissijaisesti purkamalla rakennus. Purkuvaihtoehdossa myyntiin tulisi omakotitalon tai paritalon rakennuspaikka. Luopumisen ajankohdaksi esitämme vuoden 2026 alkua. Rakennuksen toimintoja esitämme siirrettäväksi Vakkarille, koulukeskukselle tai terveysasemalla sekä uuden vuokrasopimuksen neuvottelemista hyvinvointialueen kanssa.

Ehdotamme arkkitehtisuunnitelmien teettämistä toimintojen siirtämisestä toiseen kiinteistöön. Muutostöiden kustannuksia on mahdollista arvioida luonnossuunnitelmien pohjalta. Luopumisvalmisteluina esitämme lisäksi kiinteistöön tehtäväksi kuntotarkastuksen tai purkukatselmuksen (purkuvaihtoehto).

Myynnistä aiheutuvat kustannusvaikutukset ovat alustavasti;

- Myyntihinta 100.000 €
- Jäljellä oleva kirjanpitoarvo v. 2025 87.648 € (102.843 €)
- Kuntotarkastus, myyntikust. 4.500 €

yhteensä n. +7.852 €

Luopumisesta aiheutuvat säästövaikutukset ylläpitokustannuksiin ja korjausvelkaan ovat vuosina 2026 - 2030 yhteensä noin 260.000 €.

Mikäli kiinteistön omistus säilyy edelleen kunnalla, olisi rakennuksen energiatehokkuutta 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 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. Yritys/nuorisotalo

5.10.2 Tilat ja käyttö

Rakennus on toiminut historiansa aikana mm. nuorisotalona, järjestöjen ja seurojen kokoontumistilana. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa toimii tällä hetkellä kaksi yrittäjää. Toinen yrittäjä tarjoaa kauneushoitopalveluita ja toinen parturi-kampaamopalveluita. Yrittäjät ovat vuokranneet tilat, 27 m² ja 23,8 m², kunnalta toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella. Rakennuksen yläkerroksessa on vuokralla Toivakka-Joutsan 4H ja kellarikerroksessa Toivakan Autourheilukerho ry. Kumpikaan em. järjestöistä ei maksa tiloista vuokraa.

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 (31.12.2022)	0 €
• Kiinteistön vuosittaiset ylläpitokustannukset v. 2022	11.517 €/v
• Peruskorjauksen alustava kustannusarvio v. 2023	290.000 €
• Kiinteistön arvioidut PTS-kustannukset	5.000 €/v
• Rakennusten alustavat purkukustannukset	25.000 €/v
• Kiinteistön vuokratulot	6.382 €/v
• Kiinteistön alustava myyntihinta-arvio	110.000€

Raportointi hetkellä rakennuksen vuokratuloilla voidaan kattaa 55 % ylläpitokustannuksista. Rakennuksesta ei ole tehty purkukatselmusta tai haitta-aineselvitystä. Haitta-aine- ja hyötykäyttöselvityksen perusteella on mahdollista tarkentaa purkuhintaa.

5.10.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

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

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 2024 keuhää. Korvaavien tilojen suunnitteluun esitämme arkkitehdin luonnossuunnittelua, jonka perusteella olisi mahdollista arvioida muutostöiden kustannuksia.

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

- Myyntihinta 110.000 €
- Kuntotarkastus, myyntikust. 4.500 €

yhteensä n. 105.500 €

Luopumisesta aiheutuvat säästövaikutukset ylläpitokustannuksiin ja korjausvelkaan ovat kiinteistöohjelman tarkastelujaksolla 2023-2030 yhteensä noin 494.000 €. Vuokratulojen menetykset huomioiden nettosäästövaikutus on noin 456.000 €. Vuokratulojen menetyksiä ei synny, mikäli toimijoille pystytään järjestämään korvaavat tilat kunnan muista kiinteistöistä.

5.11 Terveystalo

5.11.1 Kiinteistö

Toivakan kunnan omistama vanha terveystalo ja kansalaisopisto rakennus on valmistunut vuonna 1948. Rakennuksen mahdollisesta peruskorjauksesta ei ole tietoja eikä rakennuksesta ollut käytössä kuntoarviota tai PTS-suunnitelmaa. Rakennus sijaitsee vanhan kunnanvirastorakennuksen vieressä ja on ollut tyhjiällä mahdollisten sisäilmaongelman takia viime vuoden. Rakennus on puurakenteinen ja kolme kerroksinen. Rakennuksessa on pidetty peruslämpöjä ja se on liitetty kunnan kaukolämpöön. Lämmön syöttö tulee vanhalta virastotalolta.

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 rakennus selvityksen (31.7.2017) mukaan terveystalo on käyttötarkoituksensa mukaan osa Toivakan sosiaalhistoriaa ja harvinaistuvaa puukeskustaa. Raportin mukaan rakennuksella on paikallisella tasolla maisemallista, historiallista ja rakennushistoriallista merkitystä. Tällä hetkellä rakennus on tyhjiillään heikon sisäilman takia.

5.11.3 Taloustiedot

Kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kunnalta. Rakennuksen korjausasteen arvioidaan olevan noin 80-100 %. Mikäli rakennuksella on suojeluarvoja, korjaaminen voi olla normaalia rakentamista kalliimpaa.

Tässä selvityksessä on huomioitu seuraavat tiedot:

• Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2022)	1.896 €
• Kiinteistön vuosipoisto (poistettu v. 2033)	174 €/v
• Kiinteistön vuosittaiset ylläpitokustannukset v. 2022	4.218 €/v
• Peruskorjauksen alustava kustannusarvio v. 2023	550.000 €
• Kiinteistön arvioidut PTS-kustannukset	7.000 €/v
• Rakennuksen alustavat purkukustannukset	20.000 €

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

5.11.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Vanha kansalaisopisto on ollut sisäilmaongelmien takia tyhjillään ja vaatisi laajan peruskorjauksen. Tiloille ei ole kunnalla käyttöä kiinteistöohjelman tarkastelujaksolla eikä todennäköisesti tulevaisuudessakaan. Suosittelemme rakennuksen suojeluarvojen, teknisen kunnan, korjattavuuden sekä purkamisen tarkempaa selvittämistä. Mikäli rakennuksella ei todeta olevan suojeluarvoa, rakennuksen korjattavuus on heikko ja sisäilmaolosuhteet aiheuttavat mittavien korjausten jälkeenkin vaaraa käyttäjien turvallisuudelle ja terveydelle, ehdotamme rakennuksen purkamista. Emme suosittele rakennuksen myymistä, koska kunta ei mielestämme voi vastuullisena toimijana siirtää sisäilmaongelmia toisaalle. Lisäselvitysten tekoa esitämme kiireellisenä ja rakennuksesta luopumista muiden purettavien kiinteistöjen kanssa kesällä 2024.

Luopumisvalmisteluina esitämme kiinteistöön tehtäväksi kuntotutkimusta ja purkukatselmusta, joka sisältää myös rakennusjätteen hyötykäytön selvittämisen. Luopumisesta aiheutuvat kustannusvaikutukset ovat alustavasti;

- Kirjanpitoarvo v. 2024 1.722 €
- Purkukartoitus ja tutkimukset 5.000 €
- Purkukustannukset 20.000 €

Luopumisen kustannukset yhteensä n. 26.700 €

Luopumisesta aiheutuvat säästövaikutukset ylläpitokustannuksiin ja korjausvelkaan ovat kiinteistöohjelman tarkasteluvuosina 2024 - 2030 yhteensä noin 575.000 €.

5.12 Vanha puukoulu, Puukkis

5.12.1 Kiinteistö

Vanhan puukoulun mahdollisesta kuntoarviosta tai peruskorjauksista ei ollut saatavilla tietoa. Rakennuksen alapohjaa on tutkittu viime vuosien vesivuotojen jälkeen ja rakennus on tällä hetkellä tyhjillään. 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

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.

Rakennus on toiminut historiansa aikana alakoulun lisäksi ainakin järjestöjen ja harrasteryhmien kokoontumistilana. Tällä hetkellä rakennus on tyhjillään heikon sisäilman takia.

5.12.3 Taloustiedot

Kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kunnalta. Rakennuksesta ei ollut saatavilla kuntoarviota tai PTS-suunnitelmaa. Rakennuksen korjausasteen arvioidaan olevan noin 80-100 %. Mikäli rakennuksella on suojeluarvoja, korjaaminen voi olla normaalia kalliimpaa.

Tässä selvityksessä on huomioitu seuraavat tiedot:

• Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2022)	51.891 €
• Kiinteistön vuosipoisto (poistettu v. 2038)	3.481 €/v
• Kiinteistön vuosittaiset ylläpitokustannukset v. 2022	2.439 €/v
• Peruskorjauksen alustava kustannusarvio v. 2023	600.000 €
• Kiinteistön arvioidut PTS-kustannukset ka.	8.000 €/v
• Rakennuksen alustavat purkukustannukset	25.000 €

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 tulevaisuudessa. Suosittelemme rakennuksen suojeluarvojen, teknisen kunnon, korjattavuuden sekä mahdollisen purkamisen tarkempaa selvittämistä. Jos rakennus on kohtuullisin kustannuksin korjattavissa, ehdotamme ensisijaisesti rakennuksen myyntiä. Myynti tulisi mielestämme toteuttaa sellaiselle taholle, jolla on halua ja taloudellista kykyä ylläpitää rakennuksen käyttöä. Myyntivaihtoehdossa rakennukselle pitää lohkaista tontti, jossa on riittävä piha-alue esimerkiksi yritystoiminnan tarpeisiin.

