

Paavo Kamunen

**INVESTOINTIRAHOJEN KÄYTTÖ KAJAANIN PERUSKOULU- JA
PÄIVÄKOTIKIINTEISTÖISSÄ**

Insinööriö
Kajaanin ammattikorkeakoulu
Tekniikan ja liikenteen ala
Rakennus- ja yhdyskuntatekniikan koulutusohjelma
Kevät 2014

Koulutusala Tekniikka ja liikenne	Koulutusohjelma Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka
Tekijä Paavo Kamunen	
Työn nimi Investointirahojen käyttö Kajaanin peruskoulu- ja päiväkotikiinteistöissä	
Vaihtoehtoiset ammattiopinnot Tuotantotekniikka	Toimeksiantaja Kajaanin kaupunki, tilapalvelu
Aika Kevät 2014	Sivumäärä 27
<p>Tämä insinöörityö tehtiin Kajaanin kaupungin tilapalvelulle. Insinöörityön tavoitteena oli laatia korjausjärjestys Kajaanin kaupungin omistamista peruskoulu- ja päiväkotikiinteistöistä. Korjausjärjestys toimii työkaluna Kajaanin kaupungin tilapalvelulle, joka vastaa kaupungin omistamista kiinteistöistä. Korjausjärjestys on suunnitelma, jossa on esitetty missä järjestyksessä peruskoulu- ja päiväkotikiinteistöihin tulisi investointirahoja käyttää.</p> <p>Insinöörityössä lähdemateriaalina käytettiin Kajaanin kaupungin laatimia suunnitelmia ja asiakirjoja sekä haastattelua. Kiinteistöjen kuntoa arvioidessa käytettiin aistinvaraisia menetelmiä jotta kiinteistöissä voi mahdollisesti olla piileviä vaurioita, joita ei ole huomioitu järjestystä tehdessä.</p> <p>Korjausjärjestystä laadittaessa Kajaanin kaupungilla oli käynnissä kaksi kiinteistöhanke suunnitelmaa ja osa kouluista oli lakkauttamisuhan alla. Nämä hankesuunnitelmien ja lakkauttamisuhkien vaikutukset otettiin huomioon järjestystä laatiessa.</p> <p>Tutkimusten ja käytettävissä olleiden materiaalien avulla syntyi korjausjärjestys, jonka perusteina käytettiin kiinteistöjen käyttöastetta, nykyistä kuntoa ja aiemmin tehtyjä investointeja.</p>	
Kieli	Suomi
Asiasanat	Sisäinenvuokra, Korjausvelka, Investointi
Säilytyspaikka	<input checked="" type="checkbox"/> Verkkokirjasto Theseus <input type="checkbox"/> Kajaanin ammattikorkeakoulun kirjasto



School Engineering	Degree Programme Construction Engineering
Author Paavo Kamunen	
Title Investments in the City of Kajaani – Case: Elementary and kindergarten properties	
Optional Professional Studies Production Technology	Commissioned by The City of Kajaani, Property Services
Date Spring 2014	Total Number of Pages 27
<p>This Bachelor's thesis was commissioned by the property services unit of the city of Kajaani with the purpose to draw up the order of repairs for elementary schools and kindergarten buildings owned by the city. The order of the repairs will work as a tool to commissioner which is responsible for all the building stock owned by the city of Kajaani. The order of the repairs is a plan showing which elementary and kindergarten buildings need to be repaired in the near future.</p> <p>The materials used in the thesis included plans and documents made by the commissioner. Also, reliable internet sources and interviews were utilized in the researches for the thesis. Only sensory research methods were used when assessing the condition of the buildings. Therefore, there could be damage in the buildings which is not detectable by the used methods.</p> <p>The order of the repairs was made after the researches. The order was based on the capacity utilization, the resent condition of the buildings and the investments made before.</p>	
Language of Thesis	Finnish
Keywords Inner rent, Repair of debt, Investment	
Deposited at	<input checked="" type="checkbox"/> Electronic library Theseus <input type="checkbox"/> Library of Kajaani University of Applied Sciences

ALKUSANAT

Insinööriyön aiheen sain työskennellessäni Kajaanin kaupungin tilapalvelussa. Työn aiheena oli investointirahojen käyttö Kajaanin peruskoulu- ja päiväkotikiinteistöissä.

Haluan kiittää Kajaanin kaupunkia tarjoamastaan harjoittelupaikasta ja kesätöistä, ohjaavana opettajana toiminutta Antti Muhosta hyvistä neuvoista sekä avopuolisoani, joka jaksoi kannustaa opinnäytetyön loppuunsaattamisessa.

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	1
2 KAJAANIN KAUPUNGIN ORGANISAATIO	2
2.1 Sivistystoimiala	2
2.2 Tilapalvelu	3
3 VÄESTÖRAKENTEEN KEHITTYMINEN	5
4 INVESTOINTIRAHAT JA NIIDEN MUODOSTUMINEN	6
4.1 Investointirahojen määräytyminen	6
4.2 Sisäinen vuokra	7
4.3 Korjausvelka	7
5 NYKYTILANNE	8
5.1 Peruskoulukiinteistöt	8
5.2 Peruskoulujen oppilasennusteet	9
5.3 Päiväkotikiinteistöt	13
5.4 Päiväkotien oppilasennusteet	13
6 INVESTOINTIEN TAVOITTEET JA TEHDYT INVESTOINNIT	17
6.1 Investointien tavoitteet	17
6.2 Suurimmat investoinnit peruskoulu- ja päiväkotikiinteistöissä	17
6.3 Kunnossapito	18
7 UUDISKOHTEET	19
7.1 Lehtikankaan koulukeskus	19
7.2 Teppanan koulun peruskorjauksen tarve- ja laajennushanke	19
8 KORJAUSJÄRJESTYS	21
8.1 Peruskoulukiinteistöt	21
8.2 Päiväkotikiinteistöt	24
9 YHTEENVETO	26
LÄHTEET	27

TERMISTÖ

Investointi	Investointi sanalla on useita eri tarkoituksia, mutta tässä työssä investoinnilla tarkoitetaan kiinteistöön sijoitettavaa pääomaa. Investoinnilla peruskorjataan tai perusparannetaan jo olemassa olevaa kiinteistöä.
Korjausvelka	Korjausvelka tarkoittaa sitä rahamäärää mikä tilakantaan tulisi investoida, jotta käytetty tilakanta olisi kohtuullisessa käytön edellyttämässä kunnossa.
Kunnossapito	Kunnossapito on kiinteistön ylläpitoon kuuluvaa toimintaa, jossa kohteen ominaisuudet säilytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu.
Peruskorjaus	Peruskorjauksella tarkoitetaan sellaista korjausta jossa kiinteistö korjataan siihen kuntoon kuin se oli uutena.
Perusparannus	Perusparannuksella tarkoitetaan sellaista korjausta jossa kiinteistön laatutasoa ja toiminnallisuutta korjataan parempaan kuntoon kuin se oli uutena.
Sisäinen vuokra	Samaan organisaatioon kuuluvan käyttäjäyksikön maksama korvaus toimitilojen käytöstä niiden hallintaan erikoistuneelle yksikölle.

1 JOHDANTO

Koulurakennusten käytöstä johtuva kuluminen ja teknisten järjestelmien vanhentuminen johtavat korjaustarpeeseen. Käyttäjien tarpeet ja mahdolliset suunnittelu- ja rakennusvirheet aiheuttavat myös korjaustarpeita. Korjausrakentamisella tarkoitetaan kiinteistössä tehtäviä perusparannus- ja kunnossapitotöitä. Perusparantamisella tarkoitetaan korjausta, jossa kiinteistön laatutaso muutetaan olennaisesti paremmaksi kuin alkuperäinen tila oli uutena. Käytännössä rakennuksen laajempi korjaaminen on perusparantamista. Peruskorjauksella ja kunnossapitotoimilla kiinteistö pyritään pitämään alkuperäistä tasoa vastaavassa kunnossa.

