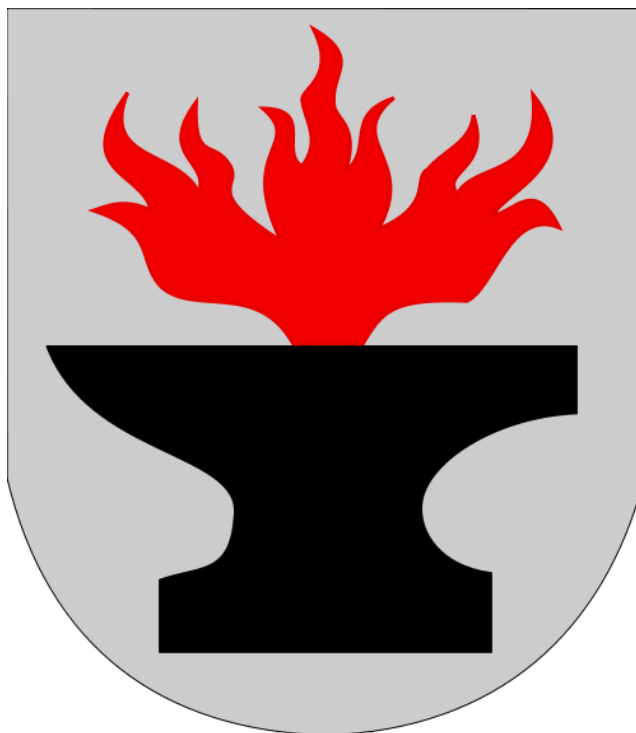


TOHMAJÄRVEN KUNNAN KIINTEISTÖSTRATEGIA 2023-2033



07.02.2018

päivitetty 21.02.2023 (päivitykset kursivoidulla tekstillä)

Käsitelty: ympäristölautakunta 28.2.2023 § 26

kunnanhallitus 27.3.2023 § 100

kunnanvaltuusto 24.4.2023 § 24

Sisältö

1	Strategian muodostamisen periaatteet	1
2	Strategian päivittäminen	2
3	Kiinteistöstrategia.....	2
	3.1 Asuinrakennukset.....	2
	3.1.1 Asuntoranta.....	2
	3.1.2 Myllyranta.....	2
	3.1.3 Kemien koulun asuntola	2
	3.1.4 Koulukeskuksen asuntola.....	2
	3.1.5 Palotalo (asunnot)	3
	3.1.6 Pienteollisuustalo	3
	3.2 Asuinpienentalot.....	3
	3.2.1 Savipelto	3
	3.2.2 Lepola	4
	3.2.3 Kujala	4
	3.2.4 Kotipirtti	4
	3.2.5 Kolkkala.....	4
	3.3 Asunto-osakeyhtiöt	4
	3.3.1 As Oy Värtsilän Jänisjoki.....	4
	3.3.2 As Oy Värtsilän Røykynhovi	5
	3.3.3 As. Oy Joenranta.....	5
	3.3.4 As. Oy Tohmajärven Metsätähti	6
	3.4 Yksittäiset asunto-osakkeet.....	6
	3.5 Toimisto- ja hallintorakennukset.....	6
	3.5.1 Kunnanvirasto	6
	3.5.2 Paloasema, uusi.....	7
	3.5.3 Musiikkiopisto (nykyinen opistotalo Kipinä)	7
	3.5.4 Kunnallistalo.....	7
	3.6 Opetus ja varhaiskasvatus.....	8
	3.6.1 Päiväkoti Käenpesä.....	8
	3.6.2 Sivistyskeskus Ahjo.....	8
	3.6.3 Tikkanen koulu/päiväkoti	8
	3.6.4 Vanha koulukeskus	9
	3.6.5 Värtsilän koulu/asuntola	9
	3.7 Liikerakennukset	9
	3.7.1 Kauppakeskus Troikka	9
	3.7.2 Nurkkala	10
	3.8 Kokoontumisrakennukset.....	10
	3.8.1 Nymanin talo	10
	3.8.2 Värtsilän kunnantoimisto (Kylätalo)	10
	3.8.3 Värtsilän maatalan rakennukset	11
	3.8.4 Taitotalo	11
	3.8.5 Liikuntahalli	11
	3.9 Muut rakennukset	12
	3.9.1 Varikko	12
	3.9.2 Terveyskeskus	12
	3.9.3 Tikkanen veljesmaja.....	13
	3.9.4 <i>Keskusurheilukentän katsomo ja huoltorakennus</i>	13
	3.10 Purkuohjelmassa mukana olevat kiinteistöt	13
	3.11 Purkusuunnitelma.....	14

3.12 Yhteenveto kiinteistöstrategiasta.....15

Liitteet

- Liite 1 Kiinteistöluettelo
- Liite 2 Yhteenveto kiinteistöstrategiasta

1 Strategian muodostamisen periaatteet

Strategian muodostamisen pohjaksi sovittiin toimeksiantajan kanssa kiinteistömassan vähentäminen. Kiinteistöstrategia on laadittu suoritetun kiinteistökartoituksen pohjalta. Strategiassa kiinteistöt on jaettu neljään luokkaan:

A) Pidetään, kehitetään

- Nämä kiinteistöt jäävät kunnan omistukseen, niitä kehitetään ja niihin kohdistetaan suunnitelmallista kiinteistöhoitoa kunto- ja varustetason parantamiseksi.

B) Pidetään, käytetään loppuun

- Näihin kiinteistöihin ei kannata tällä hetkellä kohdistaa investointeja. Käytetään loppuun siten, että kiinteistöhoidolla nykyinen kuntotaso pyritään ylläpitämään mahdollisimman kauan. Kun käytetty loppuun myydään tai puretaan.

