

LUUMÄEN KUNTA

Kiinteistöstrategia 2026–2035



3.1 Johdanto

Taloudelliset ja väestörakenteen muutokseen liittyvät realiteetit edellyttävät kunnalta tarkkaa harkintaa ja priorisointia, mutta samalla ne haastavat löytämään uusia tapoja toimia ja kasvaa samalla hallitusti pienemmäksi (Luumäki / Hallinto ja päätöksenteko / talous 2026.) Suomen talous ei ole lähtenyt kasvuun ja bruttokansantuote kasvaa minimaalisesti. Kotitalouksien ostovoima on lisääntynyt ja sen odotetaan kasvavan kuluvana vuonna lisäten kulutusta. Investointeja kasvattavat puolustushankinnat, rakentamisen elpyminen ja energiasiirtymä. Maailmantalous on kehittynyt odotettua nopeammin epävarmuustekijöistä huolimatta. Yhdysvaltojen talouskasvu tulee hidastumaan tullimaksujen myötä. Nousevien talouksien kasvu jatkuu joutuisasti. Haasteista huolimatta maailmankaupan tulevaisuus näyttää suotuisalle. (Valtiovarainministeriö 2025).

3.2 Strategian tavoite ja sisältö

Luumäen kunnan kiinteistöjenhallinnan halutaan olevan kestäväällä pohjalla ja kauaskatseista. Tarkoituksena on strategian avulla saada kehitettävät ja säilytettävät kiinteistöt mahdollisimman sopiviksi käyttötarkoitukseensa kuin kustannus- ja energiatehokkaiksi sekä ympäristöystävällisiksi turvallisuutta ja terveyttä unohtamatta. Suojeltujen rakennusten kulttuuriperintöarvo tiedostetaan. Toimintoja pyritään myös tehostamaan, jotta saataisiin mahdollisimman paljon palveluja saman katon alle ja sitä kautta alennettua ylläpito- ja korjauskustannuksia. Suunnitelmallisella ylläpidolla lisätään rakennusten elinkaarta. Tavoite on myös, ettei jäävän kiinteistökannan arvo laske. Luumäen kunnan palveluverkkosuunnitelma on työn alla ja valmistuu alkuvuodesta 2026.

Pähkinänkuoressa; noudatetaan Valtioneuvoston kanslian julkaisusarjan Kohti kokonaisvaltaista hyvinvoinnin edistämistä ja käyttäjien huomioonottamista julkisissa rakennuksissa teoksen Terveet tilat 2028-toimintamallia, kuva 1. Toimenpideohjelman päätavoite on tervehdyttää julkiset tilat, jottei niissä työskentelevät tai asioivat henkilöt altistu sisäilmaongelmille. Tavoitteena on myös saattaa kunnan omistama rakennuskanta parempaan kuntoon vuoden 2028 loppuun mennessä. Yleisesti todettujen sisäilmaongelmien taustalla on laaja kiinteistökanta, korjausten viivästyminen sekä puutteelliset hoito- ja huoltotoi-

menpiteet. Suunnitelmallinen kiinteistöjen hallinta ja palveluntarpeeseen vastaava kiinteistökanta luo tehokkuutta, säästää kunnan varoja ja pitkällä aikavälillä vähentää sisäilmaongelmia. Optimoitu kiinteistökanta, joka vastaa tarpeisiin, mahdollistaa ennaltaehkäisevän ylläpidon ja korjausten oikea-aikaisuuden. Yleisimmät sisäilmaongelman aiheuttajat ovat ilmanvaihdon riittämättömyys tai puutteellinen toiminta, kosteusvauriot → home, lämpötilaongelmat, mineraalikuitupölyongelmat, kemialliset epäpuhtaudet sekä radon. Usein ongelmakohteissa vaikutusta on useammalla tekijällä samanaikaisesti. Ongelman aiheuttaneet syyt on tunnistettava ja niihin tulee puuttua. (Valtioneuvosto 2018.)

Kiinteistöjen kunnostamistarve yleisesti sekä sisäilmaongelman poistamiseksi tai ehkäisemiseksi vaatii merkittäviä investointeja lähitulevaisuudessa, niin uudisrakennus- kuin korjausrakentamisessakin. Tämä voidaan kääntää mahdollisuudeksi luoda toimiva palveluverkosto sitä tukevalla oikea-aikaisella tarkastusmenettelyllä ja haittoja ehkäisevillä käytänteillä kiinteistön ylläpidossa. (Valtioneuvosto 2018.)



Kuva 1. Terveet tilat 2028-toimintamalli (Valtioneuvosto 2018)

Kiinteistöstrategiassa säilytettävät ja kehitettävät kohteet kartoitetaan mm. tuottoineen ja pitkäntähtäimen suunnitelmien investointikuluineen sekä luetaan myytävät maa-alueet. Osalla rakennusten osalta kartoitus on pienimuotoisempi, koska niistä ei ole tehty kuntoarvioita ja arkistosta löytyneistä asiakirjoista ei löytynyt tarkempaa tietoa laajempaa kartoitusta varten. Tytäryhteisöjen kiinteistöjä ei strategiassa käsitellä. Strategiaa päivitetään tarvittaessa, esimerkiksi uusia kuntokartoituksia laadittaessa. Suositeltavaa olisi myös vuosittain tarkistaa laaditut korjauskustannusarviot vastaamaan sen hetken hintatasoa.

Kiinteistöstrategian kiinteistöjen kartoituksessa on hyväksikäytetty kunnan kiinteistöille tehtyjä kuntokartoitusraportteja. Raporttien tekemisestä on vastannut Fidelix Oy, Uudenmaan Rakennustutkimus Oy, Granlund Oy ja Raksystems Insinööritoimisto Oy.

3.3 Kuntastrategian arvot ja tavoitteet

Kuntastrategiassa korostetaan pienen kunnan yhteisöllisyyttä ja toisista välittämistä, koiria unohtamatta. Monipuoliset palvelut ja lukemattomat liikuntamahdollisuudet niin kylällä kuin luonnossa monien järvien rannoilla. Kulttuurielämä on vireää ja historia moninainen. Kunnan arvot ovat; luovasti, lämmöllä ja luotettavasti. Elinvoimainen kunta monipuolisella elinkeinorakenteella. Tavoitteena tehdä kylähyvänen tunnetuksi viestinnällä ja markkinoinnilla sekä luomalla viihtyisämpää ja hyvinvoivaa kuntaa parantamalla palveluja kohde-ryhmittäin. Kehittämistyöhön ovat tervetulleita kaikki kuntalaiset sekä kesäasukkaat. Kunta järjestää laeissa määrättyjä sekä vapaaehtoisia palveluita asukkailleen kuntastrategian mukaisesti. Tunnettavuuden ja viihtyisyyden lisääminen on kärkihankkeena. Sen päämääränä on muuttaa väestökehityksen suunta vetämällä puoleensa uusia asukkaita ja yrityksiä. Olemassa olevien kuntalaisten hyvinvointi taataan palveluiden, erityisesti varhaiskasvatuksen ja opetuksen kehittämisen avulla. Lähes kaikki palvelut tuotetaan itse. Taavetin ja Jurvalan opetustilojen tarve- ja kehittämiskartoitus käynnistetään kuluvana vuonna. Taavetin koulun sisäilmaongelmiin haetaan ratkaisua ja hankesuunnittelu käynnistetään. Oleellisena tehtävänä on myös hyvinvoinnin ja tervey-

den edistäminen valtionavun lisäämiseksi. (Luumäki / Hallinto ja päätöksenteko / talous 2026). Luumäen kunnassa valmistellaan tällä hetkellä uutta kuntastrategiaa, jonka arvot tulevat olemaan yhteisöllinen, luotettava ja rohkea.

3.4 Ilmastosuunnitelman tavoitteet

Luumäen kunta on asettanut kaksi päästövähennystavoitetta. Tavoite yksi on vähentää kasvihuonekaasupäästöjä 60 %vuodesta 2007 vuoteen 2030, jotta kokonaispäästöt olisivat 30,08 ktCO₂e tai vähemmän. Tavoite kaksi on päästövähennykset huomioiden vähentää kasvihuonekaasupäästöjä 80 % vuodesta 2007 vuoteen 2030, jotta kokonaispäästöt olisivat 15,04 ktCO₂e tai vähemmän. Päästöhyvitykset saadaan toimilla, joilla sidotaan tai vähennetään ilmastopäästöjä. Teknisen toimen osalta tavoitteina ovat:

- hyödyntää hankerahoitusta edistämään ilmastotyötä omilla hakemuksilla ja osallistuen yhteishankkeisiin
- merkittäviin hankintasuunnitelmiin ja -päätöksiin lisätään ilmastovaikutusten arviointi
- energiatehokkuuden huomiointi julkisissa hankinnoissa
- ilmastotyön edistäminen vapaaehtoisilla sopimuksilla
- energian osalta tavoite on kiinteistöjen energiatehokkuuden parantaminen ja aurinkoenergian tuotannon lisääminen sekä edelleen kehittää uudis-, saneeraus ja purkukäyttöön liittyviä vähähiilisiä ja energiatehokkaita toimintatapoja ja hankintaehtoja
- kestävän liikkumisen edistämiseksi mahdollistetaan sähköautojen latausmahdollisuus julkisissa rakennuksissa ja yksityisten latauspisteiden toteuttaminen kunnan alueella sekä kehittämällä sähkölinja-autojen latausmahdollisuutta
- hankkeissa ja kaavoituksessa huomioidaan hiilinielut ja luonnon monimuotoisuus
- luonnon monimuotoisuutta tukemaan perustetaan niittyjä ja ketoja
- jätteen oikeaoppinen lajittelu (Luumäki / Asuminen ja rakentaminen / Ympäristö 2026).

3.5 Väestö ja yritykset

Luumäen asukasluku tällä hetkellä on noin 4300. Kesäkuukausina lukumäärä lähes tuplaantuu kesäasukkaiden ansioista. Pinta-alaa kunnalla on reilu 850 km², josta vesistöjen osuus reilu 100 km². Tärkeimpiä työllistäjiä kunnan lisäksi ovat esimerkiksi kuljetusliike Aho & Nuutinen Oy. (Luumäki. Kuntainfo 2026.) Yrityksiä lähes kaikilta toimialoilta kunnassa on Etelä-Karjalan yritys- ja palveluhakemiston (n.d.) mukaan reilu kolmesataa.

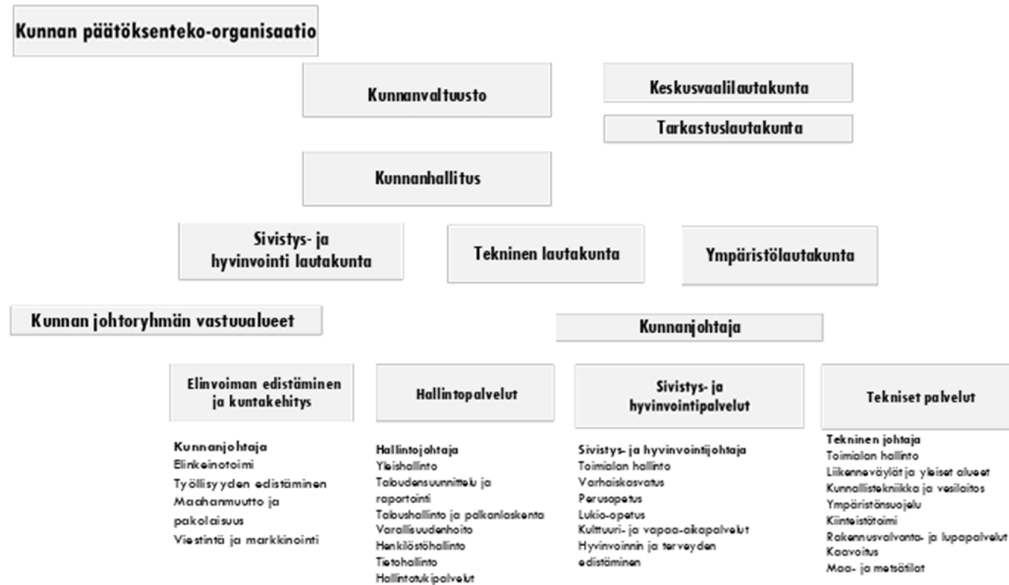
Väestökehityksen arvioidaan tilastokeskuksen vuoden 2024 ennusteen mukaan laskevan vuonna 2034 alle neljän tuhanteen. Taulukossa 1 on esitetty kyseinen ennuste vuoteen 2040 asti.

	Väestö 31.12. (ennuste 2024)
Luumäki	
2025	4 298
2026	4 254
2027	4 210
2028	4 171
2029	4 135
2030	4 099
2031	4 067
2032	4 037
2033	4 010
2034	3 984
2035	3 962
2036	3 939
2037	3 920
2038	3 901
2039	3 886
2040	3 870

Taulukko 1. Tilastokeskuksen väestöennuste 2024

3.6 Kunnan organisaatio- ja konsernirakenne

Taulukossa 2 esiteltynä kunnan organisaatorakenne. Uudeksi kunnanjohtajaksi on 23.3.2026 valittu Arto Kummala. Hän aloittaa toimensaan toukokuun alkupuolella. Virkaa tekevänä kunnanjohtajana toimii siihen asti Kai Könönen. (Luumäen kunta / Ajankohtaista 2026).



Taulukko 2. Organisaatiorakenne. (Luumäen kunta 2026)

Taulukossa 3 esitetty kunnan konsernirakenne. Luumäen asuntojen perustehävä on asuntojen omistaminen ja vuokraaminen. Tulevaisuuden tavoitteena on markkinoida asuntoja monimuotoisesti uusien kuntalaisten saamiseksi ja asuntojen käyttöasteen kasvattamiseksi talousarviossa pysyen. Kiinteistökan-
taa tulee myös tarkastella asukasluvuun peilaten. (Luumäki / Hallinto ja päätöksenteko / talous 2026).

Tytäryhteisöt			
Luumäen Asunnot Oy	Luumäki		100,00 %
Luumäen Energia Oy	Luumäki		100,00 %
Asunto Oy Luumäen Joukolanpuisto	Luumäki		65,74 %
Yhdistelemättömät tytäryhteisöt			
As Oy Taavetin Käpykuja	Luumäki		17,61 %
Kuntayhtymät			
Etelä-Karjalan koulutuskuntayhtymä	Lappeenranta		1,21 %
Etelä-Karjalan liitto	Lappeenranta		3,57 %
Osakkuusyhteisöt			
Asunto Oy Luumäen Valliheikki	Luumäki		36,25 %
As Oy Luumäen Parsikonpuisto	Luumäki		22,34 %

Taulukko 3. Kunnan konsernirakenne. (Luumäen kunta 2026)

3.6.1 Tekninen toimi

Teknisen lautakunnan puheenjohtajana Maria Ikonen. Lautakunnan perustehäviin kuuluu johtaa ja kehittää omaa toimialaansa ja vastata tuotettavien palveluiden hoitamisesta tuloksellisesti. Tehtävänä on myös seurata ja arvioida palveluiden vaikutuksia sekä antaa kuntalaisille mahdollisuus olla mukana kehittämässä ja suunnittelemassa. Vastuuseen kuuluu toteuttaa kunnan tekniset toiminnot sekä toimintamahdollisuuksien ylläpito ja kehitys kuntayhteisössä.

Lautakunnan tilivelvollisena on tekninen johtaja Mikko Hiltunen. Teknisen toimien palvelukuvaus;

- varmistaa maankäytön reaaliaikaisuus ja edistäminen muuttuviin tarpeisiin omalla energisellä kaavoittamisella
- katujen, valaistuksen, leikkikenttien, puistojen ja torialueen ylläpito ja kehittäminen sekä yksityistiekuntien avustus
- kunnan kiinteistökannasta huolehtiminen tavoitteellisella omaisuudenhallinnalla ja kiinteistöille sovittujen palveluiden ylläpito
- kaikkien kunnan omistamien maa-alueiden huolehtiminen käytön ja tarpeen mukaan
- vesihuollon verkostojen ja vedenhankinnan ylläpito ja kehitys vesilaitoksen sektorilla (Luumäki / Hallinto ja päätöksenteko / talous 2026).

3.7 Talous

Kunnan tulot muodostuvat pääosin valtionosuudesta sekä verotuloista. Muita tulonlähteitä ovat kiinteistöjen vuokratuotot sekä omaisuuden myynnistä saatavat tulot. Valtionosuus koostuu kahdesta, kunnan peruspalvelujen valtionosuudesta sekä opetus- ja kulttuuritoimen valtionosuudesta. Peruspalvelujen valtionosuus on ekonomisesta merkittävämpi. Osuudet lasketaan lakien 618 ja 1705 (Laki kunnan peruspalvelujen valtionosuudesta ja laki opetus- ja kulttuuritoimen rahoituksesta.) laskentatekijöiden perusteella. Peruspalveluiden valtionosuus muodostuu kuntien kustannuserojen ja tulopohjan tasauksesta. Laskentaperusteena kustannuserolle asukasluvun ja ikäjakauman lisäksi on erilaiset olosuhdetekijät. Valtionosuuden tasauksen avulla tasataan kunnan verotuloihin perustuvaa tulopohjaa. Vuonna 2025 maksetut valtionosuudet: peruspalvelut 1 614 000 €, opetus- ja kulttuuritoimi -115 167 €, yhteensä 1 550 424 € (Kuntaliitto 2026).

Verotuloja saadaan kiinteistöverotuksen sekä tuloverotuksen kautta. Vuodelle 2026 vahvistetut veroprosentit ovat: ansiotuloille 9,3 %, yleiselle kiinteistöverolle 1,0, yleiselle maapohjalle 1,3 %, vakituisille asunnoille 0,5 % ja lomiasunnoille 1,05 %. (Kuntaliitto 2026). Luumäen kunnan saamat verotulot vuonna 2023 olivat 6 518 048 (Verohallinto 2026.) Kunnan kokonaistulot vuonna 2024 olivat 18 563 000 € ja kokonaismenot 17 742 000 €, kokonaistuloksen ollessa 821 000 € ylijäämäinen. (Luumäki / Hallinto ja päätöksenteko / talous 2026).

Talous on suunniteltava siten, että sillä katetaan kunnan tehtäviksi määritetyt toiminnot. Kunnanhallitus on tarkoituksellisesti laatinut arvion alijäämäiseksi. Kunnan taseessa ei ole kattamatonta alijäämää. Tilinpäätöksen 2024 mukaan kunnalle on kertynyt ylijäämää 13 700 000 €. Tulevina vuosina on tarkoitus panostaa talouden tasapainottamiseen, palveluverkon kehittämiseen, elinvoimastrategian laatimiseen ja sen toteuttamiseen sekä edistää työllistymistä. Tärkein tavoite on säilyttää asema itsenäisenä kuntana. Taulukossa 4 esiteltynä kunnan talousarvio tuleville vuosille. (Luumäki / Hallinto ja päätöksenteko / talous 2026).

	TP 2024	TA 2025	TA 2026	TS 2027	TS 2028
Toimintatuotot					
Myyntituotot	1 985 734	1 557 550	1 513 300	1 519 290	1 519 290
Maksutuotot	150 778	143 900	143 900	143 900	143 900
Tuet ja avustukset	586 075	384 280	379 710	379 710	379 710
Vuokratuotot	4 723 374	4 663 340	4 643 340	4 643 340	4 643 340
Muut toimintatuotot	635 960	136 000	136 000	136 000	136 000
Toimintatuotot yht.	8 081 921	6 885 070	6 816 250	6 822 240	6 822 240
Toimintakulut					
Henkilöstökulut	-8 159 229	-8 657 412	-8 447 335	-8 422 079	-8 317 785
Palkat ja palkkiot	-6 679 336	-7 005 026	-6 827 549	-6 813 483	-6 709 189
Henkilöstökorvaukset	85 022	0	0	0	0
Eläkekulut ulkoinen	-1 389 276	-1 372 184	-1 346 683	-1 337 473	-1 337 473
Muut henkilösivukulut	-175 639	-280 201	-273 102	-271 123	-271 123
Palvelujen ostot	-4 590 521	-4 280 038	-4 437 333	-4 436 723	-4 436 723
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-1 576 485	-1 737 190	-1 644 210	-1 644 210	-1 644 210
Avustukset	-663 600	-922 000	-935 000	-935 000	-935 000
Vuokratulut	-3 493 090	-3 587 240	-3 557 240	-3 557 240	-3 557 240
Muut toimintakulut	-99 199	-76 790	-77 080	-77 080	-77 080
Toimintakulut yht.	-18 582 123	-19 260 670	-19 098 198	-19 072 332	-18 968 039
Toimintakate	-10 500 202	-12 375 600	-12 281 948	-12 250 092	-12 145 799
Verotulot	10 652 069	10 658 000	11 340 000	11 550 000	11 811 000
Valtionosuudet	786 365	1 399 160	1 340 000	1 340 000	1 340 000
Rahoitustuotot ja -kulut					
Korkotuotot	275 146	147 000	136 000	136 000	136 000
Muut rahoitustuotot	787 159	434 400	429 400	429 400	429 400
Korkokulut	-131 814	-74 000	-74 000	-74 000	-74 000
Muut rahoituskulut	-158 223	-42 400	-42 400	-42 400	-42 400
Rahoitustuotot ja -kulut yht.	772 267	465 000	449 000	449 000	449 000
Vuosikate	1 710 499	146 560	847 052	1 088 908	1 454 201
Poistot ja arvonalentumiset	-1 715 346	-1 546 990	-1 721 846	-1 699 835	-1 718 820
Satunnaiset erät					
Satunnaiset erät yht.	0	0	0	0	0
Tilikauden tulos	-4 847	-1 400 430	-874 794	-610 927	-264 619
Poistoeron muutos	603 286	554 430	450 500	424 300	420 800
Tilikauden yli-/alijäämä	598 439	-846 000	-424 294	-186 627	156 181

KUNNAN TULOSLASKELMAN TUNNUSLUVUT (SISÄISET JA ULKOISET ERÄT)					
	TP 2024	TA 2025	TA 2026	TS 2027	TS 2028
Toimintatuotot/toimintakulut	43 %	36 %	36 %	36 %	36 %
Vuosikate/poistot	100 %	9 %	49 %	64 %	85 %
Vuosikate, euroa/asukas	392	35	203	0	0
Asukasluku	4 358	4 245	4 174	0	0

Taulukko 4. Kunnan tuloslaskelma. Luumäen kunta 2026.

3.7.1 Teknisen toimen talous

Teknisen toimen strategisiksi tavoitteiksi lähitulevaisuudessa on asetettu;

- vähintään yhden omakotitalo- sekä vapaa-ajan tontin myyminen

- kunnan palveluverkoston parantaminen esimerkiksi lisäämällä julkisen liikenteen pysäkkejä ja peruskorjaamalla yleisen uimarannan
- strategian laatiminen vesi- ja viemärlaitokselle tulevien vuosien omaisuudenhallinta- ja investointiohjelmalla
- tieverkoston liikenneturvallisuuden parantaminen
- ottaa käyttöön sähköinen arkistointi ja muuttaa vanhat arkistot sähköiseksi koko toimialalla (Luumäki / Hallinto ja päätöksenteko / talous 2026).

Seuraavissa taulukoissa esitetään toimen talouslukuja, jotka ovat teknisen lautakunnan vahvistamia. Taulukossa 5 teknisen toimen talousarvion toteutuminen vuoden 2024 tilinpäätöksessä.

TEKNINEN LAUTAKUNTA	Alkuperäinen talousarvio	Ta-muutos	Ta + muutos yhteensä	Toteutuma 2024	Poikkeama	Tot%	Toteuma 2023
TOIMINTATUOTOT							
Liiketoiminnan myyntituotot	752 200	0	752 200	744 581,80	-7 618,20	98,99	690 745
Muut suoritt. myyntituotot	261 000	0	261 000	385 155,54	124 155,54	147,57	252 677
Maksutuotot	400	0	400	647,79	247,79	161,95	0
Tuet ja avustukset	8 000	0	8 000	18 005,86	10 005,86	225,07	22 394
Vuokratuotot	4 500 900	0	4 500 900	4 622 682,11	121 782,11	102,71	4 478 718
Muut toimintatuotot	418 000	0	418 000	616 429,71	198 429,71	147,47	173 391
TOIMINTATUOTOT YHTEENSÄ	5 940 500	0	5 940 500	6 387 502,81	447 002,81	107,52	5 617 925
TOIMINTAKULUT							
Palkat ja palkkiot	-980 400	-10 040	-990 440	-828 442,05	161 997,95	83,64	-903 902
Henkilösivukulut	-243 300	-1 964	-245 264	-201 188,44	44 075,56	82,03	-211 918
Henkilöstökorvaukset	5 400	0	5 400	3 050,23	-2 349,77	56,49	19 897
Henkilöstökulut yhteensä	-1 218 300	-12 004	-1 230 304	-1 026 580,26	203 723,74	83,44	-1 095 922
Asiakaspalvelujen ostot	-8 000	0	-8 000	-60,00	7 940,00	0,75	0
Muiden palvelujen ostot	-1 313 813	-80 000	-1 393 813	-1 476 851,81	-83 038,81	105,96	-1 316 328
Ostot tilikauden aikana	-1 252 890	0	-1 252 890	-1 111 030,45	141 859,55	88,68	-1 192 230
Avustukset yhteisöille	-244 200	0	-244 200	-200 242,82	43 957,18	82,00	-135 223
Vuokrat	-233 200	0	-233 200	-359 841,18	-126 641,18	154,31	-235 967
Muut toimintakulut	-30 400	0	-30 400	-8 175,86	22 224,14	26,89	-11 518
TOIMINTAKULUT YHTEENSÄ	-4 300 803	-92 004	-4 392 807	-4 182 782,38	210 024,62	95,22	-3 987 189
TOIMINTAKATE	1 639 697	-92 004	1 547 693	2 204 720,43	657 027,43	142,45	1 630 736
POISTOT	-1 631 613	0	-1 631 613	-1 663 250,44	-31 637,44	101,94	-1 684 756

Taulukko 5. Teknisen toimen talousarvion toteutuminen vuoden 2024 tilinpäätöksessä. (Luumäen kunta 2026)

Taulukossa 6 kunnan investointiohjelma tuleville vuosille. Sarakkeessa A välttämättömät investoinnit / korjausvelan pienentäminen. Sarakkeessa B kuntastrategian tavoitteiden toteuttamiseksi varattu budjetti. Sarakkeessa C hankinnat, joihin kunta sitoutunut. Sarakkeessa D tarpeelliset investoinnit. Investointiohjelma päivitetään kiinteistöstrategian mukaiseksi, kun strategia hyväksytään toimielimissä. (Luumäki / Hallinto ja päätöksenteko / talous 2026).

	kust.arvio	2026			Tekn. Itk			
		A	B	C	D	18.9.2025	2027	2028
Valokulturakentämisen tukiosuudet	40 000			40 000		40 000	40 000	
Puukylän väestönsuojan loppuun saattaminen				20 000		20 000		
Maanhankinta	60 000				60 000	60 000	60 000	
Sivistystoimen opetuksen ja varhaiskasvatuksen tilajärjestelyt huomioiden rakennuskannan tila. Sis. Taavetin koulukeskus	8 000 000	500 000				500 000	3 000 000	3 000 000
Taavetin torin leikkipaikalle varjostusrakenne	16 000		16 000				16 000	
Taavetin torin esiintymislava							30 000	
Vuosittaiset asfaltoinnit, maalaukset ja teiden korjauvelikunnostukset	160 000				80 000	60 000	80 000	80 000
Leikkipuistot ja yleiset alueet = teidän vihreäalueet ja leikkipuistot			13 000			13 000		
Jäähallin kylmäilma-asteiston saneeraus	200 000						200 000	
Taavetin kuntoradan peruskorjaus	300 000						150 000	150 000
Taavetin uimaranta ja laituri	300 000	200 000				170 000	30 000	
Otvan kunnostuksen tuki					15 000	15 000		
Lepolan Grillikatot	15 000						15 000	
Hankesuunnittelu- määräraha	30 000	30 000				30 000	30 000	
Rakennusvalvonnan ohjelmistopäivitykset				30 000		30 000		
Kangasvarren koulun keittiön laitteiden uusimista	15 000	15 000				15 000	15 000	
Virastotalo: Jemman saneeraus		70 000				70 000		
Kangasvarsi: ulkoveraston laajennus	25 000						25 000	
Koulutien kevyenliikenteen väylä (myös maisemointitarvetta samassa yhteydessä)	300 000		150 000			150 000		
Vesitorin jatkotoimenpiteet		625 000				625 000		
Yhdyskuntavesien hallinnan kokonaisuudistus	50 000	50 000				30 000	30 000	
Kangasvarren koulun liikuntavälinevarastot	39 000						39 000	
Kangasvarsi: Katot oppilaiden saattopaikalle	20 000						20 000	
Kangasvarsi: kuivuskaapit uudelle puolelle	10 000						10 000	
Lepolan iso lähiliikuntapaikkahanke jatko - avustus lähiliikuntapaikkarakentamiselle Lepolaan								
Kunnan kiinteistökökannan korjausvelan purkaminen		50 000				30 000	20 000	20 000
Julkisen liikenteen pysäkit			180 000			180 000		
Jurvalan katuväläistys			60 000			60 000		
Taavetin päiväkodin varjostusrakenne			25 000			18 000		
Palolammen virkistysalueen kehittäminen			30 000			30 000		
Taavetin päiväkodin leikkitaline			25 000			18 000		
Taavetin koulukeskuksen piha-alueen leikkivälineet					30 000			30 000
Kirjaston valaistuksen parantaminen					10 000		10 000	
Menot yhteensä	9 350 000	1 360 000	701 000	90 000	195 000	2 171 000	6 060 000	3 460 000
Tulot yhteensä								
INVESTOINNIT YHTEENSÄ	9 350 000	1 360 000	701 000	90 000	195 000	2 171 000	6 060 000	3 460 000

Taulukko 6. Investointiohjelma. (Luumäen kunta 2026)

Taulukkoon 7 on koottu teknisen toimen käyttötalouden määrärahat sekä tuloarvio.