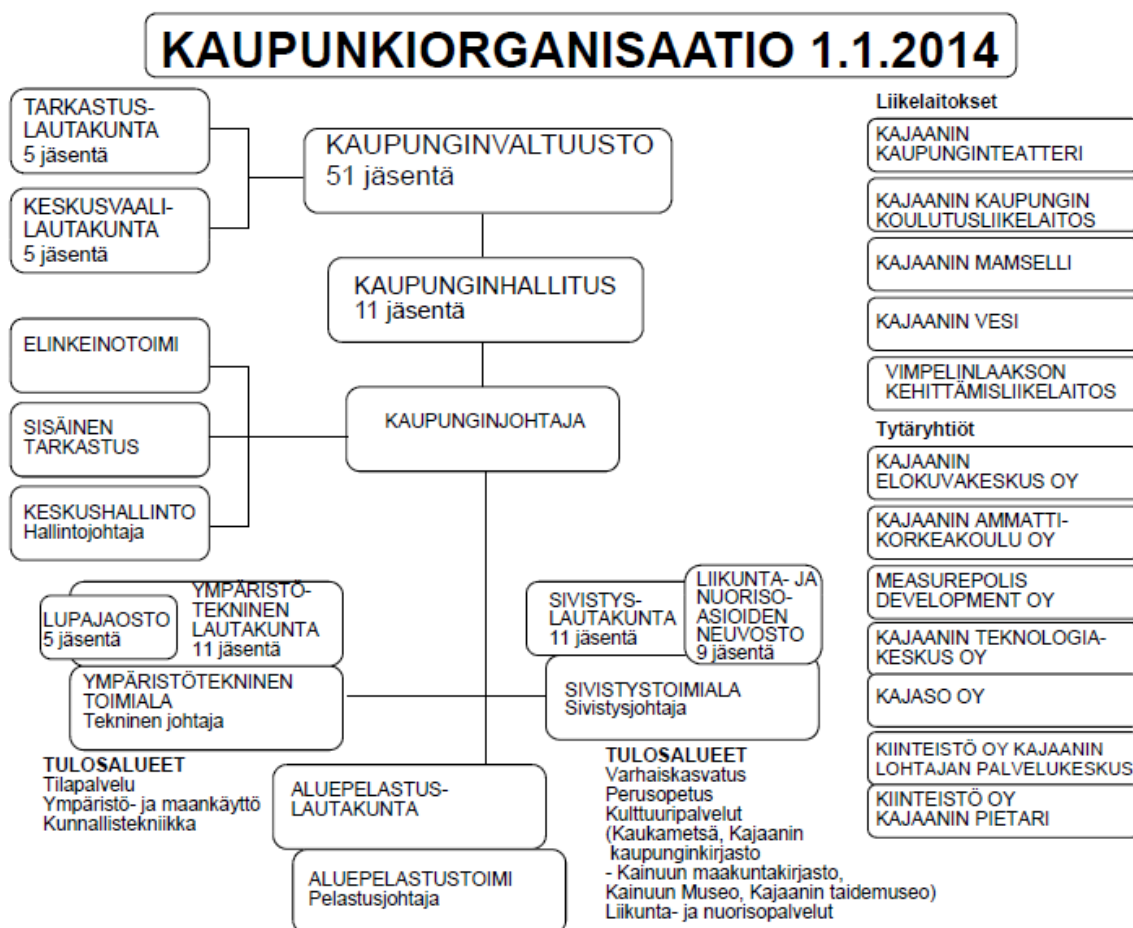
Tämän insinööriyön tarkoituksena on luoda korjausjärjestys Kajaanin kaupungin omistamista peruskoulu- ja päiväkotikiinteistöistä Kajaanin kaupungin tilapalvelun käyttöön. Korjausjärjestystä laatiessa otettiin huomioon kiinteistöjen kunto, käyttöaste, korjauksen kiireellisyys ja aiemmin tehdyt korjaukset.

Kajaanin kaupungin tilapalvelu kuuluu ympäristöteknisen lautakunnan alaisuuteen. Sen perustehtävänä on vastata kaupungin omistamien kiinteistöjen suunnittelusta, rakennuttamisesta, peruskorjauksista ja niiden arvojen säilymisestä. Tilapalvelu koostuu neljästä tulosyksiköstä, joita ovat suunnittelu ja rakennuttaminen, toimitilapalvelut, talonrakennus ja liikuntalaitokset.

Viime vuosien aikana Kajaanin kaupungin investointitaso on ollut hyvin korkea. Investointien tavoitteena on ollut kiinteistöihin kertyneen korjausvelan kiinniottaminen. Viime vuosien ajan Kajaanin kaupungin painopistealue peruskorjauksissa on ollut peruskoulu- ja päiväkotikiinteistöissä. Painopistealue tulee pysymään samana tulevina vuosina. Perusopetuksen oppilasmäärä on noin 3600 oppilasta. Määrä säilyy samana vuoden 2014 ajan ja alkaa sitten hieman kasvaa.

2 KAJAANIN KAUPUNGIN ORGANISAATIO

Kajaanin kaupungin palvelut on jaettu kaupungin ja Kainuun kuntayhtymän kesken. Kajaanin kaupungin tarjoamat palvelut ja niistä vastaavat yksiköt on jaettu toimialoihin, tulosalueisiin ja liikelaitoksiin. Kajaanin kaupungin organisaatio on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Kajaanin kaupunkiorganisaatio. [1.]

2.1 Sivistystoimiala

Sivistyslautakunta vastaa toimialansa toiminnan, talouden ja organisaation kehittämisestä. Lautakunta asettaa toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet ja johtaa niiden toteuttamista. Lautakunta edistää toimialansa tulosalueiden keskinäistä yhteistyötä. Sen ratkaisuvalltaan kuuluu hyväksyä varhaiskasvatus- ja opetussuunnitelmat ja niihin perustuvat lukuvuosisuunnitelmat,

päättää oppilaitoksissa noudatettavista työ- ja loma-ajoista sekä taksojen ja maksujen perusteista, myöntää toimialaansa kuuluvat avustukset ja palkinnot, hyväksyä toimialaa koskevat kuntien väliset sopimukset, tulosityksikköjaosta sekä tulosityksiköiden perustamisesta ja lakkauttamisesta. [2.]

2.2 Tilapalvelu

Tilapalvelu kuuluu ympäristöteknisen lautakunnan alaisuuteen ja on yksi sen toimialan tulosalueista. Kuvassa 2 on esitetty ympäristöteknisen toimialan tulosalueet ja tulosityksiköt. Tilapalvelun perustehtävänä on vastata kaupungin omistuksessa olevien rakennusten suunnittelusta, rakennuttamisesta ja peruskorjauksista sekä arvojen säilyttämisestä. Tilapalvelu huolehtii rakennusten keskitetystä ylläpidosta, tilahallinnosta ja kunnossapidosta. [2.]



Kuva 2. Ympäristöteknisen toimialan organisaatiokaavio. [3.]

Tilapalvelun neljä tulosityksikköä ja niiden tehtävät [4.]:

1. Suunnittelu ja rakennuttaminen -yksikkö vastaa Kajaanin kaupungin omistuksessa olevien rakennusten korjaussuunnittelusta, rakennuttamisesta, valvonnasta ja talonrakennusinvestointien toteuttamisesta.
2. Toimitilapalvelut -yksikkö vastaa Kajaanin kaupungin omistamien rakennusten ylläpidosta, vuokrauksesta ja tilahallinnosta.
3. Talonrakennus -yksikkö huolehtii Kajaanin kaupungin omistamien rakennusten kunnossapidosta.
4. Liikuntalaitokset -yksikkö vastaa Kajaanin kaupungin liikuntapaikkojen toiminnasta, palveluista ja ylläpidosta sekä liikuntasalivuorojen jaosta.

