BRADO

HANKE **Kiinteistöohjelma 2036**
Keuruun kaupunki
Multiantie 5
42700 KEURUU

TILAAJA Keuruun kaupunki
Elinvoimajohtaja Tuomas Collin



KIINTEISTÖOHJELMA 2036
OSA 2 - KIINTEISTÖT JA TOIMENPIDE-ESITYKSET

30.09.2026

Muokattu valtuustoseminaarin 10.8 ja lausuntojen 25.9 perusteella.
Lisätty Maastoliikuntakeskus. Teletalon ja katsastusaseman myynti kaupunkikonsernin yhtiölle.

Sisällys

1 JOHDANTO 7
2 KIINTEISTÖOHJELMAA OHJAAVAT TEKIJÄT 8
2.1 Kiinteistöohjelman skenaario 8
2.2 Keuruun kaupungin väestökehitys 8
2.3 Keuruun kaupungin kiinteistöt 10
2.4 Kiinteistöjen kustannukset 13
2.5 Kiinteistöjen yhtiöittämisvelvollisuus 1.1.2026 alkaen 13
2.6 Regulaation ja ilmastonmuutoksen vaikutukset 14
3 KÄYTTÖASTESELVITYSTEN TULOKSET 15
4 KIINTEISTÖOHJELMAN 2036 TOIMENPIDE-ESITYKSET 18
4.1 Tulosten yhteenveto 18
4.2 Kiinteistöistä luopuminen, rakennuksien purku, punainen TPL 19
4.3 Kiinteistöistä luopuminen, kiinteistöjen myynti, punainen TPL 20
4.4 Kiinteistöjen säilyttäminen ja ylläpito, keltainen ja vihreä TPL 21
4.5 Toimenpiteisiin liittyvät riskit 23
5 KIINTEISTÖOHJELMAN KIINTEISTÖT 23
5.1 Keuruun yhteiskoulun yläkoulu ja lukio 24
5.1.1 Kiinteistö 24
5.1.2 Taloustiedot 25
5.1.3 Tilat, käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti 25
5.1.4 Johtopäätökset ja ehdotukset 26
5.2 Haapamäen yhteiskoulu 27
5.2.1 Kiinteistö 27
5.2.2 Taloustiedot 28
5.2.3 Tilat, käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti 28
5.2.4 Johtopäätökset ja ehdotukset 29
5.3 Keuruun ala-aste, kivikoulu 30
5.3.1 Kiinteistö 30
5.3.2 Taloustiedot 31
5.3.3 Tilat, käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti 32
5.3.4 Johtopäätökset ja ehdotukset 33
5.4 Keuruun ala-aste, Kivelän koulu 34
5.4.1 Kiinteistö 34

5.4.2 Taloustiedot ... 35
5.4.3 Tilat, käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti ... 35
5.4.4 Johtopäätökset ja ehdotukset ... 36
5.5 Pohjoislahden koulu ... 36
5.5.1 Kiinteistö ... 36
5.5.2 Taloustiedot ... 37
5.5.3 Tilat, käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti ... 38
5.5.4 Johtopäätökset ja ehdotukset ... 39
5.6 Einari Vuorelan koulu ... 40
5.6.1 Kiinteistö ... 40
5.6.2 Taloustiedot ... 40
5.6.3 Tilat, käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti ... 41
5.6.4 Johtopäätökset ja ehdotukset ... 41
5.7 Aromaan koulu ... 42
5.7.1 Kiinteistö ... 42
5.7.2 Taloustiedot ... 42
5.7.3 Tilat, käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti ... 43
5.7.4 Johtopäätökset ja ehdotukset ... 43
5.8 Päiväkoti Aurinkolinna ... 44
5.8.1 Kiinteistö ... 44
5.8.2 Tilat ja tilojen käyttö ... 45
5.8.3 Taloustiedot ... 45
5.8.4 Johtopäätökset ja ehdotukset ... 46
5.9 Lapin päiväkoti ... 46
5.9.1 Kiinteistö ... 46
5.9.2 Tilat ja tilojen käyttö ... 47
5.9.3 Taloustiedot ... 47
5.9.4 Johtopäätökset ja ehdotukset ... 48
5.10 Haapamäen päiväkoti ... 48
5.10.1 Kiinteistö ... 48
5.10.2 Tilat ja tilojen käyttö ... 49
5.10.3 Taloustiedot ... 49
5.10.4 Johtopäätökset ja ehdotukset ... 50
5.11 Haapamäen asuntola ... 50