TEKNINEN LAUTAKUNTA (SISÄISET JA ULKOISET ERÄT)

	TP 2024	TA 2025	TA 2026	TS 2027	TS 2028
Toimintatuotot					
Myyntituotot	1 129 737	993 130	978 080	983 020	983 020
Maksutuotot	648	400	400	400	400
Tuet ja avustukset	18 006	8 000	0	0	0
Vuokratuotot	4 622 682	4 594 040	4 574 040	4 574 040	4 574 040
Muut toimintatuotot	616 430	106 000	106 000	106 000	106 000
Toimintatuotot yht.	6 387 503	5 701 570	5 658 520	5 663 460	5 663 460
Toimintakulut					
Henkilöstökulut	-1 026 580	-1 079 902	-1 166 247	-1 189 188	-1 197 611
Palkat ja palkkiot	-828 442	-873 638	-945 328	-968 269	-976 692
Henkilöstökorvaukset	3 050	0	0	0	0
Eläkekulut ulkoinen	-181 652	-171 319	-183 106	-183 106	-183 106
Muut henkilösivukulut	-19 536	-34 946	-37 813	-37 813	-37 813
Palvelujen ostot	-1 476 912	-1 289 970	-1 229 670	-1 234 610	-1 234 610
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-1 111 030	-1 310 540	-1 213 160	-1 213 160	-1 213 160
Avustukset	-200 243	-200 000	-170 000	-170 000	-170 000
Vuokratulot	-359 841	-587 210	-557 210	-557 210	-557 210
Muut toimintakulut	-8 176	-32 970	-32 460	-32 460	-32 460
Toimintakulut yht.	-4 182 782	-4 500 592	-4 368 747	-4 396 628	-4 405 051
Toimintakate	2 204 720	1 200 978	1 289 773	1 266 832	1 258 409

Taulukko 7. Teknisen toimen käyttötalouden määrärahat ja tuloarvio. (Luumäen kunta 2026)

3.8 Kunnan omistamat kiinteistöt ja maa-alueet

Kunnan omistuksessa on lukuisia kiinteistöjä ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 40 000 m². Osa kohteista sisältää useampia rakennuksia, mutta tässä työssä ne on niputettu 33 kiinteistökokonaisuudeksi. Tarkastelun ulkopuolelle jätetään vesilaitoksen rakennuskanta, lämpölaite sekä Vallikodin osana oleva Mäntykoti, joka ei ole kunnan omistuksessa.

3.8.1 Kiinteistöt

Arjala	Myllytie 12 OKT
Eläinlääkäritalo	Mäntykoti
Hirsivarasto	Paloasema
Hyvinvointiasema uusi	Patteritie 10
Joukola	Punainen tupa
Jurvalan paloasema	Perälänranta
Jurvalan päiväkot	Taavetin koulukeskus
Jurvalan vedenpuhdistamo	Taavetin päiväkot
Jätevedenpuhdistamo	Taavetin vedenottamo
Jäähalli	Taavettihalli
Kangasvarren koulu	Terveyskeskus vanha
Keljaskankaan vedenottamo	Toukola
Kirjaston kiinteistö	Työllistämisyksikkö, vallikoulu
Korpelanranta	Vallikoti
Kunnantalo	Varikko
Kerho	
Lämpölaite	
Museo	

3.8.2 Maa-alueet

Luumäen kunnalla on myynnissä 84 omakotitonttia neljällä eri alueella. Laukuslahden tonteilta (43 kpl) on hyvät liikenneyhteydet sekä ulkoilumahdollisuudet. Alueelta on noin 12 kilometrin matka Taavetin keskustaan. Päiväkot, alakoulu ja kirjasto löytyy viiden kilometrin säteeltä alueesta. Perälän alueelta Kivijärven läheisyydestä tontteja löytyy 15 kpl. Perälästä Taavetin keskustaan

on viitisen kilometriä, kävellen pääsee keskustaan valaistua väylää pitkin. Sorosenniemen kymmenen tonttia sijaitsevat niin ikään Kivijärven tuntumassa, kolme kilometriä keskustasta. Taavetin keskustasta kahden kilometrin päässä löytyy Koskelan ja Pitkähään 16 tonttia. Omarantaisia tontteja lukuun ottamatta, tontteja voi varata maksamalla varausmaksun, joka hyvitetään kaupan yhteydessä. Tontin oston yhteydessä laskutetaan tontin hinta sekä lohkomiskustannukset. Parsikon, Likolahden, Jalkosalmen ja Perälän alueilla hintaan lisätään vesilaitoksen tonttijohdon rakentamisesta aiheutunut kulu. Yritystoimintaan ja toimitiloille soveltuvia tontteja löytyy Valtatie 6:n varrelta Luumäen Puukylästä 10 hehtaaria, Valtatien 26 varrelta 3 hehtaaria, Kelvelän teollisuusalueelta noin 30 hehtaaria ja Lappeenrannan rajan läheisyydestä 12 hehtaaria. (Luumäki / Asuminen ja rakentaminen / myytävät tontit 2026).

3.9 Kiinteistöjen ylläpito ja tavoitetaso

Kiinteistöjen ylläpidosta ja huolloista vastaa tekninen toimi palvelukuvauksensa mukaisesti. Uudemmissa rakennuksissa, joille on laadittu huoltokirja, huollot suoritetaan niissä esitettyjen huoltosuunnitelmien mukaisesti kuukausi ja vuositasolla. Muissa rakennuksissa huoltotoimenpiteet tehdään tarpeen mukaan. Huoltojen tekemisestä vastaavat alansa ammattilaiset. Kosmeettiset huoltotoimenpiteet toteutetaan kunnan omana työnä. Kiireelliset huoltotarpeet tulee ilmoittaa kiinteistöpäällikölle tai kiinteistöhoitajalle / päivystäjälle. Kiireettömiä huoltopyyntöjä tai vikatilanteita voi ilmoittaa myös kunnan viime vuonna käyttöönotettaman Buildercom QR-ilmoitusjärjestelmän kautta lähes kaikista kunnan omistamista kiinteistöistä.

Kuntoluokituksen perusteella saadaan selvitettyä rakennuksen tekninen arvo, korjausvastuu sekä korjausvelka. Tekninen arvo voidaan laskea jälleenhankintahinnan, rakennusosien kustannusten ja käyttöajan tuloksena. Korjausvastuu on rakennuksen suoraviivaista arvon alenemaa ikävuosien karttuessa. Korjausvelka on arvo, kun rakennusosalle asetettu käyttöikä ylittyy. (Myyryläinen 2019).

Kuntoluokitus on viisiportainen;

- Luokka 1, heikko. Korjataan 1–5 vuoden kuluessa

- Luokka 2, välttävä. Peruskorjaus 1–5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6–10 vuoden kuluessa
- Luokka 3, tyydyttävä. Kevyt huoltokorjaus 1–5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6–10 vuoden kuluessa
- Luokka 4, hyvä. Kevyt huoltokorjaus 6–10 vuoden kuluessa
- Luokka 5, uusi. Ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden kuluessa (RT 103098: 2019).

Kiinteistöjen kunnan tavoitetasoksi asetetaan 75 % uudisrakennuksen hinnasta, joka olisi verrattavissa kuntoluokituksen tasoon neljä. Käyttötarkoituksen mukaan taso voi vaihdella 60–75 % välillä, eli alimmillaan kiinteistön kuntoluokaksi tavoitellaan arvoa kolme.

Kiinteistökannan kuntoa seurataan tavoitteellisesti ja säännöllisesti ja kuntokartoituksia tilataan tarpeen mukaan. Kiinteistöille tehtävät toimenpiteet kirjataan tulevaisuudessa sähköiseen huoltokirjaan, jotta ajantasaiset tiedot ovat saatavilla mahdollisista henkilövaihdoista huolimatta.

3.10 Kiinteistökannan jaottelu ja tulevaisuus

Kiinteistökanta jaotellaan kolmeen eri kategoriaan: kehitettävät rakennukset, säilytettävät rakennukset ja luovutettavat rakennukset. Kehitettävät rakennukset pyritään pitämään kunnoltaan uutta vastaavina. Säilytettävien rakennusten osalta pidetään yllä minimissään nykyinen laatutaso hyvällä hoidolla ja kuluviiden osien uusimisella sekä kunnossapitokorjauksin. Säilytettävien rakennusten tulevaisuuden kohtaloa ei tiedetä, jonka vuoksi kannattamattomia hankkeita yritetään välttää. Ne voivat päätyä joko kehitettäväksi tai luovutettavaksi, jopa jäädä elämään epävarmuudessa. Luovutettavat rakennukset ovat ikään kuin rasiitteita ja ne halutaan pois käsistä myynnillä tai purkamisella. Toisena vaihtoehtona on pitää niitä toisarvoisessa käytössä esimerkiksi varastona ennen lopullisen päätöksen tekemistä. (Myyryläinen 2019).

Kiinteistöjä luokiteltaessa on huomioitu niiden soveltuvuutta toimintaan, tarvittavien investointien suuruutta, kunnan asukasmäärää nyt ja tulevaisuudessa, mahdollista kulttuuriperintöarvoa sekä rakennuksen merkittävyyttä kunnalle.

Soveltuvuuden osalta on tarkasteltu tilan kokoa tarpeeseen nähden, esteettömyyttä, sijaintia, käytännöllisyyttä ja viihtyvyyttä. Yleisesti kunnan tilojen (pl. luovutettavat kiinteistöt) käyttö- ja vuokrausaste on hyvällä tasolla, joten niiden ei katsottu olevan oleellisia arviointikriteereitä.

3.10.1 Säilytettävät ja kehitettävät kohteet

Säilytettäviä sekä kehitettäviä kohteita ovat kunnan peruspalveluita tuottavat rakennukset; koulut, päiväkodit, kirjastot, liikuntatilat, kunnantalo ja kotiseutumuseo. Muita tähän kategoriaan valikoituja kohteita ovat Joukola, terveyden- ja vanhustenhoidon yksiköt, Hirsivarasto, paloasemat, Punainen tupa, eläinlääkäriin asunto sekä Patteritie 10. Näiden rakennusten katsottiin olevan kunnoltaan sellaisia, että niiden ylläpitäminen ja korjauksiin satsaaminen on taloudellisesti järkevää. Toukolan osalta luokittelu on vielä avoin ja se päädyttiin laiteuttavan luovutettavaksi / kehitettäväksi. Sen osalta tullaan käymään kunnassa keskustelua, jonka perusteella tehdään lopullinen ratkaisu. Suurimpana kehityskohteena on Taavetin koulukeskus. Siinä todettujen sisäilmaongelmien ratkaisemiseksi on käynnistetty hankekehitys ja todennäköisin ratkaisu on korvata kohde uudisrakennuksella. Hanke tulee olemaan suurin lähitulevaisuuden rakennusprojekti kunnassa. Vuokrattujen kohteiden tuotto katsottiin olevan riittävällä tasolla kuluihin verraten. Kunnalla ei ole käytössä vuokrausasteen seurantajärjestelmää, jonka vuoksi vuokrattavien kohteiden vuokrausaste on arvioitu. Kohteiden kartoitukset ovat liitteinä 1–27.

Kuntokartoitusten perusteella tehtyjen korjaus- ja kunnossapidon pitkän tähtäimen suunnitelmien, (PTS), kustannukset on laskettu kymmenelle vuodelle. Laskennassa on käytetty soveltuvilta osin Talonrakennuksen kustannustietoteosta sekä kartoittajan omakohtaista kustannustietoutta kokemuksen pohjalta. Kustannusarviot ovat kartoituksen tekohetken kustannustason mukaisia, karkeahkoja minimikustannusarvioita talousarviota varten, jotka voivat poiketa $\pm 30\%$ riippuen yksityiskohdista. Kustannusarviot eivät pidä sisällään vuosi- huoltoihin kuuluvia toimenpiteitä tai niiden kustannuksia. Kuntoarvioraporttien kustannukset perustuvat laitteiden ja rakennusosien tekniseen käyttöikänsä.

3.10.2 Luovutettavat rakennukset

Yhden kiinteistön, vanhan terveyskeskuksen, osalta on jo tehty purkupäätös. Päätös on tehty kohteen rakennusteknisesti heikon kunnon takia. Lisäksi siinä on todettu sisäilmaongelma. Mikäli muiden luovutettaviksi luokiteltujen rakennusten kohdalla päädytään purkuvaihtoehtoon, on perusteena kohteiden negatiivinen tuottavuus, rakennusteknisesti huono kunto, liian suuri investointitarve rakennuksen arvoon ja merkittävyyteen nähden sekä se, etteivät ne toimi kunnan peruspalveluita tuottavina kohteina. Luovutettavista rakennuksista voi vaihtoehtona olla myös myynti. Huomioitavaa kuitenkin, että kohteet ovat rakennusteknisesti elinkaarensa päässä, joten mahdollisen kaupanteon yhteydessä on kauppakirjaan merkittävä, myydään purkukuntoisena, myyjän virhevastuun välttämiseksi. Myös hinta on sovittava siten, että se vastaa vain tontin arvoa.

Luovutettavien kohteiden purkukustannukset on kirjattu viidelle seuraavalle vuodelle. Osa kohteiden pinta-aloista on saatu Maanmittauslaitoksen Kartta-paikka-palvelun pinta-alanmittaustyökälulla (Maanmittauslaitos n.d.) Purkukustannus on arvioitu Lotus Demolition Osakeyhtiön purkulaskurin avulla. Laskuri ei ole ajantasainen, koska tulos ilmaistaan vanhalla arvonlisäveroprosentilla. Lisäksi lopullinen purkukustannus saadaan vasta kohdekäynnin perusteella ja voi poiketa viidellätoista prosentilla ylöspäin. Tämän takia laskurin antamien purkukustannusarvioiden päälle on arvioitu kyseinen 15 prosentin lisä ja mahdollinen haitta-ainekartoituksen kulu sekä sen mukanaan tuoma lisäpurkukustannus, joksi on toteutuneiden purkukohteiden perusteella arvioitu olevan 15 %. Arvonlisäveron osuus on vähennetty laskurin antamista luvuista. (Lotus Demolition Oy n.d.)

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista, Korpelasta ja Perälästä on tehty rakennushistoriallinen selvitys. Selvityksen perusteella niiden purkukustannuksiin on mahdollista saada tukea Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

3.10.3 Yhtiöittäminen

Luumäen kunta on teettänyt Finnish Consulting Groupilla (FCG) selvityksen tuleeko sen yhtiöittää hyvinvointialueelle, yrityksille ja yksityisille vuokraamansa kiinteistöt kuntalain yhtiöittämisvelvollisuuden täyttämiseksi. Selvityksessä haluttiin myös vastauksia erityiskysymyksiin:

- Mikäli vuokrakohteet tulee yhtiöittää, onko järkevää laittaa kaikki kiinteistöt samaan yhtiöön?
- Miten mahdolliseen yhtiöittämiseen vaikuttaa leasing-mallilla hankittu Hyvinvointiasema sekä Vallikoti ja Patteritien kohteet, joihin liittyy ARA-rajoitteita?
- Hyvinvointiaseman rakentamiseen on saatu valtionavustusta, miten mahdollinen yhtiöittäminen vaikuttaa saatuihin avustuksiin?

Muita kunnan alueella olevia vuokranantajia ovat yksityiset henkilöt sekä Sotiemme Luumäen veteraanit ry. Kunnan alueella on runsaasti vuokrattavia tiloja tyhjillään ja vuokralaisia on hankala saada. Kunnan näkemys on, ettei kunnan alueella ole yksityistä vuokramarkkinaa.

Kohdassa 2.2.2 käsitellyssä sotevoimaanpanolaissa on määräys, ettei vuoden 2026 alusta alkaen hyvinvointivointialueiden käytössä olevat kiinteistöt voi olla kunnan omistuksessa. Täten kunnan katsottaisiin toimivan markkinoilla kilpailutilanteessa ja sotekiinteistöt tulisi yhtiöittää. Toisaalta kuntalaissa ei ole tarkasti määritelty mitä kilpailutilanteella tarkoitetaan, vaan se tulee määritellä tapauskohtaisesti. Määrittelyssä huomioidaan palvelun vastaavuus muuhun markkinatoimintaan, hinnoittelu ja toiminnan suuntautuminen rajoittamattomaan asiakaskuntaan. Kilpailutilanteeksi on katsottu kunnan taloudellisen toiminnan harjoittaminen yksityisten toimijoiden kanssa. Määrittelyssä on huomioitava myös toimintojen vastaavuus. Yhtiöittämisvelvoite voidaan välttää myös, mikäli toiminta katsotaan vähäiseksi. Vähäiseksi toiminnaksi katsotaan toiminta, jonka markkinavaikutus on vähäinen tai olematon. Mikäli kunnan toiminta markkinoilla on jatkuvaa ja toiminnasta tehdään pitkäaikaisia sopimuksia, ei sitä voida katsoa vähäiseksi toiminnaksi.

Hyvinvointiaseman yhtiöittäminen tulisi tehdä, mikäli kunta omistaisi kiinteistön suoraan ja vuokraisi sitä hyvinvointialueelle kilpailutilanteessa. Hyvinvointiasema on kuitenkin leasing-mallilla hankittu, eli kunta vuokraa kiinteistön sen

rahoittajalta ja edelleenvuokraa sitä hyvinvointialueelle. Usein leasingsopimukseen sisältyy ehto kiinteistön hankkimisesta itselle vuokra-ajan päättyessä tai osoittamaan muu taho hankkimaan sen omistukseensa. Leasingmallista huolimatta kuntalain yhtiöittämisvelvoite koskisi myös Hyvinvointiasemaa, koska sen vuokraaminen hyvinvointialueelle katsotaan olevan kilpailutilanteessa markkinoilla hoidettava tehtävä.

Mikäli yhtiöittäminen toteutetaan yhdellä yhtiöllä, saadaan tulot ja menot poistoinen samaan koriin ja ne voivat "kuitata" toisiaan. Voi olla myös kannattavaa, jos kaikki kiinteistöt ovat samassa yhtiössä, kun osa vuokrakohteista on tappiollisia ja osa voitollisia. Eriytyneinä yhtiöinä toiset tekisivät tappiota ja toiset tulosta, jolloin konserniin voi syntyä aito verokustannus, vaikka erillisten yhtiöiden tulokset ja tappiot summatessa ei synny tuottoa. Myöskään konserniavustuksen käyttö ei ole mahdollista kunnan omistamien yhtiöiden välillä.

ARA-kohteet ovat valtion tuella rakennettuja ja niissä on voimassa käyttö- ja luovutusrajoituksia. Lähtökohtaisesti ARA-rajoitusten alaiset kohteet tulisi yhtiöidä omaksi yhtiöksi. Tämä voidaan kuitenkin välttää pitämällä tällaisten kohteiden toiminnot erillään taloudellisesti ja kirjanpidollisesti. ARA-kohteiden tuottoja ei voida käyttää muun toiminnan kuluihin, jonka vuoksi niiden eriyttäminen voisi olla tarkoituksenmukaista. ARA-kohteiden yhtiöittämiseen on haettava lupa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta.

Luumäen paloaseman rakentamiseen on saatu avustusta Palosuojelurahastosta. Rahaston sääntöjen mukaan avustusta saaneen rakennuksen omistustai hallintaoikeutta ei saa luovuttaa toiselle omaisuuden käyttöaikana, joksi on määritelty 30 vuotta. Säännön rikkominen voi johtaa tuen maksamisen lopettamiseen ja jo saatujen tukien takaisinperintään. Tällaisia yhtiöittämissä ei ole vielä ollut, joten niistä kannattaa pyytää Palosuojelurahaston hallituksen enakkopäätöstä. Myyntitilanteita kunnalta hyvinvointialueelle on ollut ja niissä tukien periminen on jätetty tekemättä, koska toiminta on jatkunut entisenlaisesti ja tukipäätöksen ehdot on siirtyneet luovutuksensaajalle.

Selvityksen johtopäätöksenä on, että Luumäen kunta lähtökohtaisesti toimii kilpailutilanteessa markkinoilla vuokratessaan kiinteistöjä ja täten kiinteistöt olisivat yhtiöittämisvelvoitteen piirissä. Yhtiöittämisvelvoitteen laiminlyönnistä

seuraa ensisijaisesti neuvottelu julkisyhteisön kanssa, veloitteet ja kiellon asettaminen seuraavat vasta, mikäli neuvottelut eivät johda tulokseen.

Muu yksittäinen kohde voi olla järkevä yhtiöittää omakseen, varsinkin jos jotakin kohdetta on tarkoitus kehittää ja hakea hankkeeseen pääomasijoittajia.

Riskien kannalta yhtiöittäminen useaksi yhtiöksi ei vaarantaisi sote-kohteiden vuokrausta, vaikka muu vuokratoiminta olisi tappiollista. Avustukset / valtiotuki: Kunnan antaessa taloudellista tukea omistamalleen yhtiölle täytyy lähtökohtaisesti huomioida valtiotukea koskeva sääntely. Kilpailulle markkinoille ja ei-kilpailullisen toiminnan eriyttäminen voi tästä syystä olla perusteltua.

3.10.4 Kooste

Taulukkoon 8 on kerätty kiinteistöt käyttötarkoituksineen jaoteltuina kehitettäviin, säilytettäviin ja luovutettaviin kohteisiin. Siihen on myös kerätty / laskettu; tulot, käyttökustannukset ja poistot tuloksineen sekä kuntoarvioiden mukaiset investointikulutarpeet. Talousarviossa pysymiseksi rakennuksille toteutettavat investoinnit mukailevat taulukon 8 poistosarakkeen lukemia. Kokonaisuudessaan voidaan investoida maksimissaan kunnan vuosikatteen verran.

Rakennusten poistoprosentit vaihtelevat pääkäyttötarkoituksen mukaan ja enimmäispoistot verovuosittain ovat varasto-, työpaja-, talous- tai muista näihin verrattavista rakennuksista 7 %, toimisto-, asuin- tai muista näihin verrattavista rakennuksista 4 % ja rakennuksista tai rakennelmista 20 %. (Verohallinto 2026).

Kohde	Kiinteistön tulot	Kiinteistön käyttömönöt	Poisto	Tulos	Kuntoarvio	Investointivara		Muuta	Kiinteistön purkaminen		Käyttörahoitus		
						< 5 vuotta	5- 10 vuotta		PTS:an ei sisälly normaalit huoltokustannukset	Purku 5 vuoden sisällä	Purkukustannus	Vuokrattu	Vuokrausaste
Taavetin päiväkot	350 800	-60 500	-91 300	199 000	30.3.2023	21 000	48 000						Kunnan palvelut
Taavettihalli	288 600	-155 360	-7 300	135 940	24.4.2025	420 000	158 000						Kunnan palvelut
Kirjasto	178 040	-70 400	-73 000	32 640	12.5.2025	185 000	10 000				x	100	Kunnan palvelut + eläinlääkintä
Vallikoti	400 500	-242 038	-128 000	30 481	5.8.2025	387 000	80 000				x	100	EKHVA
Taavetin koulukeskus	870 200	-380 779	-175 900	313 521	24.4.2025			Laajennettu kuntoarvio tehty 31.7.2025					Kunnan palvelut
Kangasvarren koulu	182 800	-150 282	-127 200	-94 882	31.7.2025	138 000	109 000						Kunnan palvelut
Jurvalan päiväkot	345 600	-103 387	-47 300	184 903	8.9.2023	129 000	233 000						Kunnan palvelut
Joukola	71 800	-27 570	-18 600	25 630	22.5.2025	325 000	50 000	Historiallisesti merkittävä kohde. Vuokrattavissa tapahtumiin.					
Luumäen kunnantalo	372 500	-138 080	-50 700	185 710	16.4.2025	777 000	109 000				x	15	Kunnan palvelut + EKHVA 300 m ² ym.
Hyvimointiasema	550 000	-504 475	0	45525				Valmistunut 2024.			x	100	Kuntarahoitus-leasing EKHVA
Toukola	81 400	-41 730	0	19 670	23.9.2025	94 000	170 000	Vuokrattavissa tapahtumiin.					Kunnan palvelut
Linnoitus- ja kotiseutumuseo													
Linnala 1	24 200	-8880	-1200	18 020	ei laadita								Kunnan palvelut
Hirsivarasto													Varasto
Linnala 1	0	-300	0	-300	ei laadita								
Eläinlääkärin asunto	13 500	-11 180	0	2 320	ei laadita						x	100	Vuokrattu yksityishenkilölle
Patteritie 10	85 700	-39 180	-48 200	-1 680	laaditaan						x		
Paloasema	228 000	-62 280	-50000	115 720	laaditaan						x	100	EKHVA
Kokoonnutumistila Punsinen Tupa													
Linnala 1	0	-2000	-1200	-3 200	ei laadita			Museohistoriallisesti tärkeä kohde (suojeltu)			x	100	Luumäki Escape
Autotalirakennus / varikko	0	-22 670	-1809	-24 279	ei laadita								Kunnan palvelut / varasto
Jurvalan paloasema	31 100	-18 600	0	14500	ei laadita						x	100	EKHVA
Jäähalli	309 500	-158 680	-87 800	85010	ei laadita	200 000							Kunnan palvelut
Taavetin päiväkot Ärjälä	0	-5880	0	-5880	ei laadita			Sisäilmaongelma			x		59 200
Vallikoulu	86 900	-12 600	0	54300	ei laadita						x		128 920
Terveyskeskusrakennus Tyynelä	0	-7500	-80 900	-88400	ei laadita			Sisäilmaongelma. Ei sähköä eikä lämmitystä.			x		597 280
Kerhotoimintarakennus	0	-1500	0	-1500	ei laadita						x		
Talousrakennus											x		24 615
Asuinrakennus Myllytie 12	5000	-1500	0	3500	ei laadita						x		
Talousrakennus											x		24 450
KORPELA													
Asuinrakennus											x		
Talousrakennus											x		28 970
Asuinrakennus	0	-2000	0	-2000	ei laadita			Ei käyttöä. Ei sähköä eikä lämmitystä. Museohistoriallisesti arvokas.			x		25 120
Talousrakennus											x		
Asuinrakennus											x		
Talousrakennus											x		59 110
Rantasauna											x		
PERALÄ													
Asuinrakennus	0	-1500	0	-1500	ei laadita			Ei käyttöä. Ei sähköä eikä lämmitystä. Museohistoriallisesti arvokas.			x		55 590
Talousrakennus											x		
Rantasauna											x		

4444 140

-2 223 082

-850 209

1 270 839

2 654 000

943 000

1 001 235

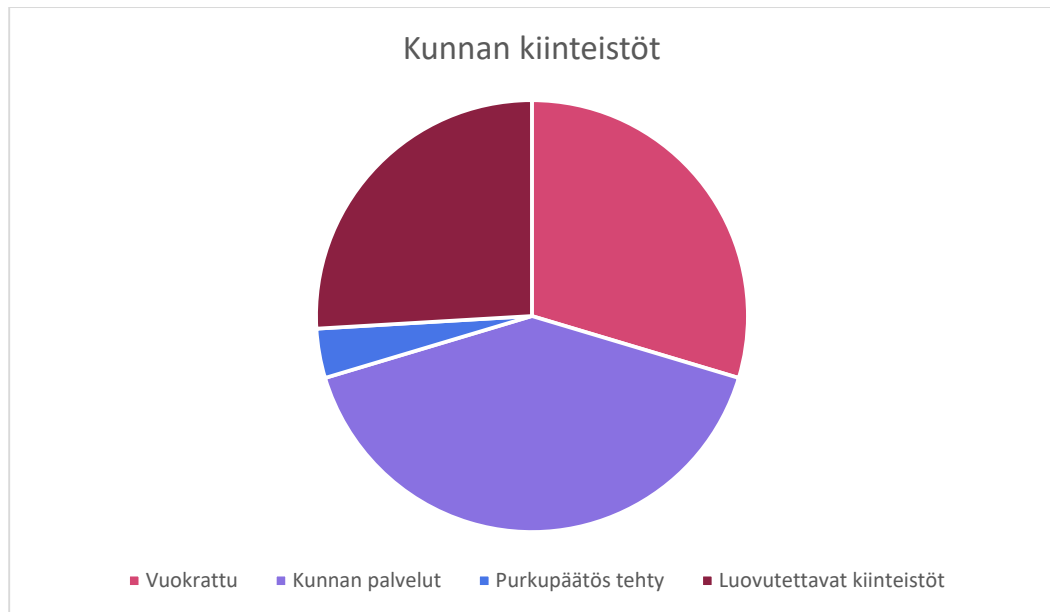
Kehytettävät kohteet

Säilytettävät kohteet

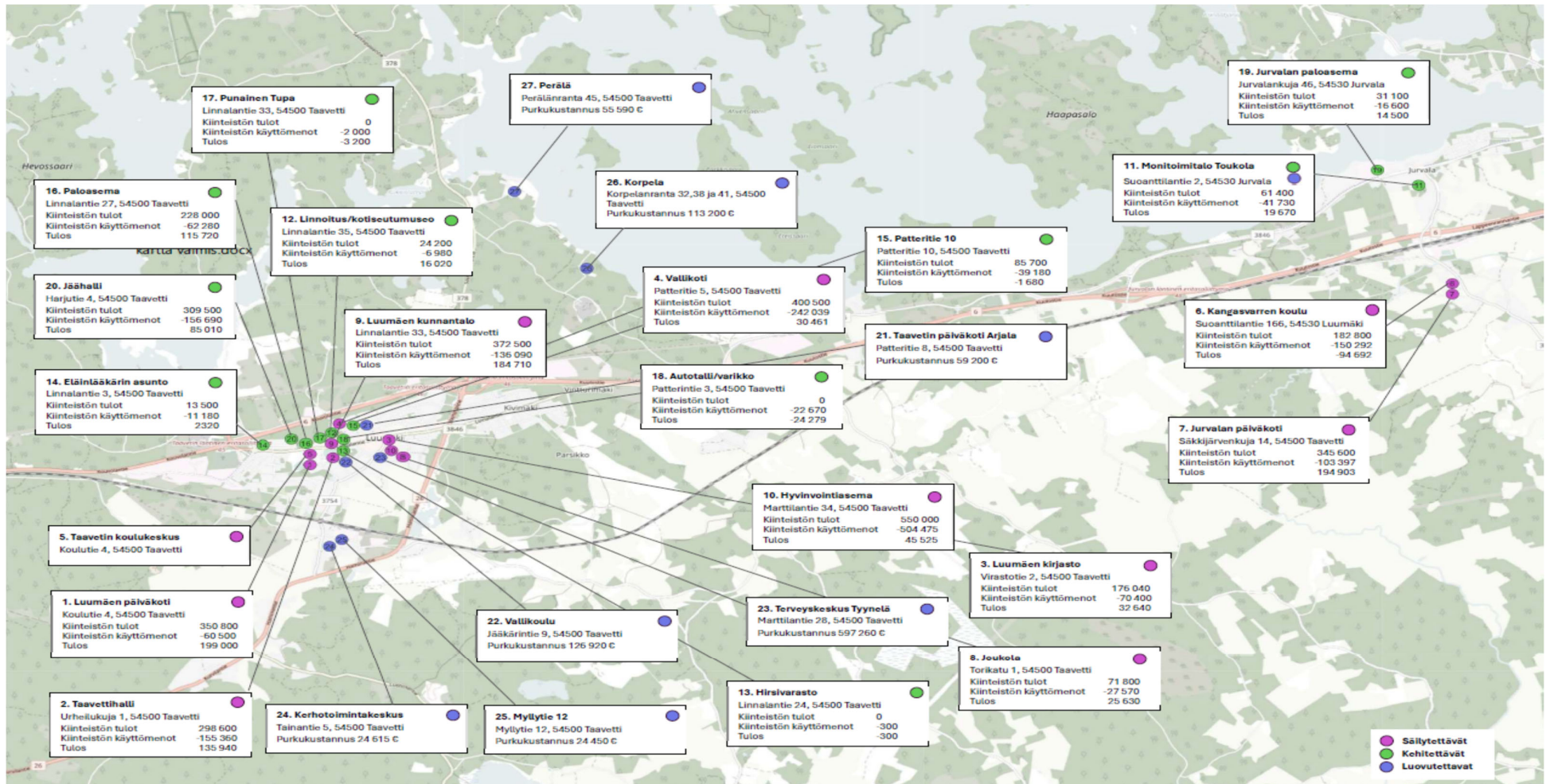
Luovutettavat kohteet

Taulukko 8. Kiinteistölistaus

Taulukon 8 pohjalta kaaviossa 1 on esitetty kehitettävien ja säilytettävien kiinteistöjen osuus käyttötarkoituksittain sekä luovutettavat kiinteistöt. Kuvassa 2 on esitetty kiinteistökanta tunnusluvuin sijoitettuna kartalle. Taulukkoon 2 on koottu pitkän tähtäimen suunnitelmien mukaiset vuosittaiset korjauskustannukset.