C) Myydään

- Tarpeettomat tai vajaakäyttöiset kiinteistöt, kohdistetaan vähäisissä määrin kiinteistöhoitoa tai ei lainkaan

D) Puretaan

- Tarpeettomat, vajaakäyttöiset ja huonokuntoiset kiinteistöt, joiden myyminen on vaikeaa. Kohdistetaan vähäisissä määrin kiinteistöhoitoa tai ei lainkaan

Ylläpidettäviin ja kehitettäviin rakennuksiin laaditaan erillinen pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS), jossa aikataulutetaan tarvittavat korjaustoimenpiteet eri vuosille alustavine kustannusarvioineen. Yhteenkään rakennukseen ei kannata kohdistaa merkittävämpiä investointeja tai korjaustoimenpiteitä ennen perusteellisen kuntotutkimuksen tekemistä. Purettavaksi ehdotettujen rakennusten arvioidut purkukustannukset on esitetty tarkemmin kohdassa *3.11 Purkusuunnitelma*.

2 Strategian päivittäminen

Kiinteistöstrategiaa tulee tarvittaessa päivittää, mikäli vallitsevassa toimintaympäristössä tapahtuu muutoksia, joilla on vaikutusta kiinteistöjen hallintaan ja ylläpitoon. Tällaisia muutoksia voivat olla esimerkiksi:

- maakuntauudistukset
- sosiaali- ja terveyspalveluissa tapahtuvat muutokset
- Venäjän kaupan ja rajaliikenteen muutokset
- merkittävä ja pysyvä muutos kiinteistön käyttöasteessa suuntaan tai toiseen
- vuokra-asuntojen kysynnän ja tarjonnan muutokset
- rakennuksen kuntotason odotettua nopeampi heikkeneminen tai muu kiireellinen korjaustarve

3 Kiinteistöstrategia

3.1 Asuinrakennukset

3.1.1 Asuntoranta

Kiinteistö on myyty.

3.1.2 Myllyranta

Kiinteistö on laitettu kylmilleen ja on fuusioitunut Kiinteistö Oy Tohmajärven Tikankonttiin v. 01.01.2023.

Luokitus: D

3.1.3 Kemien koulun asuntola

Rakennus on purettu.

3.1.4 Koulukeskuksen asuntola

Rakennus on laitettu kylmilleen 10/2022 ja odottaa mahdollista purkamista.

3.1.5 Palotalo (asunnot)

Palotalon julkisivut, vesikatto sekä maanvastaiset rakennusosat salaojituksineen tulisi kunnostaa. Myös asuntojen sisätilat tulisi saneerata mutta tilojen pohjaratkaisut eivät mahdollista mm. toimivien wc-suihkutilojen rakentamista ilman suurempien väliseinämuutosten tekemistä.

Rakennuksen saneeraus ei ole todennäköisesti kannattavaa mittavien kustannusten johdosta joka vaikuttaisi myös vuokratasoon nostavasti.

Rakennusta kannattaa ylläpitää, mutta investointeja kohteeseen ei kannata kohdistaa.

Rakennus sijaitsee keskeisellä paikalla palveluiden läheisyydessä ja käyttöaste on tarkasteluhetkellä 67 %. Kiinteistö on tuottanut tappiota v. 2022 17 371 €.

Luokitus: B/D

3.1.6 Pienteollisuustalo

Pienteollisuustalon lämmitysjärjestelmään on investoitu ja käyttöaste rakennuksessa on kohtuullinen. Rakennuksessa on myös teknisen osaston toiminnassaan tarvitsemia tiloja. *Rakennus on tuottanut tappiota v. 2022 3 308 €.*

Tärkeimpiä korjaustoimenpiteitä olisivat tulipalossa säästyneen osan ikkunoiden uusiminen, alkuperäisessä kunnossa olevien käyttövesi- ja lämmönjakoputkistojen uusiminen sekä märkätilojen saneeraukseen varautuminen.

Rakennusta kannattaa ylläpitää, mutta suuria investointeja kohteeseen ei kannata kohdistaa.

Luokitus: B/C

3.2 Asuinpientalot

3.2.1 Savipelto

Kiinteistö on myyty.

3.2.2 Lepola

Lepola on tuottanut voittoa v. 2021 1870 €. Rakennuksessa ei ole merkittäviä korjaustarpeita lähitulevaisuudessa. Rakennusta kannattaa ylläpitää. Kiinteistö sijaitsee Niiralan asemakaava-alueella. Hankinta on aikoinaan perustunut kiinteistön maankäytöllisesti tärkeään sijaintiin.

Luokitus: B

3.2.3 Kujala

Kiinteistö on purettu v. 2021.

3.2.4 Kotipirtti

Kiinteistöllä olevat talousrakennukset 2 kpl on purettu ja päärakennus puretaan v. 2023.

3.2.5 Kolkkala

Kiinteistö on myyty.

3.3 Asunto-osakeyhtiöt

3.3.1 As Oy Värtsilän Jänisjoki

Jänisjoen rakennukset ovat käyttöasteeltaan kohtuullisen hyvät eikä välitöntä peruskorjaustarvetta ole. Tärkeimpänä korjaustoimenpiteenä huoneistoissa olisi märkätilojen saneeraus. Tarkasteluhetken käyttöasteella huoneistot tuottavat kuitenkin tappiota 8 760 € vuodessa pelkästään yhtiövästikkeiden muodossa. Käyttöasteen tulisi olla 100 % ja vuokrankorotuksen huomattava, että huoneistoihin kannattaisi investoida. Ylläpidetään huoneistoja. Jos vuokratasoa saadaan nostettua käyttöasteen kärsimättä, niin märkätilojen saneerausta tulee harkita uudelleen.

Taloyhtiön kannattaa harkita perusmuurin ja alapohjarakenteen kosteusrasituksen vähentämistä rakentamalla salaoja- ja sadevesijärjestelmä. Samalla kannattaisi uusien perusmuurin kosteudeneristys ja routasuojaus.