5.11.1 Kiinteistö 50
5.11.2 Tilat ja tilojen käyttö 51
5.11.3 Taloustiedot 51
5.11.4 Johtopäätökset ja ehdotukset 52
5.12 Kaupungintalo 52
5.12.1 Kiinteistö 52
5.12.2 Tilat ja käyttöastetutkimuksen tulokset 53
5.12.3 Taloustiedot 54
5.12.4 Johtopäätökset ja ehdotukset 54
5.13 Elinkeinotalo - eCenter 55
5.13.1 Kiinteistö 55
5.13.2 Tilat ja tilojen käyttö 56
5.13.3 Taloustiedot 56
5.13.4 Johtopäätökset ja ehdotukset 57
5.14 Uimahalli 57
5.14.1 Kiinteistö 57
5.14.2 Tilat ja tilojen käyttö 58
5.14.3 Taloustiedot 58
5.14.4 Johtopäätökset ja ehdotukset 59
5.15 Pääkirjasto 59
5.15.1 Kiinteistö 59
5.15.2 Tilat ja tilojen käyttö 60
5.15.3 Taloustiedot 60
5.15.4 Johtopäätökset ja ehdotukset 61
5.16 Terveysasema 61
5.16.1 Kiinteistö 61
5.16.2 Tilat ja tilojen käyttö 62
5.16.3 Taloustiedot 62
5.16.4 Johtopäätökset ja ehdotukset 63
5.17 Perhekeskus Seippo 63
5.17.1 Kiinteistö 63
5.17.2 Tilat ja tilojen käyttö 64
5.17.3 Taloustiedot 64
5.17.4 Johtopäätökset ja ehdotukset 65

5.18 Paloasema 65
5.18.1 Kiinteistö 65
5.18.2 Tilat ja tilojen käyttö 66
5.18.3 Taloustiedot 66
5.18.4 Johtopäätökset ja ehdotukset 67
5.19 Haapamäen paloasema 67
5.19.1 Kiinteistö 67
5.19.2 Tilat ja tilojen käyttö 68
5.19.3 Taloustiedot 68
5.19.4 Johtopäätökset ja ehdotukset 69
5.20 Pihlajaveden paloasema 69
5.20.1 Kiinteistö 69
5.20.2 Tilat ja tilojen käyttö 70
5.20.3 Taloustiedot 70
5.20.4 Johtopäätökset ja ehdotukset 71
5.21 Tekninen varastokeskus 71
5.21.1 Kiinteistö 71
5.21.2 Tilat ja tilojen käyttö 72
5.21.3 Taloustiedot 72
5.21.4 Johtopäätökset ja ehdotukset 72
5.22 Teletalo 73
5.22.1 Kiinteistö 73
5.22.2 Tilat ja tilojen käyttö 73
5.22.3 Taloustiedot 74
5.22.4 Johtopäätökset ja ehdotukset 74
5.23 Teletalon varastorakennus (kiinteistönhoidon varikko) 75
5.23.1 Kiinteistö 75
5.23.2 Tilat ja tilojen käyttö 75
5.23.3 Taloustiedot 75
5.23.4 Johtopäätökset ja ehdotukset 76
5.24 Maastoliikuntakeskus 76
5.24.1 Kiinteistö 76
5.24.2 Tilat ja tilojen käyttö 77
5.24.3 Taloustiedot 77

5.24.4 Johtopäätökset ja ehdotukset ... 78
5.25 Navikka, toimintakeskus ... 79
5.25.1 Kiinteistö ... 79
5.25.2 Tilat ja tilojen käyttö ... 79
5.25.3 Taloustiedot ... 80
5.25.4 Johtopäätökset ja ehdotukset ... 80
5.26 Tikkala, liikerakennus ... 81
5.26.1 Kiinteistö ... 81
5.26.2 Tilat ja tilojen käyttö ... 81
5.26.3 Taloustiedot ... 81
5.26.4 Johtopäätökset ja ehdotukset ... 82
5.27 Katsastusasema ... 83
5.27.1 Kiinteistö ... 83
5.27.2 Tilat ja tilojen käyttö ... 83
5.27.3 Taloustiedot ... 83
5.27.4 Johtopäätökset ja ehdotukset ... 84
5.28 Kipinä, nuorisotalo ... 84
5.28.1 Kiinteistö ... 84
5.28.2 Tilat ja tilojen käyttö ... 85
5.28.3 Taloustiedot ... 85
5.28.4 Johtopäätökset ja ehdotukset ... 86
5.29 Kulttuuritalo Kimara ... 86
5.29.1 Kiinteistö ... 86
5.29.2 Tilat ja tilojen käyttö ... 87
5.29.3 Taloustiedot ... 87
5.29.4 Johtopäätökset ja ehdotukset ... 87
6 TALONRAKENNUKSEN INVESTOINTIOHJELMA ... 88
7 JOHTOPÄÄTÖKSET JA JATKOTOIMENPITEET ... 89