Kaavio 1. Kiinteistökanta käyttötarkoituksin ja tulevaisuuden visioin



Kuva 2. Kiinteistöt sijoitettuna kartalle

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Taavetin päiväkoti	8 000	0	8 000	2 000	16 000	5 000	37 000	0	6 000	0	2 000	7 000	8 000	2 000	2 000	2 000	10 000
Taavettihalli	356 000	0	10 000	38 000	0	15 000	40 000	5 000									
Kirjasto	5 000	10 000	0	95 000	0	10 000	0	0	0								
Vallikoti	178 000	23 000	75 000	50 000	53 000	0	32 000	29 000	0								
Kangasvarren koulu	7 000	4 000	0	5 000	62 000	20 000	3 000	7 000	0	9 000	8 000	0	1 000	35 000	8 000	2 000	22 000
Jurvalan päiväkoti	7 000	69 000	0	5 000	19 000	2 000	2 000	71 000	0	5 000	3 000	50 000	16 000	35 000	13 000	27 000	17 000
Joukola	20 000	0	0	30 000	135 000	0	0	0	50 000								
Toukola	53 000	12 000	19 000	10 000	0	150 000	0	0	0	20 000							
Kunnantalo	709 000	25 000	8 000	6 000	3 000	0	40 000	26 000	40 000								
	1 343 000	143 000	120 000	241 000	288 000	202 000	154 000	138 000	96 000	34 000	13 000	57 000	25 000	72 000	23 000	31 000	49 000

Kaavio 2. Korjauskustannukset vuosittain

4 TUTKIMUSTULOKSET JA NIIDEN LUOTETTAVUUSARVIO SEKÄ POHDINTA

Karsimalla kiinteistökannasta tuottamattomat ja heikkokuntoiset kiinteistöt ja panostamalla niistä säästyvät kunnossapitokustannukset varsinkin kehitettäviiin kiinteistöihin, saadaan kunnan talous paremmaksi. Panostaminen hyväkuntoisiin rakennuksiin kasvattaa tilojen viihtyisyyttä ja kohottaa niiden haluttavuutta. Samalla lisätään kunnan elinvoimaisuutta ja vetovoimaa. Strategiassa luovutettaviksi luokiteltujen kohteiden yhteenlaskettu vuosittainen ylläpitokustannus on 32 580 € ja vain kahdesta niistä kunta saa jonkinlaista tuloa. Sisäilmaongelmien vuoksi sekä kiinteistöjen ikä ja käyttötarve huomioiden niiden korjauskustannukset olisivat moninkertaiset purkukustannuksiin verraten. Järkevin vaihtoehto on rakennusten purkaminen, jo terveystieteidenkin puolesta. Säästyvällä rahalla voidaan panostaa kehitettäviin kohteisiin, kuten Taavetin päiväkotiin ja Kunnantaloon. Kun kiinteistöstrategia julkaistaan ja kuntalaiset saavat tietoonsa mitä rakennuksia aiotaan purkaa, tullaan varmasti kohtaamaan muutosvastarintaa. Tätä hälventämään voisi olla hyvä järjestää yleinen keskustelutilaisuus. Tilaisuudessa voidaan esittää avoimesti kohteiden vuosittaiset ylläpitokulut suhteessa tuottoon sekä kertoa kohteiden kuntotilanteesta. Esimerkiksi Tainantie 5: alkuperäiskuntoiset asuin -ja talousrakennus 1940-luvulta. Vuosituotto 0 € ja ylläpitokustannus 1500 € vuodessa, tulos -1500 €. Jotta rakennus saatettaisiin haluttuun kuntoluokkaan, tulisi se peruskorjata kauttaaltaan, tekniikkaa myöten. Peruskorjauksen hinnaksi voidaan arvioida 150 000 €. Korjauksen myötä vuosituotto voisi nousta 12 000 €:on ja ylläpitokustannus laskisi, muttei silti riittäisi kuolettamaan korjauksen kustannuksia, eikä tekemään kohteesta tuottoisaa. Ilman peruskorjausta kohde voisi olla käytössä vielä muutaman vuoden, mutta silloinkin voidaan olettaa ylläpitokustannuksen kasvavan. Kohde ei ole uniikki eikä suojeltu. Sijainti kohtuullinen, mutta kunnassa on valitettavasti parempikuntoistenkin omakotitalojen ylitarjontaa. Myynti voi olla hankalaa ja siihen sisältyy riski myyjän vastuun vuoksi. Myyntihinta voisi olla 7000 €, joka riskin toteutuessa voidaan menettää. Purkukuntoisena myymällä siitä voisi saada 1500 €. Näiden valossa kohteen purkaminen on paras ratkaisu.

Kun strategian mukaiset luovutukset toteutetaan, tulee kunnan kiinteistökanta pienenemään seitsemällä kiinteistökokonaisuudella, jotka muodostuvat seitsemästätoista eri rakennuksesta. Jäljelle jäävän kannan yhteenlaskettu pinta-ala tulee olemaan noin 34 500 m² ja kohteiden lukumäärä 26.

Kiinteistöjen vuokrausaste on varsin hyvä. Jatkossa kannattaa panostaa hyväkuntoisten kohteiden ylläpitämiseen ja kehittämiseen, jotta vuokralaiset viihtyvät, toiminta jatkuu ja kunta saa tuloja. Toiminnan kehittyessä tai muuttuessa on kannattavaa investoida kiinteistöjen käyttötarpeen muutokseen vuokrasuhteiden jatkumiseksi.

Uudis- ja korjausrakentamisessa tulee huomioida energiatehokkuus. Rakennuksen ulkovaippa tulee olla tiivis lämpövuotojen minimoimiseksi. Perusparannuksissa rakennukset tulee huolellisesti eristää. Lisäksi kannattaa satsata laadukkaisiin oviin ja ikkunoihin. Valaistus tulee muuttaa ajanmukaiseen LED-tekniikkaan. Kunta onkin jo muuttanut kaikkien käytössä olevien kohteiden lämmitysmuodoksi kaukolämmön. Ilmastosuunnitelman tavoitteen saavuttamiseksi tulee aurinkoenergian tuotantoa lisätä. Kestävemmän liikkumisen mahdollistamiseksi julkiset rakennukset varustetaan sähköautojen latausmahdollisuudella. Yksityisiä latauspisteitä tarvitaan myös muualla kunnan alueella. Asumis- ja oleskelumukavuuden takaamiseksi uudis- ja perusparannuskohteet varustetaan jäähdytystoiminnolla. Ilmaston lämpenemisen vuoksi myös Suomessa lämpötilat ovat nousseet viimeisen 40-vuoden aikana 0,2–0,4 °C vuosikymmenessä (Ilmatieteen laitos, n.d.) Huoltokirjaan tulisi myös säännöllisesti kirjata rakennusten sähkön, lämmön- ja vedenkulutuslukemat. Tämä auttaa energiatehokkuuden seurannassa. Energiatehokkuus taas tukee tavoitetta hiilineutraalisuudesta vuoteen 2030 mennessä. Halutessaan kunta voi solmia vapaaehtoisen julkisen alan energiatehokkuussopimuksen.

Maailma muuttuu ja kehittyy jatkuvasti. Toiminnan laatu voi muuttua, samoin kuin käyttäjien määrä. Siksi uudis- ja peruskorjauskohteita suunniteltaessa on huomioitava muuntojoustavuus, jotta muutosten myötä tiloja voidaan helposti muuntaa vastaamaan uuteen tarpeeseen. Tulevaisuudessa osa nyt säilytettäviksi määritellyistä kohteista kohdannee siirtymisen luovutettaviksi kohteiksi väestön vähenemisen ja kiinteistön käyttötarpeen laskiessa.

Kuntokartoituksia tulee tehdä säännöllisesti ja niiden pohjalta tehtyjä korjaus-ehdotuksia tulee toteuttaa. Kartoitusten yhteydessä laadittuja pitkäntähtäimen suunnitelmia tulee päivittää vuosittain vastaamaan sen hetkistä hintatasoa. Ajantasaisilla PTS-taulukoilla tulevien investointien budjetointi on helppoa ja rakennusten kunnolle asetettu tavoiteraja saavutetaan. Tehdyt korjaukset tulee tallentaa sähköiseen huoltokirjaan.

4.1 Pohdinta

Opinnäytetyön tavoite oli luoda Luumäen kunnalle kiinteistöstrategia, jonka avulla kiinteistökanta saadaan puolitettua ja jäävät rakennukset sopiviksi käyttötarkoitukseensa, kustannus- ja energiatehokkaiksi sekä turvallisiksi ja terveellisiksi. Ensimmäinen tutkimuskysymys ratkaistiin, kun kunnan kiinteistökanta saatiin kartoitettua kuntoarvioraporttien, huoltokirjojen ja kunnan arkistomateriaalin perusteella. Kartoitusten perusteella rakennukset jaoteltiin säilytettäviin, kehitettäviin ja luovutettaviin kohteisiin. Luovutettaviksi luokitellut kohteet purkamalla saadaan kiinteistökantaa supistettua noin 14 %. Toisen tutkimuskysymyksen, kiinteistökannan puolittamisen saavuttamiseksi, tulee sosiaali-, terveys- ja pelastustoimen käytössä olevat kiinteistöt yhtiöittää. Yhtiöittämisestä on teetetty selvitys ja asia etenee lähitulevaisuudessa. Kolmas tutkimuskysymys, strategiaan vaikuttavat tekijät, etsittiin kirjallisuuskatsauksen rakentamisen historiasta, laeista, vihreästä siirtymästä ja elinkaariajattelusta sekä erinäisistä Luumäen kunnan julkaisuista. Neljännen tutkimuskysymyksen, strategian jalkauttamisen, avaimet löydettiin kirjallisuuskatsauksen luvusta strategiasta käytäntöön.

Säilytettävät ja kehitettävät kohteet vastaavat pääosin tavoitteisiin sopivuudesta käyttötarkoitukseen, kustannus- ja energiatehokkuudesta, turvallisuudesta ja terveellisyydestä.

4.2 Luotettavuusarvio

Laadullisella tutkimusmenetelmällä tehdyn tutkimuksen voi sanoa olevan luotettava, kun tutkimuksen tutkimuskohde ja tulkittu materiaali ovat yhteensopivia eivätkä teorianmuodostukseen ole vaikuttaneet epäolennaiset tai satunnaiset tekijät (Vilkkä 2021, 196). Tältä kannalta tutkimuksen voidaan siis sanoa

olevan luotettava, koska tapaus täydentyi strategiaan olennaisesti kuuluvilla osilla ja muodostaa eheän kokonaisuuden. Täydentävät osiot on haettu erinäisistä Luumäen julkaisuista, joten ne ovat kohdekohtaisia ja todenperäisiä. Luotettavuutta tukee myös se, että tapaustutkimuksella pyritään monipuoliseen kuvaukseen tutkimuskohteesta runsaalla lähdemateriaalilla ja mielestäni siinä on onnistuttu. Kartoitusten päämateriaali, kiinteistökartoitukset ovat kokeneiden ammattilaisten käsialaa ja siten luotettavia ja päteviä. Kiinteistölistauksen vuosittaiset tulo-, meno- ja poistokustannukset ovat toteutuneita lukuja ja siten päteviä. Investointivarat noudattelevat pääosin kiinteistökartoituksissa esitettyjä korjauskustannuksia. Vuokrausaste on arvioitu, mutta vastaa hyvin todellisuutta. Purkukustannukset on laskettu laskurilla, joten niiden paikkansapitävyys voi erota todellisuudesta, varsinkin laajempien kohteiden osalta. Kuten tapaustutkimus, jokainen kiinteistöstrategia on erilainen, uniikki, joten sitä ei voida verrata toisten kuntien strategioihin.

LÄHTEET

Aaltola, J. ja Valli R. (toim.) 2015. Ikkunoita tutkimusmetodeihin 1. Jyväskylä: PS-kustannus.

Backes, J ja Traverso M. 2021. Application of Life Cycle Sustainability Assessment in the Construction Sector: A Systematic Literature Review. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.proquest.com/open-view/8a3228b75c824588c53f553dc60eaf28/1?pq-origsite=gscholar&cbl=2032344> [viitattu 10.3.2026].

Etelä-Karjalan yrityshakemisto (n.d) WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://ekarjala.yrityshakemistot.fi/> [viitattu 1.2.2026].

Hankintalaki 29.12.2016/1397

Heikkinen, H. ja Kaukko M. (toim.) 2023. Toimintatutkimus. Tampere: Vastapaino.

Ilmastolaki 10.6.2022/423

Ilmatieteen laitos (n.d.) Ilmastonmuutoskysymyksiä. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.ilmatieteenlaitos.fi/ilmastonmuutoskysymyksiä> [viitattu 1.4.2025].

Kananen, J. 2010. Opinnäytetyön kirjoittamisen käytännön opas. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulun julkaisuja.

Kananen, J. 2013. Case-tutkimus opinnäytetyönä. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulun julkaisuja.

Korhonen, J (toim.) 2024. Oikeudenmukainen siirtymä Suomessa 2025. Helsinki: Into Kustannus Oy.

Kumpulainen, K. ja Miettinen, T. 1992. Luumäen historia. Jyväskylä: Gummerus.

Kuntalaki 10.4.2015/410

Kuntaliitto 2026. Valtionosuudet. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.kuntaliitto.fi/talous-ja-elinvoima/kuntatalous-ja-valtio/valtionosuudet/valtionosuuslaskelmat> [viitattu 24.1.2026].

Kuntaliitto 2026. Kuntien veroprosentit. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.kuntaliitto.fi/talous-ja-elinvoima/verotus/kuntien-veroprosentit> [viitattu 24.1.2026].

Laki sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä 29.6.2021/612

Laki sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulosta 29.6.2021/616

Luumäen kunta 2026. Ajankohtaista. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.luumaki.fi/fi/ajankohtaista/arto-kummala-luumaan-uudeksi-kunnanjohtajaksi> [viitattu 24.3.2026].

Luumäen kunta 2026. Kuntainfo. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.luumaki.fi/fi/kuntainfo> [viitattu 24.1.2026].

Luumäen kunta. Kuntainfo / Hallinto ja päätöksenteko / Talous. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.luumaki.fi/fi/kuntainfo/hallinto-ja-paatoksen-teko/talous> [viitattu 24.1.2026].

Luumäen kunta 2026. Asuminen ja rakentaminen / Myytävät tontit. WWW-sivu. Saatavissa: <https://www.luumaki.fi/fi/asuminen-ja-rakentaminen/myytavat-tontit> [viitattu 24.1.2026].

Luumäen kunta 2026. Asuminen ja rakentaminen / Ympäristö. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://luumaki.fi/fi/asuminen-ja-rakentaminen/ymparisto> [viitattu 24.1.2026].

Maanmittauslaitos. n.d. Karttapalvelu. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://asiointi.maanmittauslaitos.fi/karttapaikka/?lang=fi> [viitattu 11.2.2026].

Myyryläinen, L. 2019. Rakennusten elinkaari, energia ja kunto. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Lotus Demolition Oy. n.d. Purkulaskuri. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://lotusdemolition.fi/purkubotti/#5> [viitattu 11.2.2026].

Rakennustieto 2019. Kiinteistön kuntoarvio. Kuntoluokan määräytyminen. RT 103098. Rakennustieto Oy.

Rakentamislaki 21.4.2023

Ritakallio, T. ja Vuori, T. 2018. Elävä strategia. Kyky nähdä, taito tarttua tilaisuuteen. Helsinki: Alma Talent Oy.

Savolainen, P. ja Talve, A. 2024. Arkkitehtuurimme vuosituhannet. Suomen arkkitehtuurin historia alusta loppuun. Turku: Kustannusosakeyhtiö Sammakko.

Tanner, R. 2024. Strategiasta käytäntöön. Helsinki: Alma Talent Oy.

Valtiovarainministeriö (n.d.). Kuntien tehtävät ja toiminta. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://vm.fi/kuntien-tehtavat-ja-toiminta> [viitattu 1.4.2025].

Valtiovarainministeriö 2025. Taloudellinen katsaus talvi 2025. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://vm.fi/taloudellinen-katsaus-talvi-2025#/> [viitattu 25.1.2026].

Vilka, H. 2021. Tutki ja kehitä. Jyväskylä: PS-kustannus.

Vilkka, H. 2023. Kirjallisuuskatsaus metodina, opinnäytetyön osana ja tekstilajina. Helsinki: Art House Oy.

Valtioneuvosto 2018. Terveet tilat 2028-toimenpideohjelma, hankeryhmän raportti. Valtioneuvoston kanslian julkaisusarja 2/2018. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/server/api/core/bitstreams/459e3226-f04c-4d04-8f88-fd66b323d1db/content> [viitattu 9.2.2026].

Verohallinto 2026. Tilastot. WWW-dokumentti. Saatavissa: https://vero2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/Vero/Vero_Henkiloasiakkaiden_tuloverot_lopulliset_alue_Verovuosi%202023/alue_101_2023.px/table/table-ViewLayout1/?rxid=71d3c8ed-6690-420b-8fa4-a9ed7a8ba8b0 [viitattu 24.1.2026].

Verohallinto 2026. Verot ja maksut. Poistot. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/verot-ja-maksut/osakeyhtio-ja-osuus-kunta/tuloverotus/poistot/> [viitattu 10.2.2026].

Väestökeskus 2024. Väestöennuste 2024. Tilastot. WWW-dokumentti. Saatavissa: https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_vaenn/stat-fin_vaenn_pxt_14wx.px/ [viitattu 1.2.2026].

West, J., Siddhapura, M., Evangelista, A. & Haddad, A. 2024. Building Condition Auditing (BCA)—Improving Auditability—Reducing Ambiguity. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.mdpi.com/2075-5309/14/11/3645> [viitattu 11.3.2026].

Yle 2025. Tulospalvelu. Kuntavaalit. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://vaalit.yle.fi/kv2025/tulospalvelu/fi/municipalities/441/> [viitattu 15.4.2025].

Rakennuksen nimi Luumäen päiväkot	Kiinteistötunnus 441 443 3 5	Rakennusnumero
Kohteen osoite Koulutie 1 54500 LUUMÄKI		
Rakennuksen omistaja / haltija Luumäen kunta	Yhteystiedot	
Käyttötarkoitus Päiväkoti	Käyttöönottovuosi 2017	Toiminnallinen rakennus kunnan palvelut
Koordinaatit		
Laajuustiedot		
Huoneistala, m ²		
Kellarien ja ullakoiden ala, m ²		
Rakennuksen ala, m ²		1234,5
Lämmitetty tilavuus, m ³		
Tilavuus, m ³		4300
Kerrosala, m ²		
Bruttoala, m ²		
Kerrosten lukumäärä		2
Porrashuoneiden lukumäärä		
Huoneistot ja yhteiset tilat		
Käyttötarkoitus	kpl	pinta-ala, m²
Asuinhuoneistot		
Liiketilat		
Hoituhuoneistot		
Toimisto- ja hallintuhuoneistot		
Kokoon tumishuoneistot		
Opetushuoneistot		
Tuotantuhuoneistot		
Varastohuoneistot		
Muut huoneistot		
Varastot	1 ulkovarasto	
Väestönsuojat		
Saunatilat		
Uima-allastilat		
Siivous- ja pyykinpesutilat		
Käytävät		
Porrastilat		
Tekniset tilat		
Muut	leikkimökki	
Autopaikat rakennuksessa		
Yhteensä		

Varusteet ja rakennelmat (kpl)		
Äirta	Jätessäiliö	Polkupyöräteline
Portti	Jäteastia	Keinu
Autolämmityspylväs	Kalvo	Hiekkalaatikko
Pihavalopylväs	Lipputanko	Liikuntateline
Sähkö- ja puheinkaapit	Tuuletusteline	Ulkokaluste
Jätekatos tai -aitaus	Pyykinkuvausteline	Muu

Ulkoalueisiin kohdistuvat rasitteet	
Vesijohtolinja	<input type="checkbox"/>
Viemäriinlinja	<input type="checkbox"/>
Kaukolämpölinja	<input type="checkbox"/>
Sähkölina	<input type="checkbox"/>
Telolinja	<input type="checkbox"/>
Kulkureitti	<input type="checkbox"/>
Paikoitus	<input type="checkbox"/>
Muu	<input type="checkbox"/>

Ulkoalueiden jakauma	Päällyste	Yksikkö	Määrä	Kesähoito	Talvihoito
Käyttötarkoitus	asfatti				
Tiet ja pihakäytävät	betonilaatoitus				
Tiet ja pihakäytävät					
Paikoitusalueet					
Leikki- ja liikunta-alueet					
Oleskelualueet					
Varastointialueet					
Huoltoalueet					
Erilliset alueet					
Nurmikot					
Vuosittaiset istutukset					
Pysyvät istutukset					
Pensasaidat					
Luonnonalueet					
Vesialueet					
Yhteensä					

Hoitovastuut	Päällyste	Yksikkö	Määrä	Kesähoito	Talvihoito
Käyttötarkoitus					
Jalkakäytävä					
Katu tai tie					
Muu					

Alueella olevat putkistot	Pituus	Nimelliskoko	Materiaali	Rakennepaine	Asennusvuosi
Käyttötarkoitus					

Alueella olevat sähkö- ja tietoverkostot	Pituus	Kaapelityyppi	Teho	Asennusvuosi
Käyttötarkoitus				

Rakennustekniikka	Yksikkö	Määrä	Materiaali	Kuvaus	U-arvo
Nimike					
Perustukset			teräsbetoni		
alapohty			teräsbetoni		
Rakennusrunko			teräsbetonielementti		
Parvekkeet			teräsbetoni		
Julkisivut			rappaus/levy		
ikkunat			3-lasiset MSE		
ulko-ovet			metalli		
Yläpohjarakenteet			teräsbetoni		
vesikate			saumapetti		
Hissit					1

Lämmitysjärjestelmä		kWh/a	kWh/m ² /a
Laskennallinen tavoitekulutus		kw	dm ² /s
Tilausteho / tilausvesivirta			
Lämmönhankinta			
Kauko- tai aluelämpö	<input checked="" type="checkbox"/>		Lämmön luovutus
Öljy	<input type="checkbox"/>		Radiaattorit / konvektorit
Kiinteä polttoaine	<input type="checkbox"/>		Kattosäteilylämmitys
Suora sähkö	<input type="checkbox"/>		Ilmalämmitys
Varaava sähkö	<input type="checkbox"/>		Lattialämmitys
Maalämpö	<input type="checkbox"/>		Lämminilmakoneet
Muu	<input type="checkbox"/>		Muu

lämmönsiirtimeen tekninen käyttöikä 20-25 v
lämmitysverkoston tekninen käyttöikä 60-70 v
lämmönjakelun toimilaitteiden tekninen käyttöikä 10-20 v
sulku- ja linjaventtiilien käyttöikä 30 v

käyttöveden lämmönsiirrin 190 kW
lämmityksen lämmönsiirrin 34 kW
ilmanvalhdon lämmönsiirrin 155 kW
ilmanvalhdon kautta

Vesijärjestelmä Normivirtaus dm³/s Vesijohtoverkosto Kylmävesiverkosto <input checked="" type="checkbox"/> Lämminvesiverkosto <input checked="" type="checkbox"/> Muu <input type="checkbox"/> Lämpimän vesijohtoverkoston liittyvät laitteet Kylvesipattarit <input type="checkbox"/> Lämmitysipattarit <input type="checkbox"/> Lattiälämitys <input type="checkbox"/> Muu <input type="checkbox"/> Viemäriverkosto Jätevesiviemärit <input checked="" type="checkbox"/> Sademviesimärit <input checked="" type="checkbox"/> Erottimet <input type="checkbox"/> Käsköt ym. <input checked="" type="checkbox"/> Salaojaviemärit <input checked="" type="checkbox"/> Muu <input type="checkbox"/>		Käytössä johtojen tiivistäminen käytössä 50 v hanasäiliöiden tekninen käyttöikä 15-25 v wc-istuintekninen käyttöikä 25-50 v viemäreiden tavoitteellinen käyttöikä 50 v
Irtovälikalustejärjestelmä Irtovälikaluste dm³/s Järjestelmän tyyppi Koneellinen tulo ja poltto <input checked="" type="checkbox"/> Huonekalusteellinen tulo ja poltto <input type="checkbox"/> Koneellinen poltto <input type="checkbox"/> Painovoimainen irtovälikaluste <input type="checkbox"/> Tarvikkeet Lämmön talteenotto <input checked="" type="checkbox"/> Kostutus <input type="checkbox"/> Jälkityttö <input type="checkbox"/> Muu <input type="checkbox"/>		Irtovälikalusteiden tekninen käyttöikä 25-30 v
Muut LV-tekniikat (järjestelmät) Kylmätekniikka <input type="checkbox"/> Painelma, kaasut <input type="checkbox"/> Paloturvallisuus <input type="checkbox"/> Varusteet <input type="checkbox"/> Muu <input type="checkbox"/>		
Sähkijärjestelmä nimellivirta 400 A Liittymäteho kVA Liittymävirta V Huipputeho kW		laakujen tekninen käyttöikä 40 v liittymäjohtojen tekninen elinkaari min. 50 v
Tieto- ja muut järjestelmät Puhelin <input checked="" type="checkbox"/> Äänentoisto ja merkintä <input type="checkbox"/> Antenni <input checked="" type="checkbox"/> Klimalaitteet <input checked="" type="checkbox"/> Integroitit <input type="checkbox"/> Turva- ja valvonta <input type="checkbox"/> Rakennusautomaatio <input checked="" type="checkbox"/> Muu <input checked="" type="checkbox"/>		tuhovalvonta-, videovalvonta- ja automaattinen paloilmoitusjärjestelmä videovalvontajärjestelmän elinkaari 10-15 v sähköverkkoon liitetyt paloilmoittimet, käyttöikä 10 v
Päilytys Tekijä Huomautuksia		

Kurtseja 25.11.2025

Rakennus on pääosin hyvinkurttainen. Lisätutkimustapetta on rakenteiden halkaaminen, julkisivuvalvottujen ja kuvatusrakenteiden sekä palokäytävien osalta. Näkyvin osin perustusrakenteet ovat teräsbetonisia palokäytävien, laikkauksien mukaan teräsbetoniset anturit. Rakennuksen sisätiloissa on nähtävissä huuhkalasia seinä ja lattiarakenteissa. Näiden osalta on aiheillista tehdä karttoja halkaamisen määrittä ja laajuudesta, rakenteiden palokäytävien sekä suunta- ja laajuus korjausten jälkeen.

Julkisivuvalvottujen vaurio on useissa paikoin kuluut. Es. lasien tulit kestää vuosittain ja vaurioituneet / lasien vaurioituneen syy on aiheillista selvittää lisätutkimuksena ja korjata tiluissa vaurioituneet laavat.

Rakennuksen salaojituksista on nähtävissä lisätutkimus kaikki tarkastuslaivo. Tarkastuslaivoja ei ole kaikkina rakennuksen kullissa näkyvässä ja salaojen sekä kalvojen olemassaolo on aiheillista tutkia lisätutkimuksena avaamalla rakenteita rakennuksen kullissa.

Salaojen tarkastukset on aiheillista lisätä myös huolto-ohjelmaan. Soikat rakenteiden vedeneristyksessä ei tehty havaintoja ja vedeneristyksen tarkastus on suositeltavaa tehdä salaojen tarkastuksen yhteydessä.