Mikäli rakennuksella ei todeta olevan suojeluarvoa, rakennuksen korjattavuus on heikko tai sisäilmaolosuhteet aiheuttavat mittavien korjausten jälkeenkin vaaraa käyttäjien turvallisuudelle ja terveydelle, ehdotamme rakennuksen purkamista.

Luopumisvalmisteluina esitämme kiinteistöön tehtäväksi kuntotutkimusta rakennuksen korjattavuuden selvittämiseksi. Jos korjattavuus osoittautuu heikoksi, esitämme tehtäväksi purkukatselmusta, joka sisältää myös rakennusjätteen hyötykäytön selvittämisen. Lisäselvitysten tekoa esitämme kiireellisenä ja rakennuksesta luopumista muiden purettavien kiinteistöjen kanssa kesällä 2025.

Myynnistä aiheutuvat kustannusvaikutukset ovat alustavasti;

• Myyntihinta-arvio	50.000 €
• Kirjanpitoarvo v. 2024	-44.929 €
• <u>Kuntotutkimus</u>	<u>-5.000 €</u>
yhteensä	71 €

Purkamisesta aiheutuvat kustannusvaikutukset ovat alustavasti:

• Purkukustannus	-25.000 €
• Kirjanpitoarvo v. 2024	-44.929 €
• <u>Purkukatselmus</u>	<u>-4.000 €</u>
yhteensä	-73.929 €

Luopumisesta aiheutuvat säästövaikutukset ylläpitokustannuksiin ja korjausvelkaan ovat kiinteistöohjelman tarkasteluvuosina 2025-2030 yhteensä noin 612.000 €.

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 pihapiirin tai muun välittömän ympäristön kunnostamiseen sekä muihin kunnossapitoa, suojelua ja parantamista edistäviin toimenpiteisiin.

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

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

Mikäli rakennus jää kunnan omistukseen, suosittelemme lisäksi parantamaan energiatehokkuutta ja varautumaan ilmaston muutoksen vaikutuksiin.

5.13 Varikko

5.13.1 Kiinteistö

Varikon kiinteistö käsittää lämpölaitoksen, kaksi varastoa sekä hallin, jossa sijaitsevat henkilöstön sosiaalitytöt. 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 tytöt. Lämpölaitos on valmistunut vuonna 2001 ja muut rakennukset vuonna 2015. Rakennuksia ei ole peruskorjattu eikä niihin ole tehty kuntoarviota ja PTS-suunnitelmaa. Kohdekäynnin perusteella rakennusten arvioidaan olevan tyydyttävässä tai hyvässä kunnossa. Lämpölaitoksen seuraava peruskorjausajankohta ajoittuu tämän kiinteistöohjelman tarkasteluajanjakson loppuun vuosille 2029-2030 tai seuraavan tarkastelujakson alkuun. Varastorakennusten peruskorjaukset ei ajoitu tämän kiinteistöohjelman tarkastelujaksolle. Rakennusten kerrosala on kiinteistöluettelon mukaan yhteensä 732 kem² ja tilavuus 3654 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 kunnallistekniikan ja tekniikan 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. Lämpölaitoksella arvioidaan olevan korjausvelkaa noin 50-70 % riippuen uusittavista laitteistoista ja muilla rakennuksilla noin 10 %.

Tässä selvityksessä on huomioitu seuraavat tiedot:

• Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2022)	329.011 €
• Kiinteistön vuosipoisto (poistettu v. 2037)	24.831 €/v
• Kiinteistön vuosittaiset ylläpitokustannukset v. 2022	46.384 €/v
• Rakennusten korjausvelka-arviot v. 2023	350.000 €
• Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset	8.000 €/v
• Energiatohokkuusinvestoinnit ja varautuminen	40.000 €

5.13.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Varikon sijainti hyvä keskustan välittömässä läheisyydessä. Suosittelemme teettämään rakennuksiin kuntoarvion ja PTS-suunnitelman sekä energiakatselmuksen korjaustarpeiden tarkemman määrittelyn ja varautumisen takia. Suosittelemme myös energiatohokkuus toimia, joita voisivat olla lämpöpumpputekniikan hyödyntäminen sekä aurinkopaneeleiden asennettavuuden selvittäminen rakennusten etelään suuntautuville kattolappeille.

Esitämme lämpölaitoksen peruskorjauksen hankesuunnittelun käynnistämistä lähivuosina ja kiinteistön mahdollista peruskorjausta 2029-2030. Peruskorjauksen korjausaste on alustavan arvion mukaan n. 50 - 70% ja se tarkentuu hankesuunnitteluvaiheessa. Muilla rakennuksilla ei katsota olevan akuutteja korjaustarpeita tarkasteluajaksolla. Lämpölaitoksen hankesuunnittelussa on suositeltavaa selvittää vaihtoehtoisia lämmöntuotantotapoja. Energiaratkaisujen lisäksi hankesuunnittelussa kannattaa selvittää ilmastomuutokseen varautumista mm.

- varastojen yläpohjien kantavuuksien tarkastaminen ja tarvittaessa vahvistaminen (lisääntyvät lumikuormat)
- 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 jäteveden puhdistamo on rakennettu vuonna 1983. Puhdistusprosessia on parannettu rakentamalla jäteveden esierotteluhalli vuonna 2002. Myöhemmin on rakennettu lisäksi jäteveden hiekkasuodatushalli joen rantaan. Puhdistamo rakennuksen 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 jäteveden puhdistusprosessi toimii. Lisäksi takapihalla on ulkovarasto. Rakennuksista ei ollut saatavilla kuntoarviota tai kuntotutkimuksia. Kohdekäynnin perusteella vanhimman osan kunto on välttävä. Ainakin puhdistamon selkeytsaltaiden 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 ilmakekuva

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 (31.12.2022) | 833.298 € |
| • Kiinteistön vuosipoisto (poistettu v. 2037) | 72.360 €/v |
| • Kiinteistön vuosittaiset ylläpitokustannukset v. 2022 | 162.047 €/v |
| • Kiinteistön arvioitu korjausvelka v. 2023 | 600.000 € |

- Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset 10.000 €/v

5.14.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

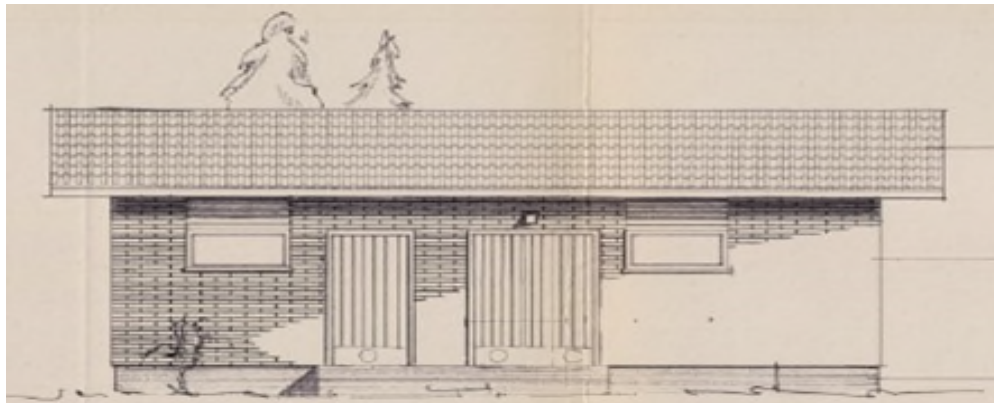
Jätevedenpuhdistamon omistaa kunta ja sen käytöstä vastaa kunnan vesihuoltolaitos. Kriittisen infran säilyttäminen kunnan omassa omistuksessa on järkevää riskien hallinnan näkökulmasta, vaikka rakennusten ylläpitoon ja korjaamiseen on syytä lähivuosina panostaa. Suosittelemme kiinteistön omistamisen jatkamista riskien ja käyttö-kustannusten hallinnan perusteella.

Esitämme kiinteistöön tehtäväksi kuntoarviota ja kriittisten rakenteiden kuntotutkimusta vuonna 2024. Kuntoarvioon kannattaa sisällyttää myös prosessiteknikan ja energiatehokkuuden tarkastelu, jotta kiinteistö-kustannuksia olisi mahdollista optimoida. Esitämme selkiyttämö rakennuksen peruskorjauksista tarkasteluvuotina 2027 - 2028. Peruskorjauksen laajuus, kustannukset ja aikataulu 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 sijaitsee yksi rakennus, jossa veden pumppaaminen ja käsittely tapahtuu. Rakennus on kaksi kerroksinen ja tiilirakenteinen. Rakennuksen kerrosala on 86 km² 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 käytettävät 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 (31.12.2022)	21.078 €
• Kiinteistön vuosipoisto (poistettu v. 2024)	18.110 €/v
• Kiinteistön vuosittaiset ylläpitokustannukset v. 2022	33.117 €/v
• Kiinteistön arvioitu korjausvelka v. 2023	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 vuosille 2028 – 2029. Esitämme rakennukseen tehtäväksi kuntoarviota, joka sisältää energiakatselmuksen vuonna 2024. Kuntoarvion perusteella on mahdollista tarkentaa rakennuksen peruskorjauksen tarvetta, laajuutta ja ajankohtaa.

6 TALONRAKENNUKSEN INVESTOINTIOHJELMA

Kiinteistöohjelman osana laadittiin selvityksessä mukana olleiden kiinteistöjen alustava investointiohjelma vuoteen 2030.