Luokitus: B

*Asunto-osakeyhtiö on fuusioitunut Kiinteistö Oy Tohmajärven Tikankonttiin
01.01.2023.*

3.3.2 As Oy Värtsilän Röykynhovi

Röykynhovi on uusin sekä yleiskunniltaan paras Värtsilän asuinrivitaloista. Tärkeimpinä korjaustoimenpiteinä on seinärakenteen ja perusmuurin liitoskohdan kunnan tarkempi selvittäminen ja tarvittavien korjaustoimenpiteiden suorittaminen. Huoneistoista saatavat vuokratulot eivät riitä edes yhtiövastikkeen maksuun, joten osakkeenomistajan näkökulmasta huoneistoihin ei kannata investoida. Huoneistoissa ei ole lähiaikoina odotettavissa suurempia korjaustarpeita joten ylläpidetään huoneistoja.

Lisäksi taloyhtiön kannattaa harkita perusmuurin ja alapohjarakenteen kosteusrasituksen vähentämistä rakentamalla sadevesi- ja salaojajärjestelmä sekä muotoilemalla maan pinta rakennuksien ympärillä perusmuurista pois päin viettäväksi. Yläpohjan tuulenohjainpahvit tulee kiinnittää uudelleen. Teräshormien vesikatkon läpivientien tiiveyttä tulee tarkkailla säännöllisesti.

Luokitus: B

*Asunto-osakeyhtiö on fuusioitunut kiinteistö Oy Tohmajärven Tikankonttiin
01.01.2023.*

3.3.3 As. Oy Joenranta

Kiinteistö on laitettu kylmilleen 8/2022.

Luokitus: D

*Asunto-osakeyhtiö on fuusioitunut Kiinteistö Oy Tohmajärven Tikankonttiin
01.01.2023.*

3.3.4 As. Oy Tohmajärven Metsätähti

Kiinteistö on laitettu kylmilleen 8/2022.

Luokitus: D

Asunto-osakeyhtiö on fuusioitunut Kiinteistö Oy Tohmajärven Tikankonttiin 01.01.2023.

3.4 Yksittäiset asunto-osakkeet

Yksittäiset asunto-osakkeet (pl. As. Oy Tohmajärven Omenatarha B8 ja B9) sijaitsevat taloyhtiöissä, jotka on rakennettu vuosina 1966–1979. Rakennusten iän perusteella voidaan olettaa, että taloyhtiöissä lienee lähitulevaisuudessa odotettavissa korjaustarpeita, jotka kasvattavat osakkeen omistuksen kustannuksia. As. Oy Tohmajärven Omenatarha on uusin kunnassa rakennettu rivitalotyypinen asuinrakennus, jossa ei ole odotettavissa korjaustarpeita lähiaikoina.

Luokitus:	As. Oy Tohmajärven Omenatarha B8 ja B9	A
	Muut yksittäiset asunto-osakkeet	C/B

Asunto-osakeyhtiö on fuusioitunut Kiinteistö Oy Tohmajärven Tikankonttiin 01.01.2023.

3.5 Toimisto- ja hallintorakennukset

3.5.1 Kunnanvirasto

Kunnanvirasto on kokonaisuudessaan teknisen elinkaarensa päässä. Rakennuksessa on riskirakenteita ja rakennusosille sekä talotekniikalle yleisesti asetetut tekniset käyttöiät on ylitetty. Rakennuksesta on löytynyt tehdyissä kartoituksissa ja tutkimuksissa kosteusvaurioita. Sisäilmanlaadun varmistamiseksi rakennuksessa on tehty tiivistyskorjauksia useampana vuotena. Kohteelle on asennettu kevythissi v. 2018.

*Toimistotilaselvityksen loppuraportin v. 19.06.2019 mukaan kunnanviraston käytössä pitäminen ja kehittäminen edellyttää huomattavaa peruskorjaamista. Korjausasteen on arvioitu olevan 110 %. **Lähivuosina on tehtävä päätös rakennuksen kohtalosta.** Päätöksestä riippuen kohteelle on tarvittaessa laadittava PTS.*

Luokitus: B/C

3.5.2 Paloasema, uusi

Uudessa paloasemassa ei ole välittömiä korjaustarpeita lähivuosina. Kiinteistö on tuottanut keskimäärin 30 873 €/vuosi viimeisen neljän vuoden tarkastelujaksolla. Kiinteistölle on laadittava aikataulutettu pitkän tähtäimen huolto- ja kunnossapitosuunnitelma, jolloin tarvittaviin korjaustoimenpiteisiin on helpompi varautua.

Luokitus: A

Kiinteistöä hallinnoi Tohmajärven Yrityspalvelut Oy.

3.5.3 Musiikkiopisto (nykyinen opistotalo Kipinä)

Rakennukseen on investoitu merkittävästi viime vuosina eikä välittömiä suurempia korjaustarpeita tällä hetkellä ole. Päädyn sisäänkäynnin yhteyteen rakennetaan liikuntaesteisiä varten invaluiska v. 2023. Kiinteistölle on laadittava PTS.

Luokitus: A

3.5.4 Kunnallistalo

Kunnallistalosta on tehty ensimmäinen kuntotutkimus 1980 luvun lopulla. Sittemmin rakennuksen kuntoa on selvitetty v. 2018 sisäilmastoa tutkien ja lämpökamerakuvauksilla Karelian ammattikorkeakoulun opiskelijoiden opinnäytetyönä. Kohteesta tehtiin v. 2018 tulevaisuuskartoitus. Kunnallistalon ulkopuolen saneeraus on tarkoitus tehdä v. 2023.

Luokitus: A/C

3.6 Opetus ja varhaiskasvatus

3.6.1 Päiväkoti Käenpesä

Opetus- ja varhaiskasvatukseen kuuluvista rakennuksista kartoituksessa ja strategiassa 07.02.2018 mukana oli vain päiväkoti Käenpesä. Kiinteistössä ulkopuolisten kosteusrasitusten hallinta on perusmuurirakenteen toiminnan kannalta erityisen tärkeää. Syksyllä 2017 tehtävissä korjaustoimenpiteissä on otettu huomioon kattavasti tarvittavat toimenpiteet perusmuurin kosteusrasituksen vähentämiseksi.