Talo- ja sähkötekniikan osalta ei havaittu merkittäviä puutteita. Hissin nostimen toiminnassa on käytäjien mukaan ollut usein puutteita.

Kiinteät toimenpiteet:

- Palokäytävien kurtutkimus
- Palokäytävien toiminnan ja hälytyksen varmistaminen (yksittä kytömittä).
- Sähkösuojelujen tilaus

Suositellut lisätutkimukset ja muut jatkotoimenpiteet

- kurtutkimus, salaojat, tarkastuslaivat ja perustusten vedeneritys, toimenpiteet tutkimustulosten pohjalta.
- palokäytävien kurtutkimus, palokäytävien kurtutkimus palokäytävien suunnitelmista, läpiviennin palokäytävien/urettien pakouksen riittävyden varmistus palokäytävien rakenteiden läpiviennillä.
- palokäytävien toiminnan ja hälytyksen varmistaminen (yksittä kytömittä) IV-kojehuoneessa, kartoitus kaikki palokäytävät.
- kurtutkimus, rakennushalkaamisen kartoitus ja suunta- ja laajuus korjausten jälkeen.
- julkisivuvalvottujen kurtutkimus (pinnolta tai uusin toimenpiteet tutkimustulosten pohjalta)

Rakennuksen nimi	Kiinteistötunnus	Rakennusnumero
Taavettihalli		

Kohteen osoite
Urheilukuja 1 54500 TAAVETTI

Rakennuksen omistaja / haltija	Yhteystiedot		
Luumäen kunta			
Käyttötarkoitus	Liikuntahalli		Toiminnallinen rakennus
Käyttöönottovuosi		1993	kunnan palvelut
Koordinaatit			

Laajuustiedot	
Huoneistala, m ²	
Kellarien ja ullakoiden ala, m ²	
Rakennuksen ala, m ²	2656
Lämmitetty tilavuus, m ³	
Tilavuus, m ³	17400
Kerrosala, m ²	
Bruttoala, m ²	
Kerrosten lukumäärä	2
Porrashuoneiden lukumäärä	

Huoneistot ja yleiset tilat	kpl	pinta-ala, m ²
Käyttötarkoitus		
Asuinhuoneistot		
Liiketilat		
Hoitohuoneistot		
Toimisto- ja hallintohuoneistot		
Kokoontumishuoneistot		
Opetushuoneistot		
Tuotantohuoneistot		
Varastohuoneistot		
Muut huoneistot		
Varastot		
Väestönsuojat		
Saunatilat		1
Uima-allastilat		
Siivous- ja pyykinpesutilat		2
Käytävät		
Porrastilat		
Tekniset tilat		
Muut	minikeittiö	
Autopaikat rakennuksessa		
Yhteensä		

Varusteet ja rakennelmat (kpl)

Aita	Jätesäiliö	Polkupyöräteline
Portti	Jäteastia	Keinu
Autolämmityspylväs 2	Kalvo	Hiekkalaatikko
Pihavalopylväs	Lipputanko	Liikuntateline
Sähkö- ja puhelinkaapit	Tuuletusteline	Ulkokaluste
Jätekatos tai -aitaus	Fyäkinkuvausteline	Muu

ulkovaisimia 14 kpl

Ulkolueisiin kohdistuvat rasitteet

Vesijohtolinja	<input type="checkbox"/>
Viemärlinja	<input type="checkbox"/>
Kaukolämpölinja	<input type="checkbox"/>
Sähkölinja	<input type="checkbox"/>
Teletinja	<input type="checkbox"/>
Kulkureitti	<input type="checkbox"/>
Paikoitus	<input type="checkbox"/>
Muu	<input type="checkbox"/>

Ulkolueiden jakauma

Käyttötarkoitus	Päällyste	Yksikkö	Määrä	Kesähoito	Talvihoito
Tiet ja pihakäytävät					
Tiet ja pihakäytävät	betonikivi				
Paikoitusalueet					
Leikki- ja liikunta-alueet					
Oleskelualueet					
Varastointialueet					
Huoltoalueet					
Erillisalueet					
Nurmikot					
Vuosittaiset istutukset					
Pysyvät istutukset					
Pensasaidat					
Luonnonalueet					
Vesialueet					
Yhteensä					

Holtovastuut

Käyttötarkoitus	Päällyste	Yksikkö	Määrä	Kesähoito	Talvihoito
Jalkikäytävä					
Katu tai tie					
Muu					

Alueella olevat putkistot

Käyttötarkoitus	Pituus	Nimelliskoko	Materiaali	Rakennepaine	Asennusvuosi

Alueella olevat sähkö- ja tietoverkostot

Käyttötarkoitus	Pituus	Kaapelityyppi	Teho	Asennusvuosi

Rakennustekniikka

Nimike	Yksikkö	Määrä	Materiaali	Kuvaus	U-arvo
Perustukset			teräsbetoni		
alapohja			teräsbetoni		
Rakennusrunko			teräsbetoni/liimapuupalkit/pilarit		
Parvekkeet					
Julkisivut				muurattu/ohutrapattu/pelti	
ikkunat				puu/alumiini	
ulko-ovet				puu/metalli	
Yläpohjarakenteet				teräsbetoni	
vesikate				rivisaumapelti	
Hissit					

Lämmitysjärjestelmä

Laskennallinen tavoitekulutus		kWh/a	kWh/m ² /a
Tilausteho / tilausvesivirta		kW	dm ³ /s
Lämmönhankinta		Lämmön luovutus	
Kauko- tai aluelämpö	<input checked="" type="checkbox"/>	Radiaattorit / konvektorit	<input checked="" type="checkbox"/>
Öljy	<input type="checkbox"/>	Kattosätelylämmitys	<input type="checkbox"/>
Kiinteä polttoaine	<input type="checkbox"/>	Ilmalämmitys	<input type="checkbox"/>
Suora sähkö	<input type="checkbox"/>	Lattialämmitys	<input type="checkbox"/>
Varaava sähkö	<input type="checkbox"/>	Lämmiinilimakoneet	<input type="checkbox"/>
Maalämpö	<input type="checkbox"/>	Muu	<input checked="" type="checkbox"/>
Muu	<input type="checkbox"/>		

Lämmönsiirtimen tekninen käyttöikä 20-25
Lämmitysverkoston tekninen käyttöikä 60-
Lämmönjakelun toimilaitteiden tekninen k-
suku- ja linjaventtiilien käyttöikä 30 v

käyttöveden lämmönsiirrin 175 kW
lämmityksen lämmönsiirrin 50 kW
ilmanvaihdon lämmönsiirrin 295 kW

kiertoilmahuuhtimet + tuloilmakoneet

Vesi- ja viemärijärjestelmä			
Normivirtaus		dm ³ /s	käyttövesijohtojen ilmastollinen käyttöikä 50 v hansekoittajien tekninen käyttöikä 15-25 v wc-laittimien tekninen käyttöikä 35-50 v
Vesijohtoverkosto			
Kytösvesiverkosto	<input checked="" type="checkbox"/>		
Lämmitysvesiverkosto	<input checked="" type="checkbox"/>		
Muu	<input type="checkbox"/>		
Lämpimään vesijohtoverkoston liittyvät laitteet			
Kuivauspatit	<input type="checkbox"/>		
Lämmityspatit	<input type="checkbox"/>		
Lattiälämmitys	<input type="checkbox"/>		
Muu	<input type="checkbox"/>		
Viemäriverkosto			
Äänneviemärit	<input checked="" type="checkbox"/>		
Sadeveskiviemärit	<input checked="" type="checkbox"/>		
Erottimet	<input type="checkbox"/>		
Kalvat ym.	<input checked="" type="checkbox"/>		
Sekoajaviemärit	<input checked="" type="checkbox"/>		
Muu	<input type="checkbox"/>		

viemäriiden tavoitteellinen käyttöikä 50 v

Ilmanvaihtojärjestelmä			
Ilmavirta		dm ³ /s	ilmanvaihtokoneiden tekninen käyttöikä 25-30 v
Järjestelmän tyyppi			
Koneellinen talo ja poltto	<input checked="" type="checkbox"/>	31 TK 5,68/2,94 m ³ /s	
Huonekokohtainen talo ja poltto	<input type="checkbox"/>	31 FK 5,68/2,94 m ³ /s	
Koneellinen poltto	<input type="checkbox"/>	32 TK 3,04/152 m ³ /s	
Painovoimainen ilmanvaihto	<input type="checkbox"/>	31 FK 2,65/1,33 m ³ /s	
Tarkennukset			
Lämmön tallennus	<input checked="" type="checkbox"/>		
Kostutus	<input type="checkbox"/>		
Jäähdytys	<input type="checkbox"/>		
Muu	<input checked="" type="checkbox"/>		huippuimureita 4 kpl

Muut LVI-tekniiset järjestelmät	
Kytös tekninen	<input type="checkbox"/>
Paineilma, kaasut	<input type="checkbox"/>
Paloturvajärjestelmä	<input type="checkbox"/>
Väri-ilma	<input type="checkbox"/>
Muu	<input type="checkbox"/>

Sähköjärjestelmä			
Liittymäteho		kVA	asennuskäytöiden ja kaapelointi tekninen käyttöikä 40-50 v
Liittymäajoneuvo		V	Kompressointipumppujen tekninen käyttöikä 20-30 v
Huipputeho		kW	keskusten tekninen käyttöikä 40 v
			liittymäjohtojen tekninen elinkaari min. 50 v

Tieto- ja muut järjestelmät			
Puhelin	<input type="checkbox"/>		
Äänentoisto ja merkintä	<input type="checkbox"/>		
Antenni	<input checked="" type="checkbox"/>		
KilohertsiATK	<input checked="" type="checkbox"/>		
Integroidut	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuuma ja valvonta	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rakennusautomaatio	<input checked="" type="checkbox"/>		
Muu	<input checked="" type="checkbox"/>		turvavälitulosjärjestelmän tekninen käyttöikä 25 v

peliohjoittajajärjestelmä

Päiväys	Tekijä

Huomautuksia

Kuntoarvio 31.4.2025
Rakennus on pääosin tyydyttävä/hyväkuntoinen, paikoin heikkokuntoinen ja talotekniikkalaitteiden kuntoarvio
valitsee hyvistä/uzdiasta (KL 4-5) välttävään (KL1-2).
Alueperäisten talotekniikkalaitteiden tekninen käyttöikä saavutettu.
Käivänsätkä KL2
Aluevesivädit KL2
Aluekanne KL3-4
Perustukset KL1 / KL4
Alapohjat KL2 / KL4
Runko KL4
Jätkkivät KL2 / KL4
Vesikatot KL1 / KL4
Yhteis- ja teknisten tilojen rakennustekninen kuntoarvio KL3
Huoneiltojen rakennustekninen kuntoarvio KL 3 / KL4
Lämmitysjärjestelmä KL 1 / KL4
Vesi- ja viemärijärjestelmä KL2 / KL4
IV-järjestelmä KL2 / KL4
Paloturvajärjestelmät, paloturvajärjestelmä KL1 / KL4
Sähköenergian pääjakausta KL1 / KL4
Laitteiden ja laitteistojen sähköistys KL3
Sähköistämälaitteet KL3 / KL4

Rakennuksen nimi	Kiinteistötunnus	Rakennusnumero
Luumäen kirjasto		

Kohteen osoite
Virastotie 2 54500 TAAVETTI

Rakennuksen omistaja / haltija	Yhteystiedot	
Luumäen kunta		
Käyttötarkoitus	Kirjasto	Toiminnallinen rakennus
Käyttöönottovuosi	1965	kunnan palvelut
Koordinaatit		etäinlääkintä

Laajuustiedot	
Huoneistala, m ²	
Kellarien ja ullakoiden ala, m ²	
Rakennuksen ala, m ²	910
Lämmitetty tilavuus, m ³	
Tilavuus, m ³	4754
Kerrosala, m ²	
Bruttoala, m ²	
Kerrosten lukumäärä	
Porrashuoneiden lukumäärä	

Huoneistot ja yleiset tilat		
Käyttötarkoitus	kpl	pinta-ala, m²
Asuinhuoneistot		
Liiketilat		2
Hoitohuoneistot		
Toimisto- ja hallintohuoneistot		
Kokoontumishuoneistot		
Opetushuoneistot		
Tuotantohuoneistot		
Varastohuoneistot		
Muut huoneistot		
Varastot		
Väestönsuojat		
Saunatilat		
Uima-allastilat		
Siivous- ja pyykinpesutilat		
Käytävät		
Porrastilat		
Tekniset tilat		
Muut		
Autopaikat rakennuksessa		
Yhteensä		

Varusteet ja rakennelmat (kpl)		
Aita	Jätessäiliö	Polkupyöräteline
Portti	Jäteastia	Keinu
Autolämmityspytyvä	Kaivo	Hiekkalaatikko
Pihavalopytyvä	Lipputanko	Liikuntateline
Sähkö- ja puhelinkaapit	Tuuletusteline	Ulkokaluste
Jätökatos tai -aitaus	Pyykinkuvausteline	Muu

Ulkoalueisiin kohdistuvat rasitteet	
Vesijohtolinja	<input type="checkbox"/>
Viemärlinja	<input type="checkbox"/>
Kaukolämpölinja	<input type="checkbox"/>
Sähkölina	<input type="checkbox"/>
Telelinja	<input type="checkbox"/>
Kulkureitti	<input type="checkbox"/>
Paikoitus	<input type="checkbox"/>
Muu	<input type="checkbox"/>

Ulkoalueiden jakauma					
Käyttötarkoitus	Päällyste	Yksikkö	Määrä	Kesähoito	Talvihoito
Tiet ja pihakäytävät	asfaltti				
Tiet ja pihakäytävät	kivilaatoitus				
Paikoitusalueet					
Leikki- ja liikunta-alueet					
Oleskelualueet					
Varastointialueet					
Huoltoalueet					
Erillisalueet					
Nurmikot					
Vuosittaiset istutukset					
Pysyvät istutukset					
Pensasaidat					
Luonnonalueet					
Vesialueet					
Yhteensä					

Hoitovastuut					
Käyttötarkoitus	Päällyste	Yksikkö	Määrä	Kesähoito	Talvihoito
Jalkakäytävä					
Katu tai tie					
Muu					

Alueella olevat putkistot					
Käyttötarkoitus	Pituus	Nimelliskoko	Materiaali	Rakennepaline	Asennusvuosi

Alueella olevat sähkö- ja tietoverkostot					
Käyttötarkoitus	Pituus	Kaapelityyppi	Teho	Asennusvuosi	

Rakennustekniikka					
Nimike	Yksikkö	Määrä	Materiaali	Kuvaus	U-arvo
Perustukset			teräsbetoni		
alapohja			teräsbetoni		
Rakennusrunko			teräsbetoni		
Parvekkeet					
Julkisivut			rappaus		
ikkunat			puu/alumiini		
ulko-ovet			alumiini		
Yläpohjarakenteet			teräsbetoni		
vesikate			konesaumapelti		
Hissit					

Lämmitysjärjestelmä			
Laskennallinen tavoitekulutus		kWh/a	kWh/m ² /a
Tilausteho / tilausvesivirta		KW	dm ³ /s
Lämmönhankinta			
Kauko- tai alueilämpö	<input checked="" type="checkbox"/>		
Öljy	<input type="checkbox"/>		
Kiinteä polttoaine	<input type="checkbox"/>		
Suora sähkö	<input type="checkbox"/>		
Varaava sähkö	<input type="checkbox"/>		
Maalämpö	<input type="checkbox"/>		
Muu	<input type="checkbox"/>		
Lämmön luovutus			
Radiaattorit / konvektorit	<input checked="" type="checkbox"/>		
Kattosätelilyämmitys	<input type="checkbox"/>		
Ilmalämmitys	<input type="checkbox"/>		
Lattialämmitys	<input type="checkbox"/>		
Lämminilmakoneet	<input type="checkbox"/>		
Muu	<input type="checkbox"/>		

lämmönsiirtimen tekninen käyttöikä 20-25 v
lämmitysverkoston tekninen käyttöikä 60-70 v
lämmönjakelun toimilaitteiden tekninen käyttöikä 10-15 v
sulku- ja linjaventtiilien käyttöikä 30 v
kiertovesipumppujen tekninen käyttöikä 20 v
ilmalämpöpumpun tekninen käyttöikä 20 v
käyttöveden lämmönsiirrin 112 kW
lämmityksen lämmönsiirrin 142 kW

Vesi- ja viemärjärjestelmä Normivirtaama dm³/s Vesijohtoverkostat Kytämövesiverkosto <input checked="" type="checkbox"/> Lämmövesiverkosto <input checked="" type="checkbox"/> Muu <input type="checkbox"/> Lämpimään vesijohtoverkoston liittyvät laitteet Kulkuspatterit <input type="checkbox"/> Lämmityspatterit <input type="checkbox"/> Lattialämmitys <input type="checkbox"/> Muu <input type="checkbox"/> Viemäriverkosto Jätevesiviemärit <input checked="" type="checkbox"/> Sadevesiviemärit <input checked="" type="checkbox"/> Erottimet <input type="checkbox"/> Kahot ym. <input checked="" type="checkbox"/> Salaojviiemärit <input checked="" type="checkbox"/> Muu <input type="checkbox"/>		käyttövesijohtojen tilastoilinen käyttöikä 50 v hanaköytösten tekninen käyttöikä 15-25 v wc-istuinien tekninen käyttöikä 35-50 v palauttasäiliön esipaine 130 kPa, tilavuus 200 l palautta- ja verolaitteiden tekninen käyttöikä 20-25 v viemäreiden tavoitteellinen käyttöikä 50 v
Ilmanvaihtojärjestelmä Erävirite dm³/s Järjestelmän tyyppi Koneellinen tulo ja poisto <input type="checkbox"/> Huoneistokohtainen tulo ja poisto <input type="checkbox"/> Koneellinen poisto <input type="checkbox"/> Painovoimainen ilmanvaihto <input type="checkbox"/> Tarkennukset Lämmön talteenotto <input type="checkbox"/> Kostatus <input type="checkbox"/> Jäähdytys <input checked="" type="checkbox"/> Muu <input type="checkbox"/>		ilmanvaihtokoneiden tekninen käyttöikä 25-30 v lämpöpumpun
Muut LVI-tekniset järjestelmät Kytämötekninen <input type="checkbox"/> Painelma, kaasut <input type="checkbox"/> Paloturvajunta <input type="checkbox"/> Vainelma <input type="checkbox"/> Muu <input type="checkbox"/>		
Sähköjärjestelmä Liittymisteho Liittymäjäännite Hupiputetehto		nimellivirta 630 A asennuskäytösten ja kaapeloinnin tekninen käyttöikä 40-50 v KVA kompensointipariston tekninen käyttöikä 20-30 v V keskusien tekninen käyttöikä 40 v kW liittymisjohtojen tekninen elinkaari min. 50 v
Tieto- ja muut järjestelmät Puhelin <input type="checkbox"/> Äänentoisto ja merkinanto <input type="checkbox"/> Antenni <input checked="" type="checkbox"/> Kiihtösuojat <input checked="" type="checkbox"/> Integroidut <input type="checkbox"/> Turva- ja valvonta <input checked="" type="checkbox"/> Rakennusautomaatio <input type="checkbox"/> Muu <input type="checkbox"/>		turvavalvonta- ja videovalvonta- sekä rikosilmoitusjärjestelmä + avunpyyntöjärjestelmä videovalvontajärjestelmän elinkaari 10-15 v turvavalvontajärjestelmän tekninen käyttöikä 25 v rikosilmoitusjärjestelmän tekninen käyttöikä 25 v avunpyyntöjärjestelmän tekninen käyttöikä 25 v
Päiväys	Tekijä	Huomautuksia

Kuntoarvio 12.5.2025. Arvio ei koske 2012 tehtyä laajennusosaa.
 Kohde ollut alan perin viastotalo, 2012 käyttöarkitus muutettu peruskorjauksen yhteydessä kiihtöksi ja tehty laajennusosa.
 Tarkastuksen yhteydessä havaittu sisäilmoissa pistävä haju. Hajun syyn selvittämisessä suositellaan tarkempaa
 kuntoarvotusta rakennusvaadiksi.
 Laajennusosan ilkeilobssa kunnan eläinlääkärin vastaanotto sekä nuorisotila iemma.
 Muut toimenpidesuosituksia:
 vesikatto tulee uusaa vedenpoistojärjestelmiseen ja salaojat sekä sadevesiviemärit kuvata
 kaukolämpöpakein uusinta
 käyttövesi- ja lämmitysverkoston suuku- ja linjajäähtöventtiilien uusiminen
 käyttövesiverkoston kuntoarvotus
 hupipuumurin kunnostus tarpeen mukaan
 lämmitysverkoston IV-patterin pumput sekä säätölaitteiden uusiminen
 n-kanavien ja päätelaitteiden puhdistus
 valaistimen valonlähteiden päivitys LED-suotteellai astelmain
 pihä-alueelle autolatauspisteitä
 Suositellut pienkorjaukset,

- määräaikaiset kustukset
- Turvavälisjärjestelmän akkujen kunnan tarkastus ja päivitys tarvittaessa
- ukkosvälisen kupujen puhdistus + keuhkin valaistukseen uusi kupu
- ryöstöiden suojajärjestelmän tarkastus
- autolämmityspöytäsuojajärjestelmän tarkastus
- Päälysteet ja aluerakenteet KL4
- Rakennusliikenne KL3 - sammlaen poisto
- Sadevedet ja salajet KL1
- Runko KL4
- Julkisivut ja ukkosreitit KL4
- Vesikurvit ja yläputket KL1
- Staatit ja märkäreitit KL4
- Ukko-ovet ja ikkunat KL4
- Lämmitysverkoston silitys-osat KL4
- Lämmitykset päätteosat KL4
- Viemärverkosto KL3
- Vesijohdot KL3
- Vesi- ja viemärkalkusteiden päätteosat KL4
- Ernvalvidon keskusosat KL3
- Ernvalvidon silitys-osat KL4
- Ernvalvidon päätteosat KL4
- Sähköteknikan asennus ja epäjärjestelmät KL4
- Sähköteknikan pääjakaajajärjestelmät KL4
- Pistorasiat KL4
- Autolämmityspöytäsuojat KL4
- Säätölaitejärjestelmä KL4
- Ulkovälisjärjestelmä KL4
- Turvavälisjärjestelmä KL4
- Säätölaitejärjestelmä KL4
- Antennijärjestelmä KL4
- Tietoverkkojärjestelmä KL4
- Kameravalvontajärjestelmä KL4
- Rikollisilmoitusjärjestelmä KL4
- Avusyyntijärjestelmä KL4

Luumäen kirjasto, PTS

21.5.2025

Kunnassuositussuunnitelmaehdotus, hinta-arvot (s. 1000 €) alv 0%	Suositeltu toimintavuosi										
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Talousohjelma											
Rakennusohjelma											
Präkäsien laajan lämmön selvitysoikeus tarkempi rakentokäytännön kartoitus	5										
Akkuperäisen varustalon, ryöstökuurujen, syökkytöiden uusiminen					80						
Talteen ja sadevesiviemärien korjaus	5										
Lisä-ohjelma											
Lämmitysverkoston IV-gaattien pumpun sekä säätölaitteiden uusiminen fi-konehuoneessa.			5								
Kaukolämpöpaketin uusiminen.	15										
Käyttövesi- ja lämmitysverkoston sulku- ja linjasäätöventtiilien uusiminen.					10						
Käyttövesiverkoston kunnostaminen					5						
Huippuilmareiden kunnostaminen laitteiden mukaan			5								
Sähköohjelma											
Autonlatauspaikkojen rakentaminen ja alle-		5									
Vakoviivareiden päivitykset LED-valaistukseen						10					
Kustannusarvio vuosittain, alv 0% (s. 1000 €)	25	5	10	0	95	0	10	0	0	0	0
Kustannusarvio yhteensä 10 vuodelle, alv 0%	145 000										
Ennen, toimintakäyttö vireillä toiminta											

Rakennuksen nimi Vallikoti	Kiinteistötunnus	Rakennusnumero
--------------------------------------	-------------------------	-----------------------

Kohteen osoite Vallitie 3 54500 TAAVETTI
--

Rakennuksen omistaja / haltija Luumäen kunta	Yhteystiedot
--	---------------------

Käyttötarkoitus Käyttöönottovuosi Koordinaatit	Hoivakoti 1960	Toiminnallinen rakennus Hyvinvointialueen palvelut
---	-------------------	---

Vuokrattu EKHVA:lle

Laajuustiedot	
Huoneistala, m ²	
Kellarien ja ullakoiden ala, m ²	
Rakennuksen ala, m ²	1389
Lämmitetty tilavuus, m ³	
Tilavuus, m ³	13547
Kerrosala, m ²	
Bruttoala, m ²	5300
Kerrosten lukumäärä	2
Porrashuoneiden lukumäärä	

Huoneistot ja yleiset tilat		
Käyttötarkoitus	kpl	pinta-ala, m²
Asuinhuoneistot		
Liiketilat		
Hoituhuoneistot		
Toimisto- ja hallintuhuoneistot		
Kokoonnumishuoneistot		
Opetushuoneistot		
Tuotantuhuoneistot		
Varastohuoneistot		
Muut huoneistot		
Varastot		
Väestönsuojat	1	
Saunatilat	1	
Uima-allastilat		
Siivous- ja pyykinpesutilat		
Käytävät		
Porrastilat		
Tekniset tilat	2	
Muut		
Autopaikat rakennuksessa		
Yhteensä		

Varusteet ja rakennelmat (kpl)		
Aita x	Jätesäiliö	Polkupyöräteline
Portti x	Jäteastia	Keinu x
Autolämmityspylväs	Kaivo	Hiekkalaatikko
Pihavalopylväs	Lipputanko	Liikuntateline
Sähkö- ja puhelinkaapit	Tuuletusteline	Ulkokaluste
Jätökatos tai -aitaus x	Pyykinkuvausteline	Muu

Ulkoalueisiin kohdistuvat rasitteet	
Vesijohtolinja	<input type="checkbox"/>
Viemärlinja	<input type="checkbox"/>
Kaukolämpölinja	<input type="checkbox"/>
Sähkölinja	<input type="checkbox"/>
Telelinja	<input type="checkbox"/>
Kulkureitti	<input type="checkbox"/>
Paikoitus	<input type="checkbox"/>
Muu	<input type="checkbox"/>

Ulkoalueiden jakauma	Päällyste	Yksikkö	Määrä	Kesähoito	Talvihoito
Käyttötarkoitus					
Tiet ja pihakäytävät	asfaltti				
Tiet ja pihakäytävät	betonilaatta				
Paikoitusalueet					
Leikki- ja liikunta-alueet					
Oleskelualueet					
Varastointialueet					
Huoltoalueet					
Erillisiä alueet					
Nurmikot					
Vuosittaiset istutukset					
Pysyvät istutukset					
Pensasaidat					
Luonnonalueet					
Vesialueet					
Yhteensä					

Hoitovastuut	Päällyste	Yksikkö	Määrä	Kesähoito	Talvihoito
Käyttötarkoitus					
Jalkakäytävä					
Katu tai tie					
Muu					

Alueella olevat putkistot	Pituus	Nimelliskoko	Materiaali	Rakennepaine	Asennusvuosi
Käyttötarkoitus					

Alueella olevat sähkö- ja tietoverkoston	Pituus	Kaapelityyppi	Teho	Asennusvuosi
Käyttötarkoitus				

Rakennustekniikka	Yksikkö	Määrä	Materiaali	Kuvaus	U-arvo
Nimike					
Perustukset			teräsbetoni		
alapohja			teräsbetoni		
Rakennusrunko			teräsbetoni		
Parvekkeet					
Julkisivut				pelti /levy /punatili	
ikkunat				puu/alumiini	
utko-ovet				alumiini	
Yläpohjarakenteet				teräsbetoni	
vesikate				konesaumapeltti	
Hissit					

Lämmitysjärjestelmä		kWh/a	kWh/m ² /a
Laskennallinen tavoitekulutus			
Tilausteho / tilausvesivirta		kW	dm ³ /s
Lämmönhankinta			
Kauko- tai alueämpö	<input checked="" type="checkbox"/>		
Öljy	<input type="checkbox"/>		
Kiinteä polttoaine	<input type="checkbox"/>		
Suora sähkö	<input type="checkbox"/>		
Varaava sähkö	<input type="checkbox"/>		
Maalämpö	<input type="checkbox"/>		
Muu	<input type="checkbox"/>		
Lämmön luovutus			
Radiaattorit / konvektorit	<input checked="" type="checkbox"/>		
Kattosäteilylämmitys	<input type="checkbox"/>		
Ilmalämmitys	<input type="checkbox"/>		
Lattialämmitys	<input checked="" type="checkbox"/>		
Lämminilmakoneet	<input type="checkbox"/>		
Muu	<input checked="" type="checkbox"/>		

lämmönsiirtimen tekninen käyt
lämmitysverkoston tekninen kä
lämmönjakelun toimilaitteiden
sulku- ja linjaventtiilien käyttöil
kiertovesipumppujen tekninen k
ilmalämpöpumpun tekninen k
LS1 käyttöveden lämmönsiirri
LS2 lämmityksen lämmönsiirri
LS3 lattialämmityksen lämmön
LS4ilmanvaihdon lämmönsiirri
ilmanvaihdon kiertoilmapuhalt

Vesi- ja viemärijärjestelmä		
Normivirtaama		dm ³ /s
Vesijohtoverkostot		
Kylmävesiverkosto	<input checked="" type="checkbox"/>	
Lämpövesiverkosto	<input checked="" type="checkbox"/>	
Muu	<input type="checkbox"/>	
Lämpimään vesijohtoverkoston liittyvät laitteet		
Kulvauspatterit	<input type="checkbox"/>	
Lämmityspatterit	<input type="checkbox"/>	
Lattialämmitys	<input type="checkbox"/>	
Muu	<input type="checkbox"/>	
Viemäriverkosto		
Jätevesiviemärit	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sadevesiviemärit	<input type="checkbox"/>	
Erottimet	<input type="checkbox"/>	
Kaivot ym.	<input checked="" type="checkbox"/>	
Salaojaviemärit	<input checked="" type="checkbox"/>	
Muu	<input type="checkbox"/>	
		käyttövesijohtojen tilastollinen käyttöikä 50 v hanasekoittajien tekninen käyttöikä 15-25 v wc-istuintien tekninen käyttöikä 35-50 v
		paisunta- ja varolaitteiden tekninen käyttöikä 20-25 v
		viemäreiden tavoitteellinen käyttöikä 50 v
Ilmanvaihtojärjestelmä		
Ilmavirta		dm ³ /s
Järjestelmän tyyppi		
Koneellinen tulo ja poisto	<input checked="" type="checkbox"/>	
Huoneistokohtainen tulo ja poisto	<input type="checkbox"/>	
Koneellinen poisto	<input type="checkbox"/>	
Painovoimainen ilmanvaihto	<input type="checkbox"/>	
Tarkennukset		
Lämmön talteenotto	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kostutus	<input type="checkbox"/>	
Jäähdytys	<input checked="" type="checkbox"/>	
Muu	<input type="checkbox"/>	
		ilmanvaihtokoneiden tekninen käyttöikä 25-30 v
Muut LVI-tekniset järjestelmät		
Kylmätekniinen	<input type="checkbox"/>	
Paineilma, kaasu	<input type="checkbox"/>	
Palontorjunta	<input checked="" type="checkbox"/>	
Varavoima	<input type="checkbox"/>	
Muu	<input type="checkbox"/>	
		automaattisammutusjärjestelmä
Sähköjärjestelmä		
Liittymisteho		kVA
Liittymisjännite		V
Huipputeho		kW
		asennuskalusteiden ja kaapeloinnin tekninen käyttöikä 40-50 v kompensointipariston tekninen käyttöikä 20-30 v keskusten tekninen käyttöikä 40 v liittimisjohtojen tekninen elinkaari min. 50 v
Tieto- ja muut järjestelmät		
Puhelin	<input type="checkbox"/>	
Äänentoisto ja merkinanto	<input type="checkbox"/>	
Antenni	<input checked="" type="checkbox"/>	
KilteistöATK	<input checked="" type="checkbox"/>	
Integroidut	<input type="checkbox"/>	
Turva ja valvonta	<input checked="" type="checkbox"/>	
Rakennusautomaatio	<input type="checkbox"/>	
Muu	<input type="checkbox"/>	
		turvavalistus- ja automaattinen palonilmoitinjärjestelmä videovalvontajärjestelmän elinkaari 10-15 v turvavalistusjärjestelmän tekninen käyttöikä 25 v rikosilmoitinjärjestelmän tekninen käyttöikä 25 v avunpyyntöjärjestelmän tekninen käyttöikä 25 v
Päiväys	Tekijä	Huomautuksia

Kuntoarvio 5.8.2025.