Toivakan kunnan tulevia tilatarpeita olisi tarpeen miettiä kriittisesti ja pitkäjänteisesti. Kiinteistöjen joustava käyttö, synergiaedut ja uudet toimintamallit helpottavat tilatarpeita ja laskevat kiinteistökustannuksia. Toivakan kunnan suurimmat yksittäiset investointikohteet ovat tarkastelujaksolla koulukeskuksen PTS-korjaukset, vanhan virastotalon purkuvalmistelut sekä jäteveden puhdistamon ja lämpölaitoksen peruskorjaukset.

Tarkastelujakson investointien kokonaissumma on alustavien laskelmien mukaan noin 3,05 M€. Investointiohjelman toimenpiteet on alustavasti vaiheistettu ja aikataulutettu siten, etteivät ne kuormita merkittävästi yksittäisten suunnitelmavuosien taloutta.

Investointiohjelman kustannukset perustuvat käytössä olleisiin tietoihin ja jo tehtyihin laskelmiin sekä arvioihin rakennusten korjausasteista ja kustannuksista. Kustannukset ovat alustavia, raportointi hetken kustannustasossa ja ne kannattaa tarkastaa vielä budjetointivaiheessa. Investointiohjelman kustannuksissa ovat mukana myös rakennusten kuntoarviot ja PTS-korjausten kustannukset, vaikka nämä pienemmät kustannukset voidaan tarvittaessa kattaa myös käyttötalousmenoista. Taulukossa esitetyissä investointikustannuksissa ei ole mukana rakennusten purkamisten ja kirjanpitoarvojen kattamisen kustannuksia, koska ne kuuluvat yleensä käyttötalouden varauksiin.

TALONRAKENNUKSEN ALUSTAVA INVESTOINTIOHJELMA 2023-2030	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Koulukeskus	51000	513000	190000	35000	65000	84000	46000
Kankaisten koulu	0	0	0	0	15000	0	0
Toivakkatalo	5000	35000	9000	5000	5000	5000	5000
Kirjasto	10000	42000	7000	7000	7000	37000	7000
Terveysasema	11000	50000	10000	10000	10000	45000	10000
Touhuvakka	11000	45000	7000	7000	7000	7000	7000
Vakkari	8000	28000	5000	5000	5000	5000	5000
Paloasema ja vanha kunnanvirasto	185000	27000	7000	7000	7000	7000	7000
Päivätoimintakeskus	7500	7000	0	0	0	0	0
Yritystalo	7500	0	0	0	0	0	0
Terveystalo	5000	0	0	0	0	0	0
Vanha Puukoulu	13000	8000	0	0	0	0	0
Varikko	8000	8000	28000	48000	8000	30000	320000
Jäteveden puhdistamo	15000	10000	10000	50000	550000	10000	10000
Maunosen vedenottamo	5000	3000	3000	3000	20000	130000	3000
YHTEENSÄ	342000	776000	276000	177000	699000	360000	420000

Kuva 20. Tarkastelussa mukana olleiden kiinteistöjen alustava investointiohjelma.

Vuodelle 2024 on ohjelmoitu paljon 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. Kiinteistöt, joista esitetään luovuttavaksi, on kirjattu luopumista valmistelevat kustannusvaraukset kuten kuntotarkastukset, - tutkimukset ja myyntikustannukset.

Koulukeskuksen investointikustannuksiin on kirjattu kuntoarvion PTS-korjausten kustannukset. Mikäli mahdollista suurempia korjauksia kannattaa siirtää seuraavaan laajemman peruskorjauksen yhteyteen. Taulukossa ei ole mukana tilamuu-
tosten kustannuksia, jotka tarkentuvat arkkitehdin luonnossuunnitelman pohjalta lasketuista kustannusarvioissa.

Kaikissa tulevaisissa investoinneissa kannattaa huomioida ilmastonmuutoksen torjunnan ja varautumisen toimet sekä energiatehokkuuden parantaminen. Rakennuksen kestävyttä sään ääriolosuhteita vastaan on syytä tarkastella kriittisesti, koska varautumisen kustannukset ovat yleensä huomattavasti edullisempia, kuin vahinkojen korjauskustannukset.

7 JOHTOPÄÄTÖKSET JA JATKOTOIMENPITEET

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

Vuosikymmenen suurimpia muutosajureita ovat ilmastonmuutoksen torjunta, ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varautuminen, vihreä energiamurros, digitalisaatio ja taajamarakenteiden tiivistyminen. Kiinteistöjen kannalta nämä asiat tarkoittavat olemassa olevien resurssien entistä tehokkaampaa ja fiksumpaa käyttöä.

Rakennuslain muutos tuo kiinteistöille 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 heidän muutto lähemmäs palveluja. Globaalisti taajamarakenteen tiivistymistä aiheuttaa myös ilmastonmuutoksen vaikutuksista 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 testaamalla erilaisia vaihtoehtoja esim. lukujärjestysohjelmistolla. Ratkaisuille voitaisiin hyödyntää koko koulukeskuksen kapasiteettia joustavasti ja tehokkaasti. Tarkastelujaksolla Kankaisten koulun määräaikainen vuokrasopimus loppuu ja suosittelemme koulun käytöstä luopumista.

Esitämme kuntaa myymään päivätoimintakeskuksen ja vanhan nuorisotalon, purkamaan vanhan kunnanviraston sekä selvittämään vanhan puukoulun ja terveystalon (kansalaisopiston) 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 avulla, jotta valitut ratkaisut olisivat toiminnallisesti järkeviä eivätkä heikentäisi kiinteistöjen toiminnallisuutta. Suunnitelmallinen ja kokonaisuuden huomioiva lähestymistapa on ratkaisevan tärkeää kustannusten ja toimenpiteiden järkevän ajoittamisen näkökulmasta.

Suositlemme myös hyvinvointialueelle vuokrattujen kiinteistöihin riskitarkastelua, jossa tarkastellaan rakennusten kuntoa, taloutta, toimivuutta sekä tulevaisuuden näkymiä. Kiinteistöriskien torjunnan keinona voisi olla vuokratuista tiloista luopuminen myymällä ne kiinteistösijoittajalle, vaikka alustavat yhteydenotot eivät herättäneet mielenkiintoa. Tilanne voi muuttua hyvinvointialueen määräaikaisten vuokrasopimusten päättyessä vuoden 2025 lopussa.

Elinvoiman vahvistamiseksi suosittelemme kuntaa markkinoimaan kouluverkkoa ja asuinalueita nimenomaan lapsiperheille.

Jyväskylässä 20.6.2023



Mika Vornanen, kehitysjohtaja

LIITEET

LIITE 1, Koulukeskuksen käyttöasteeselvitys

BRADO

HANKE

Koulukeskuksen käyttöasteeselvitys

Toivakan kunta
Iltaruskontie 2
41660 TOIVAKKA

TILAAJA

Toivakan kunta
kuntaympäristöjohtaja Jari Lämsä



KOULUKESKUKSEN KÄYTTÖASTESELVITYS

31.03.2023

Sisällys

1	JOHDANTO	3
1.1	Lähtötiedot	3
1.2	Selvitystyön menetelmät	3
1.3	Ensimmäinen vaihe, lähtötietojen kartoitus ja käyttöastekartat	3
1.4	Toinen vaihe, työpaja ja ratkaisumallit	4
2	LÄHTÖTIEDOT JA KÄYTTÖASTEKARTAT	4
2.1	Toivakan kunnan väestökehitys	4
2.2	Käyttöasteiden yhteenveto ja henkilökapasiteetti.....	5
2.3	Koulukeskuksen käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti	6
2.4	Johtopäätökset ja ehdotukset.....	8
3	SUOSITELTAVAT JATKOTOIMENPITEET	9

1 JOHDANTO

Toivakan kunta tilasi Brado Oy:ltä kirkonkylän koulukeskuksen käyttöasteselvityksen. Koulukeskuksen selvityksessä olivat mukana A-, B- ja C-rakennukset. Työn tavoitteena oli selvittää rakennusten käyttöasteet ja kapasiteetti sekä hakea käyttäjien kanssa yhteistyössä pedagogisesti kestäviä ja järkeviä ratkaisumalleja tulevaisuuden tilatarpeisiin ja -joustoihin.

1.1 Lähtötiedot

Toivakan kunnan tavoitteena on laatia, helmikuussa 2022 hyväksytyn kuntastrategian pohjalta, kiinteistöohjelma kuluvalle vuosikymmenelle. Käyttöasteselvityksen tulokset toimivat lähtötietona kunnan kiinteistöohjelman laatimiselle. Tarkastelussa huomioitiin syntyvyyteen perustuvat oppilasmääräennusteet kuluvalle vuosikymmenelle.

Selvitystyön lähtötietoina käytettiin Toivakan kunnasta saatuja seuraavia asiakirjoja:

- oppilasennusteet
- koulukeskuksen rakennusten pohjapiirustukset
- ilmanvaihtosuunnitelmat
- tilakohtaiset työjärjestykset
- tilojen iltakäyttötiedot

Selvitystä tehtäessä rakennuksista ei ollut saatavilla kuntoarviotietoja. Toivakan kunta on tilannut A- ja B-rakennusten kuntoarviot maaliskuussa 2023 ja raportit valmistuvat huhti-toukokuussa 2023.

1.2 Selvitystyön menetelmät

Selvityksessä tarkasteltiin teknisen näkökulman kautta rakennusten yksittäisten tilojen käyttöasteita, oppilaskapasiteettia sekä tilojen soveltuvuutta muuhun käyttötarkoitukseen. Tavoitteena oli myös löytää pedagogisesti kestäviä ratkaisumalleja toiminnallisuuden, tilatehokkuuden ja -joustojen kehittämiseen.