Käyttövesiputkiston uusimiseen on varauduttava lähivuosina. Myös alkuperäinen ilmanvaihtokone on käyttöikänsä loppupuolella. Muita välittömiä merkittävämpiä korjaustarpeita rakennuksessa ei havaittu.

Kohteella on tehty kuntotutkimukset sekä näiden perusteella korjaussuunnitelmat sisäilmanlaadun parantamiseksi v. 2016. Suunnitelmien mukaiset korjaukset sekä tarkistusmittaukset on tehty vuosina 2016-2017. Lämmönvaihdin on uusittu ja kiinteistöautomaatio muutettu Citec-järjestelmään v. 2019. Kohteelle on rakennettu aurinkoenergiajärjestelmä v. 2019. Sisätiloissa on tehty muutokset poistoilmakanavien päätelaitteiden sijoituksille v. 2021. Piha-alueen saneeraus on tehty v. 2022 ja samalla on uusittu pihaleikkivälineet. Kiinteistölle on laadittava PTS.

Luokitus: A/(C 2033)

3.6.2 Sivistyskeskus Ahjo

Sivistyskeskus Ahjo valmistui 12/2020. Rakennuksessa toimii esiopetus, ala-/yläaste, lukio ja kirjasto. Kiinteistölle on laadittava tulevaisuudessa PTS.

Luokitus: A

3.6.3 Tikkanen koulu/päiväkoti

Tikkalaan valmistui uudet koulutilat tulipalossa tuhoutuneen koulun tilalle v. 2006. Rakennus yhdistettiin tulipalolta säästyneeseen sivurakennukseen. Sivurakennuksessa oli keittiö/ruokailutilat, käsityö/liikuntatilat, päiväkoti, peseytymis-

ja varastotiloja.

Sittemmin sivurakennuksesta on purettu päiväkotiosio pois. Rakennukseen on tehty laajennuksena uusi päiväkotiosio ja vanha osa on täydellisesti peruskorjattu. Koulua/päiväkotia varten rakennettiin erillinen pelletillä toimiva lämpölaitos. Työt valmistuivat v. 2019. *Kiinteistölle on laadittava PTS.*

Luokitus: A

3.6.4 Vanha koulukeskus

Vanhan koulukeskuksen rakennuksista B- ja C-talot on myyty. A-talo on laitettu kylmilleen 10/2022. Odottaa mahdollista purkamista.

Luokitus: D

3.6.5 Värtsilän koulu/asuntola

Kiinteistö on myynnissä. Puretaan ellei ostajaa löydy.

Luokitus: C/D

3.7 Liikerakennukset

3.7.1 Kauppakeskus Troikka

Liikerakennuksista strategiaan ja kartoitukseen kuului kauppakeskus Troikka. Kiinteistö on tuottanut tappiota keskimäärin 21 878 € vuodessa viimeisen neljän vuoden tarkastelujaksolla (2018), vaikka rakennuksen käyttöaste on hyvä. Myös toimintakate on keskimäärin 6 366 € miinuksella. Reilusti tappiolliseen rakennukseen investoiminen on kyseenalaista. Vuokraa tulisi korottaa siten, että vuokratuloilla saataisiin katettua kiinteistön ylläpidosta aiheutuvat kustannukset.

Tärkeimmät lähiaikoina ajankohtaiset korjaustoimenpiteet ovat LVI- sekä sähköjärjestelmien saneerauksessa. Rakennukseen kannattaa tehdä kuntotutkimus, joka sisältää myös LVIS-järjestelmät, jonka jälkeen korjaustoimenpiteiden kannattavuutta on arvioitava uudelleen. Keittiön alkuperäinen ilmanvaihtokone on to-

dennäköisesti uusittava joka tapauksessa ja laitteisto kannattaa varustaa lämmöntalteenotolla. Myös Säästöместan sisäänkäynnin liukuovet on kunnostettava.

Luokitus: B

Kiinteistöä hallinnoi Tohmajärven Yrityspalvelut Oy.

3.7.2 Nurkkala

Kiinteistö on kaikilta osiltaan käyttöikänsä lopussa. Rakennuksen saneeraus ei ole kannattavaa mittavien kustannusten johdosta.

Rakennusta kannattaa ylläpitää, mutta investointeja kohteeseen ei kannata kohdistaa.

Luokitus: B/D

3.8 Kokoontumisrakennukset

3.8.1 Nymanin talo

Käynnistymässä olleessa (2018) CBC-hankkeessa on huomioitu Nymanin talon vaatimat kunnostustarpeet kohtuullisen kattavasti. Lisäksi hankkeessa on kiinnitetty huomiota esteettömään liikkumiseen rakennuksessa sekä piha-alueilla. Selvä on, että tällaista rakennusta ei ole tarpeellista ja järkevää muuttaa nykyisten rakennusmääräysten mukaiseksi. Rakennuksen päädyssä sijaitsevaa asuinhuoneistoa kannattaa ylläpitää kiinteistön ylläpidon aiheuttamien kulujen kattamiseksi.

Luokitus: A

Asuinhuoneisto on toiminut viime vuodet liiketilana. Kiinteistölle on laadittava PTS.

3.8.2 Värtsilän kunnantoimisto (Kylätalo)

Värtsilän kunnantoimisto on laitettu kylmilleen 10/2022 ja puretaan v. 2023.

Luokitus: D

3.8.3 Värtsilän maatalan rakennukset

Värtsilän maatalan rakennuksilla on lähinnä kulttuurihistoriallista ja maisemallista arvoa. Navettaan, viljamakasiiniin ja aittaan kannattaa tehdä käyttöturvallisuuden kannalta mahdollisesti tarvittavat korjaustyöt. Renkitupaan ei kannata tehdä enää mitään korjaustöitä, vaan mikäli rakennus halutaan säilyttää, tulisi sen alapohjarakenne ja hirsiseinän alaosa käytännössä rakentaa uudelleen. Jotkin rakenneosat, kuten seinärakenteen ylemmät hirret voivat olla vielä käyttökelpoisia. *Rakennuksen purkaminen lienee järkevin vaihtoehto.*

Luokitus:	Navetta, viljamakasiini, aitta	B
	Renkitupa	B

Navetan välipohjan kantavat rakenteen on vahvistettu v. 2017.