Kohde pääosin hyvä, osittain tyydyttäväkuntoinen, pohjaviemäreiden osalta tarve lisätutkimuksille.

Saneerattu vuosina 1980, 1997 ja 2016. Lsajennusosa 2016.

Suosituksina

salaojituksen tarkastaminen

perusmuurin vesieristyksen tarkastus rakenneavauksin → toimenpiteet tulosten perusteella

lsajennuksen yläpohjarakenteen ja vesikatkon tarkastus

käyttövesijohtojen kuntotutkimus

Rakennuksen nimi	Kilteistötunnus	Rakennusnumero
Taavetin koulukeskus		

Kohteen osoite
Koulutie 4 54500 TAAVETTI

Rakennuksen omistaja / haltija	Yhteystiedot
Luumäen kunta	

Käyttötarkoitus	Koulu		Toiminnallinen rakennus
Käyttöönottovuosi	1965		kunnan palvelut
Koordinaatit			

Laajuustiedot	
Huoneistala, m ²	
Kellarin ja ullakoiden ala, m ²	
Rakennuksen ala, m ²	7465
Lämmitetty tilavuus, m ³	
Tilavuus, m ³	29200
Kerrosala, m ²	
Bruttoala, m ²	
Kerrosten lukumäärä	3
Porrashuoneiden lukumäärä	

Huoneistot ja yleiset tilat		
Käyttötarkoitus	kpl	pinta-ala, m²
Asuinhuoneistot		
Liike-tilat		
Hoitohuoneistot		
Toimisto- ja hallintohuoneistot		
Kokontumishuoneistot		
Opetushuoneistot		
Tuotantohuoneistot		
Varastohuoneistot		
Muut huoneistot		
Varastot		
Väestönsuojat		1
Saunatilat		1
Uima-allas-tilat		
Silvous- ja pyykkipesutilat		
Käytävät		
Porrastilat		
Tekniset tilat		2
Muut		
Autopaikat rakennuksessa		
Yhteensä		

Varusteet ja rakennelmat (kpl)		
Aita	Jätesäiliö	Polkupyöräteline
Portti	Jäteastia	Kelnu
Autolämmityspylyvä	Kalvo	Hiekkalaatikko
Pihavaloipyvä	Lipputanko	Liikuntateline
Sähkö- ja puhelin-kaapit	Tuuletusteline	Ulkokaluste
Jätekatos tai -aitaus x	Pyykinkuvausteline	Muu

Ulkoalueisiin kohdistuvat rasitteet	
Vesijohtolinja	<input type="checkbox"/>
Viemärlinja	<input type="checkbox"/>
Kaukolämpölinja	<input type="checkbox"/>
Sähkölinja	<input type="checkbox"/>
Telelinja	<input type="checkbox"/>
Kulkureitti	<input type="checkbox"/>
Paikotus	<input type="checkbox"/>
Muu	<input type="checkbox"/>

Ulkoalueiden jakauma					
Käyttötarkoitus	Päällyste	Yksikkö	Määrä	Kesähoito	Talviholto
Tiet ja pihakäytävät					
Tiet ja pihakäytävät					
Paikotusalueet					
Leikki- ja liikunta-alueet					
Oleskelualueet					
Varastointialueet					
Huoltoalueet					
Erikkisalueet					
Nurmikot					
Vuosittaiset istutukset					
Pysyvät istutukset					
Pensasaidat					
Luonnonalueet					
Vesialueet					
Yhteensä					

Holtovastuut	Päällyste	Yksikkö	Määrä	Kesähoito	Talvihoito
Käyttötarkoitus					
Jalkakäytävä					
Katu tai tie					
Muu					

Alueella olevat putkistot	Pituus	Nimelliskoko	Materiaali	Rakennepaine	Asennusvuosi
Käyttötarkoitus					

Alueella olevat sähkö- ja tietoverkostot	Pituus	Kaapelityyppi	Teho	Asennusvuosi
Käyttötarkoitus				

Rakennustekniikka	Yksikkö	Määrä	Materiaali	Kuvaus	U-arvo
Nimike					
Perustukset					
alapohja				teräsbetoni	
Rakennusrunko				teräsbetoni	
Parvekkeet					
Juoksisivut				pellti /levy /punatilli	
ikkunat				puu/alumiini	
ulko-ovet				alumiini	
Yläpohjarakenteet				teräsbetoni	
vesikate				konesaumapelti	
Hissit					2

Lämmitysjärjestelmä		kWh/a	kWh/m ² /a
Laskennallinen tavoitekulutus		kW	dm ³ /s
Tilausteho / tilausvesivirta			
Lämmönhankinta		Lämmön luovutus	
Kauko- tai aluelämpö	<input checked="" type="checkbox"/>	Radiaattorit / konvektorit	<input checked="" type="checkbox"/>
Öljy	<input type="checkbox"/>	Kattosäteilylämmitys	<input type="checkbox"/>
Kilnteä polttoaine	<input type="checkbox"/>	Ilmalämmitys	<input type="checkbox"/>
Suora sähkö	<input type="checkbox"/>	Lattialämmitys	<input type="checkbox"/>
Varaava sähkö	<input type="checkbox"/>	Lämmintilakoneet	<input type="checkbox"/>
Maalämpö	<input type="checkbox"/>	Muu	<input type="checkbox"/>
Muu	<input type="checkbox"/>		

Lämmönsiirtimen tekninen käyttöikä 20-25 v
Lämmitysverkoston tekninen käyttöikä 60-70 v
Lämmönjakelun toimilaitteiden tekninen käyttöikä 10-20 v
sulku- ja linjaventtiilien käyttöikä 30 v
kiertovesipumppujen tekninen käyttöikä 20 v
ilmalämpöpumpun tekninen käyttöikä 20 v

Ilmanvaihdon kiertoilmapuhaltimiin

Vesijohdot ja vesijärjestelmä		
Normittama		dm
Vesijohdot		
Elyläinverkko	<input checked="" type="checkbox"/>	
Lämmitysverkko	<input checked="" type="checkbox"/>	
Muu	<input type="checkbox"/>	
Lämpötilan vesijohdoton lämpötilat		
Käyttövesi	<input type="checkbox"/>	
Lämmitysvesi	<input type="checkbox"/>	
Lämpövesi	<input type="checkbox"/>	
Muu	<input type="checkbox"/>	
Vesijärjestelmä		
Järjestelmä	<input checked="" type="checkbox"/>	
Säätö	<input checked="" type="checkbox"/>	
Erilliset	<input type="checkbox"/>	
Kalvot ym.	<input checked="" type="checkbox"/>	
Säätöjärjestelmä	<input checked="" type="checkbox"/>	
Muu	<input type="checkbox"/>	
Ilmanvaihtojärjestelmä		
Ilmanvaihtotyyppi		dm
Koneellinen tulo ja poisto	<input checked="" type="checkbox"/>	TN1 2,0 m ³ /s
Huoneilma- ja ulkoilma- ja poisto	<input type="checkbox"/>	TN2 1,1 m ³ /s
Koneellinen tulo	<input type="checkbox"/>	TN3 1,5 m ³ /s
Koneellinen poisto	<input type="checkbox"/>	TN4 2,5 m ³ /s
Puhallin ilmanvaihto	<input type="checkbox"/>	TN5 0,7 m ³ /s
Tarvikkeet		
Lämmön talous	<input checked="" type="checkbox"/>	TN6 0,6 m ³ /s
Kosteus	<input type="checkbox"/>	TN7 0,6 m ³ /s
Jäähdytys	<input type="checkbox"/>	STK 0,8 m ³ /s
Muu	<input type="checkbox"/>	STK 2,28 m ³ /s
		STK 1,25 m ³ /s
Muut LVI-tekniikat		
Elyläin	<input type="checkbox"/>	
Puhallin	<input type="checkbox"/>	
Puhallin	<input type="checkbox"/>	
Väestö	<input type="checkbox"/>	
Muu	<input type="checkbox"/>	
Säätöjärjestelmä		
Lämpötila	VA	vaunukalusteiden ja kaapelien tekninen käyttöä 40-50 v
Lämpötila	V	kompensointipiston tekninen käyttöä 20-30 v
Luoputus	VA	kalusteiden tekninen käyttöä 40 v
		lämpöjohtojen tekninen käyttöä min. 50 v
Tieto- ja muut järjestelmät		
Puhallin	<input type="checkbox"/>	
Äänentoisto ja musiikki	<input type="checkbox"/>	
Äänentoisto	<input checked="" type="checkbox"/>	
Käyttövesi	<input checked="" type="checkbox"/>	
Integroitu	<input type="checkbox"/>	
Turva ja valvonta	<input checked="" type="checkbox"/>	
Rakennusautomaatio	<input type="checkbox"/>	
Muu	<input type="checkbox"/>	
Päily		
Tekijä		
Huomautuksia		

Kantaan 24.4.2025.
 Kohde peruskorjaus 2025.
 LVI-tekniikan osalla varauduttava
 kaakeli- ja keraamien saneeraus
 ohjeiden mukaisesti suositellaan sähköistämiseen
 IV-koneiden kannonpuhallin suositellaan + ilmalämmityksen ja sähkö
 Sähkötekniikan osalla varauduttava
 aurto- ja lämmityskoneiden suositellaan ja sähköistämiseen tarpeen mukaan
 valonlähteen pölytyy LTO-lampulla
 polttomoottorilämpöjärjestelmän suositellaan
 arkkijärjestelmän suositellaan
 yksikäyttöjärjestelmän käyttötarpeen mukaan / sähköistämiseen + pölytyyjärjestelmän kaapelien ja pölytyy suositellaan
 muut järjestelmät: laitteiden suositellaan
 RAK- ja järjestelmän saneeraus
 Sähköjärjestelmä K1.3 / K1.4
 Lämpösuojanto K1.3
 Lämpöjohtotapa K1.5
 Kestävyyden K1.2
 Lämpöpuhallin K1.5
 Lämpöpuhallin toimilaitteet K1.3
 Lämpöjärjestelmän N-venttiilin pumpat K1.3
 Vesijohdot eriytyneen K1.5
 Järjestelmä K1.5
 Reaktiiviteho ja Järjestelmä K1.5
 Vesijohdot K1.3
 Ilmanvaihto K1.3
 Ohjeiden mukaisesti K1.4
 Kalvot K1.5
 Ilmanvaihdon ohjeistukset K1.3 pölytyy K1.3
 Rakennusautomaatio K1.2
 Kaapelijärjestelmä K1.4
 Johtokanavajärjestelmä K1.4
 Valokanavajärjestelmä K1.4
 Lämpö K1.4
 Sähkö K1.4
 Sähköenergian pölytyy K1.4
 Maastokäyttö K1.4

Laitosten ja laitteiden säilytys K.3
Säilytyslaitteiden säilytys K.3
Välilaitteiden säilytys K.3
Välilaitteiden säilytys K.3
Turvavälilaitteiden K.2
Asennuslaitteiden K.2
Yhteisöasennuslaitteiden K.2
Murtovälilaitteiden, kaapeleiden K.3

Lajennettu kanta- ja O-osa 21.7.2025.

Kunta ja korjaustarve karttama koulaverkkoalueen sekä säilytyslaitteiden yhteisen alueen osaksi.
Selitys tehty kuntavertaisuuksiin, lähtien rakennus- ja korjausmittauksista sekä linjavahdon toiminnan tarkastuksista.
Rakennusten mikrobiologia kunta selvitetyt materiaalinäytteet. Tulokset verrattiin asennusverkoalueen raja-arvoihin.
Korjausmittaukset pintaolosuhteista.
Säilytyslaitteiden suhteellisen kosteuden mittaukset, huoneet sijaitsevat kellarissa tai viihtäessä kellarissa.
Lukuaika korjausmittauksista.
Osa- ja mikrobiologiset testit mikrobiologia.
Lisäksi rakennusosissa runsaasti korjauksia varten haikareita.
Myös verkkoalueen korjauksia varten kohteita.
Pintaolosuhteista.
Suurin korjaustarve liittyy rakennusten kosteuden hallintaan ja vuorokauden korjaamiseen.
Suositus peruskorjata kokonaan koko rakennus.

Rakennuksen nimi Kangasvarren koulu	Kiinteistötunnus	Rakennusnumero
---	-------------------------	-----------------------

Kohteen osoite Suoanttilantie 166 54530 TAAVETTI
--

Rakennuksen omistaja / haltija Luumäen kunta	Yhteystiedot	
Käyttötarkoitus Koulu	Käyttöönottovuosi 2000	Koordinaatit Toiminnallinen rakennus kunnan palvelut

Laajuustiedot	
Huoneistala, m ²	414
Kellarien ja ullakoiden ala, m ²	
Rakennuksen ala, m ²	900
Lämmitetty tilavuus, m ³	
Tilavuus, m ³	1600
Kerrosala, m ²	
Bruttoala, m ²	
Kerrosten lukumäärä	1
Porrashuoneiden lukumäärä	

Huoneistot ja yleiset tilat		
Käyttötarkoitus	kpl	pinta-ala, m²
Asuinhuoneistot		
Liiketilat		
Hoituhuoneistot		
Toimisto- ja hallintuhuoneistot		
Kokoon tumishuoneistot		
Opetushuoneistot		
Tuotantohuoneistot		
Varastohuoneistot		
Muut huoneistot		
Varastot		
Väestönsuojat		
Saunatilat		
Uima- allastilat		
Sivous- ja pyykinpesutilat		
Käytävät		
Porrastilat		
Tekniset tilat		
Muut		
Autopaikat rakennuksessa		
Yhteensä		

Varusteet ja rakennelmat (kpl)		
Aita	Jätesäiliö	Polkupyöräteline
Portti	Jäteastia	Keinu
Autolämmityspylväs	Kaivo	Hiekkalaatikko
Pihavalopylväs	Lipputanko	Liikuntateline
Sähkö- ja puhelinkaapit	Tuuletusteline	Ulkokaluste
Jätekatos tai -aitaus x	Pyykinkuivausteline	Muu

Ulkoalueisiin kohdistuvat rasitteet	
Vesijohtolinja	<input type="checkbox"/>
Viemäritinja	<input type="checkbox"/>
Kaukolämpölinja	<input type="checkbox"/>
Sähkölinja	<input type="checkbox"/>
Telelinja	<input type="checkbox"/>
Kulkureitti	<input type="checkbox"/>
Paikoitus	<input type="checkbox"/>
Muu	<input type="checkbox"/>

Ulkoalueiden jakaama	Päällyste	Yksikkö	Määrä	Kesähoito	Talvihoito
Käyttötarkoitus					
Tiet ja pihakäytävät					
Tiet ja pihakäytävät					
Paikoitusalueet					
Leikki- ja liikunta-alueet					
Oleskelualueet					
Varastointialueet					
Huoltoalueet					
Eriillisalueet					
Nurmikot					
Vuosittaiset istutukset					
Pysyvät istutukset					
Pensasaidat					
Luonnonalueet					
Vesialueet					
Yhteensä					

Holtovastuut	Päällyste	Yksikkö	Määrä	Kesähoito	Talvihoito
Käyttötarkoitus					
Jalkakäytävä					
Katu tai tie					
Muu					

Alueella olevat putkistot	Pituus	Nimelliskoko	Materiaali	Rakennepaine	Asennusvuosi
Käyttötarkoitus					

Alueella olevat sähkö- ja tietoverkostot	Pituus	Kaapelityyppi	Teho	Asennusvuosi
Käyttötarkoitus				

Rakennustekniikka	Yksikkö	Määrä	Materiaali	Kuvaus	U-arvo
Nimike					
Perustukset				teräsbetoni	
alapohja				teräsbetoni	
Rakennusrunko				teräsbetoni	
Parvekkeet					
Julkisivut				puu	
ikkunat				puu/alumiini	
ulko-ovet				metalli	
Yläpohjarakenteet				teräsbetoni	
vesikate				profiilipeitti	
Hissit					

Lämmitysjärjestelmä		kWh/a	kWh/m ² /a
Laskennallinen tavoitekulutus			
Tilausteho / tilausvesivirta		kW	dm ³ /s
Lämmönhankinta		Lämmön luovutus	
Kauko- tai aluelämpö	<input checked="" type="checkbox"/>	Radiaattorit / konvektorit	<input checked="" type="checkbox"/>
Öljy	<input type="checkbox"/>	Kattosäteilylämmitys	<input type="checkbox"/>
Kiinteä polttoaine	<input type="checkbox"/>	Ilmalämmitys	<input type="checkbox"/>
Suora sähkö	<input type="checkbox"/>	Lattialämmitys	<input type="checkbox"/>
Varaava sähkö	<input type="checkbox"/>	Lämmilämpökoneet	<input type="checkbox"/>
Maalämpö	<input type="checkbox"/>	Muu	<input type="checkbox"/>
Muu	<input type="checkbox"/>		

lämmönsiirtimeen tekninen käyttöikä 20-25 v
lämmitysverkoston tekninen käyttöikä 60-70 v
lämmönjakelun toimilaitteiden tekninen käyttöikä 10-20 v
sulku- ja linjaventtiilien käyttöikä 30 v
kiertovesipumppujen tekninen käyttöikä 20 v
ilmalämpöpumpun tekninen käyttöikä 20 v

Rakennuksen nimi	Kilteistötunnus	Rakennusnumero
Jurvalan päiväkotii	441-444-1-165	

Kohteen osoite
Suoantilantie 166 54530 TAAVAETI

Rakennuksen omistaja / haltija	Yhteystiedot
Luumäen kunta	

Käyttötarkoitus	Koulu		Toiminnallinen rakennus
Käyttöönottovuosi		2007	kunnan palvelut
Koordinaatit			

Laajuustiedot	
Huoneistala, m ²	
Kellarien ja uliakoiden ala, m ²	
Rakennuksen ala, m ²	2266,5
Lämmitetty tilavuus, m ³	
Tilavuus, m ³	12637
Kerrosala, m ²	2266,5
Bruttoala, m ²	
Kerrosten lukumäärä	1
Porrashuoneiden lukumäärä	

Huoneistot ja yleiset tilat	kpl	pinta-ala, m²
Asuinhuoneistot		
Liiketilat		
Hoitohuoneistot		
Toimisto- ja hallintohuoneistot		
Kokoonumishuoneistot		
Opetushuoneistot		
Tuotantohuoneistot		
Varastohuoneistot		
Muut huoneistot		
Varastot		
Väestönsuojat		
Saunatilat		
Uima-allasitilat		
Silvous- ja pyykinpesutilat		
Käytävät		
Porrastilat		
Tekniset tilat		
Muut		
Autopaikat rakennuksessa		
Yhteensä		

Varusteet ja rakennelmat (kpl)		
Alta	Jätesäiliö	Poikkuypöytäline
Portti	Jäteastia	Kelnu
Autolämmityspylväs	Kalvo	Hiekkalaatikko
Pihavalopylväs	Lipputanko	Liikuntateline
Sähkö- ja puhelinpaapit	Tuuletusteline	Ulkokaluste
Jätekatos tai -aitaus x	Pyykinpuhastusteline	Muu

Ulkomaailman kohdistuvat rasitteet	
Vesijohtolinja	<input type="checkbox"/>
Viemärlinja	<input type="checkbox"/>
Kaukoämpölinja	<input type="checkbox"/>
Sähkölinja	<input type="checkbox"/>
Teletinja	<input type="checkbox"/>
Kulkureitti	<input type="checkbox"/>
Paikoitus	<input type="checkbox"/>
Muu	<input type="checkbox"/>

Ulkomaailman jakauma	Pääilyste	Yksikkö	Määrä	Kesähoito	Talvihoito
Käyttötarkoitus					
Tiet ja pihakäytävät					
Tiet ja pihakäytävät					
Paikoitusalueet					
Leikki- ja liikunta-alueet					
Oleskelualueet					
Varastointialueet					
Huoltoalueet					
erillisalueet					
Nurmikot					
Vuosittaiset istutukset					
Psyyvät istutukset					
Pensasaidat					
Luonnonalueet					
Vesialueet					
Yhteensä					

Rakennuksen nimi	Kiinteistötunnus	Rakennusnumero
Joukokolan suojelus kuntatalo		

Kohteen osoite
Torikatu 1 54500 TAAVETTI

Rakennuksen omistaja / haltija	Yhteystiedot
Luumäen kunta	
Käyttötarkoitus	Toiminnallinen rakennus
Käyttöönottovuosi	1909 kunnan palvelut
Koordinaatit	

Laajuustiedot	
Huoneistala, m ²	
Kellarien ja ullakoiden ala, m ²	
Rakennuksen ala, m ²	
Lämmitetty tilavuus, m ³	
Tilavuus, m ³	2830
Kerrosala, m ²	
Bruttoala, m ²	
Kerrosten lukumäärä	2
Porrashuoneiden lukumäärä	

Huoneistot ja yleiset tilat	kpl	pinta-ala, m²
Käyttötarkoitus		
Asuinhuoneistot		
Liiketilat		
Hoitihuoneistot		
Toimisto- ja hallintihuoneistot		
Kokoontumishuoneistot		
Opetushuoneistot		
Tuotantihuoneistot		
Varastohuoneistot		
Muut huoneistot		
Varastot		
Väestösuojat		
Saunatilat		
Uima-allastilat		
Sivous- ja pyykinpesutilat		
Käytävät		
Porrastilat		
Tekniset tilat		
Muut		
Autopaikat rakennuksessa		
Yhteensä		

Varusteet ja rakennelmat (kpl)		
Aita	Jätesäiliö	Polkupyöräteline
Portti	Jäteastia	Kelnu
Autolämmityspylväs	Kaivo	Hiekkalaatikko
Pihavaloptylväs	Lipputanko	Liikuntateline
Sähkö- ja puhelinkaapit	Tuuletusteline	Ulkokaluste
Jätekatos tai -aitaus	Pyykinkuvausteline	Muu

Ulkoalueisiin kohdistuvat rasitteet	
Vesijohtolinja	<input type="checkbox"/>
Viemärlinja	<input type="checkbox"/>
Kaukolämpölinja	<input type="checkbox"/>
Sähkölinja	<input type="checkbox"/>
Telelinja	<input type="checkbox"/>
Kulureitti	<input type="checkbox"/>
Paikoitus	<input type="checkbox"/>
Muu	<input type="checkbox"/>

Ulkoalueiden jakauma	Päällyste	Yksikkö	Määrä	Kesähoito	Talvihoito
Käyttötarkoitus					
Tiet ja pihakäytävät	asfaltti				
Tiet ja pihakäytävät					
Paikoitusalueet					
Leikki- ja liikunta-alueet					
Oleskelualueet					
Varastointialueet					
Huoltoalueet					
Erillisalueet					
Nurmikot					
Vuosittaiset istutukset					
Pysyvät istutukset					
Pensasaidat					
Luonnonalueet					
Vesialueet					
Yhteensä					

Holtovastuut	Päällyste	Yksikkö	Määrä	Kesähoito	Talvihoito
Käyttötarkoitus					
Jalkakäytävä					
Katu tai tie					
Muu					

Alueella olevat putkistot	Pituus	Nimelliskoko	Materiaali	Rakennepaine	Asennusvuosi
Käyttötarkoitus					

Alueella olevat sähkö- ja tietoverkostot	Pituus	Kaapelityyppi	Teho	Asennusvuosi
Käyttötarkoitus				

Rakennustekniikka	Yksikkö	Määrä	Materiaali	Kuvaus	U-arvo
Nimike					
Perustukset					
alapöytä			puu		
Rakennusrunko			puu		
Parvekkeet					
Julkisivut			puu		
ikkunat					
ulko-ovet					
Yläpohjarakenteet			puu		
vesikate			konesaumapelti		
Hissit					

Lämmitysjärjestelmä		kWh/a	kWh/m ² /a
Laskennallinen tavoitekulutus		kw	dm ² /s
Tilasteho / tilausvesivirta			
Lämmönhankinta			
Kauko- tai aluelämpö	<input checked="" type="checkbox"/>		
Ötly	<input type="checkbox"/>		
Kiinteä polttoaine	<input type="checkbox"/>		
Suora sähkö	<input type="checkbox"/>		
Varaava sähkö	<input type="checkbox"/>		
Maalämpö	<input type="checkbox"/>		
Muu	<input type="checkbox"/>		
		Lämmön luovutus	
		Radiaattorit / konvektorit	<input checked="" type="checkbox"/>
		Kattosäteilylämmitys	<input type="checkbox"/>
		Ilmalämmitys	<input type="checkbox"/>
		Lattialämmitys	<input type="checkbox"/>
		Lämminilmakoneet	<input type="checkbox"/>
		Muu	<input type="checkbox"/>

Lämmönsiirtimeen tekninen käyttöikä 20-25 v
 Lämmitysverkoston tekninen käyttöikä 60-70 v
 Lämmönjakelun toimilaitteiden tekninen käyttöikä 10-20 v
 sulku- ja linjaventtiilien käyttöikä 30 v
 kiertovesipumppujen tekninen käyttöikä 20 v
 Ilmalämpöpumpun tekninen käyttöikä 20 v

Vesi- ja viemärijärjestelmä			
Normivirtaama		dm ³ /s	käyttövesijohtojen tilastollinen käyttöikä 50 v hänkekotitajien tekninen käyttöikä 15-25 v wc-laitteiden tekninen käyttöikä 35-50 v
Vesijohtoverkosto			
Kylmävesiverkosto	<input checked="" type="checkbox"/>		palautus- ja varolaitteiden tekninen käyttöikä 20-25 v
Lämmitysvesiverkosto	<input checked="" type="checkbox"/>		
Muu	<input type="checkbox"/>		
Lämpimään vesijohtoverkoston liittyvät laitteet			
Kalvopaineitit	<input type="checkbox"/>		
Lämmityspaineitit	<input type="checkbox"/>		
Lattialämmitys	<input type="checkbox"/>		
Muu	<input type="checkbox"/>		
Viemäriverkosto			
Jätevesiviemärit	<input checked="" type="checkbox"/>		viemärien tavoitteellinen käyttöikä 50 v
Sadevesiviemärit	<input checked="" type="checkbox"/>		
Erottimet	<input type="checkbox"/>		
Kalvat ym.	<input type="checkbox"/>		
Seläntoimiset	<input type="checkbox"/>		
Muu	<input type="checkbox"/>		

Ilmanvaihtojärjestelmä			
Ilmanvirta		dm ³ /s	Ilmanvaihtokoneiden tekninen käyttöikä 25-30 v
Järjestelmän tyyppi			
Koneellinen tulo ja poisto	<input checked="" type="checkbox"/>		
Huoneistokohtainen tulo ja poisto	<input type="checkbox"/>		
Koneellinen poisto	<input type="checkbox"/>		
Painovoimainen ilmanvaihto	<input type="checkbox"/>		
Tuennukset			
Lämmön talteenotto	<input type="checkbox"/>		
Koostutus	<input type="checkbox"/>		
Jäähdytys	<input checked="" type="checkbox"/>		
Muu	<input type="checkbox"/>		

Muut LVI-tekniiset järjestelmät		
Kylmätekninen	<input type="checkbox"/>	
Paineilma, kaasut	<input type="checkbox"/>	
Paloturvajärjestelmä	<input type="checkbox"/>	
Varavoima	<input type="checkbox"/>	
Muu	<input type="checkbox"/>	

Sähköjärjestelmä			
Liittymäteho		kVA	asennuskalusteiden ja kaapeloinnin tekninen käyttöikä 40-50 v
Liittymäjännite		V	Kompensointipariston tekninen käyttöikä 20-30 v
Huipputeho		kW	kaakusten tekninen käyttöikä 40 v
			liittymäjohtojen tekninen elinkaari min. 50 v