Selvitystyössä tehtiin kohdekäyntejä ja haastateltiin viranhaltijoita. Osapuolille järjestettiin työpaja, johon Brado valmisteli aineiston ja ennakkotehtävän. Selvitystyö sisälsi kaksi erillistä vaihetta.

1.3 Ensimmäinen vaihe, lähtötietojen kartoitus ja käyttöastekartat

Ensimmäisessä vaiheessa selvitettiin lähtötietojen ja haastatteluiden avulla tilojen nykyiset käyttöasteet. Käyttöasteet merkittiin kiinteistöjen pohjapiirustuksiin liikennevalovärein. Punainen väri kuvastaa alle 50% käyttöastetta, keltainen 50-80% käyttöastetta ja vihreä yli 80% käyttöastetta.

Tilojen käyttöasteiden visualisointi helpottaa tilojen käyttöasteiden ja mahdollisten vajaalla käytöllä olevien alueiden hahmottamista. Käyttöastekartoista käy ilmi henkilömääriin (H) perustuva ja ajallinen (A) käyttöaste, suunnitellun ilmanvaihdon sallima maksimi henkilömäärä (IV) sekä mahdollinen iltakäyttö.

Käyttöastekartoissa käytettiin seuraavia olettamuksia:

- Koulukeskuksen ajallinen maksimikäyttö 100 % oletettiin saavutetuksi 6 h/arkipäivä (30 h/vko) ajallisella käytöllä. Koulukeskuksen 143 oppilaista on kuljetuksen piirissä, mikä lyhentää em. koulun tehollista käyttöaikaa n. 2 tunnilla.
- Ajallista käyttöastetta tarkasteltiin vuoden 2022 viimeisen jakson työjärjestysten perusteella. Työjärjestyksissä ja käyttöasteissa saattaa olla eri jaksojen välillä vaihtelua, mutta vaihtelulla ei katsota olevat merkittävää vaikutusta kokonaiskuvaan ala- ja yläkouluilla.
- Iltakäytön maksimikäyttö 100% oletettiin saavutetuksi 4 h/päivä (20 h/vko) käytöllä.
- Teoreettisessa maksimi henkilömäärässä huomioitiin tilan fyysinen koko sekä mm. erikoisluokkien suurimmat sallitut oppilasmäärät.
- Ilmanvaihdon miniminä käytettiin viranomaistasoa 6 l/s/henk. Uusien tilojen ilmanvaihto on tyyppillisesti mitoitettu S2-luokkaan, 8-9 l/s/henk.

1.4 Toinen vaihe, työpaja ja ratkaisumallit

Toisessa vaiheessa haettiin, ensimmäisen vaiheen tietojen perusteella, ratkaisumalleja, jotka palvelisivat kunnan tarpeita kuluvan vuosikymmenen ajalle. Ensimmäisen vaiheen tehtävät suoritettiin ainoastaan teknisen näkökulman perusteella eikä siinä kiinnitetty huomiota esim. pedagogiikkaan.

Lähtötietokartoituksen ja sen perusteella laadittujen nykytilanteen käyttöastekarttojen ja henkilökapasiteetin perusteella järjestettiin osapuolille työpaja. Työpajan tavoitteena oli löytää järkeviä ratkaisuja tilojen toiminnallisuuden, käyttöasteiden, tilajousten ja tehokkuuden parantamiseen.

Työpajaan osallistuivat koulukeskuksen edustajat, kuntaympäristöjohtaja ja rakennustarkastaja. Työpaja järjestettiin koulukeskuksen auditoriossa 28.03.2023. Työpajan muistio on tämän raportin liitteenä (LIITE 1).

Ratkaisukeskeiseen työpajaan osallistujia kannustettiin tarkastelemaan asioita toiminnan muutoksien näkökulmasta eli kuinka toimintaa pitäisi muuttaa, jotta tilaa vapautuisi. Koulukeskuksen osalta konkreettisia toiminnan muutoksia ei työpajassa saatu, vaan ratkaisuehdotukset perustuivat lähinnä oppilasmäärän vähenemiseen ja sitä kautta vapautuvien tilojen tehokkaampaan hyödyntämiseen sekä uusiin tilajärjestelyihin. Ratkaisut on kirjattu tämän raportin johtopäätökset ja ehdotukset kappaleisiin.

Yleisiä ratkaisumalleja, joita voisi hyödyntää laajemmin kunnan opetustyössä, ei tässä selvityksessä saatu. Asian työstämistä jatketaan vielä työpajan jälkeen.

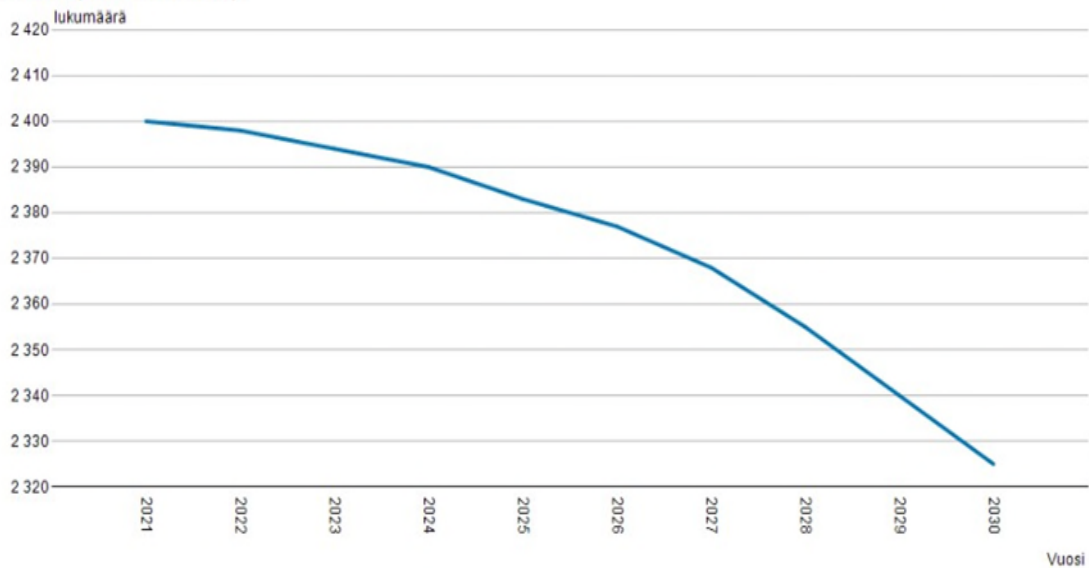
2 LÄHTÖTIEDOT JA KÄYTTÖASTEKARTAT

2.1 Toivakan kunnan väestökehitys

Toivakan kunnan väkiluku on vähentynyt viimeisen vuosikymmenen aikana 68 henkilöllä (-2,8 %). Tilastokeskuksen mukaan Toivakassa asui 2387 ihmistä vuonna 2021, jossa laskua edellisvuoteen 14 henkeä. Lasten (0-15v) osuus oli 18,2% eli 438 lasta. Muuttotappiota kertyi vuodesta 2020 vuoteen 2021 -14 henkeä.

Tilastokeskuksen mukaan kuluva vuosikymmenen aikana Toivakan asukasmäärän ennakoita vähenevän n. 100 asukkaalla ja lapsimäärän vähenevän 113 lapsella. Väestökehityksen syynä on syntyvyyden ja lapsien määrän väheneminen. Väestön määrän ennustetaan jatkavan laskua myös seuraavalla vuosikymmenellä. Väestökehityksen muutos asettaa taloudellisia haasteita kunnan talouden tasapainoiluun. Kunta voi kuitenkin aktiivisilla toimilla vaikuttaa ennustettuun väestökehitykseen esimerkiksi markkinoimalla kouluverkkoa aktiivisesti.

Väestöennuste 2021: Väestö 31.12. muuttujina Vuosi. Toivakka, Yhteensä, Yhteensä, Väestö 31.12. (ennuste 2021).