3 VÄESTÖRAKENTTEEN KEHITTÄMINEN

Vuonna 2013 Kajaanissa oli 38 016 asukasta ja vuoden 2016 asukasennuste on 37 991. Väestömäärä pysyy suhteellisen vakaana. Viimeisimpien vuosien aikana Kajaaniin on syntynyt keskimäärin 449 lasta vuodessa. Samaan aikaan Kajaanin kuolleisuus on ollut keskimäärin 357 henkilöä vuodessa. Kajaanista muuttaa vuosittain asukkaita muille paikkakunnille, mutta muuttoliike on kuitenkin pysynyt myönteisenä, koska ulkomailta on muuttanut Kajaaniin vuosittain noin 190 henkilöä. [2.]

Väestörakenteen kehitys luo haasteita palveluiden rahoitukselle ja palvelurakenteelle. Väestöllinen huoltosuhde eli lasten ja vanhusten määrä suhteessa työikäisiin tulee heikkenemään. Lasten määrä tulee pysymään lähes ennallaan vuoteen 2020 asti. Nuorten 15–21-vuotiaiden ja erityisesti työikäisten 30–64-vuotiaiden määrä tulee laskemaan. Eläkkeelle siirtyvien ja 65–74-vuotiaiden määrä tulee kasvamaan huomattavasti. Taulukossa 1 on esitetty väestörakenteen kehittyminen Kajaanissa. [2.]

Taulukko 1. Väestörakenteen kehittyminen Kajaanissa. [5.]

Ikäryhmät	2013	2014	2015	2016	2020
0 - 6	3060	3083	3071	3055	3064
7 - 14	3197	3190	3233	3270	3359
15 - 21	3406	3299	3198	3127	2992
22 - 29	4001	4000	4016	4017	3867
30 - 64	16959	16820	16652	16487	15761
65 - 74	4022	4146	4331	4383	5079
75 - 84	2502	2537	2502	2606	2732
85 -	869	930	992	1046	1137
Yhteensä	38016	38005	37995	37991	37991

4 INVESTOINTIRAHAT JA NIIDEN MUODOSTUMINEN

4.1 Investointirahojen määräytyminen

Kajaanin kaupungin talousarviossa 2014 ja taloussuunnitelmassa 2015 – 2016 on peruskorjausinvestointien tasoksi määritetty 5,0 miljoonaa euroa. Tämä summa on tarkoitettu käytettäväksi kaikkien Kajaanin kaupungin tilapalveluiden hallinnoimille kiinteistöille, mutta peruskorjausinvestointien painopiste tulee edelleen olemaan peruskoulu- ja päiväkotikiinteistöissä. Peruskorjausinvestointien taso on tulevina vuosina aiempaa matalampi johtuen Lehtikankaan koulukeskuksen rakentamisesta. [2.]

Suomen valtiovarainministeriön myöntämien valtionosuuksien tarkoituksena on taata kuntien vastuulla olevien julkisten palveluiden järjestäminen. Näillä palveluilla tarkoitetaan muun muassa opetus- ja sivistystoimeen liittyvien lakisääteisten tehtävien järjestämistä. Kuntien rahoitusjärjestelmä koostuu pääosin kuntien omista tuloista ja valtion rahoituksesta. Kajaanin kaupunki on hakenut valtionavustusta Keskuskoulun ja Kätönlahden koulun peruskorjauksiin. Keskuskouluun tehtyyn investointiin Kajaanin kaupunki sai noin 2 000 000 euron valtionavustuksen. Kätönlahden kouluun tehdyn investoinnin valtionavustus oli suuruudeltaan noin 1 200 000 euroa. Kajaanin kaupunki tulee jatkossakin hakemaan valtionavustuksia peruskorjauskohteisiinsa. [6.]

Uudishankkeisiin varataan oma budjetti, ja niihin ei käytetä korjausinvestointeihin varattuja pääomia. Suuret uudishankkeet kuitenkin vaikuttavat myönnettäviin investointirahoihin niitä pienentävästi. Uudishankkeissa valmistuneet kiinteistöt eivät vaadi investointeja lähiaikoina, jolloin rakentamisen aikana muihin kiinteistöihin kertynyttä korjausvelkaa saadaan otettua kiinni uudishankkeen jälkeen.

4.2 Sisäinen vuokra

Sisäisellä vuokralla tarkoitetaan, että samaan organisaatioon kuuluva käyttäjäyksikkö maksaa korvausta toimitilan käytöstä niiden hallintaan erikoistuneelle yksikölle. Sisäisiä vuokria arvioidessa tulisi huomioida korjausvastikkeen riittävyys rakennusten investointien toteuttamiseen. Kajaanin kaupungin sisäinen vuokra muodostuu pääoma- ja ylläpitovuokrasta. [4.]

Kajaanin kaupungin määrittämä pääomavuokra pohjautuu kiinteistöjen kirjanpitoarvoihin. Rakennuksen kirjanpitoarvo ei kuvaa rakennusten todellista kulumista. Rakennusten reaalikuluminen on suurempaa kuin sisäisissä vuokrissa huomioidut poistot. Tästä syystä sisäiset vuokrat eivät tuota riittävää tulorahoitusta investointien toteuttamiseen. [4.]

Ylläpitovuokralla katetaan kiinteistöjen erilliskustannukset eli hoitokulut. Hoitokuluryhmiä ovat energia, vesi- ja jätevesi, vakuutukset, kiinteistönhoito, yhteismenot ja kunnossapito. Opastamalla käyttäjiä energiatehokkaaseen ajattelutapaan saadaan hoitokulujen menoja pienennettyä. [4.]

4.3 Korjausvelka

Korjausvelan arvo on laskennallinen. Se kuvaa kuinka paljon rakennuksiin on jäänyt investoimatta rahaa menneinä vuosina, jotta rakennukset olisivat edelleen käytön kannalta hyvässä kunnossa. Korjausvelka määritetään rakennuksen pitoajan kautta lasketuksi jäännösarvoksi, joka alittaa 70–80 % rakennuksen jälleenhankintahinnasta. Kunnossapidon laiminlyönti aiheuttaa korjausvelkaa sekä kasvattaa sen määrää. [7.]

Korjausvelan määrittäminen voidaan käyttää nykytilan ja käytössä olevien menettelytapojen kuvaamiseen, kunnossapidon esittämiseen, tehokkuuden arviointiin ja odotettavissa olevan kehityksen ennustamiseen. Korjausvelan määrä on tärkeä tieto toimintasuunnitelmia laadittaessa. [8.]

5 NYKYTILANNE

5.1 Peruskoulukiinteistöt

Kajaanissa on 12 koulua sekä Keskuskoulun yhteydessä toimivat harjaantumisopetuksen koulut Kaleva ja Väinölä. Peruskoulukäytössä tiloja on noin 57 000 m², joka sisältää erityisopetuksen ja liikuntasalit. Osa perusopetuksen kiinteistöistä on vajaalla käytöllä, eli koulurakennus on suunniteltu suuremmalle oppilasmäärällä kuin siellä nykyisin opiskelee. Kajaanin kaupungin omistamat peruskoulukiinteistöt on esitetty taulukossa 2. [9.]

Taulukko 2. Kajaanin kaupungin peruskoulukiinteistöt. [9.]

VA-nro	Nimi	Osoite	m ²
1304	Hauholan koulu + liikuntasali	Sotkamontie 22	6 221
1710	Jormuan koulu	Saviniementie 38	1 126
1117	Kajaanin lyseo	Väinämöisenkatu 6	7 897
1115	Keskuskoulu	Väinämöisenkatu 28	7 997
1134	Keskuskoulun liikuntasali	Väinämöisenkatu 28	1 163
1713	Kuluntalahden koulu	Kulunkierro 2	1 925
1519	Kätönlahden koulu	Kätönkuja 7	6 847
1441	Lohtajan koulu	Satumaantie 1	3 791
1716	Nakertajan koulu	Jousitie 15	2 278
1966	Otanmäen koulu, ala- ja yläaste	Uunimiehentie 8	4 175
1305	Pietari Brahe, Lehtikangas	Käpykatu 21	4 329
1318	Pietari Brahe, Soidinsuo	Teerikatu 6	3 239
1618	Teppanan koulu	Eliaksentie 4	3 126
1950	Kirkonkylän ala-aste, Vuolijoen koulu	Ouluntie 2	1 344
1188	Harjaantumiskoulu (EHA1)	Pohjolankatu 24	570
1110	Väinölän erityiskoulu (EHA2)	Tapionkatu 9	619

5.2 Peruskoulujen oppilasennusteet

Hauholan koulun käyttöaste on hyvä, taulukossa 3 on esitetty koulun oppilasennuste. Koulun kiinteistö on rakennettu 1960-luvulla ja kiinteistön kunto on huono. Suunnitteilla oleva Lehtikankaan koulukeskus tulee korvaamaan Hauholan koulun.