1 JOHDANTO

Keuruun kaupunki tilasi Brado Oy:ltä kiinteistöohjelman konsultoinnin. Kiinteistöohjelma täydentää voimassa olevaa kaupunkistrategiaa ja on laadittu kaupungin kiinteistöjohtamisen tueksi vuosille 2026–2036.

Kiinteistöohjelman ohjausryhmässä ovat olleet mukana elinvoimajohtaja Tuomas Collin, hyvinvointijohtaja Marko Nevalainen, kiinteistöpalvelupäällikkö Mika Laulainen, elinvoima- ja asuinympäristön lautakunnan pj. Tuomo Riikonen, kasvun ja hyvinvoinnin lautakunnan pj. Pasi Kovalainen sekä Brado Oy:n asiantuntija Mika Vornanen.

Kiinteistöohjelma 2036 koostuu kolmesta asiakirjasta:

OSA 1 - kiinteistöjohtamisen periaatteet

OSA 2 - kiinteistöt ja toimenpide-esitykset (tämä raportti)

OSA 3 – kiinteistöohjelma 2036 - esittelyaineisto (tiivistelmä edellisistä)

Kiinteistöjohtamisen periaatteet -osassa on kuvattu kaupungin yleiset kiinteistöihin liittyvät toiminta- ja menettelytapaperiaatteet. Kiinteistöt ja toimenpide-esitykset -osassa 2 on kuvattu tarkemmin valikoitujen kiinteistöjen nykytilannetta, kuntoa, taloutta, toiminnallisuutta, käyttöä sekä annettu konkreettisia toimenpide-ehdotuksia kiinteistöohjelman tarkastelujaksolle. Tähän raporttiin sisältyy myös kaupungintalon ja kouluverkon rakennusten käyttöasteiden tutkimus, joka on toteutettu loppuvuodesta 2025.

Keuruun kaupungin strategian 2022-2032 – oppiva yrityskaupunki - mukaan toiminnassa korostuvat rohkeat kokeilut, lempeä läsnäolo, yhdessä tekeminen sekä vastuullinen toiminta. Kiinteistöohjelman ajantasaisuus arvioidaan vähintään kerran valtuustokaudessa ja toimintaympäristön tai lainsäädännön olennaisesti muuttuessa.

Kaupungin kiinteistöjen tilaresurssit mahdollistavat kaupunkilaisten ja erilaisten ryhmien merkitykselliset kohtaamiset sekä läsnäolon. Kiinteistöohjelman näkökulmasta kaupungin elinvoimaa olisi mahdollista vahvistaa erityisesti lapsiperheille suunnatun konkreettisen, rohkean, erottuvan ja aktiivisen markkinoinnin avulla. Kouluverkon käyttöasteselvityksen mukaan oppilaskapasiteetti mahdollistaisi oppilasmäärän huomattavan kasvattamisen. Oppilasmäärän ennakoidaan vähenevän tarkastelujaksolla huomattavasti, mikä lisää edelleen kouluverkon vajaakäyttöä. Kiinteistöjohtamisen näkökulmasta rohkeat kokeilut ja vastuullisuus näkyvät tilamäärien sovittamisena todellisiin tulevaisuuden tilatarpeisiin, tilojen monikäyttöisyytenä sekä tilojen toiminnallisuuden varmistamisena muutoksissa. Suunnitelmallinen ja innovatiivinen varautuminen tulevaisuuden vaatimuksiin ovat kiinteistöohjelman ytimessä.

Tilankäytön tehokkuus vaikuttaa suoraan tarpeellisiin tilamääriin, tilajoustoihin, kiinteistökustannuksiin sekä ympäristövaikutuksiin. Ilmastonmuutoksen torjunnan ja varautumisen toimet on myös huomioitava vastuullisesti tarkastelujakson aikana. Kiinteistöohjelmassa vastuullisuus korostuu mm. kiinteistöresurssin toiminnallisuuden ja taloudellisuuden varmistamisena sekä oikeana mitoittamisena. Kiinteistöresurssin pitkäjänteisellä suunnittelulla ja ennakoinnilla voidaan varmistaa tilojen toiminnallisuus, turvallisuus, terveellisyys sekä soveltuvuus muuttuviin ja todellisiin tarpeisiin.