3.8.4 Taitotalo

Kiinteistö on myyty.

3.8.5 Liikuntahalli

Liikuntahallin käyttövesiputkiston uusimiseen tulee varautua.

Kuntosalin tuloilmavirrat kannattaa mitata ja tehdä tarvittaessa korjaustoimenpiteet ilmanvaihdon tehostamiseksi. Märkätilojen pintamateriaalit ovat jo saavuttaneet teknisen käyttöikänsä (laatta ja kosteussulkusively <15v, muovimatto <20v) [3, 11], joten niiden uusimiseen on syytä varautua seuraavan 10 vuoden tarkastelujaksolla.

Kiinteistöllö on uusittu lämmönvaihdin ja lämmitysputkisto v. 2019. Vesikate ja ulko-ovet on uusittu v. 2021 ja samalla on uusittu myös lukitukset ja kulunvalvonta. Liikuntahalliin on tehty laajennus v. 2021 käsittäen kuntosali- ja varastotiloja. Kiinteistölle on laadittava PTS.

Luokitus: A

3.9 Muut rakennukset

3.9.1 Varikko

Varikon tilat pidetään käyttötarkoituksen mukaisessa kunnossa. Sosiaalitilojen WC- ja märkätilojen saneerausta kannattaa harkita. Rakennuksen päädyssä olevaa asuinhuoneistoa kannattaa ylläpitää rakennuksen ylläpitokustannusten kattamiseksi.

Ulkoseinärakenteen ja perustusten liitoskohdan eristetilan kunto kannattaa tutkia tarkemmin rakenneavauksin. Asuinhuoneiston remontin yhteydessä v. 2017 ulkoseinän ja alapohjan liitos on tiivistetty. Liitoksen tiivistämistä kannattaa harkita myös sosiaalitilojen puolella.

Asfaltoitu pihamaan alue on syytä kunnostaa uusimalla rakennekerrokset ja rakentaa samalla toimiva sadevesien poisto. Samassa yhteydessä tulee uusia myös rakennuksen salaojitus. Varastoalueelle rakennetaan kalustokatos v. 2023. *Kiinteistölle on laadittava PTS.*

Luokitus: A

3.9.2 Terveyskeskus

Terveyskeskuksen kunnossapidon kannalta ehdottomasti tärkeintä olisi ulkopuolisten kosteusrasitusten hallinta. *Kohteella on uusittu salaojitusta ja muokattu maanpinnan kallistuksia v. 2018. Vanhan osan vesikatto on saneerattu v. 2021.*

Happikeskus ja valmistuskeittiö on saneerattu v. 2015. Röntgentilat on saneerattu fysioterapian tiloiksi, paineilmalaitteisto ja lämmönvaihdin uusittu sekä kiinteistöautomaatio muutettu Citec-järjestelmään v. 2020. Fysioterapian tiloihin rakennettiin eläinlääkärin vastaanottotilat v. 2022. Kohteelle on rakennettu aurinkoenergiajärjestelmä v. 2022. Kellarikerroksen ikkunat on kunnostettu v. 2022. Vanhan osan 1. kerroksen ikkunoiden kunnostus sekä päädyn hätäpoistumisparvekkeiden saneeraus toteutetaan v. 2023.

Alkuperäisten ilmanvaihtokoneiden ja pintamateriaalien uusimiseen on varauduttava 5-10 vuoden aikana. PTS valmistuu kevään 2023 aikana.

Luokitus: A

3.9.3 Tikkalan veljesmaja

Tikkalan veljesmajalla ei ole tarvetta suuremmille korjaustoimenpiteille ja on historiansa takia säilytettävä kohde. Kohteella on tehty viime vuosina pieniä kunnostustöitä mm. *ulkoverhous ja terassirakenteet on maalattu, savuhormin juuripellitukset uusittu kuten myös märkätilojen lattiapinnoitteet. Oleskelutilan puolella pintoja on maalattu, vuokralaisen toiveena nykyisen avotakan korvaaminen esim. puulämmitteisellä liedellä ja keittiökalusteiden uusiminen.*

Voidaan tarjota myös myyntiin, koska sijaintinsa ja varustetason takia kiinnostanee myös vapaa-ajanasunnon ostajia.

Luokitus: B/C

3.9.4 Keskusurheilukentän katsomo ja huoltorakennus

Katsomorakennus on rakennettu v. 1963 ja huoltorakennus v. 1984. Katsomorakennus pitää sisällään pukuhuone- ja katsomotilat. Katsomorakennuksen vesikate on uusittu v. 2002. Pukuhuonetiloihin olisi tehtävä täydellinen saneeraus jotta tilat olisivat asianmukaisesti käytettävissä. Molemmat rakennukset tulisi huoltomaalata ja huoltorakennuksen vesijohdot olisi uusittava mikäli ko. tilalla nähdään olevan käyttötarvetta tulevaisuudessa.

Luokitus: B

3.10 Purkuohjelmassa mukana olevat kiinteistöt

Taulukossa 1 on esitetty purkuohjelmassa mukana olevat kunnan omistamat kiinteistöt. Kiinteistöihin on suoritettu Risteenhovia lukuun ottamatta asbesti- ja haitta-ainekartoitukset kesällä 2017 kiinteistöjen purkusuunnittelua varten. Kiinteistöjä puretaan vuosittain budjetoitujen määrärahojen puitteissa. Purettavien kiinteistöjen yhteenlaskettu kerrosala on *n.10 200 m²* ja tilavuus *n. 36 000 m³*. Purkukustannusten arvioinnissa on kunnassa *pääosin* käytetty yksikköhintoina

(alv. 0 %) 55 €/m³ betonirakenteelle ja 50 €/m³ puurakenteelle. Edellä mainituilla yksikköhinnoilla laskettuna kiinteistöjen purkaminen kestää yli 10 vuotta, jos vuosittain varataan 100 000 € purkamiseen. Kiinteistöjen purkamiseen on budjetoitava vuosittain nykyistä enemmän rahaa.