Taulukko 3. Hauholan koulun oppilasennuste. [10.]

Hauholan koulun oppilasennuste v. 2012 - 2018						
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
424	419	398	395	404	394	418

Jormuan koulun käyttöaste on hyvä, taulukossa 4 on esitetty koulun oppilasennuste. Jormuan koulun kiinteistö on rakennettu 1950-luvulla ja on huonokuntoinen. Koulu on ollut lakkauttamisuhan alla kiinteistön huonon kunnan ja vähäisen oppilasmäärän vuoksi.

Taulukko 4. Jormuan koulun oppilasennuste. [10.]

Jormuan koulun oppilasennuste v. 2012 - 2018						
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
59	51	53	52	50	50	45

Lyseon koulu on täynnä eli käyttöaste on erinomainen, taulukossa 5 on esitetty lyseon oppilasennuste. Lyseon koulukiinteistöt on rakennettu 1925 ja 1969. Kummassakaan kiinteistössä ei ole suoritettu perusteellista korjausta ja kiinteistöt ovat huonokuntoisia.

Taulukko 5. Kajaanin lyseon oppilasennuste. [10.]

Kajaanin lyseon oppilasennuste v. 2012 - 2018						
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
541	527	541	558	604	588	610

Keskuskoulun käyttöaste on hyvä, taulukossa 6 on esitetty sen oppilasennuste. Keskuskoulu on rakennettu 1950-luvulla ja laaja perusparannus valmistui kesällä 2013. Kiinteistön kunto on erinomainen. Keskuskouluun kuuluvat erilliset harjaantumisopetuksen yksiköt Kaleva ja Väinölä.

Taulukko 6. Keskuskoulun oppilasennuste. [10.]

Keskuskoulun oppilasennuste v. 2012 - 2018						
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
437	590	561	566	569	618	664

Kuluntalahden koulun käyttöaste on hyvä, taulukossa 7 on esitetty Kuluntalahden koulun oppilasennuste. Koulun kiinteistöt on rakennettu 1950-luvulla ja 1990-luvulla. Kiinteistöjen kunto on keskinkertainen ja vaatii jatkuvaa kunnossapitoa.

Taulukko 7. Kuluntalahden koulun oppilasennuste. [10.]

Kuluntalahden koulun oppilasennuste v. 2012 - 2018						
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
121	127	126	126	122	128	115

Kätönlahden koulun käyttöaste on erinomainen, taulukossa 8 on esitetty koulun oppilasennuste. Kätönlahden koulun kiinteistöt on rakennettu vaiheittain, vuosina 1968–1970, vuonna 1975 Kuurna-osa ja erillinen liikuntasali ja auditorio vuonna 1997. Kätönlahden koulukiinteistöt on peruskorjattu 2009.

Taulukko 8. Kätönlahden koulun oppilasennuste. [10.]

Kätönlahden koulun oppilasennuste v. 2012 - 2018						
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
427	451	442	444	419	412	410

Lohtajan koulun käyttöaste on erinomainen, taulukossa 9 on esitetty koulun oppilasennuste. Koulukiinteistön kunto on tyydyttävä.

Taulukko 9. Lohtajan koulun oppilasennuste. [10.]

Lohtajan koulun oppilasennuste v. 2012 - 2018						
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
304	324	311	305	307	312	305

Nakertajan koulun käyttöaste on erinomainen, taulukossa 10 on esitetty koulun oppilasennuste. Koulukiinteistön kunto on hyvä.

Taulukko 10. Nakertajan koulun oppilasennuste. [10.]

Nakertajan koulun oppilasennuste v. 2012 - 2018						
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
197	204	214	206	213	209	195

Otanmäen koulun käyttöaste on välttävä, taulukossa 11 on esitetty koulun oppilasennuste. Koulun kapasiteetista on käytössä vain noin 50 %. Koulukiinteistö on hyvässä kunnossa.

Taulukko 11. Otanmäen koulun oppilasennuste. [10.]

Otanmäen koulun oppilasennuste v. 2012 - 2018						
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
140	132	129	133	135	135	126

Pietari Brahen koulu toimii kahdessa yksikössä, jotka ovat Lehtikangas ja Soidinsuo. Molempien yksiköiden käyttöaste on hyvä, taulukossa 12 on esitetty molempien yksiköiden oppilasennuste. Lehtikankaan yksikkö on huonokuntoinen, ja Soidinsuon yksikkö on välttävissä kunnossa. Uusi koulukeskus tulee korvaamaan Lehtikankaan yksikön.

Taulukko 12. Pietari Brahen oppilasennuste. [10.]

Pietari Brahen oppilasennuste v. 2012 - 2018						
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
514	529	544	550	575	591	582

Teppanan koulun käyttöaste on hyvä, taulukossa 13 on esitetty koulun oppilasennuste. Teppanan koulu on rakennettu 1950-luvulla, ja kiinteistö on huonokuntoinen. Liikuntasali on rakennettu 1980-luvulla ja on hyvässä kunnossa.

Taulukko 13. Teppanan koulun oppilasennuste. [10.]

Teppanan koulun oppilasennuste v. 2012 - 2018						
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
175	198	221	241	256	253	260

Vuolijoen koulun käyttöaste on välttävä, taulukossa 14 on esitetty koulun oppilasennuste. Koulukiinteistö on rakennettu 1960-luvulla ja on tyydyttävässä kunnossa.

Taulukko 14. Kirkonkylän ala-aste, Vuolijoen koulun oppilasennuste. [10.]

Kirkonkylän ala-aste, Vuolijoen koulun oppilasennuste v. 2012 - 2018						
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
57	57	55	44	33	30	31

5.3 Päiväkotikiinteistöt

Kajaanin kaupungin hallinnoimia päiväkoteja toimii kolmessatoista päiväkotikiinteistössä. Lisäksi Kätönlahden koulun kiinteistössä toimii yksi päiväkoti. Taulukossa 15 on esitetty Kajaanin kaupungin omistamat päiväkotikiinteistöt. Päiväkotikäytössä tiloja on noin 9 000 m² ja päiväkodit ovat täynnä. Kajaanin kaupunki hankkii uusia tiloja muun muassa vuokraamalla päiväkotitoimintaan sopivia kiinteistöjä. [9.]

Taulukko 15. Kajaanin kaupungin päiväkotikiinteistöt. [9.]

VA-nro	Nimi	Osoite	m ²
1765	Hetteenmäen päiväkoti	Niilonkatu 4	554
1852	Huuhkajanvaaran päiväkoti	Samoojantie 4	1 752
1531	Kuurnan päiväkoti	Keksitie 1	735
1440	Lohtajan päiväkoti	Maahisentie 2 B	800
1420	Menninkäisen päiväkoti	Kotipolku 3	559
1302	Mäntylän päiväkoti	Mäntykatu 5	663
1712	Nakertajan päiväkoti	Jousitie 19	445
1841	Pikku-Ketun päiväkoti	Lohenpyrstö 1	702
1402	Purolan päiväkoti	Makkolankatu 18	454
1330	Ratamon päiväkoti	Ratamonpolku 2	786
1111	Tapiolan päiväkoti	Koivukoskenkatu 9 A	520
1680	Vanamon päiväkoti	Kaplaskuja 3	589
1969	Vuolijoen päiväkoti	Uunimiehentie 4	216

5.4 Päiväkotien oppilasennusteet

Hetteenmäen päiväkodin käyttöaste on erinomainen, taulukossa 16 on esitetty päiväkodin oppilasennuste. Hetteenmäen päiväkodin kiinteistö on hyvässä kunnossa.