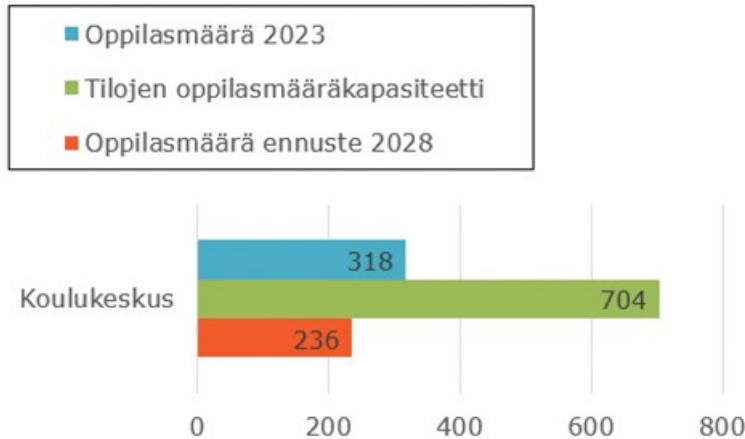


Kuva 1. Tilastokeskuksen väestöennuste kuluvalle vuosikymmenelle

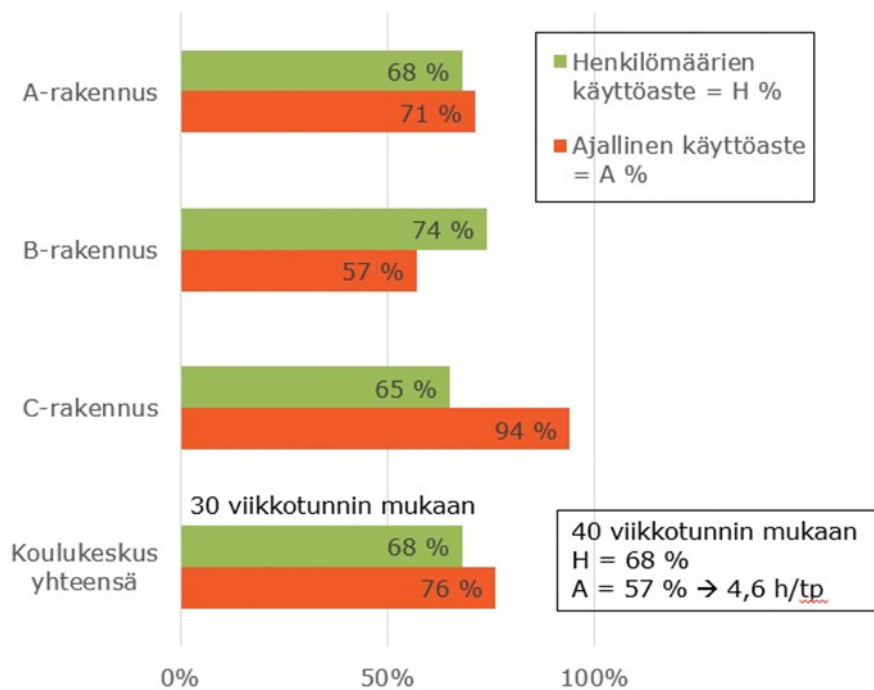
Kuntaliiton mukaan väestö vähenee yleisesti koko maassa alle 100.000 asukkaan kunnissa. Valtakunnallinen syntyvyyden trendi on laskeva. Vieraskielisen väestön määrän ennakoita kuitenkin kaksinkertaistuvan vuoteen 2040 mennessä.

2.2 Käyttöasteiden yhteenveto ja henkilökapasiteetti

Tutkittujen kiinteistöjen keskimääräisellä käyttöasteella ja kapasiteetilla tarkoitetaan yksittäisistä tiloista laskettujen käyttöasteiden keskiarvoja. Käyttöasteselvityksellä pyrittiin selvittämään, kuinka paljon yksittäisissä tiloissa on ajallista käyttöä ja vastaavasti vapaata aikaa. Käyttöaikatiedot on ilmoitettu ajallisena käyttöaste prosenttina ja kapasiteettitiedot teoreettisena maksimi henkilömääränä. Teoreettisessa kapasiteettitiedossa on huomioitu tilojen fyysinen koko, opetusryhmien koko rajoitteet sekä ilmanvaihdon toimivuus. Tarkastelussa ei ole huomioitu pedagogista näkökulmaa, opetusryhmien määrää tai jakautumista, opettajien työvuoroja eikä ruokahuollon kapasiteettia. Edellä mainitut asiat laskevat teoreettista oppilaskapasiteettia.



Kuva 2. Koulukeskuksen teoreettinen henkilömääräkapasiteetti



Kuva 3. Koulukeskuksen ajalliset ja henkilömäärien käyttöasteet

2.3 Koulukeskuksen käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti

Koulukeskuksen rakennukset on rakennettu eri vuosikymmenillä. Vanhin, A-rakennus on valmistunut 60-luvulla ja uusin C-rakennus vuonna 2016. A- ja B-rakennusten kuntoarviointi oli raportointi hetkellä työn alla eikä kuntoarviotietoja ollut vielä käytössä.

Koulukeskuksella opetetaan ala- ja yläkoulun oppilaita. Lisäksi koululla toimii kaksi esiopetusryhmää, joissa on yhteensä 22 lasta. Alakoululaisilla on oma kotiluokka,

jossa pidetään lähes kaikki tunnit. Yläkoulun oppilailla ei ole kotiluokkaa vaan he kiertävät lukujärjestyksen mukaan vapaana olevissa luokkatiloissa. Ala- ja yläkoulu ovat tällä hetkellä kaksi sarjaisia, 2 luokkaa lukuun ottamatta, joka on yksisarjainen. Lisäksi koululla on kaksi pienryhmää, JOPI ja VALO-ryhmät. Koululla järjestetään aamu- ja iltapäiväkerho toimintaan sekä muuta kerhotoimintaa. Aamu- ja iltapäiväkerhotoimintaan käytetään pääasiassa C-rakennuksen esiopetus ja luokkatiloja. A- ja B-rakennuksen luokka- ja liikuntatiloissa on myös iltakäyttöä.

Koulukeskuksen tutkittuja opetustiloja oli yhteensä 33 kpl. Koulukeskuksen liikunta-, kunto- ja ruokasali sekä käytävät, aulat ja opettajien työtilat jätettiin henkilökapasiteetti tarkastelun ulkopuolelle. Em. tilat ovat kuitenkin normaalissa käytössä. Liikuntasalit, ruokasali ja muut tilat palvelevat tämän tutkimuksen näkökulmasta "ylimääräisenä" tilaresurssina.

Koulukeskuksen oppilasmäärä on tällä hetkellä yhteensä 318 lasta, joista esiopetuksessa on 22 lasta. Koulukeskuksen syntyvyyteen perustuvan oppilasennusteen mukaan lapsimäärä vähenee 82 lapsella ja tulee olemaan 236 lasta lukuvuonna 2027-2028. Selvityksen perusteella koulukeskuksen tutkittujen opetustilojen (pl. liikunta- ja kuntosali, tms. tilat) teoreettinen maksimi kapasiteetti on 704 oppilasta. Teoreettisessa oppilaskapasiteetissa ei ole huomioitu lukujärjestyksen laatimisesta ja yhteensovituksesta aiheutuvia haasteita, jotka pienentävät todellista oppilaskapasiteettia.

Koulukeskuksen tutkittujen tilojen keskimääräinen ajallinen käyttöaste oli 76 % ja sitä vastaava keskimääräinen ajallinen käyttö oli 4,6 h/arkipäivä. Henkilömääriin perustuva käyttöaste oli keskimäärin 68 %. Alakoulun kotiluokkien ajalliset käyttöasteet vaihtelivat 53-83 % välillä. Kotiluokkien keskimääräinen käyttöaste oli 73 % ja sitä vastaava ajallinen käyttöaste 4,4 h/arkipäivä. Musiikki, tekstiilityö, kuvataide ja 6M-luokan tiloilla sekä auditoriolla, liikunta- ja kuntosalilla oli myös iltakäyttöä. Koulun tilojen ajallinen iltakäyttö oli keskimäärin 17 % ja sitä vastaava aika 40 min/arkipäivä. Vilkkainta iltakäyttö oli musiikki- ja 6M-luokassa sekä liikuntasalissa.

Koulukeskuksen suunnitelmien mukaisen ilmanvaihdon ei todettu rajoittavan tilojen käyttäjien määrää. Koulukeskuksen käyttöastekartat ovat tämän raportin liitteenä (LIITE 2).

Tutkittujen tilojen ajallista käyttöastetta kasvattaa tehollisten opetustuntien vähäinen määrä 6 h/arkipäivä (30h/vko). Rajoitus johtuu 143 oppilaan kuljetusjärjestelyistä, joiden aikataulut määrittelevät koko koulun opetuksen rytmitystä. Tutkittujen tilojen ajallinen käyttöaste laskisi 76 %:sta 57 %:iin, mikäli kuljetusjärjestelyjen vaikutuksia ei tarvitsisi huomioida. Tilojen todellisiin käyttötunteihin tällä ei kuitenkaan ole vaikutusta. Kuljetusjärjestelyjen mahdolliset joustot lisäisivät myös tilojen käyttöjoustoja.

Koulukeskuksen keittiö toimii keskuskeittiönä ja valmistaa noin 560 lounasta/arkipäivä. Keittiössä valmistettua ruokaa kuljetetaan Kankaisten koululle ja päiväkodeille. Koulukeskuksen ruokahuolto on toteutettu kolmessa vuorossa välillä klo. 10:15 – 12:10. Lisäksi ruokasalissa tarjoillaan aamupalaa klo. 8:00 – 8:30 ja välipalaa klo. 13:45 – 14:20. Ruokasalissa on noin 110 istumapaikkaa.

Koulukeskuksen hyötypinta-ala on yhteensä 4836 htm², josta tutkittuja opetustiloja oli 1940 htm². Koulun tutkittujen opetustilojen (pl. liikunta-, kunto- ja ruokasali) tilatehokkuus on tällä hetkellä 5,7 htm²/oppilas ja oppilasennusteiden toteutuessa vuonna 2028 n. 8,2 htm²/oppilas.

2.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Kirkonkylän koulukeskuksen A- ja B-rakennuksen tilat on suunniteltu rakentamisaikojen opetusmallin mukaisesti. Luokkatilat ovat pääasiassa väljiä noin 60 m² kokoisia. Pienempiä tiloja eriyttämiseen, pienryhmä toimintaan tai neuvotteluille ei juurikaan ole. Tilat ovat pääsääntöisesti hyvin varustellut. Luokkatiloista puuttuu toinen hätäpoistumisreitti, joka lisäisi turvallisuutta merkittävästi. Tilojen kiintokalusteissa voisi olla enemmän ovia ja lukkoja, jotta pölyn hallinta olisi helpompaa. Kaappien lukitukset mahdollistaisivat tarvittaessa laajemman iltakäytön. Rakennuksissa on runsaasti sisäntuloja, jotka mahdollistavat sujuvan liikkumisen sisä- ja ulkotilojen välillä sekä iltakäytön rajaamisen. Liikkumisen kannalta tilojen toiminnallisessa suunnittelussa on onnistuttu eikä koulu tunnu ruuhkaiselta. Koulun suunnitellut ilmamäärät eivät rajoita tilojen henkilömääriä. Ajoittain koettu tunkkaisuus voi johtua ilmanvaihtojärjestelmän vajeasteoisesta käytöstä.