Taulukko 1. Purkuohjelmassa mukana olevat kiinteistöt.

	Kiinteistön nimi	Rak. tyyppi	Rak. vuosi	Pääasialliset rak. materiaalit	Kerrosten lkm.	Kerrosala, k-m ²
1	ent. Hirvonen	Asuinpienalo/liikerakennus	1930-luku, laajennus 1963	Hirsirunko, peltikate, ulkoverhous mineriittilevy	(1)+2	240
2	Kotipirtti	Asuinpienalo	1935	Puurunko, lautaverhous	1	44
3	Sirkkala/Lisä-Sirkkala	Asuinpienalo	1945	Puurunko, lautaverhous	1	22
		Talousrakennus	ei tiedossa, arvio 1940-50 -luku	Puurunko, lautaverhous	1	27
4	Värtsilän ent. kunnanvirasto	Toimistorakennus	1957, laajennus 1979	Puurunko, puuverhous, peltikate	(1)+2	448
5	Hovilan navetta	Varastorakennus	ei tiedossa	Hirsirunko, puuverhous, peltikate	2	705
6	Hovilan sauna	Talousrakennus	ei tiedossa	Tiilirunko, tiiliverhous, tiilikate	1	52
7	Nymanin kentän pukusuoja/ent. sauna	Talousrakennus	1950	Puurunko, puuverhous, tiilikate	1	48
8	Risteenhovi	Hoitolaitos	1964	Tiili/betoni/puurakenteinen, tiiliverhous, peltikate/bitumikate	2	3078
9	Tietäväisen koulu	Oppilaitos	1950, laajennus 1966	Tiili/betonirakenteinen, tiiliverhous, peltikate	2	4348
		Varastorakennus		Puurakenteinen, paneliverhous, peltikate	1	135
10	Tietäväisen koulun asuntola	Asuinrivitalo	1966	Betoni/tiilirakenteinen, tiiliverhous, peltikate	1	196
11	Nurkkala	Liikekiinteistö	1947	Tiili/betonirakenteinen, rapattu, peltikate	1+(2)	901

3.11 Purkusuunnitelma

Taulukko 2. Purkusuunnitelma. Kaikki hinnat alv. 0 %.

	Kohde	Tilavuus	€/m ³	Kustannus [€]
2023	Kotipirtti	126	50	6 300
	Sirkkala/Lisä-Sirkkala	65	50	3 250
	- talousrakennus	80	50	4 000
	Värtsilän kunnantoinmisto (kylätalo)	1810	55	99 550
	YHT:			113 100

2024	Hovilan navetta	2467	25	61 700
	Hovilan sauna	217	55	11 900
	Nymanin kentän puku- suoja/ent. sauna	144	50	7 200
	YHT:			80 800
2025-2033	Hirvonen	720	40	28 800
	Risteenhovi	8900	50	445 000
	Tietäväisen koulu	16380	35-50	573 300-819 000
	Tietäväisen koulun varasto	556	30	17 000
	Tietäväisen koulun asuntola	510	50	25 500
	Nurkkala	2911	55	160 100
	YHT:			1 495 400
KAIKKI YHTEENSÄ				1 689 300

Kiinteistöjen purkusuunnittelun pohjaksi ehdotetaan taulukossa 2 esitettyä aikataulua. Purkusuunnitelma sisältää myös kiinteistökartoituksen pohjalta purettavaksi esitetyt kiinteistöt. Osalla kiinteistöistä purkamisen ajankohta määräytyy tarkemmin käyttötarpeen tms. loppumisen myötä.

3.12 Yhteenveto kiinteistöstrategiasta

Liitteessä 2 on esitetty tiivistelmä kiinteistöstrategiasta. Taulukosta voidaan havaita, että *tarkasteluhetkellä* luokkaan A kuuluvia kiinteistöjä on eniten. Tämä johtuu suurimmaksi osaksi siitä, että *kiinteistöjä on purettu, myyty sekä siirtynyt fuusiossa Kiinteistö Oy Tohmajärven Tikankonttiin*. B-luokituksen kiinteistöistä saatavilla tuloilla ei pystytä rahoittamaan kaikkia tarvittavia korjaustoimenpiteitä. Vaihtoehtoiksi jää joko kiinteistöistä luopuminen tai sen nykyisen kuntotason ylläpitäminen kustannustehokkaasti mahdollisimman kauan. Näiden kiinteistöjen kohdalla eteen tulevien korjaustoimenpiteiden kohdalla on käytettävä aina tapauskohtaisesti harkintaa, mitä kannattaa tehdä ja mitä ei. Kiinteistöjen luokitusta voidaan myös muuttaa, kuten kohdassa 2 *Strategian päivittäminen* on todettu.

Tarkasteluhetkellä strategiaa on toteutettu varsin kattavasti. Kiinteistöjä on purettu määrärahojen puitteissa 7 kpl. Asuntoranta on myyty ja Myllyranta poistettu

käytöstä v. 2021. Myös As Oy Joenranta sekä As Oy Metsätähti on poistettu käytöstä v. 2022. Erilliset asunto-osakkeet ja asunto-osakeyhtiöt on fuusioitu Kiinteistö Oy Tohmajärven Tikankonttiin 01.01.2023, jatkossa yhtiö tekee strategiset linjaukset kiinteistöjen suhteen.

Kiinteistöstrategian tavoitteena voidaan edelleenkin pitää tarpeettoman kiinteistömassan vähentämistä ja säilytettävän kiinteistökannan systemaattista kunnossapitoa ja kehittämistä.