Taulukko 16. Hetteenmäen päiväkodin oppilasennuste. [11.]

Hetteenmäen päiväkodin oppilasennuste v. 2012 - 2018 KARUSELLIN PK:						
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
100	60	60	60	60	60	60

Huuhkajavaaran päiväkodin käyttöaste on erinomainen, taulukossa 17 on esitetty päiväkodin oppilasennuste. Huuhkajavaaran päiväkodin kiinteistö on erinomaisessa kunnossa.

Taulukko 17. Huuhkajavaaran päiväkodin oppilasennuste. [11.]

Huuhkajavaaran päiväkodin oppilasennuste v. 2012 - 2018						
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
112	126	126	106	106	106	106

Kuurnan päiväkodin käyttöaste on erinomainen, taulukossa 18 on esitetty päiväkodin oppilasennuste. Kuurnan päiväkotikiinteistö on hyvässä kunnossa.

Taulukko 18. Kuurnan päiväkodin oppilasennuste. [11.]

Kuurnan päiväkodin oppilasennuste v. 2012 - 2018						
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
76	76	76	64	64	64	64

Lohtajan päiväkodin käyttöaste on erinomainen, taulukossa 19 on esitetty päiväkodin oppilasennuste. Lohtajan päiväkotikiinteistö on erinomaisessa kunnossa.

Taulukko 19. Lohtajan päiväkodin oppilasennuste. [11.]

Lohtajan päiväkodin oppilasennuste v. 2012 - 2018						
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
105	112	96	96	96	90	90

Menninkäisen päiväkodin käyttöaste on erinomainen, taulukossa 20 on esitetty päiväkodin oppilasennuste. Menninkäisen päiväkotikiinteistö on hyvässä kunnossa.

Taulukko 20. Menninkäisen päiväkodin oppilasennuste. [11.]

Menninkäisen päiväkodin oppilasennuste v. 2012 - 2018						
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
42	46	47	45	45	45	45

Mäntylän päiväkodin käyttöaste on erinomainen, taulukossa 21 on esitetty päiväkodin oppilasennuste. Mäntylän päiväkotiki on hyvässä kunnossa.

Taulukko 21. Menninkäisen päiväkodin oppilasennuste. [11.]

Mäntylän päiväkodin oppilasennuste v. 2012 - 2018						
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
55	68	68	68	68	68	68

Nakertajan päiväkodin käyttöaste on erinomainen, taulukossa 22 on esitetty päiväkodin oppilasennuste. Nakertajan päiväkotiki on heikossa kunnossa.

Taulukko 22. Menninkäisen päiväkodin oppilasennuste. [11.]

Nakertajan päiväkodin oppilasennuste v. 2012 - 2018						
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
73	73	74	65	65	65	65

Pikku-Ketun päiväkodin käyttöaste on erinomainen, taulukossa 23 on esitetty päiväkodin oppilasennuste. Pikku-Ketun päiväkotiki on hyvässä kunnossa.

Taulukko 23. Pikku-Ketun päiväkodin oppilasennuste. [11.]

Pikku-Ketun päiväkodin oppilasennuste v. 2012 - 2018						
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
42	40	41	45	45	45	45

Purolan päiväkodin käyttöaste on erinomainen, taulukossa 24 on esitetty päiväkodin oppilasennuste. Purolan päiväkotiki on huonossa kunnossa.

Taulukko 24. Purolan päiväkodin oppilasennuste. [11.]

Purolan päiväkodin oppilasennuste v. 2012 - 2018						
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
46	46	46	42	42	42	42

Ratamon päiväkodin käyttöaste on erinomainen, taulukossa 25 on esitetty päiväkodin oppilasennuste. Ratamon päiväkoti on hyvässä kunnossa.

Taulukko 25. Ratamon päiväkodin oppilasennuste. [11.]

Ratamon päiväkodin oppilasennuste v. 2012 - 2018						
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
100	80	80	80	80	80	55

Tapiolan päiväkodin käyttöaste on erinomainen, taulukossa 26 on esitetty päiväkodin oppilasennuste. Tapiolan päiväkoti on hyvässä kunnossa.

Taulukko 26. Tapiolan päiväkodin oppilasennuste. [11.]

Tapiolan päiväkodin oppilasennuste v. 2012 - 2018						
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
55	55	55	55	55	55	55

Vanamon päiväkodin käyttöaste on erinomainen, taulukossa 27 on esitetty päiväkodin oppilasennuste. Vanamon päiväkoti on erinomaisessa kunnossa.

Taulukko 27. Vanamon päiväkodin oppilasennuste. [11.]

Vanamon päiväkodin oppilasennuste v. 2012 - 2018						
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
55	55	55	55	55	55	55

Otanmäen päiväkodin käyttöaste on erinomainen, taulukossa 28 on esitetty päiväkodin oppilasennuste. Otanmäen päiväkoti on erinomaisessa kunnossa.

Taulukko 28. Otanmäen päiväkodin oppilasennuste. [11.]

Otanmäen päiväkodin oppilasennuste v. 2012 - 2018						
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
25	25	25	25	25	25	25

6 INVESTOINTIEN TAVOITTEET JA TEHDYT INVESTOINNIT

6.1 Investointien tavoitteet

Suomessa suurinta kansanvarallisuutta ovat kiinteistöt. Ajansaatossa kiinteistöt kuluvat ja niiden arvo laskee, jollei kiinteistöistä pidetä huolta. Kiinteistöihin tehtävillä investoinneilla ja korjauksilla pyritään säilyttämään tai parantamaan kiinteistönarvoa. [4.]

Käytössä oleviin peruskoulu- ja päiväkotikiinteistöihin on sitoutettu huomattava määrä Kajaanin kaupungin varallisuutta. Vuosittain tehtävillä investoinneilla pyritään parantamaan ja ylläpitämään kiinteistöjen arvoa, kuntoa sekä tilaresurssien toimintakykyä. Kiinteistöjen käytöstä johtuvan kulumisen korjaamatta jättäminen alentaa kiinteistön arvoa. Investointien avulla kiinteistöjen arvo nousee, jolloin myös kiinteistön käyttäjien maksama sisäinen vuokra nousee. [4.]

Kajaanin kaupungin tekemien investointien tavoitteena on pienentää kiinteistöihin kertynyttä korjausvelkaa suurten peruskorjausten avulla. Energiainvestoinneissa tavoitteena on pienentää ostoenergian kulutusta. Korjausinvestoinneissa kiinnitetään huomiota suunnittelun laatuun, aikatauluihin ja kohteiden korjauskelpoisuuteen. [2.]

6.2 Suurimmat investoinnit peruskoulu- ja päiväkotikiinteistöissä

Vuonna 2011 aloitettiin Keskuskoulun perusparantaminen. Perusparantaminen suoritettiin vaiheittain siten, että koulun toimintoja pystyttiin jatkamaan käynnissä olevasta korjauksesta huolimatta. Vaiheet oli budjetoitu erikseen, ja yhteenlaskettu investoinnin suuruus Kajaanin kaupungin osalta oli noin 9 350 000 euroa. Perusparannus valmistui kesällä 2013. [2.]

Vuonna 2012 aloitettiin Nakertajan koulun investointikorjaaminen. Korjauksen yhteydessä kouluun uusittiin lämmöntuotanto ja lämpölinjat sekä tiloihin tehtiin toiminnallisia muutoksia. Korjauksen yhteydessä peruskorjattiin myös keittiö. Investoinnin suuruus oli noin 700 000 euroa. Nakertajan koulun investoinnit jatkuvat vielä vuonna 2014. [2.]