Tieto- ja muut järjestelmät			
Puhelin	<input checked="" type="checkbox"/>		
Äänentoisto ja merkintä	<input type="checkbox"/>		
Antenni	<input checked="" type="checkbox"/>		
Käsitteistävät	<input type="checkbox"/>		
Integroidut	<input type="checkbox"/>		
Tuusa ja valvonta	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rakennusautomaatio	<input type="checkbox"/>		
Muu	<input type="checkbox"/>		

turvavälitulosjärjestelmä turvavälitulosjärjestelmän tekninen käyttöikä 25 v
videovalvontajärjestelmän elinkaari 10-15 v
turvavälitulosjärjestelmän tekninen käyttöikä 25 v
murtokäyttöjärjestelmän tekninen käyttöikä 15 v
avaruusjärjestelmän tekninen käyttöikä 25 v

Päiväys	Tekijä	Huomautuksia
---------	--------	--------------

Karttoanalyysi 22.5.2025

2024 tehty peruskorjaus toimitettiin

alkuvuonna uusittu lahoit laudat

alimpiä hirsit uusittu varustuneilla osilla

vaikatto maalattu

syökäytönne uusittu (osaite riistökästä puuttuu riistökäsuorit ja syökäytönne)

Vesikate konesaumattua peittä eriväite 70-luvulta ja tekninen käyttöikänsä päässä

Skäpmit hyväksyntöisä

WC-lilat kääntynyt

Tekniikka käyttöön ehtoapuolella

Korjaussuosituksia

sadevesien ohjauk pötsä nikenruksen vierustolla

puuttuvien riistökäsuoritujen ja syökäytönne asennus

wc-litöjen saneeraus

vaikaton uusinta

LVI-järjestelmän uusinta

sähköjärjestelmän täydellinen saneeraus vanhimpien järjestelmän osilla

Päällysteet ja aluerakenteet KL4

Rakennusvierustat KL4

Sadevedet ja salaojat KL4
 Rakennuksen runko KL4
 Jalkalavat ja ulkoseinät KL4
 Vesikatot ja yläpohjat KL2
 Saalit ja märkätilat KL2
 Ulko-ovet ja ikkunat KL4
 LVIA-tekniikka KL1
 Lämmitysjärjestelmän siirto-osat KL1
 Lämmityksen päätteet KL1
 Varmaverkosto KL1
 Vesijohtot KL1
 Vesi- ja viemärikanaloiden päätteet KL1
 Ilmanvaihdon keskusosat KL1
 Ilmanvaihdon siirto-osat KL1
 Ilmanvaihdon päätteet KL2
 Sähkötekniikka KL3
 Pääjohdotjärjestelmä KL2
 Pistorasiat KL3
 Siivousohjelmajärjestelmä KL3
 Ulkovalaistusjärjestelmä KL3
 Tunusvalaistusjärjestelmä; keskus ja uudemmat valaimet KL4, vanhemmat valaimet KL2
 Sähkölämmitysjärjestelmät ja lattiat KL4
 Antennijärjestelmä KL2
 Tietoverkkojärjestelmät KL3

3 Kunnossapitosuunnitelmaehdotus

Joukolan kiinteistö, PTS		22.5.2025										
Kunnossapitosuunnitelmaehdotus, hinta-arvot (ja 1000 €) alv 0%		Suositeltu toimintavuosi										
Toimintavuosi		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Kaluste- ja sisustus												
Puuluvan rikolliskorjaus ja työkalujen asennus		50										
Sadevedenjohtaus, asennalla sadevesiviemäri ja esim. betonikourut			20									
WC-tiimin saneeraus					50							
Vesikatot uusiminen, tarkastelujakson lopussa.											50	
LVIA-tekniikka												
LVIA-kuntotutkimus		5										
Vesi- ja viemärikanaloiden uusiminen		40										
Kaukolämpökanaloiden uusiminen		15										
Lämmitysjärjestelmän uusiminen, sisätilien patterit		30										
Ilmanvaihtojärjestelmän uusiminen		50										
Sähkötekniikka												
Sähköjärjestelmän saneeraus						100						
Kustannusarvio vuosittain, alv 0% (ja 1000 €)		140	20	0	0	50	104	0	0	0	0	50
Kustannusarvio yhteensä 10 vuodelle, alv 0%		574 000										
Hinta-arvo toimintavuosi-ohjelmalla lausalla												

Rakennuksen nimi	Kiinteistötunnus	Rakennusnumero
Luumäen kunnantalo		
Kohteen osoite		
Linnalantie 33 54500 TAAVETTI		
Rakennuksen omistaja / haltija	Yhteystiedot	
Luumäen kunta		
Käyttötarkoitus	Kunnantalo	Toiminnallinen rakennus
Käyttöönottovuosi	1988	kunnan palvelut
Koordinaatit		300 m2 vuokrattu EKHVA
Laajuustiedot		
Huoneistala, m ²		
Kellarin ja ullakoiden ala, m ²		
Rakennuksen ala, m ²		4302
Lämmitetty tilavuus, m ³		
Tilavuus, m ³		15215
Kerrosala, m ²		
Bruttoala, m ²		
Kerrosten lukumäärä		2
Porrashuoneiden lukumäärä		
Huoneistot ja yleiset tilat		
Käyttötarkoitus	kpl	pinta-ala, m²
Asuinhuoneistot		
Liiketilat		
Hoituhuoneistot		
Toimisto- ja hallintohuoneistot		
Kokoontumishuoneistot		
Opetushuoneistot		
Tuotantohuoneistot		
Varastohuoneistot		
Muut huoneistot		
Varastot		
Väestönsuojat		1
Saunatilat		
Uima-allastilat		
Siivous- ja pyykinpesutilat		
Käytävät		
Porrastilat		
Tekniset tilat		
Muut		
Autopaikat rakennuksessa		
Yhteensä		

Varusteet ja rakennelmat (kpl)		
Aita	Jätesäiliö	Polkupyöräteline
Portti	Jäteastia	Keinu
Autolämmityspylväs 2	Kaivo	Hiekkalaatikko
Pihavalopylväs	Lipputanko	Liikuntateline
Sähkö- ja puhelinkaapit	Tuuletusteline	Ulkokaluste
Jätekatos tai -aitaus	Pyykinkuvausteline	Muu

Ulkoalueisiin kohdistuvat rasitteet	
Vesijohtolinja	<input type="checkbox"/>
Viemärlinja	<input type="checkbox"/>
Kaukolämpölinja	<input type="checkbox"/>
Sähkölinja	<input type="checkbox"/>
Telelinja	<input type="checkbox"/>
Kulkureitti	<input type="checkbox"/>
Paikoitus	<input type="checkbox"/>
Muu	<input type="checkbox"/>

Ulkoalueiden jakauma	Päällyste	Yksikkö	Määrä	Kesähoito	Talvihoito
Käyttötarkoitus					
Tiet ja pihakäytävät	asfaltti				
Tiet ja pihakäytävät	betonikivi				
Paikoitusalueet	asfaltti				
Leikki- ja liikunta-alueet					
Otesketualueet					
Varastointialueet					
Huoltoalueet					
Erillisalueet					
Nurmikot					
Vuositaitaiset istutukset					
Pysyvät istutukset					
Pensaaidat					
Luonnonalueet					
Vesialueet					
Yhteensä					

Hoitovastuut	Päällyste	Yksikkö	Määrä	Kesähoito	Talvihoito
Käyttötarkoitus					
Jalkakäytävä					
Katu tai tie					
Muu					

Alueella olevat putkistot	Pituus	Nimelliskoko	Materiaali	Rakennepaine	Asennusvuosi
Käyttötarkoitus					

Alueella olevat sähkö- ja tietoverkostot	Pituus	Kaapelityyppi	Teho	Asennusvuosi
Käyttötarkoitus				

Rakennustekniikka	Yksikkö	Määrä	Materiaali	Kuvaus	U-arvo
Nimike					
Perustukset alapohja			teräsbetoni		
Rakennusrunko			teräsbetoni		
Parvekkeet			teräsbetoni		
Julkisivut			ohutrapattu tiili/elementti/tiili		
ikkunat					
ulko-ovet					
Yläpohjarakenteet			teräsbetoni/puu		
vesikate			bitumikermi		
Hissit					1

Lämmitysjärjestelmä		kWh/a	kWh/m ² /a
Laskennallinen tavoitekulutus			
Tilausteho / tilausvesivirta		kW	dm ³ /s
Lämmönhankinta			
Kauko- tai aluelämpö	<input checked="" type="checkbox"/>		
Öljy	<input type="checkbox"/>		
Kiinteä polttoaine	<input type="checkbox"/>		
Suora sähkö	<input type="checkbox"/>		
Varaava sähkö	<input type="checkbox"/>		
Maalämpö	<input type="checkbox"/>		
Muu	<input type="checkbox"/>		
Lämmön luovutus			
Radiaattorit / konvektorit	<input checked="" type="checkbox"/>		
Kattosäteilylämmitys	<input type="checkbox"/>		
Ilmalämmitys	<input type="checkbox"/>		
Lattialämmitys	<input type="checkbox"/>		
Lämminilmakoneet	<input type="checkbox"/>		
Muu	<input checked="" type="checkbox"/>		

Lämmönsiirtimeen tekninen käyttöikä 20-25 v
Lämmitysverkoston tekninen käyttöikä 60-70 v
Lämmönjakelun toimilaitteiden tekninen käyttöikä 10-20 v
suku- ja linjaventtiilien käyttöikä 30 v

käyttöveden lämmönsiirrin 170 kW
lämmityksen lämmönsiirrin 75 kW
ilmanvaihdon lämmönsiirrin 180 kW

kiertoilmapuhaltimet

Vesi- ja viemärijärjestelmä Normivirtaama Vesijohtoverkostat Kylmävesiverkosto Lämminvesiverkosto Muu Lämpimään vesijohtoverkoston liittyvät laitteet Kulkuspatterit Lämmityspatterit Lattialämmitys Muu Viemäriverkosto Jätevesiviemärit Sadevesiviemärit Erottimet Kalvot ym. Salaojaviemärit Muu	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	käyttövesijohtojen tilastollinen käyttöikä 50 v hanasekkojen tekninen käyttöikä 15-25 v wc-istuinien tekninen käyttöikä 35-50 v viemäreiden tavoitteellinen käyttöikä 50 v
Ilmanvaihtojärjestelmä Ilmavirta Järjestelmän tyyppi Koneellinen tulo ja poisto Huoneisto-kohtainen tulo ja poisto Koneellinen poisto Painovoimainen ilmanvaihto Tarkennukset Lämmön talteenotto Kostutus Jäähdytys Muu	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Ilmanvaihtokoneiden tekninen käyttöikä 25-30 v yksittäisiä tilojen jäähdytyksiä palvelevia suorahyönteisiä kojeita
Muut LVI-tekniiset järjestelmät Kylmätekniinen Painelma, kaasu Palontorjunta Varavolmi Muu	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Sähköjärjestelmä Liittymisteho Liittymisjärvite Huipputeho	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	asennuskäytöiden ja kaapeloinnin tekninen käyttöikä 40-50 v LVK Kompensointipariston tekninen käyttöikä 20-30 v V keskusten tekninen käyttöikä 40 v LVV Liittymisjohtojen tekninen ohikeari min. 50 v
Tieto- ja muut järjestelmät Puhelin Äänentoisto ja merkkianto Antenni KiinteistöSÄTK Integroidut Turva ja valvonta Rakennusautomaatio Muu	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	turvallisuusjärjestelmä + murtohälytysjärjestelmä + palo turvallisuusjärjestelmän tekninen käyttöikä 25 v uusittu 2015 murtohälytysjärjestelmän tekninen käyttöikä 15 v
Päiväys	Tekijä	Huomautuksia

Kurtoarvio 16.4.2025

Rakennus on vielä pääosin hyvä, osittain tyydyttävä/väittävikkurtoinen.

Käyttövesijohtolissa (kupari) ollut ajoittain pistesyöpyntöä aiheutuneita vuotoja.

Alkuperäisten talotekniskalusteiden tekninen käyttöikä saavutettu.

Sisätiloissa ja julkisissa tiloissa huolittavia, jota tulee seurata.

Salaojituksen ja putomuurin vesieristyksessä ei tehty havaittoja, sokielleissa on pakkasrapuma/kosteusvaurioita ja kaakon kellarin portalkossa kosteusvaurioita.

Salaojen olemassaolo ja putomuurin vedeneristysten kurto syytä tarkentaa kurto tutkimuksella. Vaurioiden laajuus ja korjaustarve määritetty kurto tutkimuksen perusteella.

Kellarin sisäpuolen pistokepintakosteusmittauksista ei havaittu kohonneita arvoja.

Rakennuksen läheisyydessä olevat istutukset tulisi poistaa 3 m:n etäisyydellä rakennuksesta kuten kaikki julkisivujen kasvatot.

Vesikate pääosin tyydyttävässä kunnossa, aluslaudoituksessa pieniä tummentumia. Suositus lasia vesikate,

vähintään tulee saumat tiivistää ja poistaa höyryputsi / palkata kate siltä osin.

Vesikatton reunapellitusten toimivuus syytä tarkentaa avaamalla pelitöytä.

Pelityksessä ei ole rik. myrskyputteja ja peltien tippareunat ovat paikoin lihas seinäpinnan tasossa, joka on voinut aiheuttaa pääalan kosteusvaurioita.

Likunta- ja elementtisaumojen kurto helikko.

Punajäkälä tulee poistaa rakennuksen julkisivuilta.

Rakennuksen nimi	Kiinteistötunnus	Rakennusnumero
Hyvinvointiasema		

Kohteen osoite
Marttilantie 34 54500 TAAVETTI

Rakennuksen omistaja / haltija	Yhteystiedot
Luumäen kunta	

Käyttötarkoitus	Hyvinvointiasema	Toiminnallinen rakennus
Käyttöönottovuosi		kunnan palvelut
Koordinaatit		vuokrattu EK-HVA

kuntarahotus leasing

Laajuustiedot	
Huoneistala, m ²	1601
Kellarien ja ullakoiden ala, m ²	
Rakennuksen ala, m ²	
Lämmitetty tilavuus, m ³	
Tilavuus, m ³	9615
Kerrosala, m ²	1714
Bruttoala, m ²	2070
Kerrosten lukumäärä	3
Porrashuoneiden lukumäärä	1

Huoneistot ja yleiset tilat		
Käyttötarkoitus	kpl	pinta-ala, m ²
Asuinhuoneistot		
Liiketilat	1	27,5
Hoitohuoneistot	22	378
Toimisto- ja hallintohuoneistot	12	207
Aula / käytävä	11	351,9
Taukutila	2	50
WC ja suihkutilat	16	54
Neuvolan leikkutila + kuulontutkimus		23
Laboratoriotila	1	19
Sivoustilat	5	47
Varastot	13	144,5
Väestönsuojat	1	40
Tuulikaappi	2	22
Uima-allastilat		
Pukutilat	5	37
Porrastilat		42,5
Tekniset tilat	14	85
IV-konehuone	1	233,5
Jätehuone	1	15
Autopaikat rakennuksessa		
Yhteensä		

Varusteet ja rakennelmat (kpl)		
Aita	Jättesäiliö	Polkupyöräteline 3
Portti	Jäteastia	Keinu
Autolämmityspytyvä	Kaivo	Hiekkalaatikko
Pihavalopytyvä	Lipputanko 1	Liikuntateline
Sähkö- ja puhelinkaapit	Tuuletusteline	Ulkokaluste
Jättekatos tai -aitaus	Pyykinkuvausteline	Muu

Ulkoualueisiin kohdistuvat rasitteet	
Vesijohtolinja	<input type="checkbox"/>
Viemärlinja	<input type="checkbox"/>
Kaukolämpölinja	<input type="checkbox"/>
Sähkölinja	<input type="checkbox"/>
Telelinja	<input type="checkbox"/>
Kulkureitti	<input type="checkbox"/>
Paikoitus	<input type="checkbox"/>
Muu	<input type="checkbox"/>

Ulkoualueiden jakauma	Päällyste	Yksikkö	Määrä	Kesähoito	Talvihoito
Käyttötarkoitus	asfaltti				
Tiet ja pihakäytävät	betonikivi				
Tiet ja pihakäytävät	asfaltti				
Paikoitusalueet					
Leikki- ja liikunta-alueet					
Oleskelualueet					
Varastointialueet					
Huoltoalueet					
Erillisalueet					
Nurmikot					
Vuosittaiset istutukset					
Pysyvät istutukset					
Pensasaidat					
Luonnonalueet					
Vesialueet					
Yhteensä					

Hoitovastuut	Päätyste	Yksikkö	Määrä	Kesähoito	Tatvihoito
Käyttötarkoitus					
Jalakkäytävä					
Katu tai tie					
Muu					

Alueella olevat putkistot	Pituus	Nimelliskoko	Materiaali	Rakennepaine	Asennusvuosi
Käyttötarkoitus					

Alueella olevat sähkö- ja tietoverkostot	Pituus	Kaapelityyppi	Teho	Asennusvuosi
Käyttötarkoitus				

Rakennustekniikka	Yksikkö	Määrä	Materiaali	Kuvaus	U-arvo
Nimike					
Perustukset			teräsbetoni		
alapohja			teräsbetoni		
Rakennusrunko			teräsbetoni		
Parvekkeet					
Julkisivut			ohutrappaus/levy/alumiini		
Ikkunat					
ulko-ovet					
Yläpohjarakenteet			teräsbetoni/puu		
vesikate			bitumikermi		
Hissit					1

Lämmitysjärjestelmä		kWh/a	kWh/m ² /a
Laskennallinen tavoitekulutus		kW	dm ³ /s
Tilausteho / tilausvesivirta			
Lämmönhankinta		Lämmön luovutus	
Kauko- tai aluelämpö	<input checked="" type="checkbox"/>	Radiaattorit / konvektorit	<input checked="" type="checkbox"/>
Öljy	<input type="checkbox"/>	Kattosäteilylämmitys	<input type="checkbox"/>
Kiinteä polttoaine	<input type="checkbox"/>	Ilmalämmitys	<input type="checkbox"/>
Suora sähkö	<input type="checkbox"/>	Lattialämmitys	<input checked="" type="checkbox"/>
Varaava sähkö	<input type="checkbox"/>	Lämmiilmakoneet	<input type="checkbox"/>
Maalämpö	<input type="checkbox"/>	Muu	<input type="checkbox"/>
Muu	<input type="checkbox"/>		

Lämmönsiirtimen tekninen käyttöikä 20-25 v
 Lämmitysverkoston tekninen käyttöikä 60-70 v
 Lämmönjakelun toimilaitteiden tekninen käyttöikä 10-20 v
 sulku- ja linjaventtiilien käyttöikä 30 v

Vesi- ja viemärjärjestelmä			
Normivirtaama		dm ³ /s	käyttövesijohtojen tilastollinen käyttöikä 50 v hanasekoittajien tekninen käyttöikä 15-25 v wc-istuintien tekninen käyttöikä 35-50 v
Vesijohtoverkostot			
Kylmävesiverkosto	<input checked="" type="checkbox"/>		
Lämminvesiverkosto	<input checked="" type="checkbox"/>		
Muu	<input type="checkbox"/>		
Lämpimään vesijohtoverkoston liittyvät laitteet			
Kävisuspatterit	<input type="checkbox"/>		
Lämmityspatterit	<input type="checkbox"/>		
Lattialämmitys	<input type="checkbox"/>		
Muu	<input type="checkbox"/>		
Viemärverkosto			viemäreiden tavoitteellinen käyttöikä 50 v
Jätevesiviemärit	<input checked="" type="checkbox"/>		
Sadevesiviemärit	<input checked="" type="checkbox"/>		
Erottimet	<input type="checkbox"/>		
Kakot ym.	<input checked="" type="checkbox"/>		
Saajaoviemärit	<input type="checkbox"/>		
Muu	<input type="checkbox"/>		

Ilmanvaihtojärjestelmä			
Ilmavirta		dm ³ /s	ilmanvaihtokoneiden tekninen käyttöikä 25-30 v
Järjestelmän tyyppi			
Koneellinen tulo ja poisto	<input checked="" type="checkbox"/>		
Huoneistoakohtainen tulo ja poisto	<input type="checkbox"/>		
Koneellinen poisto	<input type="checkbox"/>		
Painovoimainen ilmanvaihto	<input type="checkbox"/>		
Tarkennukset			
Lämmön talteenotto	<input checked="" type="checkbox"/>		
Kostutus	<input type="checkbox"/>		
Jäähdytys	<input checked="" type="checkbox"/>		
Muu	<input type="checkbox"/>		

Muut LVI-tekniiset järjestelmät		
Kylmätekniinen	<input checked="" type="checkbox"/>	
Painelma, kaasuu	<input checked="" type="checkbox"/>	
Palontorjunta	<input type="checkbox"/>	
Varuilmä	<input checked="" type="checkbox"/>	
Muu	<input type="checkbox"/>	

Sähköjärjestelmä			
Liittymisteho	kVA		asennuskäytösten ja kaapeloinnin tekninen käyttöikä 40-50 v
Liittymisjännite	V		Kompensointipariston tekninen käyttöikä 20-30 v
Huipputeho	kW		keskusten tekninen käyttöikä 40 v liittymisjohtojen tekninen elinkaari min. 50 v

Tieto- ja muut järjestelmät			
Puhelin	<input type="checkbox"/>		
Äänentoisto ja merkinanto	<input type="checkbox"/>		
Antenni	<input type="checkbox"/>		
KiinteistöATK	<input type="checkbox"/>		
Integroidut	<input type="checkbox"/>		
Turva ja valvonta	<input checked="" type="checkbox"/>		automaattinen palonilmoitin
Rakennusautomaatio	<input checked="" type="checkbox"/>		turvavalaistusjärjestelmän tekninen käyttöikä 25 v
Muu	<input type="checkbox"/>		murtovahvyyttäjärjestelmän tekninen käyttöikä 15 v

Päiväys	Tekijä	Huomautuksia

Rakennuksen nimi Monitoimitalo Toukola	Kiinteistötunnus	Rakennusnumero
--	-------------------------	-----------------------

Kohteen osoite Suoanttilantie 2 54530 JURVALA

Rakennuksen omistaja / haltija Luumäen kunta	Yhteystiedot
Käyttötarkoitus	Toiminnallinen rakennus
Käyttöönottovuosi	1990
Koordinaatit	kunnan palvelut vuokratiloja

Laajuustiedot	
Huoneistala, m ²	
Kellarien ja ullakoiden ala, m ²	
Rakennuksen ala, m ²	800
Lämmitetty tilavuus, m ³	
Tilavuus, m ³	2800
Kerrosala, m ²	
Bruttoala, m ²	
Kerrosten lukumäärä	2
Porrashuoneiden lukumäärä	

Huoneistot ja yleiset tilat	kpl	pinta-ala, m²
Käyttötarkoitus		
Asuinhuoneistot		
Liiketilat		
Hoituhuoneistot		
Toimisto- ja hallintohuoneistot		
Kokoontumishuoneistot		
Opetushuoneistot		
Tuotantohuoneistot		
Varastohuoneistot		
Muut huoneistot		
Varastot		
Väestönsuojat		
Saunatilat		
Uima-allastilat		
Siivous- ja pyykinpesutilat		
Käytävät		
Porrastilat		
Tekniset tilat		
Muut		
Autopaikat rakennuksessa		
Yhteensä		

Varusteet ja rakennelmat (kpl)		
Aita	Jätesäiliö	Poikupyöräteline
Portti	Jäteastia	Keinu
Autolämmityspylväs	Kaivo	Hiekkalaatikko
Pihavalopylväs	Lipputanko	Liikuntateline
Sähkö- ja puhelinkaapit	Tuuletusteline	Ulkokaluste
Jätekatos tai -aitaus	Pyykinkuivausteline	Muu

Ulkoalueisiin kohdistuvat rasitteet	
Vesijohtolinja	<input type="checkbox"/>
Viemäriinija	<input type="checkbox"/>
Kaukolämpölinja	<input type="checkbox"/>
Sähkölinja	<input type="checkbox"/>
Telelinja	<input type="checkbox"/>
Kulkureitti	<input type="checkbox"/>
Paikoitus	<input type="checkbox"/>
Muu	<input type="checkbox"/>

Ulkoalueiden jakauma	Päällyste	Yksikkö	Määrä	Kesähoito	Talvihoito
Käyttötarkoitus					
Tiet ja pihakäytävät	asfaltti				
Tiet ja pihakäytävät					
Paikoitusalueet					
Leikki- ja liikunta-alueet					
Oleskelualueet					
Varastointialueet					
Huoltoalueet					
Erikkisalueet					
Nurmikot					
Vuositalliset istutukset					
Pysyvät istutukset					
Pensasaidat					
Luonnonalueet					
Vesialueet					
Yhteensä					

Holtovastuut	Päällyste	Yksikkö	Määrä	Kesähoito	Talvihoito
Käyttötarkoitus					
Jaikakäytävä					
Katu tai tie					
Muu					

Alueella olevat putkistot	Pituus	Nimelliskoko	Materiaali	Rakennepaine	Asennusvuosi
Käyttötarkoitus					

Alueella olevat sähkö- ja tietoverkostot	Pituus	Kaapelityyppi	Teho	Asennusvuosi
Käyttötarkoitus				

Rakennustekniikka	Yksikkö	Määrä	Materiaali	Kuvaus	U-avo
Nimike					
Perustukset				teräsbetoni	
alapohja				teräsbetoni	
Rakennusrunko					
Parvekkeet					
Julkisivut				harkko/puu	
ikkunat					
ulko-ovet					
Yläpohjarakenteet				puu	
vesikate				konesaumapelti	
Hissit					

Lämmitysjärjestelmä		KWh/a	KWh/m ² /a	
		KW	dm ² /s	
Laskennallinen tavoitekulutus				lämmönsiirtimen tekninen käyttöikä 20-25 v
Tilausteho / tilausvesivirta				lämmitysverkoston tekninen käyttöikä 60-70 v
Lämmönhankinta				lämmönjakelun toimilaitteiden tekninen käyttöikä 10-20 v
Kauko- tai aluelämpö	<input type="checkbox"/>			suiku- ja linjaventtiilien käyttöikä 30 v
Öljy	<input checked="" type="checkbox"/>			kierovesipumppujen tekninen käyttöikä 20 v
Kiinteä polttoaine	<input type="checkbox"/>			ilmalämpöpumpun tekninen käyttöikä 20 v
Suora sähkö	<input type="checkbox"/>			
Varaava sähkö	<input type="checkbox"/>			öljykattilan tekninen käyttöikä 20 v
Maalämpö	<input type="checkbox"/>			
Muu	<input checked="" type="checkbox"/>			ilmavesilämpöpumppu 2 kpl
				ilmavesilämpöpumppujen tekninen käyttöikä 15-20 v

Vesi- ja viemärijärjestelmä		käyttövesijohdon tilastollinen käyttöikä 50 v hansekottajien tekninen käyttöikä 15-25 v wc-istuinien tekninen käyttöikä 35-50 v
Normivirtaama	dm ³ /s	
Vesijohtoverkostot		pesu- ja varolaitteiden tekninen käyttöikä 20-25 v
Kylmävesiverkosto	<input checked="" type="checkbox"/>	
Lämminvesiverkosto	<input checked="" type="checkbox"/>	
Muu	<input type="checkbox"/>	
Lämpimään vesijohtoverkoston liittyvät laitteet		
Kulvauspatterit	<input type="checkbox"/>	
Lämmityspatterit	<input type="checkbox"/>	
Lattalämmitys	<input type="checkbox"/>	
Muu	<input type="checkbox"/>	
Viemäriverkosto		viemäreiden tavoitteellinen käyttöikä 50 v
Jätevesiviemärit	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sadevesiviemärit	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eroittimet	<input type="checkbox"/>	
Kalvot ym.	<input type="checkbox"/>	
Salaojaviemärit	<input type="checkbox"/>	
Muu	<input type="checkbox"/>	

Ilmanvaihtojärjestelmä		ilmanvaihtokoneiden tekninen käyttöikä 25-30 v
Ilmavirta	dm ³ /s	
Järjestelmän tyyppi		
Koneellinen tulo ja poisto	<input checked="" type="checkbox"/>	
Huoneistoikoittainen tulo ja poisto	<input type="checkbox"/>	
Koneellinen poisto	<input type="checkbox"/>	
Painovoimainen ilmanvaihto	<input type="checkbox"/>	
Tarpeet		
Lämmön talteenotto	<input type="checkbox"/>	
Kostutus	<input type="checkbox"/>	
Jäähdytys	<input type="checkbox"/>	
Muu	<input type="checkbox"/>	

Muut LVI-tekniiset järjestelmät	
Kylmätekniinen	<input type="checkbox"/>
Paineilma, kaasu	<input type="checkbox"/>
Palontorjunta	<input type="checkbox"/>
Varavoima	<input type="checkbox"/>
Muu	<input type="checkbox"/>

Sähköjärjestelmä		asennuskalusteiden ja kaapeloinnin tekninen käyttöikä 40-50 v kompensointipariston tekninen käyttöikä 20-30 v keskusten tekninen käyttöikä 40 v liittymisjohdon tekninen elinkaari min. 50 v
Liittymistöho	KVA	
Liittymisjärjestelmä	V	
Huippuoteho	KW	

Tieto- ja muut järjestelmät		turvavahvistusjärjestelmä + riko turvavahvistusjärjestelmän tekninen käyttöikä 25 v viivovahvistusjärjestelmän elinkaari 10-15 v turvavahvistusjärjestelmän tekninen käyttöikä 25 v mutohalytysjärjestelmän tekninen käyttöikä 15 v auronpyyntijärjestelmän tekninen käyttöikä 25 v
Puhelin	<input type="checkbox"/>	
Äänentoisto ja merkinanto	<input type="checkbox"/>	
Antenni	<input checked="" type="checkbox"/>	
KiinteistöATK	<input checked="" type="checkbox"/>	
Integroidut	<input type="checkbox"/>	
Turva ja vahvonta	<input checked="" type="checkbox"/>	
Rakennusautomaatio	<input type="checkbox"/>	
Muu	<input type="checkbox"/>	

Päiväys	Tekijä	Huomautuksia

Kuntoarviolla 23.9.2025

LV-järjestelmät peruskorjattu 1997 + osittaisia päivityksiä vuoden 2012 saneerauksen yhteydessä

Pinnat pääosin akuperäisiä. Kellarikerroksen märkätilat akuperäisiä ja vesieristyksen käyttöikänsä päässä.