Kiinteistöluettelo

KOHDE	Valmistumisvuosi	Kerrosala (m2)	Asuinhuoneistojen ala (m2)	Osoite
PÄÄASIASSA ASUINKÄYTTÖSSÄ OLEVAT RAKENNUKSET				
Myllyranta/fuusi- oitu Kiinteistö Oy Tohmajärven Tikankontti Oy				Värtsiläntie 347, 82655 Värtsilä
- A	1977	322	320	
- B	1977	461	285,5	
- C	1977	393	317	
Koulukeskuksen asuntola	1966	196	126	Asemantie 37, 82600 Tohmajärvi
Palotalo (asunnot)	1951	528	267	Asemantie 4, 82600 Tohmajärvi
Pienteollisuustalo	1954	1850	497,5	Sörkämäntie 19, 82600 Tohmajärvi
Asuinpientalot				
Lepola	1982	121	81	Kauppatie 5, 82675 Niirala
Kotipirtti	1935	44	30	Aarontie 4, 82600 Tohmajärvi
Asunto-osakeyhtiöt/fuusi- oitu Kiinteistö Oy Tohmajärven Tikankontti				
As Oy Värtsilän Jänisjoki				Seppäläntie 2, 82675 Niirala
- A	1989	346	311,5	
- B	1989	346	311,5	
As Oy Värtsilän Röykynhovi				Vainiotie 1, 82655 Värtsilä
- A	1997	352	250	
- B	1997	303	250	
As. Oy Joenranta	1986	338	265	Pappilantie 2, 82655 Värtsilä
As. Oy Tohmajärven Metsätähti				Metsätähdentie 23, 82360 Onkamo
- A	1982	338	308	
- B	1982	351	177	
- C	1986	575	515	
Yksittäiset asunto-osakkeet/fuusi- oitu Kiinteistö Oy Tohmajärven Tikankontti				
As. Oy Auralanranta, A 1	1974	-	81	Lampelantie 3, 82655 Värtsilä
As. Oy Auralanranta, A 2	1974	-	81	Lampelantie 3, 82655 Värtsilä
As. Oy Kemien Päivärinne, A 4	1966	-	31	Maiju Lassilan tie 7, 82600 Tohmajärvi
As. Oy Kemienrinne, A 6	1971	-	47	Asemantie 9, 82600 Tohmajärvi
As. Oy Kemienrinne, B 19	1972	-	107	Asemantie 9, 82600 Tohmajärvi
As. Oy Talluksentie, A 6	1976	-	55	Talluksentie 11, 82600 Tohmajärvi
As. Oy Talluskulma, B 8	1979	-	61	Talluksentie 19, 82600 Tohmajärvi
As. Oy Tohmajärven Omenatarha, B 8	2013	-	55,5	Maiju Lassilan tie 4, 82600 Tohmajärvi
As. Oy Tohmajärven Omenatarha, B 9	2013	-	63,5	Maiju Lassilan tie 4, 82600 Tohmajärvi
TOIMISTO -JA HALLINTORAKENNUKSET				
Kunnanvirasto	1967	1145	-	Järnefeltintie 1, 82600 Tohmajärvi
Paloasema, uusi	2009	549	-	Palotie 4, 82600 Tohmajärvi

Kiinteistöluettelo

Kunnallistalo		1937	566	-	Talluksentie 1, 82600 Tohmajärvi
Musiikkiopisto (Kipinä)	ennen	1920	443	-	Kirkkotie 16, 82600 Tohmajärvi
OPETUS JA VARHAISKASVATUS					
Koulukeskus				-	
- Yläaste		1966	4348	-	Asemantie 35 A, 82600 Tohmajärvi
Tikkalan koulu/ <i>päiväkoti</i>		1957	1424	-	Särkilahdentie 224, 82350 Tikkala
Värtsilän koulu (sis. asuntola)		1958	1498	237	Värtsiläntie 119, 82675 Niirala
Päiväkoti Käenpesä		1990	677	-	Takkunurmentie 7, 82600 Tohmajärvi
<i>Sivistyskeskus Ahjo</i>		2020	5385	-	<i>Kirkkotie 10 B, 82600 Tohmajärvi</i>
LIIKERAKENNUKSET					
Troikka/ Tohmajär- ven yritys- palvelut Oy		1966	1174	-	Kauppakatu 5, 82600 Tohmajärvi
Nurkkala		1947	843	199	Maiju Lassilantie 2, 82600 Tohmajärvi
KOKOONTUMISRAKENNUKSET					
Nymanin talo	ennen	1920	343	76	Kirkkotie 14, 82600 Tohmajärvi
Värtsilän kunnantoimisto		1957	448	-	Hopeakalliontie 1, 82655 Värtsilä
Värtsilän maatilana rak.		-	2285	-	Hopeakalliontie 1, 82655 Värtsilä
Liikuntahalli		1993	2644	-	Kirkkotie 10 B, 82600 Tohmajärvi
MUUT RAKENNUKSET					
Varikko		1978	486	61	Varikkotie 3, 82600 Tohmajärvi
Terveyskeskus		1985	4683	-	Takkunurmentie 9, 82600 Tohmajärvi
Tikkalan veljesmaja		-	92	-	Ristolantie 228, 82350 Tikkala
<i>Keskuskentän katsomo</i>		1963	162	-	<i>Urheilutie 2, 82600 Tohmajärvi</i>
<i>Keskuskentän huoltorak.</i>		1984	37	-	<i>Urheilutie 2, 82600 Tohmajärvi</i>
TEOLLISUUSRAKENNUKSET					
MFG-halli		1975	4365	-	Pajatie 1, 82600 Tohmajärvi
Luonnontuotehalli		2010	1784	-	Koivumahlantie 3, 82600 Tohmajärvi
PURKUOHJELMASSA OLEVAT KIINTEISTÖT					
Hirvonen		1930	240	-	Kirkkotie 2, 82600 Tohmajärvi
Kotipirtti		1935	44	-	Aarontie 4, 82600 Tohmajärvi
Sirkkala/Lisä-Sirkkala		1945	22	-	Asemantie 31, 82600 Tohmajärvi
- Talousrakennus			27	-	
Värtsilän kunnantoimisto		1957	448	-	Hopeakalliontie 1, 82655 Värtsilä
Hovilan navetta			705	-	Kirkkotie 355, 82600 Tohmajärvi
Hovilan sauna			52	-	Kirkkotie 355, 82600 Tohmajärvi
Nymanin kentän pukusuoja (sauna)			48	-	Kirkkotie 16, 82600 Tohmajärvi
Risteenhovi		1964	3078	-	Kirkkotie 347, 82600 Tohmajärvi
Tietäväisen koulu		1950	4348	-	Asemantie 35 A, 82600 Tohmajärvi
- varistorak.			135	-	
Tietäv. koul. asuntola		1966	196	126	Asemantie 37, 82600 Tohmajärvi
Nurkkala		1947	843	199	Maiju Lassilantie 2, 82600 Tohmajärvi
VARASTO- JA TALOUSRAKENNUKSET JA MUUT RAKENNELMAT					
		-	3011		