Lohtajan päiväkodin peruskorjaus aloitettiin vuonna 2010 ja saatettiin loppuun vuonna 2011. Investoinnin suuruus oli noin 1 250 000 euroa. [12.]

Kätönlahden koulun laaja peruskorjaus aloitettiin vuonna 2007. Investoinnin yhteydessä koulun yläluokat siirrettiin Kajaanin lyseoon ja vapautuneisiin tiloihin rakennettiin päiväkodin tilat. Peruskorjauksen yhteydessä purettiin kosteusvaurioitunut Kuurnan-osa. Peruskorjaus valmistui vuonna 2010 ja investoinnin suuruus oli noin 5 000 000 euroa. [12.]

6.3 Kunnossapito

Kunnossapito on kiinteistön ylläpitotoimintaa. Kunnossapidossa kiinteistön ominaisuudet säilytetään uusimalla tai korjaamalla kuluneet ja rikkoutuneet osat ilman, että kiinteistön laatutaso olennaisesti muuttuu. Kunnossapidon tavoitteena on turvata rakennuksen päivittäinen käyttö ja kiinteistön kunto. Riittävien investointien ja kunnossapitotoimenpiteiden avulla rakennukset pidetään kiinteistön käytön edellyttämässä kunnossa, jolloin kiinteistöin käyttöastekin pystytään pitämään korkeana. [4.]

Kunnossapidon taso määritetään tilapalvelun kiinteistönpidolle asettamien tavoitteiden mukaan. Kunnossapidon näkökulmasta on tärkeää tietää, mitä kiinteistölle tehdään tulevaisuudessa, esimerkiksi kiinteistössä oleva toiminta lakkautetaan tai rakennus tullaan korvaamaan uudisrakennuksella. [4.]

Kajaanin kaupungin kiinteistöjen kunnossapidosta vastaa tilapalvelun alaisuuteen kuuluva talonrakennusyksikkö. Talonrakennusyksikölle on määritetty Kajaanin kaupungin taloussuunnitelmassa kunnossapitobudjetti. Budjetti koostuu ylläpitovuokrista saaduista tuloista ja toimintaa kustannetaan myös investointi tai käyttötalouden rahoista. Talonrakennusyksikkö seuraa kunnossapitosuunnitelmassa olevia korjauksia sekä kiinteistöjen huoltokirjojen mukaisia toimenpiteitä. [4.]

Kunnossapitotoimenpiteet peruskoulu- ja päiväkotikiinteistöissä pyritään ohjaamaan sellaiseen ajankohtaan, jolloin se ei häiritse käyttäjiä ja työmaa-alueella ei liiku ylimääräisiä henkilöitä. Kesä on kunnossapitotoiminnalle parasta aikaa, koska peruskoulut ja päiväkodit ovat pääsääntöisesti suljettuina. [4.]

7 UUDISKOHTEET

7.1 Lehtikankaan koulukeskus

18.12.2012 Kajaanin kaupunginhallitus hyväksyi Lehtikankaan koulukeskuksen suunnittelun aloittamisen. Koulukeskuksen ensimmäisessä rakennusvaiheessa rakennetaan 1–9-luokkien peruskoulu, ja rakentaminen aloitetaan vuonna 2015. Uudessa rakennuksessa tulee toimimaan myös kaupunginosakirjasto ja suurkeittiö. Toisessa rakennusvaiheessa koulukeskukseen rakennetaan päiväkotia, toinen rakennusvaihe aloitetaan vuonna 2017. Hauholan koulun erillinen liikuntasali jää uuden koulukeskuksen käyttöön. Lehtikankaan koulukeskus korvaa huonokuntoiset Pietari Brahen Lehtikankaan kiinteistön ja Hauholan koulukiinteistön, joiden korjaaminen ei ole taloudellisesti tai rakennusteknisesti kannattavaa. [2.]

2012 Hauholan ja Lehtikankaan koulujen peruskorjauksen tarve- ja hankesuunnittelu tai vaihtoehtona tilojen toteuttaminen uudisrakennuksena, 50.000 €

2013 Lehtikankaan kouluhankkeen suunnittelu, 200.000 €

2014 Lehtikankaan kouluhankkeen suunnittelu, 600.000 €

2015 koulun rakentaminen jatkuu, 12.000.000 €

2016 koulukeskuksen valmistuminen 10.000.000 €

7.2 Teppanan koulun peruskorjauksen tarve- ja laajennushanke

Nykyinen Teppanan koulun kiinteistö on heikossa kunnossa. Nykyisessä kunnossaan Teppanan koulu voi toimia koulukäytössä vielä muutamien vuosien ajan. Vuonna 2013 aloitettiin Teppanan koulun peruskorjauksen tarve- ja hankesuunnittelu. Suunnittelussa otettiin huomioon myös tilojen hankkiminen uudisrakennuksena. Teppanan koulukiinteistö on vanha ja tilaratkaisut eivät ole käytännöllisiä nykyisiin opetusmenetelmiin. [10.]

Teppanan koulun oppilasmäärät ovat jatkuvassa nousussa. Oppilasmäärän nousuun vaikuttaa myös Paltaniemen alueelta tulevat oppilaat. Paltaniemeä lähempänä oleva Nakertajan koulu on täynnä ja vaatisi vähintään noin 400 m²:n laajennuksen. Hankesuunnittelussa on otettu

huomioon molempien koulujen laajennusvaihtoehto. Nakertajan koulun laajennus pienentäisi Teppanan koulun tilantarvetta ja alentaisi näin Teppanan kouluun käytettävän investoinnin suuruutta. [10.]

2013 aloitettiin koulun peruskorjauksen tarve- ja hankesuunnittelu tai vaihtoehtona tilojen toteuttaminen uudisrakennuksena, (50.000 €)

2014 hankesuunnittelun jatkaminen (50.000 €).

8 KORJAUSJÄRJESTYS

Korjausjärjestystä laatiessa huomioitiin kiinteistöjen kunto, aiemmin tehdyt investoinnit, korjauksen kiireellisyys ja käyttäjäennusteet. Osaan kiinteistöistä oli jo suunniteltu korjauksia ja niille oli varattu tulevista budjeteista investointirahaa. Korjausjärjestyksen laatimishetkellä Kajaanissa oli käynnissä kouluverkkoselvitys, jonka seurauksena osa Kajaanin peruskouluista oli lakkauttamisuhan alla. Lakkautusten avulla pyritään minimoimaan investointientarve ja lisäämään käytössä olevien koulukiinteistöjen käyttöastetta.

Tutkimusten materiaalina toimi Kajaanin kaupungin tilapalvelun kiinteistöjen hallinnassa käytämät asiakirjat. Kiinteistöjen kuntoa arvioidessa käytettiin aistinvaraisia menetelmiä. Aistinvaraisilla tutkimuksilla ei voitu havaita mahdollisia piileviä vaurioita. Mahdollisten piilevien vaurioiden paljastuminen vaikuttaa korjausten kiireellisyysasteeseen. Ulkopuolinen asiantuntija oli määrittänyt Kajaanin kaupungin kiinteistöjen arvon. Kiinteistöjen arvon alenemiseen on vaikuttanut kiinteistöihin kertynyt korjausvelka, jota pyritään pienentämään tekemällä korjausinvestointeja.

Rakennuksien peruskorjaussuunnittelu vaatii tarkkoja tietoja rakennuksen kunnosta, joten ennen peruskorjausten aloittamista suosittelemme tehtäväksi kuntoarviota. Tällöin käytössä olevat investointirahat pystytään ohjaamaan oikeisiin paikkoihin. Alla olevissa listauksissa kiinteistöt on laitettu siihen järjestykseen, jossa ne tulisi peruskorjata.