Koulun oppilaskapasiteettia on mahdollista tarvittaessa kasvattaa nykyisestä 318 oppilasta. Tutkituilta opetustiloilta laskettu teoreettinen maksimi kapasiteetti on jopa 704 oppilasta. Arviomme mukaan koulun oppilasmäärää olisi mahdollista lisätä 400...450 oppilaaseen, mikäli ryhmäkokoja olisi mahdollista kasvattaa tasaisesti. Tilojen käyttöasteet mahdollistavat ryhmäkokojen kasvattamisen sekä monipuolisen iltakäytön. Todellista oppilasmääräkapasiteettia ja tilajoustoja kannattaisi tutkia työjärjestysten simulointien avulla siten, että ratkaisut eivät vaaranna pedagogisten tavoitteiden toteutumista.

Ehdotuksia tilatehokkuuden ja toiminnallisuuden parantamiseksi:

- Kuljetusjärjestelyjen tutkiminen ja muuttaminen siten, etteivät ne rajoita koulun kaikkien tilojen käyttöä
- Ruokasalin osittainen rajaaminen lasiseinin neuvottelutilaksi tai pienryhmätilaksi
- Vajaalla käytöllä olevien erikoisluokkien hyödyntäminen laajemmin perusopetukseen
 - o 001 kotitalous, 138,5 m², A = 53 %, 3,2 h/arkipäivä
 - o 016 kuvataide, 64 m², A = 40 %, 2,4 h/arkipäivä
 - o 008 tekstiilityö, 86 m², A = 53 %, 3,2 h/arkipäivä
 - o 150 auditorio, 104 m², A = 17 %, 1 h/arkipäivä
 - o C113 musiikkiluokka, 58 m², A = 57 %, 3,4 h/arkipäivä
- Iltakäytön mahdollinen lisääminen ja keskittäminen koulukeskuksen yksittäiseen rakennukseen tai sen osaan esim. uusimpaan C-rakennukseen → alhaisemmat käyttökulut.
- Oppilasmäärän ja tilatarpeen vähentyessä, suurempia tiloja voisi jakaa pienemmiksi tiloiksi ja näin parantaa koulun pedagogista ympäristöä
- Oppilasmäärän ja tilatarpeen vähentyessä koulukeskuksen tiloja vapautuu muulle kunnan toiminnalle.
- Oppilasmäärän vähentyessä luokka-asteiden sarjamäärä pienenee vähitellen 2-sarjaisesta 1-sarjaiseksi. → Syntyvyys ennusteen mukaan 1-luokkalaisten määrä vähenee jo lukuvuonna 23-24 siten, että opetusta olisi mahdollista järjestää yhdessä luokassa ja vapauttaa toinen kotiluokka muuhun käyttöön.
- Kankaisten koulun vuokrasopimuksen päättyessä 2028, ennusteen mukaiset oppilaat 40, mahtuvat koulukeskuksen opetusryhmiin.
- Oppilasennusteiden toteutuessa koulukeskuksen alakoulun luokat ovat yksisarjaisia lukuvuonna 28-29. Tämä vapauttaisi 6 kotiluokkaa muuhun käyttö-tarkoitukseen ja tarvittaviin tilamuutoksiin.

- 6-luokkien kotiluokista luopuminen lisää tilajoustoja ja tehokkuutta. 6-luokkalaiset harjoittelisivat yläkouluun siirtymistä etsimällä vapaata luokkatilaa. → vapautuisi 1-2 kotiluokkaa muuhun käyttöön.

3 SUOSITELTAVAT JATKOTOIMENPITEET

Koulukeskuksen tilojen turvallisen ja terveellisen jatkokäytön suunnittelemiseksi on tarpeen odottaa rakennusten kuntoarvioiden valmistumista. Rakennusten kunto, käytettävyys ja korjaustarpeet kannattaa huomioida tulevien tilamuutosten yhteydessä.

Koulukeskuksesta on löydettävissä tilajoustoja, erityisesti silloin, jos laskevat oppilasennusteet toteutuvat. Muutenkin vapaita opetustiloja on mahdollista löytää, mutta se vaatii sivistystoimelta panostusta pedagogiseen jatkosuunnitteluun, tilajoustojen kokeiluun sekä oikeanlaista tahtotilaa.

Suosittellemme Toivakan kuntaa selvittämään pedagogisesti kestäviä ratkaisumalleja koulukeskuksen tilajoustojen selvittämiseksi. Tiloille kannattaa tutkia portaittain säätömekanismeja 2-3 tapaukselle ja miettiä valmiiksi toteutettavat ratkaisumallit. Pedagogisesti kestävät ratkaisumallit auttavat kuntaa kohdentamaan resursseja järkevästi ja pitkäjänteisesti sekä tukemaan kunnan strategista suunnittelua ja päätöksen tekoa.

Tilaresurssi kilpailee samoista määrärahoista toiminnanresurssien kanssa. Siksi on tärkeää miettiä mihin kannattaa panostaa talouden viitekehyksen tiukentuessa. Tämä selvityksen jatkotoimenpiteinä teemme esityksen Toivakan kunnan kiinteistöohjelmasta vuosille 2023-2030.

Jyväskylässä 29.03.2023



Mika Vornanan
kehitysjohtaja

LIITEET

LIITE 1, Työpajan muistio liitteineen

LIITE 2, Koulukeskuksen käyttöastekartat

28.03.2023

TYÖPAJAN MUISTIO

Aika: 28.03.2023 klo. 09.00 - 11.20

Paikka: Koulukeskuksen auditorio

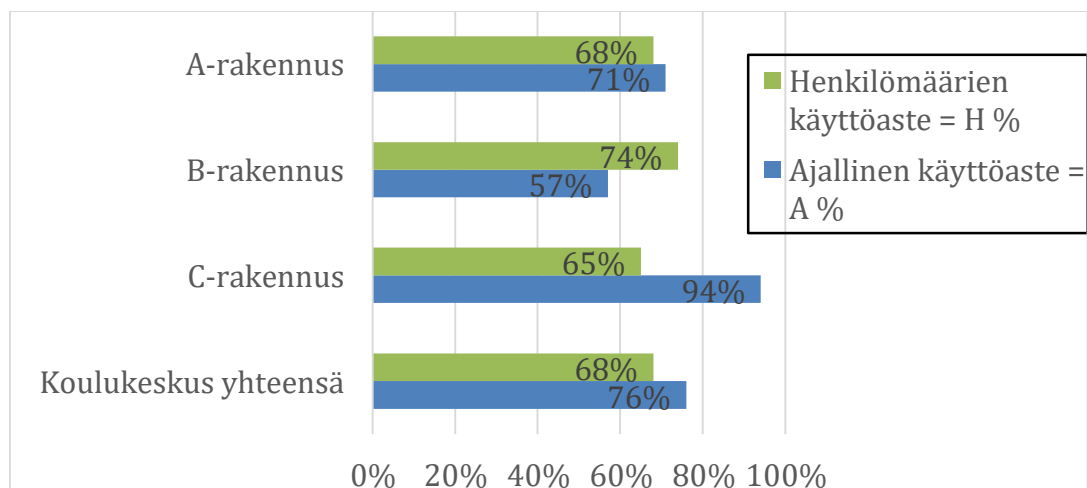
Läsnäolijat:

Jari Lämsä	Toivakan kunta
Jari Vuopio	Toivakan kunta
Sirpi Orell - Pohjola	Toivakan kunta
Satu Paalanen	Toivakan kunta
Janne Karanta	Toivakan kunta
Mika Vornanen	Brado Oy

Vornanen kävi läpi kiinteistöohjelmaa ja siihen vaikuttavia tekijöitä, kuten ilmastomuutosta, väestöennustetta ja taloustilannetta. Käsiteltiin koulukeskuksen käyttöasteselvityksen tarkoitusta, tavoitteita, lähtötietoja ja prosessia (LIITE 1) Mika esitteli rakennusten käyttöstekartat, jotka oli toimitettu työpajaan osallistuville sähköpostilla 08.03.2023 (LIITE 3). Sähköpostilla oli toimitettu myös työpajan prologi ja työpajassa käsiteltävät ennakkotehtävät (LIITE 2).

Koulukeskuksen käyttöasteselvitys

Koulukeskuksen rakennusten käyttöasteselvityksellä pyrittiin tutkimaan rakennusten tilojen ajallista ja henkilömääriin perustuvaa käyttöä sekä mahdollisia tilajoustoja. Tutkimuksessa selvitettiin tilojen ajallista käyttöasteita, henkilömäärien käyttöasteita sekä koulukeskuksen henkilömääräkapasiteettia. Ajallisen käyttöasteen perusteella tehtiin väritetyt käyttöstekartat. Rakennusten suunnitellun ilmanvaihdon ei todettu rajoittavan tilojen käyttöä.