Yhteenveto kiinteistöstrategiasta

KOHDE	Luokitus	Tärkeimmät toimenpiteet
ASUINRAKENNUKSET		
Koulukeskuksen asuntola	D	- Puretaan
Palotalo (asunnot)	A/B	- Rakennuksen ylläpito ja normaali kiinteistönhuolto - PTS:n laadinta
Pienteollisuustalo	B/C	- Rakennuksen ylläpito ja normaali kiinteistönhuolto - PTS:n laadinta
Asuinpientalot		
Lepola	B	- Ei välittömiä suurempia korjaustarpeita. Tontin käyttöarvo tulevaisuudessa? - Ylläpidetään rakennusta, tehdään normaaliin kiinteistönhuoltoon kuuluvat tehtävät
Kotipirtti	D	- Puretaan
Asunto-osakeyhtiöt / fuusioitu Kiinteistö Oy Tohmajärven Tikankontti		
Yksittäiset asunto-osakkeet /fuusioitu Kiinteistö Oy Tohmajärven Tikankontti		
TOIMISTO -JA HALLINTORAKENNUKSET		
Kunnanvirasto	B/C	- Päätös rakennuksen tulevaisuudesta - Sisäilmakorjauksia tarvittavissa määrin - Rakennuksen ylläpito ja normaali kiinteistönhuolto
Paloasema, uusi / Tohmajärven Yrityspalvelut Oy	A	- PTS:n laadinta
Musiikkiopisto (Kipinä)	A	- Invaluisikan rakentaminen - PTS:n laadinta
Kunnallist.	A	- Julkisivusaneeraus 2023
OPETUS JA VARHAISKASVATUS		
Päiväkoti Käenpesä	A	- LVI-järjestelmien uusimiseen varauduttava lähivuosina - PTS:n laadinta
Tikkalan koulu/päiväkoti	A	- Rakennuksen ylläpito ja normaali kiinteistönhuolto - PTS:n laadinta
Sivistyskeskus Ahjo	A	- Rakennuksen ylläpito ja normaali kiinteistönhuolto - PTS:n laadinta tulevaisuudessa
Värtsilän koulu/asuntola	C/D	- Rakennus myydään tai puretaan - Vain pakollinen kiinteistönhuolto
LIIKERAKENNUKSET		
Troikka/ Tohmajärven Yrityspalvelut Oy Nurkkala	B B/D	- Kuntotutkimus, erityisesti LVIS-järjestelmille - Kuntotutkimuksen perusteella arvioitava korjaustöiden kannattavuutta tarkemmin - PTS:n laadinta - Rakennuksen ylläpito ja normaali kiinteistönhuolto
KOKOONTUMISRAKENNUKSET		
Nymanin talo	A	- CBC- hankkeessa huomioitu tärkeimmät korjaustarpeet - PTS:n laadinta
Värtsilän kunnantoimisto	D	- Puretaan
Värtsilän maatilaa rak.	B	- Navetan välipohjarakenteen kuntoa tarkkailtava tukemattona alueelta - Viljamakasiinin kattorakenteen lisätuenta tarvittaessa - Ylläpito siten, ettei käyttöturvallisuus vaarannu

Yhteenveto kiinteistöstrategiasta

Kunnallis- talo	A/C	- Talon kunnostushanke 2023 - PTS:n laadinta
Liikuntahalli	A	- Varauduttava käyttövesiputkiston uusimiseen 5 vuoden sisällä - Varauduttava märkätilojen saneeraukseen 5 vuoden sisällä
MUUT RAKENNUKSET		
Varikko	A	- Rakennuksen ylläpito käyttötarkoituksen mukaisessa kunnossa - PTS:n laadinta
Terveyskeskus	A	- Hätäpoistumistieparvekkeiden kunnostus - LVI-järjestelmien saneeraus vanhalla osiolla 5-10 vuoden sisällä - PTS:n laadinta
Tikkalan veljesmaja	B/C	- Tehdään normaaliin kiinteistönhuoltoon liittyvät tehtävät ja pienet kunnostustyöt - Voidaan tarjota myös myyntiin
Keskuskentän katsomo ja huoltorak.	B	- Rakennusten ylläpito, pienet kunnostustyöt
PURKUAJELMASSA OLEVAT KIINTEISTÖT		
Hirvonen	D	-
Kotipirtti	D	-
Sirkkala/Lisä-Sirkkala	D	-
- Talousrakennus	D	-
Värtsilän ent. kunnanvirasto	D	-
Hovilan navetta	D	-
Hovilan sauna	D	-
Nymanin ent. puku- suoja	D	-
Risteenhovi	D	-
Tietäväisen koulu	D	-
- Varastorakennus	D	-
Tietäväisen koulun asunt.	D	-
Nurkkala	B/D	-