8.1 Peruskoulukiinteistöt

1. Kajaanin lyseo on korjausinvestointijärjestyksessä ensimmäisenä kiinteistön huonon kunnan vuoksi. Kajaanin lyseo muodostuu kahdesta osasta. Vanhempi osa on rakennettu vuonna 1925, ja laajennusosa on rakennettu vuonna 1969. Kiinteistöihin ei ole tehty peruskorjauksia. Kiinteistön jälleenhankinta on suuri ja kannattavampaa on kattava peruskorjaus kuin uuden kiinteistön rakentaminen. Koulu sijaitsee erinomaisella paikalla Kajaanin keskustassa. Kajaanin lyseon käyttöaste on erinomainen ja oppilasmäärät tulevat kasvamaan. Kajaanin lyseo toimii yhtenä aluekouluista, joita Kajaanissa on neljä. Kajaanin lyseossa toimii peruskoulun yläluokat (7-9.), joiden oppilaat tulevat

Nakertajan, Jormuan, Kuluntalahden, Kätönlahden ja Lohtajan kouluista. Kajaanin lyseon on budjetoitu vuodelle 2015 uuden pesukoneen hankinta.

2. Pietari Brahe Soidinsuon kiinteistö on huonossa kunnossa ja tarvitsee jatkuvaa kunnossapitoa. Soidinsuon käyttöaste on hyvä ja oppilasmäärät tulevat kasvamaan. Pietari Brahen Soidinsuon yksikössä toimii peruskoulun vuosiluokat 1-5.
3. Kuluntalahden koulu koostuu opetusrakennuksesta ja erillisestä liikuntasalista. Opetuskiinteistö on huonossa kunnossa ja vaatii jatkuvaa kunnossapitoa. Kuluntalahden koulun käyttöaste on hyvä. Oppilaiden määrä on kasvava, ja lähistöllä oleva Jormuan koulu on lakkauttamisuhan alla. Laaja peruskorjaus mahdollistaisi Jormuan koulun lakkauttamisen ja oppilaiden siirron Kuluntalahden kouluun. Kuluntalahden koulussa toimii peruskoulun alaluokat (1-6).
4. Lohtajan koulun kiinteistö on valmistunut vuonna 1988 ja on Kajaanin kaupungin uusin koulukiinteistö. Kiinteistöön ei ole tehty korjauksia ja se on tyydyttävässä kunnossa. Lohtajan koulun käyttöaste on erinomainen ja oppilasmäärää tulee kasvattamaan lähialueelle kaavoitettu uusi omakotitaloalue. Lohtajan koulussa toimii peruskoulun alaluokat (1-6). Lohtajan kouluun on budjetoitu vesikaton maalaus vuodelle 2014.
5. Teppanan koulun hankesuunnitelmassa on todettu, että kiinteistön laaja peruskorjaus ja laajennus olisi mahdollista toteuttaa vuosien 2017–2020 välillä. Tämän tiedon perusteella Teppanan koulu on asetettu viidenneksi korjausjärjestyksessä. Teppanan koulussa toimii peruskoulun alaluokat (1-6).
6. Nakertajan koulu on hyvässä kunnossa ja kiinteistöön on lähiaikoina tehty laajoja investointeja. Nakertajan koulu on täynnä eli käyttöaste on erinomainen ja pysyy tulevaisuudessa sellaisena. Teppanan koulun hankesuunnitelman yhteydessä oleva mahdollinen Nakertajan koulun laajennus kasvattaisi oppilasmäärää entisestään. Nakertajan koulussa toimii peruskoulun alaluokat (1-6). Nakertajan kouluun on budjetoitu sähkölaitteiden peruskorjaus vuodelle 2014.
7. Otanmäen koulukiinteistö on hyvässä kunnossa. Kiinteistön kapasiteetista ei ole käytössä kuin 50 % eli käyttöaste on heikko. Otanmäen koulu on yksi Kajaanin aluekouluista ja koulussa toimii peruskoulun ala- ja yläluokat (1-9). Lähialueella oleva Vuoli-

joen koulu on lakkauttamisuhan alla ja Vuolijoen koulun oppilaat on suunniteltu siirrettäväksi Otanmäen kouluun. Tällöin Otanmäen koulun oppilasmäärä ja kiinteistön käyttöaste paranee. Otanmäen koulussa toimii peruskoulun kaikki luokat (1-9.).

8. Jormuan koulun kiinteistö on huonossa kunnossa ja vaatii jatkuvaa kunnossapitoa. Käyttöaste Jormuan koulussa on hyvä, mutta oppilaiden määrä on alhainen, ja lisäksi oppilasennusteen mukaan oppilaiden määrä on vähenevä. Jormuan koulu vaatisi laajan peruskorjauksen. Jormuan koulu on ollut lakkauttamisuhan alla huonokuntoisen kiinteistön ja vähäisen oppilasmäärän vuoksi. Perusopetustoiminnan lakkautuessa oppilaat siirrettäisiin Kuluntalahden kouluun, joka on myös heikossa kunnossa. Jormuan koulussa toimii peruskoulun alaluokat (1-6.).
9. Vuolijoen koulun kiinteistö on välttävissä kunnossa. Kiinteistön käyttöaste on välttävä ja oppilasennusteen mukaan oppilaiden määrä tulee vähenemään. Vuolijoen koulu on ollut lakkauttamisuhan alla vähäisen oppilasmäärän ja koulukiinteistön ylläpidon kannattavuuden vuoksi. Perusopetustoiminnan lakkautuessa oppilaat siirrettäisiin Otanmäen kouluun, joka on hyvässä kunnossa ja vajaalla käytöllä. Vuolijoen koulussa toimii peruskoulun alaluokat (1-6.).
10. Kätönlahden koulukiinteistöt on peruskorjattu, ja ne ovat hyvässä kunnossa. Koulun käyttöaste on erinomainen. Peruskoulun välittömässä yhteydessä toimii myös päiväkotit. Kätönlahden koulun oppilasmäärä tulee lisääntymään Kätönlahden pientaloalueen laajentuessa. Kätönlahden koulussa toimii peruskoulun alaluokat (1-6.).
11. Keskuskoulun kiinteistön laaja perusparannus valmistui kesällä 2013 ja kiinteistö on erinomaisessa kunnossa. Keskuskoulun käyttöaste on hyvä. Keskuskoulu on yksi Kaajanin aluekouluista, ja koulussa toimii peruskoulun kaikki luokat (1-9.). Keskuskoulun alaisuuteen kuuluu Harjaantumiskoulu ja Väinölän erityiskoulu, jotka toimivat erillisissä kiinteistöissä. Molempiin kiinteistöihin on tehty korjauksia, ja ne ovat hyvässä kunnossa.
12. Hauholan koulun opetuskiinteistö on huonossa kunnossa. Hauholan koulua ei kannata korjata, koska Lehtikankaan koulukeskus tulee korvaamaan Hauholan koulun opetuskiinteistön. Hauholan koulussa toimii peruskoulun vuosiluokat 5-9.

13. Pietari Brahen Lehtikankaan yksikön opetuskiinteistö on huonossa kunnossa. Lehtikankaan kiinteistöä ei kannata korjata, koska Lehtikankaan koulukeskus tulee korvaamaan Pietari Brahen Lehtikankaan yksikön käytössä olevan kiinteistön. Pietari Brahen Lehtikankaan yksikössä toimii peruskoulun vuosiluokat 1-5.