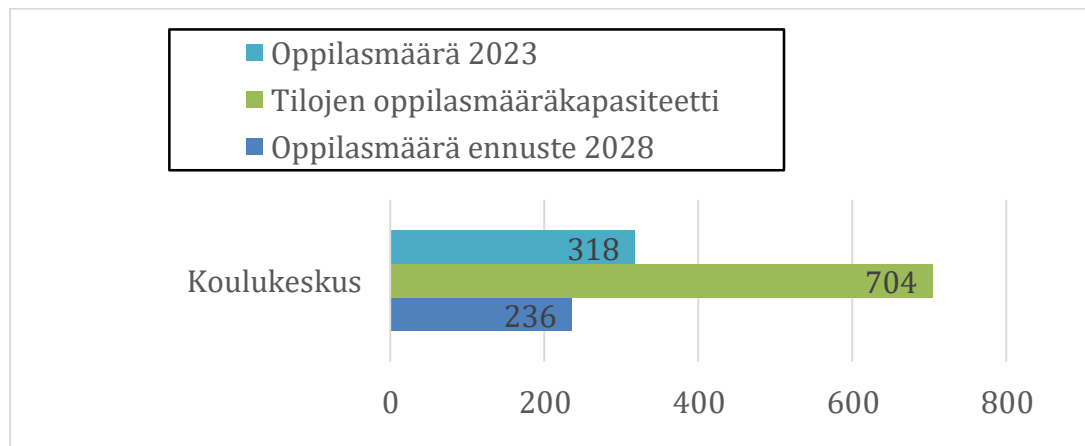


Kuva 1. Rakennusten ajallisiin ja henkilömääriin perustuvat käyttöasteet.

28.03.2023

Rakennuksista pienin ajallinen käyttöaste 57 % oli B-rakennuksessa. Koulukeskuksen aamu- ja iltapäiväkerhotoiminta on kohdistettu pääasiassa C-rakennukseen, mikä lisää C-rakennuksen ajallista käyttöastetta. Ajallista käyttöastetta tarkasteltiin arkisin klo. 9-15 (30h/vko). Koulukeskuksella kuljetettavia oppilaita on 143. Koulukuljetukset rajoittavat koulun käyttöaikaa noin tunnin päivän molemmista päistä. Normaalisissa tapauksissa olisi mahdollista käyttää 40 viikkotuntia välillä klo. 8-16. Keskusteltiin koulukyydeistä ja niiden rajoittavasta vaikutuksesta. Sirpa kertoi, että hän on pyrkinyt sijoittamaan kyyditettäviä lapsia samoille luokille.

Teoreettinen henkilömääräkapasiteetti on laskettu pelkästään opetustiloilta. Mukana ei ole liikunta- ja kuntosalia, työtiloja, ruokasalia, neuvottelu- tai muita aputiloja eikä käytävätiloja. Teoreettinen henkilömääräkapasiteetti on laskettu tutkittujen tilojen fyysisen koon ja tilojen käyttötarkoituksen perusteella. Tiloja käyttäviä ryhmäkokoja rajoittaa esim. fysiikka- ja kemia, kotitalous- ja erityisopetus, joissa maksiryhmäkoko on pienempi. Normaalisissa, 60 m² aineopetusluokassa, maksimiryhmäkokona on käytetty 25 oppilasta. Toivakan kunnassa ei ole tehty hallinnollista päätöstä maksimi ryhmäkoosta. Teoreettinen oppilaskapasiteetti ei huomioi pedagogiikkaa, lukujärjestyksen, ryhmien ja opettajien työvuorojen vaikutuksia tilojen käytön suunnitteluun. Todellinen maksimi henkilömääräkapasiteetti on teoreettista kapasiteettia pienempi.



Kuva 2. Koulukeskuksen teoreettinen henkilömääräkapasiteetti

Ennusteiden mukaan lapsimäärä vähenee lähivuosina erityisesti päiväkodissa ja alakoulussa. Syntyvyyden mukaan Toivakan koulun oppilasmäärä on 236 lasta vuonna 2028. Vuosikymmenen loppuun mennessä oppilasmäärä vähenee noin 100 lapsella.

Ryhmätyö – kiinteistöjen tilajoukot

Käyttöastekarttojen esittelyn ja käsittelyn jälkeen siirryttiin työpajan ryhmätyövaiheeseen. Ryhmiä oli kolme; koulu, kulttuuri ja tekniikka. Tavoitteena oli löytää toiminnallisia muutoksia, joista voisi olla hyötyä myös tilatehokkuuden kannalta.

Osallistujat eivät olleet ehtineet käsitellä työpajan ennakkotehtäviä ennen työpajaa (LIITE 2). Ryhmille jaettiin käyttöastekarttojen pohjapiirustukset, joihin ryhmiä pyydettiin merkitsemään omat muutosesitykset. Aikaa ryhmätyön tekemiseen oli noin 15 minuuttia. Lopuksi käytiin läpi seuraavat ennakkotehtävien kysymykset.

28.03.2023

1. **Toivakan kunnan kehitys.** *Toivakan tilanne ja kehityssuunta vaikuttavat huonolta. Mitä positiivisia asioita tunnistatte edellä kuvatun kehityskulun lisäksi? Kuinka tilannetta voitaisiin konkreettisesti helpottaa ja kehityssuuntaa muuttaa?*

Tekninen ryhmä kertoi, että Toivakan vuokra-asuntojen kuntoa kohennetaan vuokralaisten houkuttelemiseksi. Vuokra-aste on ollut keskimäärin 60 - 80 %. Tavoitteena nostaa vuokrausastetta merkittävästi. Viisasta olisi suunnitella strategisia asioita pitkällä tähtäimellä. Tonttitarjontaa kunnassa on riittävästi. Asemakaavatontteja on valmiina jakoon noin 30 kappaletta. Markkinoinnissa on ollut ongelmia, mutta nyt kuntaan on palkattu viestintä ja markkinointisuunnittelija. Julkiset kulkuyhteydet Toivakkaan ovat hyvät ja toimivat.

Kouluryhmän mielestä kunnan identiteetti nojaa liikaa tiettyihin julkkisiin. Kuntaa pitäisi brändätä enemmän lapsiperheille ja markkinoida rohkeammin laadukasta pedagogiikkaa. Koulut ja päiväkodit toimivat terveissä tiloissa. Kunnan imago on hyvä. Liikuntapaikat ovat hyvässä kunnossa. Paalasen mielestä innovatiivisia uusia liikuntapaikkoja pitäisi myös suunnitella. Kirjastopalvelut ovat myös laadukkaita.

Toivakan "Vakka-ajattelua" pitäisi pohtia. Ymmärretäänkö tämä kunnan ulkopuolella vai onko se toivakkalaisten omajuttu?

Yritysalueelle tarvittaisiin kipeästi ensimmäinen yritys.

2. **Tilojen toiminnallisuus.** *Kuinka opetuksessanne ja toimitiloissanne toteutuvat nykyaikaisen oppimiskäsityksen menetelmät ja tavoitteet? Luetelkaa merkittävimmät toiminnalliset ongelmat ja ratkaisuehdotukset? Kuinka muuttaisitte tilaratkaisuja pedagogiikan kannalta paremmiksi? Tehkää tilamuutosesityksiä pohjapiirustuksiin kohdassa 3.*

Lämsän mielestä A-rakennuksen B- rakennuksen puoleisesta siivestä voisi irrottaa tiloja muuhunkin käyttöön, jos koululla ei ole niille käyttöä. Auditorion käyttöä pitäisi lisätä esim. valtuuston kokoukset. Ruokasalista voisi eristää lasiseinin kokous- tai neuvottelutilan. Nykyinen kuntosali on pieni ja kuntosalille tarvittaisiin uutta tilaa esim. liikuntasalin viereisistä luokista. Kuntosalia voisi käyttää myös bänditilana.

Paalasen mielestä nykyisen kuntosalin käyttöä voisi avata enemmän ulkopuolisille myös päiväaikaan. Järjestöjen iltakäyttö voisi sijaita A-rakennuksen siivessä. Järjestöjen toiminta mahtuisi hyvin koulun tiloihin. Em. asia pitäisi huomioida mm. kalustuksessa.

Kouluryhmän mielestä koululta puuttuu rauhoittumis-, pienryhmä- ja koontumistilat. Ruokasalista voisi lohkaista neuvottelutilan. Luokkatilojen turvallisuutta pitäisi lisätä ja luokkien välille pitäisi rakentaa väliovet.

3. **Kiinteistöjen käyttö.** *Kuinka tehostaisitte nykyisten tilojenkäyttöä ja mitkä tilat voisivat vapautua johonkin muuhun käyttöön? Mitkä ovat*

28.03.2023

merkittävimmät asiat tai puutteet, jotka mahdollisesti estävät tehostamistoimenpiteet? Mitä hyötyjä tilatehokkuuden kasvattamisesta voisi olla teille?

Sirpa kertoi koulun näkemyksiä mahdollisista muutoksista. B-rakennukseen voisi keskittää käsityöaineet. Kotitalousluokka siirrettäisiin nykyisestä paikasta koulun ruokasaliin ja auditoriosta tehtäisiin ruokasali. Vanhaan kotitalousluokkaan keskitettäisiin kansalaisopiston kangaspuukäsityöt. Auditorion katsomorakenteet siirrettäisiin liikuntasaliin. Myös auditorioon olisi mahdollista sijoittaa kangaspuutyöt.

Sirpan mukaan Kankaisten koulun oppilaat on mahdollista sijoittaa koulukeskuksen tiloihin jo lähivuosina.

Keskusteltiin vähenevästä oppilasmäärästä ja sen vaikutuksista ryhmäkokoihin ja ryhmien määriin. Jos oppilasmäärä vähenee ennusteen mukaan, missä vaiheessa koulun 1-2 luokilla voidaan siirtyä yhteen sarjaan nykyisestä kahdesta sarjasta? Em. vapauttaisi kotiluokkia muuhun käyttöön. Asiaa ei ehditty käsitellä tämän työpajan puitteissa. Sovittiin, että Sirpa pohtii asiaa vielä 11.4 ja toimittaa aineistoa sen jälkeen. Tavoitteena on tehdä alustava suunnitelma ja vaiheistus koulukeskuksen tilojen käytöstä kiinteistöohjelman tarkastelujaksolle 2023-2030.