Lämmitysverkosto akuperäinen

Korjaussuosituksia

- vesikatteen huoltomaalaus
- salaajien ja sadevesiviemäreiden kuvaus
- märkätilojen vesieristyksen uusiminen
- ikkunoiden ulkopuolen puuosien huoltomaalaus
- ulko-ovien teräsovien huoltomaalaus
- ulkovalon huoltomaalaus
- lämmitysjärjestelmän uusiminen
- lämmitysverkoston kunnostaminen
- lämmitysverkoston sulku- ja irjesäätöventtiilien uusinta
- päävesimittarin uusiminen

Käyttövesi- ja lämmitysverkoston suku- ja linjasäätöventtiilien uusinta
 viemäriverkoston kunnostus
 teknisen käyttöön saavuttaneiden vesikalusteiden uusiminen
 Ilmanvaihtokoneiden ja huippuimureiden uusinta
 h-käivien puhdistus ja ilmamäärän säätö
 sisätilojen valaistuksen valonlähteen päivitys LED:llä
 ulkovalaistuksen päivitys
 turvavälitöusjärjestelmän saneeraus
 autonlähtöksen mahdollistaminen + vanhojen pistorasialakoteloiden päivitys
 turvavälitöusjärjestelmän akkujen kunnon tarkastus ja tarvittaessa päivitys
 rikkihätien turva- ja paloturvatelefonien korjaus
 ulkovalaisinkupujen puhdistus ja rikkihätien korjaaminen
 ulkovalaisinyhteyden oikaisu
 ovikellopaneelin korjaus (Marjojen tila)
 autolämmityspistorasian toipien suoritus

Päällykset ja aluerakenteet KL4
 Rakennusvierustat KL3
 Sedevet ja salaojat KL3
 Rakennuksen runko KL4
 Jätkälyt ja ulkoselät KL3
 Vesikatto ja yläpohja KL3
 Saälit ja märkätilat KL4
 Uko-ovat ja ikkunat KL1
 LVA-tekniikka KL3
 Lämmitysverkoston silit-osat KL4
 Lämmityksen päällykset KL4
 Viemärit KL3
 Vesijohdot KL2
 Vesi- ja viemärikalusteiden päällykset KL3
 Ilmanvaihdon keskusosat KL1
 Ilmanvaihdon silit-osat KL3
 Ilmanvaihdon päällykset KL3
 Palontorjuntajärjestelmät KL4
 Sähköttekniikka KL4
 Pääjakojärjestelmä KL4
 Pistorasiat KL4
 Autolämmityspistorasiat KL3
 Sisävalaistusjärjestelmä KL3
 Ulkovalaistusjärjestelmä KL2
 Turvavälitöusjärjestelmä KL2
 Sähkölämmitysjärjestelmät ja lattiat KL4
 Antennijärjestelmä KL4
 Tietoverkkojärjestelmät KL4
 Rikosiltojärjestelmä KL4

3 Kunnossapitosuunnitelmaehdotus

Rakennustutkimus.com

Monitoimitalo Toukola, Jurvala

23.9.2025

Kunnossapitosuunnitelmaehdotus, hinta-arvot (x 1000 €) alv 0%

Suositettu toimenpidevuosi

Toimenpide	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Rakennustekniikka										
Vesikalusteiden huolto		10				50				
Salaojien ja sadevesimäärän luvua, salaojakaivojen esikävyyt						25				
Märkätilojen vesieristysten uusiminen						25				
Käytävien URASUUREN PUROREIN HUOTOAALUS, UKO-OVIEN TERASSOJEN HUOTOAALUS						50				
LVA-tekniikka										
Lämmitysjärjestelmän uusiminen PTS-kauden loppupuolella										20
Lämmitysverkoston kunnostus	3									
Lämmitysverkoston suku- ja linjasäätöventtiilien uusiminen	10									
Päävesimittarin uusiminen			3							
Viemäriverkoston kunnostus		2								
Ilmanvaihtokoneiden ja huippuimurien uusiminen	40									
Sähköttekniikka										
Sisävalaistuksen LED-päivitykset				6						
Ulkovalaistuksen päivitykset			6							
Turvavälitöusjärjestelmän saneeraus		10								
Autolämmitysohjelmien uusinta ja latauspaikojen asentaminen				4						
Kustannusarvio vuosittain, alv 0% (x 1000 €)	53	12	19	10	0	150	0	0	0	20
Kustannusarvio yhteensä 10 vuodelle, alv 0%	264 000									
Ehdotettu toimenpidejako viikoksi teollalla										

Kohteen osoite		
Linnalantie 35 54500 TAAVETTI		
Rakennuksen omistaja / haltija		
Luumäen kunta		
Yhteystiedot		
Käyttötarkoitus	Museo	Toiminnallinen rakennus
Käyttöönottovuosi		kunnan palvelut
Koordinaatit		
Laajuustiedot		
Huoneistala, m ²		
Kellarien ja ullakoiden ala, m ²		
Rakennuksen ala, m ²		
Lämmitetty tilavuus, m ³		
Tilavuus, m ³		1258
Kerrosala, m ²		
Bruttoala, m ²		
Kerrosten lukumäärä		
Porrashuoneiden lukumäärä		

Rakennuksen nimi	Kiinteistötunnus	Rakennusnumero
Hirsivarasto Linnala 1		
Kohteen osoite		
Linnalantie 24 54500 TAAVETTI		
Rakennuksen omistaja / haltija	Yhteystiedot	
Luumäen kunta		
Käyttötarkoitus	Varasto	
Käyttöönottovuosi		
Koordinaatit		
Laajuustiedot		
Huoneistala, m ²		
Kellarien ja ullakoiden ala, m ²		
Rakennuksen ala, m ²		140
Lämmitetty tilavuus, m ³		
Tilavuus, m ³		595
Kerrosala, m ²		
Bruttoala, m ²		
Kerrosten lukumäärä		
Porrashuoneiden lukumäärä		

Rakennuksen nimi	Kiinteistötunnus	Rakennusnumero
Eläinlääkäriin asunto		
Kohteen osoite		
Linnalantie 3 54500 TAAVETTI		
Rakennuksen omistaja / haltija	Yhteystiedot	
Luumäen kunta		
Käyttötarkoitus	Asuinrakennus	vuokrattu yksityishenkilölle
Käyttöönottovuosi		
Koordinaatit		
Laajuustiedot		
Huoneistala, m ²		
Kellarien ja ullakoiden ala, m ²		
Rakennuksen ala, m ²		340
Lämmitetty tilavuus, m ³		
Tilavuus, m ³		1020
Kerrosala, m ²		
Bruttoala, m ²		
Kerrosten lukumäärä		
Porrashuoneiden lukumäärä		

Rakennuksen nimi	Kiinteistötunnus	Rakennusnumero
Patteritie 10		
Kohteen osoite		
Patteritie 10 54500 TAAVETTI		
Rakennuksen omistaja / haltija	Yhteystiedot	
Luumäen kunta		
Käyttötarkoitus	Hoivakoti	Toiminnallinen rakennus
Käyttöönottovuosi		Vuokrattu yksityishenkilölle
Koordinaatit		
Laajuustiedot		
Huoneistala, m ²		
Kellarien ja ullakoiden ala, m ²		
Rakennuksen ala, m ²		
Lämmitetty tilavuus, m ³		
Tilavuus, m ³		1660
Kerrosala, m ²		
Bruttoala, m ²		
Kerrosten lukumäärä		
Porrashuoneiden lukumäärä		

Rakennuksen nimi	Kilteistötunnus	Rakennusnumero
Paloasema	441-433-3-6	
Kohteen osoite		
Linnalantie 27 54500 TAAWETTI		
Rakennuksen omistaja / haltija	Yhteystiedot	
Luumäen kunta		
Käyttötarkoitus	Paloasema	vuokrattu EKI/VA
Käyttöönottovuosi	2019	
Koordinaatti		

Laajuustiedot	
Huoneistala, m ²	
Kellarien ja ulakoiden ala, m ²	
Rakennuksen ala, m ²	
Lämmitetty tilavuus, m ³	
Tilavuus, m ³	7600
Kerrosala, m ²	1103,5
Ilmantoala, m ²	1292
Kerrosten lukumäärä	
Porrashuoneiden lukumäärä	

Huoneistot ja yleiset tilat	kpl	pinta-ala, m²
Käyttötarkoitus		
Asuinhuoneistot		
Liiketilat		
Hoitohuoneistot		
Toimisto- ja hallintohuoneistot		
Kokoonntumishuoneistot		
Opetushuoneistot		
Tuotantohuoneistot		
Varastohuoneistot		
Muut huoneistot		
Varastot		1
Viestintäsuojat		
Saunatilat		
Urma-allasitilat		
Silvous- ja pyykinpesutilat		
Käytävät		
Porrastilat		
Tekniset tilat		
Muut		
Autopalkat pihalla	26, joista yksi LE	
Autopalkat rakennuksessa		
Yhteensä		

Varusteet ja rakennelmat (kpl)		
Atta	Jätessäiliö	Pölkkyvärähteline
Portti	Jäteastia	Keinu
Autolämmityspylyvä 2	Kaivo	Hiekkalaastikko
Pihavalopylyvä	Lipputanko	Liikuntateline
Sähkö- ja puhelinkaapit	Tuuletusteline	Ulkokaluste
Jättekatos tai -aitaus	Pyykinkuvausteline	Muu

Ulkoalueisiin kohdistuvat rasitteet	
Vesijohtolinja	<input type="checkbox"/>
Viemärlinja	<input type="checkbox"/>
Kaukoilmputolinja	<input type="checkbox"/>
Sähkölina	<input type="checkbox"/>
Telolinja	<input type="checkbox"/>
Kulkureitti	<input type="checkbox"/>
Palkotus	<input type="checkbox"/>
Muu	<input type="checkbox"/>

Ulkoalueiden jakauma	Päällyste	Yksikkö	Määrä	Kesähoito	Talvihoito
Käyttötarkoitus					
Tiet ja pihakäytävät	Asfaltti				
Tiet ja pihakäytävät	Betonikivi				
Palkotusalueet					
Leikki- ja liikunta-alueet					
Oleskelualueet					
Varastointialueet					
Huoltoalueet					
Eriiäalueet					
Nurmikot					
Vuositittaiset istutukset					
Pysyvät istutukset					
Pensasaidat					
Luonnonalueet					
Vesialueet					
Yhteensä					

Holtovastuu	Päilyste	Yksikkö	Määrä	Kesähoito	Talvihoito
Käyttötarkoitus					
Jalkikäyttö					
Katu tai tie					
Muu					

Alueella olevat putkistot	Pituus	Nimelliskoko	Materiaali	Rakennepaine	Aseennusvuosi
Käyttötarkoitus					

Alueella olevat sähkö- ja tietoverkostot	Pituus	Kaapelityyppi	Teho	Aseennusvuosi
Käyttötarkoitus				

Rakennustekniikka	Yksikkö	Määrä	Materiaali	Kuvaus	U-arvo
Nimike					
Perustukset				teräsbetoni	
alapohja				teräsbetoni	
Rakennusrunko				teräsbetoni/teräs	
Parvekkeet					
Julkisivut				rapattu/maalattu teräs	
Ikkunat				puualumiini	
ulko-ovet				puu/metalli	
Yläpohjarakenteet				teräsbetoni/puu	
vesikate				konesaumattu pelti	
Hissit					

Lämmitysjärjestelmä	Laskennallinen tavoituskulutus	kWh/a	kWh/m ² /a
Tilausteho / tilausvesivirta	kW	dm ³ /s	
Lämmönlähteen tyyppi			
Kauko- tai aluelämpö	<input checked="" type="checkbox"/>		
Öljy	<input type="checkbox"/>		
Kiinteä polttoaine	<input type="checkbox"/>		
Suora sähkö	<input type="checkbox"/>		
Varaus sähkö	<input type="checkbox"/>		
Maalämpö	<input type="checkbox"/>		
Muu	<input type="checkbox"/>		
Lämmön luovutus			
Radiaattorit / konvektorit			<input type="checkbox"/>
Kattosäteilylämmitys			<input type="checkbox"/>
Ilmalämmitys			<input type="checkbox"/>
Lattialämmitys			<input type="checkbox"/>
Lämmintalokoneet			<input type="checkbox"/>
Muu			<input type="checkbox"/>

Lämmönsiirtimen tekninen käyttöikä 20-25 v
 Lämmitysverkoston tekninen käyttöikä 60-70 v
 Lämmönjakelun toimilaitteiden tekninen käyttöikä 10-20 v
 saku- ja linjaventtiilien käyttöikä 30 v

Kiertolämpöpumput

Vesi- ja viemärijärjestelmä		
Normivirtaama		dm ³ /s
Vesijohtoverkostat		
Kylmävesiverkosto	<input checked="" type="checkbox"/>	
Lämminvesiverkosto	<input checked="" type="checkbox"/>	
Muu	<input type="checkbox"/>	
Lämpimään vesijohtoverkoston liittyvät laitteet		
Kuvauspatterit	<input type="checkbox"/>	
Lämmityspatterit	<input type="checkbox"/>	
Lattialämmitys	<input type="checkbox"/>	
Muu	<input type="checkbox"/>	
Viemäriverkosto		
Jätevesiviemärit	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sadevesiviemärit	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eroittimet	<input type="checkbox"/>	
Kalvot ym.	<input checked="" type="checkbox"/>	
Salaojaviemärit	<input type="checkbox"/>	
Muu	<input type="checkbox"/>	

käyttövesijohtojen tilastollinen käyttöikä 50 v
hanasekoittajien tekninen käyttöikä 15-25 v
wc-istuintien tekninen käyttöikä 35-50 v

viemäreiden tavoitteellinen käyttöikä 50 v

Ilmanvaihtojärjestelmä		
Ilmavirta		dm ³ /s
Järjestelmän tyyppi		
Koneellinen tulo ja poisto	<input checked="" type="checkbox"/>	
Huoneistokohtainen tulo ja poisto	<input type="checkbox"/>	
Koneellinen poisto	<input type="checkbox"/>	
Painovoimainen ilmanvaihto	<input type="checkbox"/>	
Tarkennukset		
Lämmön talteenotto	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kostutus	<input type="checkbox"/>	
Jäähdytys	<input type="checkbox"/>	
Muu	<input type="checkbox"/>	

Ilmanvaihtokoneiden tekninen käyttöikä 25-30 v

Muut LVI-tekniiset järjestelmät	
Kylmätekniinen	<input type="checkbox"/>
Paineilma, kaasu	<input type="checkbox"/>
Palontorjunta	<input type="checkbox"/>
Varavoima	<input type="checkbox"/>
Muu	<input type="checkbox"/>

Sähköjärjestelmä		
Liittymisteho		KVA
Liittymisjännite		V
Huipputeho		KW

asennuskalusteiden ja kaapeloinnin tekninen käyttöikä 40-50 v
Kompensointipariston tekninen käyttöikä 20-30 v
keskusten tekninen käyttöikä 40 v
liittymisjohtojen tekninen elinkaari min. 50 v

Tieto- ja muut järjestelmät	
Puhelin	<input type="checkbox"/>
Äänentoisto ja merkinanto	<input type="checkbox"/>
Antenni	<input checked="" type="checkbox"/>
Klinteristi-ATK	<input checked="" type="checkbox"/>
Integroidut	<input type="checkbox"/>
Turva ja valvonta	<input type="checkbox"/>
Rakennusautomaatio	<input type="checkbox"/>
Muu	<input type="checkbox"/>

turvavälitustajärjestelmän tekninen käyttöikä 25 v
mutohälytysjärjestelmän tekninen käyttöikä 15 v

Päiväys	Tekijä	Huomautuksia

Rakennuksen nimi	Kiinteistötunnus	Rakennusnumero
Kokoontumistila Punainen Tupa Linnala 1		
Kohteen osoite		
Linnanantie 33 54500 TAAVETTI		
Rakennuksen omistaja / haltija	Yhteystiedot	
Luumäen kunta		
Käyttötarkoitus		Elinkeinollinen rakennus
Käyttöönottovuosi		
Koordinaatit		Vuokrattu Luumäki Escape
Laajuustiedot		
Huoneistala, m ²		
Kellarien ja ullakoiden ala, m ²		
Rakennuksen ala, m ²		
Lämmitetty tilavuus, m ³		
Tilavuus, m ³		225
Kerrosala, m ²		
Bruttoala, m ²		
Kerrosten lukumäärä		
Porrashuoneiden lukumäärä		

Rakennuksen nimi	Kiinteistötunnus	Rakennusnumero
Autotalli/varikko		
Kohteen osoite		
Patteritie 3 54500 TAAVETTI		
Rakennuksen omistaja / haltija	Yhteystiedot	
Luumäen kunta		
Käyttötarkoitus	Autotalli/varikko	Toiminnallinen rakennus
Käyttöönottovuosi		Kunnan palvelut
Koordinaatit		
Laajuustiedot		
Huoneistala, m ²		
Kellarien ja ullakoiden ala, m ²		
Rakennuksen ala, m ²		
Lämmitetty tilavuus, m ³		
Tilavuus, m ³		1034
Kerrosala, m ²		
Bruttoala, m ²		
Kerrosten lukumäärä		
Porrashuoneiden lukumäärä		

Rakennuksen nimi	Kiinteistötunnus	Rakennusnumero
VSS / paloautohalli		
Kohteen osoite		
Jurvalankuja 46 54530 TAAVETTI		
Rakennuksen omistaja / haltija		
Yhteystiedot		
Luumäen kunta		
Käyttötarkoitus	VSS / paloautohalli	Elinkeinollinen rakennus
Käyttönottovuosi		
Koordinaatit		vuokrattu EKHVA
Laajuustiedot		
Huoneistala, m ²		
Kellarien ja ullakoiden ala, m ²		
Rakennuksen ala, m ²		
Lämmitetty tilavuus, m ³		
Tilavuus, m ³		960
Kerrosala, m ²		
Bruttoala, m ²		
Kerrosten lukumäärä		
Porrashuoneiden lukumäärä		

Rakennuksen nimi	Kiinteistötunnus	Rakennusnumero
Jäähalli		
Kohteen osoite		
Harjutie 4 54500 TAAVETTI		
Rakennuksen omistaja / haltija	Yhteystiedot	
Luumäen kunta		
Käyttötarkoitus	Jäähalli	Toiminnallinen rakennus
Käyttöönottovuosi		kunnan palvelut
Koordinaatit		
Laajuustiedot		
Huoneistala, m ²		
Kellarien ja ullakoiden ala, m ²		
Rakennuksen ala, m ²		
Lämmitetty tilavuus, m ³		
Tilavuus, m ³		16900
Kerrosala, m ²		
Bruttoala, m ²		
Kerrosten lukumäärä		
Porrashuoneiden lukumäärä		

Rakennuksen nimi	Kiinteistötunnus	Rakennusnumero
Taavetin päiväkotia Arajala		
Kohteen osoite		
Patteritie 8 54530 TAAVETTI		
Rakennuksen omistaja / haltija	Yhteystiedot	
Luumäen kunta		
Käyttötarkoitus	Päiväkotia	Toiminnallinen rakennus
Käyttöönottovuosi		kunnan palvelut
Koordinaatit		
Laajuustiedot		
Huoneistala, m ²		
Kellarien ja ullakoiden ala, m ²		
Rakennuksen ala, m ²		317
Lämmitetty tilavuus, m ³		
Tilavuus, m ³		1020
Kerrosala, m ²		
Bruttoala, m ²		
Kerrosten lukumäärä		
Porrashuoneiden lukumäärä		

Rakennuksen nimi	Kiinteistötunnus	Rakennusnumero
Vallikoulu		
Kohteen osoite		
Jääkärintie 9 54530 TAAVETTI		
Rakennuksen omistaja / haltija	Yhteystiedot	
Luumäen kunta		
Käyttötarkoitus	Työllistämisyksikön toimipiste	Toiminnallinen rakennus
Käyttöönottovuosi		kunnan palvelut
Koordinaatit		
Laajuustiedot		
Huoneistala, m ²		
Kellarien ja ullakoiden ala, m ²		
Rakennuksen ala, m ²		680
Lämmitetty tilavuus, m ³		
Tilavuus, m ³		2150
Kerrosala, m ²		
Bruttoala, m ²		
Kerrosten lukumäärä		
Porrashuoneiden lukumäärä		

Rakennuksen nimi	Kiinteistötunnus	Rakennusnumero
Terveyskeskus Tynelä		
Kohteen osoite		
Marttilantie 28 54530 TAAVETTI		
Rakennuksen omistaja / haltija	Yhteystiedot	
Luumäen kunta		
Käyttötarkoitus	Vanha terveysasema	Toiminnallinen rakennus
Käyttöönottovuosi		kunnan palvelut
Koordinaatit		
Laajuustiedot		
Huoneistala, m ²		
Kellarien ja ullakoiden ala, m ²		
Rakennuksen ala, m ²		3200
Lämmitetty tilavuus, m ³		
Tilavuus, m ³		11743
Kerrosala, m ²		
Bruttoala, m ²		
Kerrosten lukumäärä		
Porrashuoneiden lukumäärä		

Rakennuksen nimi	Kiinteistötunnus	Rakennusnumero
Kerhotoimintakeskus		
Kohteen osoite		
Tainantie 5 54530 TAAVETTI		
Rakennuksen omistaja / haltija	Yhteystiedot	
Luumäen kunta		
Käyttötarkoitus	Kerho + talousrakennus	Toiminnallinen rakennus
Käyttöönottovuosi		kunnan palvelut
Koordinaatit		
Laajuustiedot		
Huoneistala, m ²		
Kellarien ja ullakoiden ala, m ²		
Rakennuksen ala, m ²		52
Lämmitetty tilavuus, m ³		
Tilavuus, m ³	150 + 240	
Kerrosala, m ²		
Bruttoala, m ²		
Kerrosten lukumäärä		
Porrashuoneiden lukumäärä		

Rakennuksen nimi	Kiinteistötunnus	Rakennusnumero
Kohteen osoite		
Myllytie 12 54530 TAAVETTI		
Rakennuksen omistaja / haltija	Yhteystiedot	
Luumäen kunta		
Käyttötarkoitus	Asuinrakennus + talousrakennus	Elinkeinollinen rakennus
Käyttöönottovuosi		
Koordinaatit		Vuokrattu yksityishenkilölle
Laajuustiedot		
Huoneistala, m ²		
Kellarien ja ullakoiden ala, m ²		
Rakennuksen ala, m ²	110 + 36	
Lämmitetty tilavuus, m ³		
Tilavuus, m ³	200 + 165	
Kerrosala, m ²		
Bruttoala, m ²		
Kerrosten lukumäärä		
Porrashuoneiden lukumäärä		

Rakennuksen nimi	Kiinteistötunnus	Rakennusnumero
Korpela		
Kohteen osoite		
Korpelanranta 41/38/32 54500 TAAVETTI		
Rakennuksen omistaja / haltija	Yhteystiedot	
Luumäen kunta		
Käyttötarkoitus	Asuinrakennus + talousrakennus +3 + rantas. Elinkeinollinen rakennus	
Käyttöönottovuosi		
Koordinaatit		
Laajuustiedot		Ei käyttöä.
Huoneistala, m ²		Museohistoriallisesti arvokas.
Kellarien ja ullakoiden ala, m ²		
Rakennuksen ala, m ²	127 + 45 116 + 33 263 + 30 + 60	
Lämmitetty tilavuus, m ³		
Tilavuus, m ³		
Kerrosala, m ²		
Bruttoala, m ²		
Kerrosten lukumäärä		
Porrashuoneiden lukumäärä		

Rakennuksen nimi	Kiinteistötunnus	Rakennusnumero
Perälä		
Kohteen osoite		
Perälänranta 45 54500 TAAVETTI		
Rakennuksen omistaja / haltija		
Luumäen kunta	Yhteystiedot	
Käyttötarkoitus	Asuin- ja talousrakennus + rantasauna	
Käyttöönottovuosi		
Koordinaatit		
Laajuustiedot		
Huoneistala, m ²		Ei käyttöä. Ei sähköä eikä lämmitystä.
Kellarin ja ullakoiden ala, m ²		Museohistoriallisesti arvokas.
Rakennuksen ala, m ²		
Lämmitetty tilavuus, m ³		
Tilavuus, m ³	575 + 90 + 110	
Kerrosala, m ²		
Bruttoala, m ²		
Kerrosten lukumäärä		
Porrashuoneiden lukumäärä		

Kuntalain 126 §:n yhtiöittämisvelvoitetta koskeva selvitys – Luumäen kunta

27.3.2025

Sisällys

1. Toimeksiannon sisältö
2. Kuntalain 126 §:n yhtiöittämisvelvoite
3. Kiinteistöleasing yhtiöittämisessä
4. Kiinteistöjen yhtiöittäminen samaan yhtiöön
5. Kiinteistöjen rakentamiseen saadut avustukset – yhtiöittämisen vaikutukset
6. Johtopäätökset



Toimeksiannon sisältö

Toimeksiannon sisältö

- Luumäen kunta on pyytänyt FCG:tä selvittämään tuleeko kunnan yhtiöittää kiinteistönsä, joita se vuokraa hyvinvointialueelle, yrityksille ja yksityisille.
- Vuokrattavia kiinteistöjä ovat seuraavat:
 - Sotekiinteistöt:
 - Hyvinvointiasema
 - Paloasema
 - Vallikoti
 - Jurvalan paloasema
 - Patteritie 10 (tämän osalta HVA on irtisanonut vuokrasopimuksen)
 - Kunnan suorassa omistuksessa olevat muutamat omakotitalot, rivitalot ja kerrostaloasunnot, joita vuokrataan vapailla markkinoilla ilman ns. sosiaalisia perusteita
 - Kunnantalon toimistotilat, joita vuokrataan yksityisille yrityksille – vuokrattava osuus on noin 25 % kunnantalon pinta-alasta
- Lisäksi kunta on pyytänyt selvittämään seuraavia erityiskysymyksiä:
 - Mikäli vuokrattavat kohteet tulee yhtiöittää, onko järkevää laittaa kaikki vuokrakohteet yhteen ja samaan yhtiöön?
 - Hyvinvointiasema on hankittu leasing-mallilla, miten em. vaikuttaa mahdolliseen yhtiöittämiseen?
 - Vallikodin ja Patteritien kiinteistöihin liittyy ARA-rajoitteita, miten tämä vaikuttaa yhtiöittämiseen?
 - Hyvinvointiaseman rakentamista varten on saatu avustusta valtiolta, miten yhtiöittäminen vaikuttaa saatuihin avustuksiin?
 - Taustatietona mainittakoon, että Luumäen kunta omistaa 100 %:sti Luumäen Asunnot Oyn. Vuokratoloyhtiö omistaa yhteensä 25 vuokrataloa Luumäellä.
 - Luumäen kunnalta saadun tiedon mukaan kunnan alueella on muutamia yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat asuntoja ja liikeiloja yksityisille ja yrityksille. Lisäksi vuokranantajana kunnan alueella toimii Sotiemme Luumäen Veteraanit ry.
 - Luumäen kunnalta saadun tiedon mukaan kunnan alueella on paljon vuokrattavia tiloja tyhjiillään ja vuokralaisia on vaikeaa saada. Kunta katsoo, että kunnan alueella ei ole yksityistä vuokramarkkinaa.

FCG.

Kuntalain 126 §:n
yhtiöittämisvelvoiteYhtiöittämisvelvoite HVA-muutokseen liittyvässä
lainsäädännössä

Lain sosiaali- ja terveydenhuolto- ja pelastustoimia koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulosta (29.6.2021/616, jäljempänä "sotevoimaannolaki") estöiden (HE 241/2020, s. 224) mukaan

"Kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalihuollon ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyvät vuokrasopimuksen nojalla hyvinvointialueen hallintaan. Siirtymäkauden vuokrasopimus olisi voimassa vähintään kolme vuotta ja hyvinvointialueella olisi oikeus pidentää sopimuksen voimassaoloa vuodelle. Siirtymäkauden jälkeen hyvinvointialue voisi jatkaa vuokrausta niiden tilojen osalta, jotka se toiminnassaan tarvitsi."

Sotevoimaannolain 22 §:ää säännellään toimitilajien vuokraamista hyvinvointialueille:

"Kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1 päivänä tammikuuta 2023.

Hyvinvointialue ja kunta tekevät toimitilajien hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa ainakin 31 päivään joulukuuta 2023 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloa yhdellä vuodelle ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä."

Edellä mainittua 22 §:ää koskien lain estöissä on mainittu mm. seuraavaa (HE 241/2020, s. 224):

"Siirtymäkauden ajaksi hyvinvointialueen ja kunnan välillä solmittava vuokrasopimus perustuu lain sääntökykyyn, jolla kunta velvoitetaan vuokraamaan omistamansa toimitilat hyvinvointialueelle. Siirtymäkauden aikana kunta ei siis toimi kuntalain 15 luvun tarkoittamalla tavalla markkinoilla. Siirtymäkauden jälkeen tilanne kuitenkin muuttuu. Siirtymäkauden jälkeen kunnalla olisi mahdollisuus vuokresta omistamansa tiloja edelleen esimerkiksi hyvinvointialueelle. Tässä tilanteessa kunnan todennäköisesti katsottaisiin toimivan kilpailutilanteesta markkinoilla. Tällöin toiminta olisi kuntalain 126 §:n mukaan pääsääntöisesti yhtiöitettävä."

Edellä mainitun perusteella lainsäätäjän lähtökohtana hyvinvointialueuudituksessa on ollut se, että 3+1 vuoden siirtymäajalla kiinteistöjen vuokraaminen HVA:lle ei ole ollut kuntalain 126 §:n yhtiöittämisvelvoitteen piirissä.