8.2 Päiväkotikiinteistöt

1. Purolan päiväkotikiinteistö on huonossa kunnossa. Kiinteistöön ei ole tehty peruskorjausta, ja kunnossapito on ollut heikkoa. Kiinteistön käyttöaste on erinomainen. Purolan päiväkotikiinteistössä on käynnissä remontti, jossa kiinteistön lämmöntuotanto muutetaan maalämpöjärjestelmäksi. Samassa yhteydessä rakennetaan uusi ulkovarasto. Remontti valmistuu vuonna 2014.
2. Nakertajan päiväkotikiinteistö on heikossa kunnossa. Kiinteistöön on tehty kunnossapito korjauksia, mutta laajempaa peruskorjausta ei ole tehty. Päiväkodin käyttöaste on erinomainen.
3. Ratamon päiväkotikiinteistö on hyvässä kunnossa. Ratamon päiväkoti on oppilasmäärältään yksi Kajaanin suurimmista päiväkodeista ja käyttöaste on erinomainen. Ratamon päiväkotikiinteistöön ei ole tehty korjauksia lähiaikoina ja kiinteistöön on kertynyt korjausvelkaa. Ratamon päiväkotiin on budjetoitu pihan uusiminen vuodelle 2015.
4. Pikku-Ketun päiväkotikiinteistö on hyvässä kunnossa. Kiinteistöön ei ole tehty lähiaikoina korjauksia. Päiväkodin käyttöaste on erinomainen ja oppilasennusteen mukaan oppilasmäärä tulee kasvamaan.
5. Mäntylän päiväkotikiinteistö on hyvässä kunnossa. Päiväkodin käyttöaste on erinomainen ja oppilasennusteen mukaan oppilasmäärä tulee kasvamaan. Kiinteistöön on tehty korjauksia ja päiväkotiin on budjetoitu vuodelle 2014 ilmanvaihtokonehuoneen remontti ja vesikaton uusiminen.
6. Kuurnan päiväkotikiinteistö on hyvässä kunnossa. Päiväkodin viimeisimmästä korjauksesta on aikaa ja kiinteistöön on kertynyt korjausvelkaa. Kiinteistön käyttöaste on erinomainen, mutta oppilasmäärä tulee laskemaan.

7. Huuhkajavaaran päiväkotikiinteistö on hyvässä kunnossa. Kiinteistöön on tehty lähi-aikoina investointeja ja investoinnit jatkuvat vuonna 2014, jolloin kiinteistöön uusitaan piha sekä sade- ja perusvesiputkistot. Huuhkajavaaran päiväkoti on oppilasmäärältään ja kooltaan Kajaanin suurin ja kiinteistön käyttöaste on erinomainen.
8. Hetteenmäen päiväkotikiinteistö on hyvässä kunnossa. Kiinteistöön on tehty viime aikoina investointeja mutta korjausvelkaa on alkanut kertyä. Kiinteistön käyttöaste on erinomainen, vaikka päiväkodin oppilasmäärä on vähentynyt.
9. Tapiolan päiväkotikiinteistö on hyvässä kunnossa. Kiinteistöön on tehty kattavia investointeja viime aikoina. Päiväkodin käyttöaste on erinomainen.
10. Menninkäisen päiväkotikiinteistö on hyvässä kunnossa. Kiinteistöön on tehty investointeja ja välitöntä korjaustarvetta ei ole. Päiväkodin käyttöaste on erinomainen ja oppilasmäärän ennustetaan kasvavan.
11. Vanamon päiväkotikiinteistöön on tehty viime aikoina investointeja ja kiinteistö on hyvässä kunnossa. Kiinteistön käyttöaste on erinomainen.
12. Otanmäen päiväkotikiinteistö on erinomaisessa kunnossa. Kiinteistöön on tehty kattava peruskorjaus. Oppilasmäärä on pieni, mutta käyttöaste on erinomainen.
13. Lohtajan päiväkotikiinteistö on erinomaisessa kunnossa. Kiinteistön laaja peruskorjaus valmistui vuonna 2011, ja päiväkoti on erinomaisessa kunnossa. Päiväkodin käyttöaste on erinomainen.

9 YHTEENVETO

Tässä insinööriyössä selvitettiin Kajaanin kaupungin omistamien peruskoulu- ja päiväkotikiinteistöjen nykytilanne. Nykytilanteen mittareina käytettiin kiinteistön kuntoa, käyttöastetta, korjauksen kiireellisyyttä ja aiemmin tehtyjä investointeja.

Työssä tarkasteltiin tilapalvelun käytössä olevien investointirahojen muodostumista ja kuinka niitä on käytetty viime vuosien aikana. Investointitaso peruskoulu- ja päiväkotikiinteistöissä on ollut korkea ja tulee jatkumaan korkeana. Päiväkotikiinteistöt ovat suurimmaksi osaksi hyvässä kunnossa tehtyjen kunnossapito- ja korjaustöiden seurauksena. Koulukiinteistöt ovat heikommassa kunnossa kuin päiväkotikiinteistöt. Keskuskoulu ja Kätönlahden koulu ovat ainoat kiinteistöt, joihin on tehty kattava peruskorjaus. Hankesuunnitelmissa olevat Lehtikan kaan koulukeskus ja Teppanan koulu parantavat Kajaanin peruskoulujen tasoa huomattavasti.

Lasten määrä Kajaanin väestörakenteessa tulee pysymään lähes samana vuoteen 2020 saakka. Peruskoulu- ja päiväkotikiinteistöjen käyttö tulee siis jatkumaan entiseen tapaan samoin kuin kiinteistöjen kulumisenkin. Kiinteistöjen kunnossapitoon ja korjausinvestointeihin tulee keskittyä jatkossakin, jotta kiinteistöt pysyvät käytön vaatimassa kunnossa ja niiden arvo säilyy.

Työn tavoitteena oli selvittää Kajaanin kaupungin peruskoulujen ja päiväkotien nykytilanne, jonka pohjalta luotiin korjausjärjestys peruskoulu- ja päiväkotikiinteistöistä tilapalvelun käyttöön. Insinööriyö on tehty Kajaanin kaupungin tilapalvelulle työvälineeksi. Sen tarkoitus on tuoda esille Kajaanin kaupungin omistamien peruskoulu- ja päiväkotikiinteistöjen peruskorjaustarve. Toivon, että työstä on apua tilapalvelun toiminnassa.

Työn tuloksena syntyneestä korjausjärjestystä voidaan lähteä kehittämään tekemällä kiinteistöistä kuntoarviot. Kuntoarvioiden perusteella voidaan tarkentaa korjausjärjestyksen pätevyyttä, jolloin käytössä olevat investointirahat voidaan ohjata oikeaan paikkaan.

LÄHTEET

1. Kajaanin kaupungin internetsivut, Hallinto, Kajaanin kaupunkiorganisaatio, <http://www.kajaani.fi/Hallinto/>, PDF-tiedosto, 23.1.2014
2. Kajaanin kaupungin internetsivut, Hallinto, Talousarvio 2014 ja taloussuunnitelma 2015-2016, www.kajaani.fi/Hallinto/Talous/, 23.1.2014
3. Kajaanin kaupungin internetsivut, Hallinto, Ympäristötekniinen toimiala, <http://www.kajaani.fi/Hallinto/>, PDF-tiedosto, 23.1.2014
4. Kajaanin kaupunki, tilapalvelu, Kajaanin kaupungin tilapalveluiden liikelaitostaminen, PDF-tiedosto, 5.3.2013
5. Tilastokeskus internetsivut, www.tilastokeskus.fi, 6.3.2014
6. Valtionvarainministeriö internetsivut, www.vm.fi/vm/fi/15_kunta_asiat/01_kuntatalous/01_valtionosuudet, 14.4.2014
7. Vehmaskoski, T., Kananen, J., Okko, S., Vesterinen, J., Nojonen, T. 2011. Rakennetun omaisuuden tila 2011. Roti. Nykypaino (s.4-5)
8. Äijö, J., Virtala, P. 2011a. Liikenneväylien korjausvelka. Liikennevirasto. Väylänpito-osasto. Liikenneviraston tutkimuksia ja selvityksiä 42/2011 (s.17)
9. Kajaanin kaupunki, tilapalvelu, Pääoma 2014, Excel-tiedosto, 25.6.2013
10. Kajaanin kaupunki, sivistystoimiala, Kouluverkkosuunnitelma, PDF-tiedosto, 14.2.2013
11. Kajaanin kaupunki, Sivistystoimiala, Varhaiskasvatuksen tulosalueen johtaja Sirpa Kempainen, Haastattelulomake, 6.3.2014
12. Kajaanin kaupungin internetsivut, Hallinto, Talousarvio 2010 ja taloussuunnitelma 2010 - 2012, www.kajaani.fi/Hallinto, PDF-tiedosto , 23.1.2014