Mika laatii käyttöasteselvityksen loppuraportin 31.3.2023 mennessä.

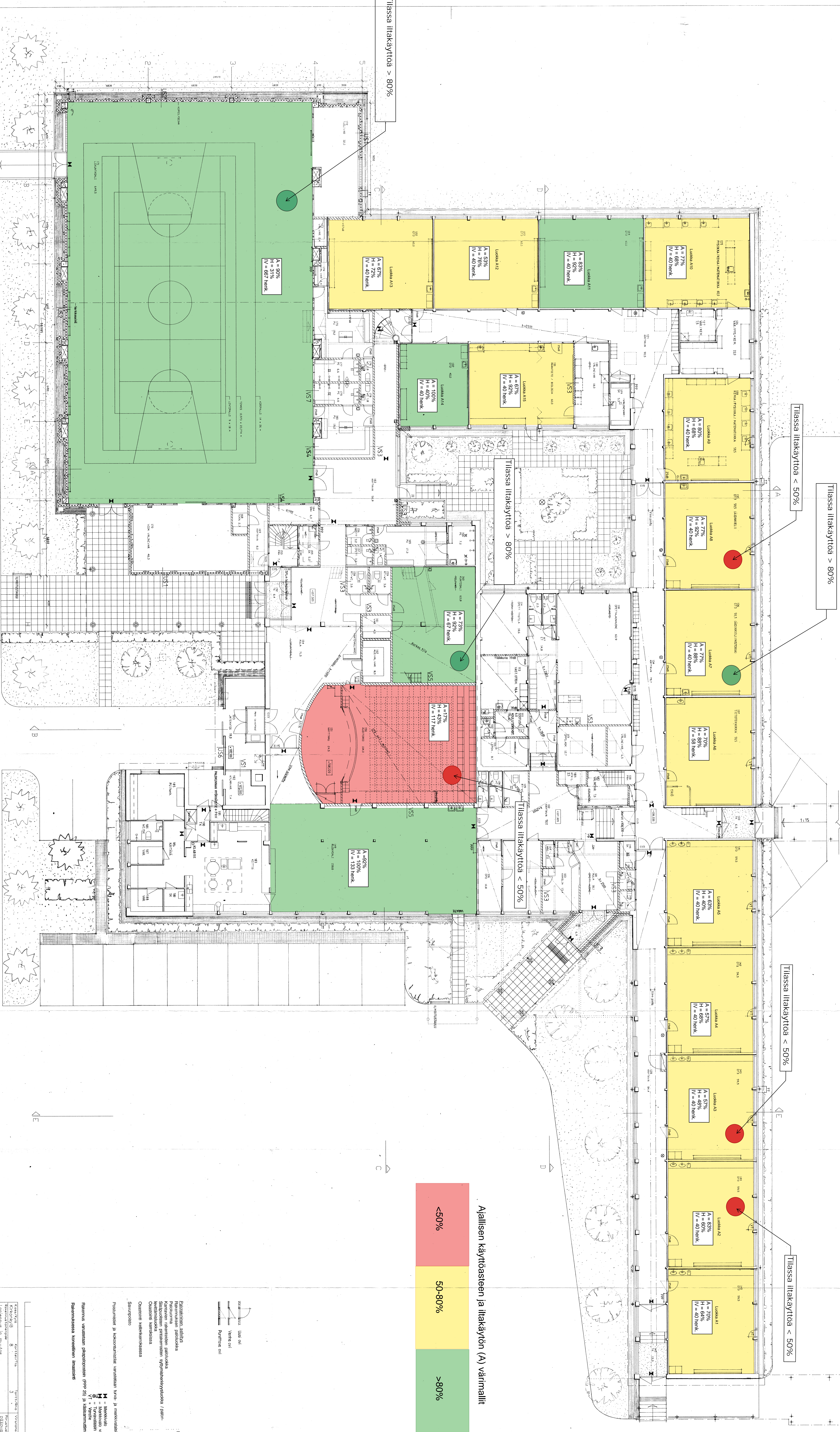
Kiitettiin työpajaan osallistujia.

Jyväskylässä 28.03.2023

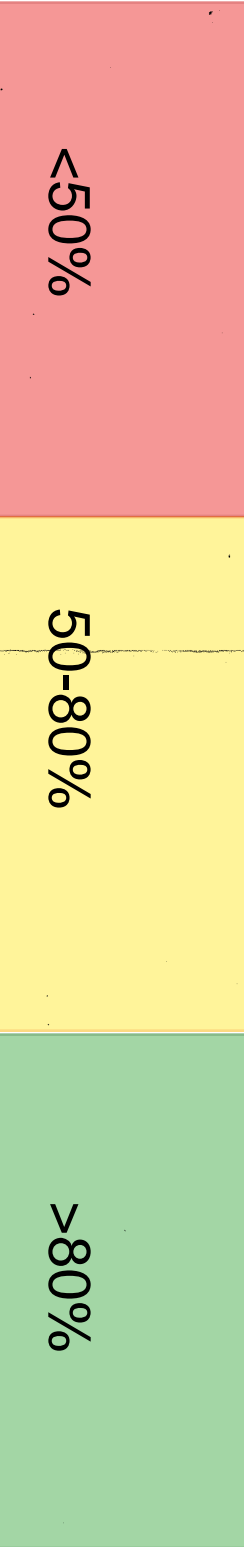


Mika Vornanen

LIITE 1	Työpajan esittelyaineisto
LIITE 2	Työpajan Prologi ja ennakkotehtävä
LIITE 3	Koulukeskuksen käyttöastekartat

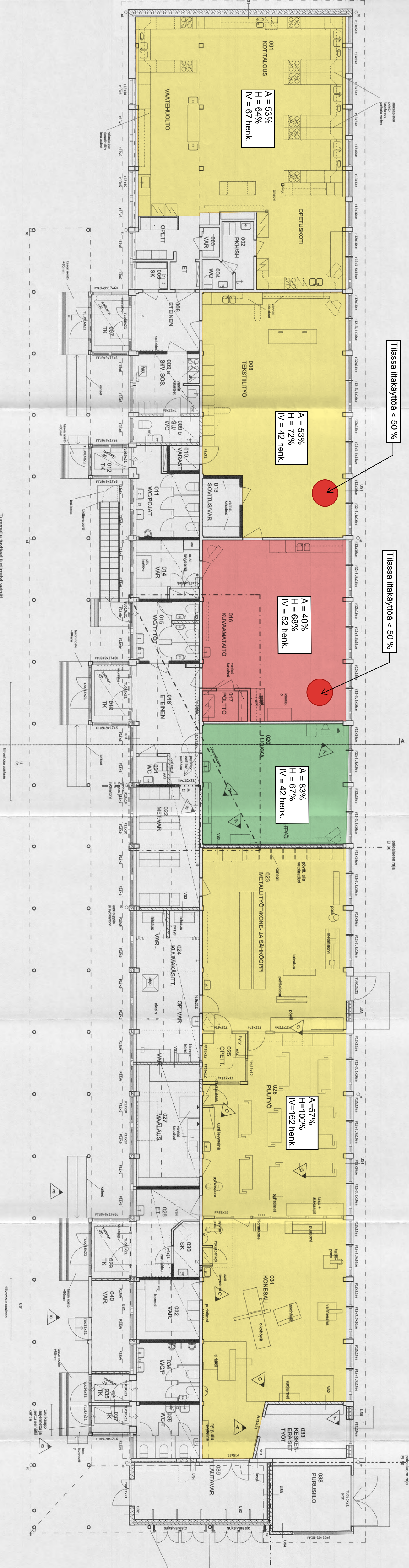


Ajallisen käyttöasteen ja ilikäytön (A) värimalli



<p>Paikannus arkkitehtitoimisto</p> <p>Projektin nimi Toivakan koulukeskus</p> <p>Kaiv. nro. 2011/196</p>	<p>Kokouksen numero 3</p> <p>Kokouksen päivämäärä 2011/08/08</p> <p>Kokouksen puolesta [Signature]</p>	<p>Tarkastus</p> <p>Projektin johtaja</p>	<p>Toukokuu</p> <p>2011</p> <p>87 - 225</p>
--	---	---	--

Yhteyshenkilö: [Name]
Puh. [Number]
Sähköposti: [Email]



Tiassa iitakäyttöä <math>A < 50\%</math>

Tiassa iitakäyttöä <math>A < 50\%</math>

<math>A < 50\%</math>

50-80%

>80%

Ajallisen käyttöasteen ja iitakäytön (A) värimallit

	026 kalusteiden sij. muuttunut, 031 varusteiden sij. muuttunut	TK	14.08.03
B	022 pesuasias poistettu iisäty varasto 040, iuiskan sijainti muuttunut	TK	31.07.03
A	020 kalustemuutoksia, 026 iisäty taso+alkakapit, 033 oy- ja ikk. muutoksia	TK	23.05.03
	Tunnus Lukuun. Muutoksen sisällytys	Pilt.	Pitkitys

Koskivä	Korkeus	Taivara	
Kirkonkylä	8	3	
Peruskorjaus			
Pääpiirustus			
Toivakan kirkonkylän koulu			
41060 Toivakka			
Suunnittelu, iitys, rakentus ja rakentaminen			
ARKKITEHTITOIPV JYVÄSKYLÄ OY			
ARKKITEHTI TUIPV JYVÄSKYLÄ			
ARHTIPIIROS			
1:100			
25.10.2002			

ARKK 86 101 C