Sotevoimaannolain esitöissä on erikseen edellä mainitusti tuotu esiin, että siirtymäkauden jälkeen kunnan katsottaisiin lähtökohtaisesti toimivan kilpailutilanteessa markkinoilla. Em. tarkoittaa sitä, että **siirtymäkauden jälkeen sotekiinteistöjen vuokraamistoiminta tulisi yhtiöittää.**

Koska lain esitöissä on nimenomaisesti tuotu esiin yhtiöittämisvelvoite pääsääntönä, tulisi kunnalla olla erityisen hyvät perusteet yhtiöittämättä jättämiselle.

Seuraavalla sivulla käsitellään yhtiöittämisvelvoitetta kuntalain (10.4.2015/410) säästöjen pohjalta tarkemmin.

Yhtiöittämisvelvoite kuntalaissa

Kuntalaki

**126 § Kunnan toiminta kilpailutilanteessa markkinoilla*

Kunnan hoitassa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoitettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus).

Kunta ei hoida tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla ainakaan, jos:

1) kunta tuottaa lain perusteella omana toimintanaan palveluja kunnan asukkaalle ja muille, joille kunnan on lain perusteella järjestettävä palveluja;

...

127 § Yhtiöittämisvelvollisuutta koskevat poikkeukset

Yhtiöittämisvelvollisuuden estämättä kunta voi hoitaa omana toimintanaan 126 §:ssä tarkoitettua tehtävää, jos:

1) toiminnan on katsottava olevan vähäistä;

...

5) kunta vuokraa toimittajia pääasiassa käytettäväksi kunnan omassa toiminnassa ja kuntakonserniin kuuluville tytäryhteisöille tai käytettäväksi sellaisessa palvelutuotannossa, jonka tuottaman kunta on kilpailuttanut;

Toiminta kilpailutilanteessa markkinoilla

Em. kuntalain yhtiöittämispykälässä ei ole tarkasti määritelty mitä kilpailutilanteella tarkoitetaan, vaan se tulee määritellä tapauskohtaisesti. Kilpailutilannetta arvioitaessa tulee ottaa huomioon esimerkiksi palvelun vastaavuus muuhun markkinatoimintaan, hinnoittelu ja toiminnan suuntautuminen rajoittamattomaan asiakaskuntaan. Kunnan on katsottu toimivan kilpailutilanteessa markkinoilla, kun se harjoittaa taloudellista toimintaa markkinoilla, ja kun toiminnassa on kyse kilpailutilanteesta yksityisten toimijoiden kanssa.

Arvioitilanteissa on arvioitu muun muassa sitä, harjoitettaviko yksityiset toimijat vastaavaa toimintaa markkinoilla. Jotta kyseessä olisi kilpailutilanne markkinoilla, edellytetään, että palveluja tai tavaroita tuotetaan markkinoilla, ja että toiminta kilpallee yksityisten tuottajien toiminnan kanssa.

Vähäinen toiminta

Yhtenä poikkeuksena yhtiöittämisvelvoitteeseen on 127 §:ssä mainittu vähäinen toiminta. Toimintaa voidaan pitää vähäisenä, mikäli toiminnan markkinavaikutus on olematon tai vähäinen. Toimintaa ei voida pitää vähäisenä, mikäli toiminnasta johtuen uuden yksityisen toimijan ei kannata tulla markkinaan. Em. tarkoittaa sitä, että markkinavikutuskriteeri täyttyy jo potentiaalisen kilpailun syntyminen esymisellä eli sillä, kun kunnan toiminnalla on vaikutusta yksityisen tarjonnan syntyymiseen ko. alalla. Toiminta ei myöskään ole lähtökohtaisesti vähäistä, kun kunnan toiminta markkinoilla on jatkuvaa ja toiminnasta tehdään pitkäaikaisia sopimuksia.

Yhtiöittämisvelvoite kuntalaissa - johtopäätökset

Johtopäätökset

Käsilä olevassa tilanteessa Luumäen kunnassa toimii muutamia yksittäisiä yksityisiä vuokranantajia. Kunnan vuokraustoiminta suuntautuu ainakin osittain rajoittamattomaan asiakaskuntaan ja kunnasta saadun tiedon mukaan vuokratiohjeiden vuokrataso vastaa markkinatasoa. Kynnys tulkitta, ettei kunnassa olisi kiinteistövuokrausmarkkinoita on käytännössä korkea. Oikeuskäytännön ja kirjallisuuden mukaan kunnan vuokratointa markkinoilla voi aiheuttaa sen, ettei yksityisiä vuokranantajia tule markkinoille. Kunnan toiminta markkinoilla voi siten jopa estää yksityisten toimijoiden pääsyn markkinoille ja näin ollen estää yksityisten markkinoiden syntyä ja kehittymistä. Edellä mainitun perusteiden voitaneen katsoa, että Luumäen kunta toimii lähtökohtaisesti kilpailutilanteessa markkinoilla vuokrataan kiinteistöjä.

Kiinteistöjen vuokraaminen hyvinvointialueille on yhtiöittämisvelvoitteeseen kuuluvaa toimintaa eikä se lähtökohtaisesti sisälly 127 §:n mukaisiin poikkeuksiin yhtiöittämisvelvoitteesta. Vuokrataan kiinteistöjä hyvinvointialueille kunta toimii lähtökohtaisesti kilpailutilanteessa markkinoilla.

Käsilä olevassa tilanteessa on kyse kunnan vuokraustoiminnasta. Vuokraustoiminta ei ole satunnaista, vaan vuokraustoiminta on jatkuvaa ja vuokrasopimukset ovat ainakin osittain pitkäaikaisia. Asiakkaan näkemys mukaan kunnan vuokraustoiminnan markkinavaikutus on vähäinen. Asiakkaalta saadun tiedon mukaan kunta on pyrkinyt myymään tiettäjä sote-kiinteistöjä siinä onnistumatta.

Kuten edellä on mainittu Luumäen kunta toimii lähtökohtaisesti kilpailutilanteessa markkinoilla vuokrataan kiinteistöjä. Koska kunta on tosiasiallisesti koettanut myydä tiettäjä sote-kiinteistöjä siinä onnistumatta, voisi olla mahdollista argumentoida, että Luumäen kunnan alueella ei tosiasiallisesti olisi sote-kiinteistöjen osalta kilpailuja vuokrausmarkkinoilla. Ja että vuokraustoiminnan markkinavaikutus olisi tosiasiallisesti vähäinen. Käytännössä tämän tyypisen argumentoinnin menestymismahdollisuudet ovat kuitenkin pienet, sillä em. arviointi olisi merkittävä poikkeus pääsääntöön. Se, että kiinteistöjä ei ole saatu myytyä markkinatoimijoille ei välttämättä tarkoita sitä, että yksityiset markkinatoimijat eivät olisi lainkaan kiinnostuneita ko. kunnan sote- tai muista kiinteistömarkkinoista. Näin ollen on todennäköistä, että toimivaltainen viranomainen asia arvioidessaan kuitenkin päätyisi siihen, että kaikki kunnan vuokraamat kiinteistöt, myös sote-kiinteistöt ovat yhtiöittämisvelvoitteen piirissä.

Lisäksi tilanteesta tulee huomioida, että kunnan kiinteistöjen myyntiponnistelut eivät ole koskettaneet kaikkia kunnan omistuksessa olevia kiinteistöjä. Esimerkiksi kunnan itsensä omistamat ja vuokraamat makokotitalot, rivitalot ja kerrostalot-asunnot ovat yhtiöittämisvelvoitteen piirissä. Niiden osalta yhtiöittäminen tulisi tehdä. Suosittelemme arvioimaan mahdollisuutta siirtää ko. kiinteistöt ja asunnot Luumäen Asunnot Oy:lle.

Kunnantalossa vuokrataan vähäisissä määrin toimistolaitteita yrityksille. Kuntalain 127 § poikkeussäännön mukaisesti yhtiöittämisvelvoite ei koske tilanteita, joissa kunta vuokraa toimittajiaan pääosin omalle kuntakonsernilleen. Oikeuskäytännössä ei ole määritelty mitä "pääasiassa" tarkalleen tarkoittaa. Kun Luumäen kunnan tilanteessa vuokratava osuus on noin 25 %, voitaneen katsoa, että pääosa kunnantalon tiloista on kuntakonsernin käytössä. Em. perusteella 25 % osuuden vuokraaminen kunnantalon tiloista ei olisi yhtiöittämisvelvoitteen piirissä.

Yhtiöttämättä jättämisen valvonta ja seuraamukset

Kilpailulaki (9.8.2013/595) 30 a §

”Kilpailu- ja kuluttajaviraston toimivalta

Kilpailu- ja kuluttajaviraston tulee ensisijaisesti neuvotteluteitse pyrkiä poistamaan kunnan, kuntayhtymän, hyvinvointialueen, hyvinvointiyhtymän, valtion taikka niiden määräysvaltaan kuuluvan yksikön harjoittamassa taloudellisessa toiminnassa sovellettu menettely tai toiminnan rakenne, joka tavaroiden tai palveluiden tarjonnassa:

- 1) vääristää tai on omiaan vääristämään terveen ja toimivan kilpailun edellytyksiä markkinoilla;*
- 2) estää tai on omiaan estämään terveen ja toimivan taloudellisen kilpailun syntyä tai kehittymistä; tai*
- 3) on ristiriidassa kuntalain (410/2015) 128 §:ssä tai hyvinvointialueesta annetun lain (611/2021) 133 §:ssä säädetyn markkinaperusteisen hinnoittelun vaatimuksen kanssa.”*

Kilpailulaki määrittelee Kilpailu- ja kuluttajaviraston (jäljempänä KKV) toimivallan yhtiöttämismisvelvoitteeseen liittyvissä asioissa. Kuten edellä on mainittu, **KKV:n ensisijainen keino puuttua kilpailuneutraliteettiongelmaan on neuvottelu julkisyhteisön kanssa.** Velvoitteiden ja kiellon asettaminen tulevat yleensä kyseeseen vasta, jos neuvottelu ei johda tulokseen.

Lähtökohtana yhtiöttämisen valvonnassa ja sanktioinnissa on em. kilpailulain pykälä. **Lisäksi arvioitavaksi voisi tulla se, onko päätöksenteossa mukana ollut virkamies toiminut virkavelvollisuuksiensa vaatimalla tavalla.** Voitanee kuitenkin katsoa, että mikäli päätöksenteko on tehty huolellisesti lainsäädännön mukaisesti ja perustellusti, sekä päätöksenteon pohjalla olevat seikat on luotettavasti dokumentoitu, virkavelvollisuuksia on noudatettu riittäväällä tavalla.

Yhtiöttämismisvelvoite kilpailulain näkökulmasta

KKV on tutkinut yhtiöttämismisvelvoitteen noudattamista kunnissa muun muassa vuonna 2015. Tutkimukseen liittyvässä muistiossaan (Muistio, Dnro 140/KKV14.00.40/2015, s. 3) KKV on arvioinut ns. markkinapuutteen (kunnan alueella ei ole yksityisiä tarjoajia ja näin ollen kunta hoitaa tehtävää markkinapuutteen takia) vaikutusta yhtiöttämismisvelvoitteeseen. KKV:n mukaan

”Markkinapuute voi tulla kyseeseen, jos alueella ei ole yksityisiä toimijoita eikä ole realistista odottaa yksityisten jatkossakaan tulevan tarjoamaan alueella vastaavia palveluita tai hyödykkeitä. Esimerkiksi pienissä ja harvaanasuissa kunnissa voi olla tilanteita, joissa yksityistä palveluntarjontaa ei ole eikä sitä toiminnan kannattamattomuuden vuoksi voida olettaa myöskään syntyvän.”

Lainsäätäjä on KKV:n toimivallasta sääteessään (HE 40/2013, s. 35) arvioinut KKV:n mahdollisuuksia puuttua yhtiöttämättä jättämiseen seuraavalla tavalla:

”toiminnan rakenteeseen ei vahingollisten kilpailuvaikutusten puuttumisesta johtuen olisi edellytyksiä puuttua, jos sinänsä elinkeinotoimintana pidettävää toimintaa harjoitetaan tilanteessa, jossa markkinoilla ei ole kilpailua eikä kilpailijoiden ilmaantumista voitaisi pitää realistisena olettamana, vaikka toiminnan rakenteesta ja sen tuottamista kilpailueduista luovuttaisiinkin. Se, vaarantaako menettely tai toiminnan rakenne kilpailuneutraliteettia, on siten harkittava aina tapauskohtaisesti kokonaisarviointin perusteella. Arvioinnissa on kiinnitettävä huomiota muun muassa siihen, estääkö sovellettava menettely tai rakenne markkinoiden kehittymistä tai vahingoittaako se kilpailua.”

Edellä mainitun perusteella voisi siten olla mahdollista, että KKV jättäisi puuttumatta markkinapuutetilanteessa siihen, että kunta ei ole yhtiöttänyt toimintaansa kuntalain vaatimusten mukaisesti. Tässä on kuitenkin hyvä huomata, että kyseessä on poikkeustilanne, jota tulitaneen soveltaa hyvin harvoissa ja tarkkaan arvioituissa tilanteissa. Mikäli kunta päättäisi jättää toimintaansa yhtiöttämättä em. markkinapuutteen perusteella, tulisi em. päätöksen taustalla olevat seikat dokumentoida ja perustella hyvin tarkalla tasolla.

FCG.

Kiinteistöleasing
yhtiöittämisessä

Kiinteistöleasing yhtiöittämisessä

- Hyvinvointiasema on hankittu kiinteistöleasing-mallilla. Leasing-sopimukseen sisältyy ilmeisesti ostovelvoitetta koskeva määräys.
- Hyvinvointiasema kuuluisi yhtiöittämisvelvoitteen piiriin, mikäli kunta omistaisi kiinteistön suoraan ja vuokraisi sitä hyvinvointialueelle kilpailutilanteessa.
- Vuokratessaan tiloja kunnan voidaan lähtökohtaisesti katsoa toimivan kilpailutilanteessa markkinoilla, jolloin kuntalain 126 §:n mukainen yhtiöittämisvelvoite aktivoituu.
- Yhtiöittämisvelvoite perustuu kilpailuneutraaliteettivaatimukseen. Kuten edellä tässä selvityksessä on kerrottu, kunnan toimiessa markkinoilla, sen tulee toimia samoin pelisäännöin kuin markkinoilla toimiva yksityinen toimija.

Kiinteistöleasing yhtiöittämisessä

Kiinteistöleasing

- Kiinteistöleasingissa kunta vuokraa kiinteistön/toimitilan sen omistavalta rahoittajalta. Kiinteistö/toimitila vuokrataan edelleen hyvinvointialueelle.
- Kiinteistöleasing on tyypillisesti ns. sale and lease -back tyyppinen järjestely, jossa kunta luovuttaa omistamansa kiinteistön rahoitusyhtiölle ja vuokraa kiinteistön rahoitusyhtiöltä.
- Kiinteistöleasing-sopimukseen liittyy yleensä ostovelvoitetta tai osto-oikeutta koskeva ehto, jonka mukaan kunta on velvollinen hankkimaan kiinteistön omistukseensa vuokra-ajan päättyessä tai osoittamaan kiinteistölle muun hankkivan tahon.

Sote-voimaanpanolaki

- Ns. sote voimaanpanolaissa (616/2021) säädetään muun muassa sote- ja pelastusalan kiinteistöjen sekä sopimusten siirtymisestä kunnilta hyvinvointialueelle.
- Lain 22 §:n mukaan kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaali- ja pelastustoimen käytössä olleet toimitilat siirtyvät hyvinvointialueille 1.1.2023 lukien. Toimitiloja koskien tehtiin vuokrasopimukset.
- Lain 25 §:n mukaan hyvinvointialueelle siirtyvät sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämiseen liittyvät sopimukset 1 päivästä tammikuuta 2023.
 - Hyvinvointialueelle eivät kuitenkaan siirtyneet, elleivät kunta ja hyvinvointialue erikseen sopineet, sellaiset toimitilat koskevat sopimukset, joissa kunta on sitoutunut osoittamaan ostajan tai lunastamaan toimitilan omistukseensa sopimuskauden päättyttyä (mm. kiinteistöleasing-sopimukset).

Kiinteistöleasing yhtiöittämisessä

- Lain esitöiden mukaan kiinteistöleasing-sopimuksen kohteen osalta laadittaisiin lain 22 §:ssä tarkoitetun siirtymäkauden ajaksi jälleenvuokrasopimus. Alkuperäinen sopimus säilyy kunnan ja rahoittajan välillä. Siirtymäkauden jälkeen olisi mahdollista, että hyvinvointialue pitäisi tilan vuokralla aina alkuperäisen vuokra-ajan loppuun saakka lunastusvastuun pysyessä kunnalla tai hyvinvointialue voisi ottaa vastuun myös lunastusvastuun.
- Siirtymäkauden aikana kunnalla on lakiin perustuva velvoite jälleenvuokrata sote- ja pelastusalan toimitilat sellaisten kiinteistöleasing-sopimusten osalta, joissa kunta on sitoutunut osoittamaan ostajan tai lunastamaan toimitilan omistukseensa sopimuskauden päättyttyä. Siirtymäkauden aikana kunta ei toimi kuntalain 15 luvussa tarkoitetulla tavalla kilpailutilanteessa markkinoilla.
- Siirtymäkauden jälkeen, mikäli kunta jatkaisi kiinteistöleasing toimitilojen jälleenvuokrausta hyvinvointialueelle, saattaisi leasing-sopimuksen kohteena olevan toimitilan jälleenvuokraustoiminta olla kunnan kilpailutilanteessa markkinoilla harjoittamaa toimintaa samalla tavalla kuin kunnan omistamien kiinteistöjen osalta.
- Toimitilojen vuokraaminen hyvinvointialueelle voidaan lähtökohtaisesti katsoa olevan kilpailutilanteessa markkinoilla hoidettava tehtävä, jota koskee kuntalain mukainen yhtiöittämisvelvollisuus.

Kiinteistöleasing yhtiöittämisessä

- Lain esitöissä ei oteta suoraan kantaa siihen, miten kiinteistöleasing sopimuksia tulisi arvioida kuntien yhtiöittämisveloitteen kannalta. Yleisesti voidaan todeta, että kuntalain 126.1 §:n mukaista yhtiöittämisvelvollisuutta tarkasteltaessa on olennaista arvioida kunnan harjoittaman (jälleen)vuokraustoiminnan luonnetta.
- **Kuntaliitto** on katsonut, että ainakin kohteissa, joissa kunnalla on lunastusvastuu, yhtiöittämisvelvoite koskisi leasing sopimuksia. Tällaisen sopimuksen on katsottu voitavan rinnastaa osamaksukaupalla tehtävään ostosopimukseen. Tulkintaan liittyy kuitenkin epävarmuutta.
- Mikäli kuntalain 127 §:n mukainen yhtiöittämispoikkeus soveltuu, ei toimintaa kuitenkaan ole yhtiötettävä. Hinnoittelun on tällöin oltava markkinaperusteista.
- Mikäli kunnan (jälleen)vuokraustoiminta voitaisiin katsoa jonkin kuntalain 126.2 §:n ei-kiipailullisen toiminnan listauksen kohdan ja/tai kiipailulain 4 a luvun perusteella kunnan ei-kiipailutilanteessa markkinoilla harjoittamaksi toiminnaksi, eivät kiipailu- ja kuntalain kiipailuneutraliteettia ja kunnan toimintaa markkinoilla koskevat säännökset tulisi sovellettaviksi harjoitettuun toimintaan. Tällöin yhtiöittämisvelvoitetta ei syntyisi.

Kiinteistöleasing yhtiöittämisessä

- Varovainen tulkinta on, että kiinteistöleasing sopimus kuuluu siirtymäkauden jälkeen yhtiöittämisveloitteen piiriin. Tulkintaa puoltaa ainakin se, että:
 - Kunta tosiasiallisesti vuokraa hallinnoimaansa tilaa. Toiminta rinnastuu kunnan omistamien toimitilojen vuokraustoimintaan, joka todennäköisesti toimintaa kiipailutilanteessa markkinoille.
 - Kunta on usein käytännössä veloitettu lunastamaan kohteen sopimuskauden päättyessä, jolloin leasing sopimus rinnastuu osamaksukauppaan.
 - Laissa ei ole erityissäännöstä koskien leasing sopimusten jäämistä kuntalain yhtiöittämisveloitteen ulkopuolelle.
- **Johtopäätöksenä voitaneen arvioida, että kiinteistöleasing sopimuksen piirissä olevien kiinteistöjen yhtiöittämisvelvoitetta arvioidaan kuten muidenkin kuntien omistamien kiinteistöjen osalta.**

FCG.

Kiinteistöjen yhtiöittäminen samaan yhtiöön

Yhtiöittäminen yhteen tai useampaan yhtiöön

Tulojen ja kuluja kohdistuminen

- Kiinteistöjen ollessa samassa yhtiössä kaikkiin kiinteistöihin kohdistuvat tulot ja menot (ml. poistot) ovat samassa yhtiössä, jolloin ne voivat "kuitata" toisiaan.
- **Jos osa vuokra-kohteista on tappiollisia ja osa voitollisia, voi olla kannattavaa, että kohteet ovat samassa yhtiössä. Mikäli kohteet ovat eri yhtiöissä, voi osa yhtiöistä tehdä tulosta ja osa tappioita.** Tällöin konserniin voi muodostua aito verokustannus, vaikka erillisyyhtiöiden tulokset ja tappiot yhteen laskettuna voittoa ei syntyisi.
- Konserniavustuksen käyttäminen ei ole mahdollista kunnan omistamien yhtiöiden välillä.

ARA-kohteet

- **ARA-rajoitusten alaiset kohteet tulee lähtökohtaisesti eriyttää omaan yhtiönsä.** Eriyttäminen ei ole välttämätöntä, mikäli toiminnot pidetään erillään taloudellisesti ja kirjanpidollisesti.
- ARA-kohteista saatavilla tuotoilla ei voida kattaa muun toiminnan kuluja, eikä esimerkiksi liiketilojen kuluja saada kattaa ARA-kohteiden vuokratuotoilla. Tämän vuoksi ARA-kohteiden eriyttäminen omaan yhtiönsä voi olla tarkoituksenmukaista.

Yhtiöittäminen yhteen tai useampaan yhtiöön

Muita näkökohtia

- **”Erityiskohteet”** Yksittäinen kohde voi kuitenkin olla tarkoituksenmukaista eriyttää omaan yhtiöönsä, jos kohdetta on esimerkiksi tarkoitus kehittää ja hakea pääomasijoittajia mukaan kehityshankkeeseen.
- **Riskienhallinta:** Riskienhallinta voi puoltaa eri toimintojen yhtiöittämistä omiin yhtiöihinsä. Esimerkiksi vuokraustoiminnan tappiollisuus ei tällöin vaarantaisi sote-kohteiden vuokraamista, mikäli vuokraustoiminta olisi tappiollista.
- **Avustukset/valtiotuki:** Kunnan antaessa taloudellista tukea omistamalleen yhtiölle täytyy lähtökohtaisesti huomioida valtiotukea koskeva sääntely. Kilpailulle markkinoille ja ei-kilpailullisen toiminnan eriyttäminen voi tästä syystä olla perusteltua.

FCG.

Kiinteistöjen rakentamiseen saadut avustukset – yhtiöittämisen vaikutukset

Valtion tukemien kohteiden yhtiöittäminen

- Valtion tukemalla kohteella tarkoitetaan valtion tuella (ns. ARA-kohteet) rakennettua kohdetta, jossa on voimassa käyttö- ja luovutusrajoitukset. Jos rajoitukset ovat päättyneet, kohdetta ei lasketa valtion tukemaksi kohteeksi.
- Mikäli kunta suunnittelee sellaisen kohteen yhtiöittämistä tytäryhtiönsä, jonka rakentamiseen se on saanut ns. ARA –rahoitusta, sen tulee hakea Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta hyväksyntä luovutukselle eli yhtiöittämiselle ennen luovutusta. Hyväksyntä voidaan antaa sellaiselle luovutuksensaajalle eli yhtiölle, jonka olisi mahdollista saada korkotukilainaa. Tällainen luovutuksensaaja voi olla mm. kuntakonserniin kuuluva kunnan tytäryhtiö.
- Edellä mainittu tarkoittaa sitä, että **kunnan on haettava hyväksyntä ARA-kohteiden yhtiöittämiselle Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta ennen yhtiöittämistä.**

Paloaseman rakentamiseen saadut avustukset

- Luumäen kunta on saanut uuden paloaseman rakentamiseen avustusta Palosuojelurahastosta 220 000 €
- Palosuojelurahaston 17.4.2018 tekemän päätöksen mukaisesti
 - *"Palosuojelurahaston avustuksella hankittua tai peruserannettua omaisuutta ei saa käyttää pysyvästi muuhun kuin päätöksessä määrättyyn käyttötarkoitukseen eikä omaisuuden omistus- tai hallintaoikeutta luovuttaa toiselle tässä päätöksessä määrättyä avustuksen kohteena olevan omaisuuden käyttöaikana. Käyttöaika lasketaan avustuksen tai sen viimeisen erän maksamisajankohdasta lukien."*
 - Omaisuuden käyttäjäksi em. päätöksessä on määritelty 30 vuotta
- Valtionavustuslaki 13 §:
 - *"...omaisuutta ei saa käyttää pysyvästi muuhun kuin valtionavustuspäätöksessä määrättyyn käyttötarkoitukseen eikä omaisuuden omistus- tai hallintaoikeutta luovuttaa toiselle valtionavustuspäätöksessä määrättyä valtionavustuksen kohteena olevan omaisuuden käyttöaikana."*
- Valtionavustuslaki 14 §
 - *"... Valtionavustuksen saajan tulee ilmoittaa viipymättä valtionavustukselle valtionavustuksen käyttötarkoituksen toteutumiseen vaikuttavasta muutoksesta tai muusta valtionavustuksen käyttöön vaikuttavasta muutoksesta."*
- Valtionavustuslaki 22 §
 - *"Valtionavustuksen harkinnanvarainen takaisinperintä Valtionavustuksen maksamisen lopettamiseksi sekä jo maksetun valtionavustuksen tai sen osan takaisin perittäväksi, jos: ... 3) valtionavustuksen saaja on lopettanut valtionavustuksen kohteena olleen toiminnan, supistanut sitä olennaisesti tai luovuttanut sen toiselle;"*
- Edellä mainittu perusteella valtionavustuksen käyttöön vaikuttavasta muutoksesta tulee ilmoittaa valtionavustukselle viipymättä. Tämä tarkoittaa käsiillä olevassa tilanteessa sitä, että yhtiöittämisestä tulee ilmoittaa Palosuojelurahastolle.
- Palosuojelurahastolta saadun tiedon mukaan (puhelu Palosuojelurahaston erityisasiantuntija Ira Nikosien kanssa 24.3.2025) Palosuojelurahaston hallitus ei vielä ole käsitellyt yhtään yhtiöittämiseen liittyvää muutosilmoitusta, joten rahaston hallituksella ei vielä ole sovellettavaa käytäntöä yhtiöittämisin liittyen. Rahasto on kuitenkin käsitellyt rahaston tukemien kiinteistöjen myyntejä kunnilta hyvinvointialueille. Em. tilanteesta rahasto on jättänyt annetun tuen takaisin perimättä, kun toiminta on HVA:lla jatkunut samankaltaisena kuin aiemmin ja tukipäätöksen ehdot ovat siirtyneet luovutuksensaajalle.
- Oletettava on, että yhtiöittämisestä tullaan arvioimaan kuten kiinteistöjen myyntejä kunnilta HVA:lle. Jotta asiasta voitaisiin kuitenkin olla täysin varmoja ennen yhtiöittämistä, Palosuojelurahaston hallitukselta voi hakea asiassa ennakkoratkaisun. Tämä tarkoittaa sitä, että rahaston hallitukselle esitetään ennen yhtiöittämistä kirjallisesti kysymys tarvittavine lisätietoineen yhtiöittämisen vaikutuksesta avustukseen.



Johtopäätökset

Johtopäätökset

- Mikäli kunta vuokraa kiinteistöjä markkinoilla, toiminta tulee kuntalain vaatimusten mukaisesti yhtiöittää
 - Sotevoimaanpanolain siirtymäkauden jälkeen sotekiinteistöjen vuokraamistoiminta tulisi yhtiöittää
 - Myös muiden kunnan vuokraamien kiinteistöjen ja asuntojen osalta yhtiöttäminen tulisi tehdä
 - Kunnantalon vähäinen vuokraaminen ei kuulu yhtiöttämiselvoitteen piiriin
- Kilpailulain mukaan KKV valvoo kuntien yhtiöttämiselvoitteen noudattamista
 - KKV:n ensisijainen keino puuttua kilpailuneutraaliteettiongelmaan on neuvottelu julkisyhteisön kanssa
 - Voi olla mahdollista, että KKV jättäisi puuttumatta markkinapuutetilanteessa siihen, että kunta ei ole yhtiöittänyt toimintaansa kuntalain vaatimusten mukaisesti. Em. on kuitenkin merkittävä poikkeuspääsääntöön eli em. lopputulema on epätodennäköinen
- Kiinteistöleasingsopimuksen piirissä olevien kiinteistöjen yhtiöttämiselvoitetta arvioidaan kuten muidenkin kuntien omistamien kiinteistöjen osalta eli myös ne tulee yhtiöittää
- Voi olla kannattavaa yhtiöittää kaikki kunnan yhtiöt samaan yhtiöön. ARA-rajoitusten alaiset kohteet tulee lähtökohtaisesti eriyttää omaan yhtiönsä
- ARA-kohteiden yhtiöttämiselle tulee hakea hyväksyntä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta ennen yhtiöittämistä
- Palosuojelurahaston hallitukselta on haettava hyväksyntä yhtiöttämiselle ennen yhtiöittämistä

FCG.

Kiitos!

Anne Aspelund
Juristi

Anne.ospelund@leckle.fi
040 7041 253

www.fcg.fi

Jari Ramberg
Juristi

jari.ramberg@leckle.fi
040 733 9241