2 KIINTEISTÖOHJELMAA OHJAAVAT TEKIJÄT

2.1 Kiinteistöohjelman skenaario

Tämän kiinteistöohjelman tarkoituksena on luoda kokonaiskuva kiinteistöresurssista, sen käytöstä nyt ja tulevaisuudessa. Kiinteistöohjelma-aineisto toimii vertailukohtana tulevaisuuden kehitystä seurattaessa. Kiinteistöohjelman tavoitteena on muodostaa perusta myöhemmille keskusteluille, kehitystoimille sekä toimia ajassa elävänä ja päivittyvänä asiakirjana.

Kiinteistöohjelman tulevaisuusskenaario perustuu sen osissa kuvattuun nykytila-analyysiin sekä raportointihetkellä käytössä olleisiin ennusteisiin. Toimenpide-esityksissä on huomioitu Keuruun väestörakenteen voimakas muutos, ilmastonmuutoksen ja lisääntyvän sääntelyn vaikutukset sekä tilojen järkevä, tehokas ja vastuullinen käyttö. Edellä mainitut asiat tukevat myös kiinteistöistä aiheutuvien kustannus- ja ympäristövaikutuksien vähentymistä. Skenaariossa oletetaan, että Keuruu hidastaa aktiivisilla toimilla lapsimäärän muutosta, mutta toimenpiteiden vaikuttavuus jää kohtalaiseksi ja ainoastaan kehityssuuntaa jarruttavaksi.

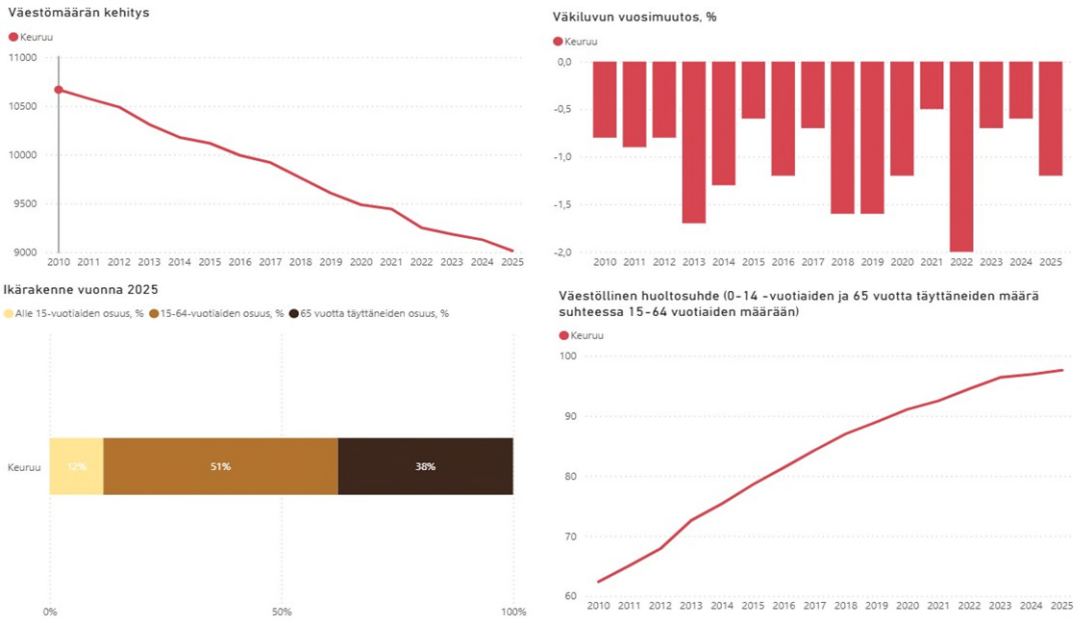
Suurempi muutos edellyttäisi kaupungin brändin erottuvaa ja aktiivista uudistamista sekä valtakunnallista huomiota.

Skenaario perustuu raportin laadintahetkellä käytettävissä olleisiin väestö- ja toimintaympäristötietoihin. Toteutuneeseen kehitykseen liittyy kuitenkin epävarmuustekijöitä, minkä vuoksi kiinteistöohjelmaa tulee tarkastella säännöllisesti ja päivittää tarvittaessa.

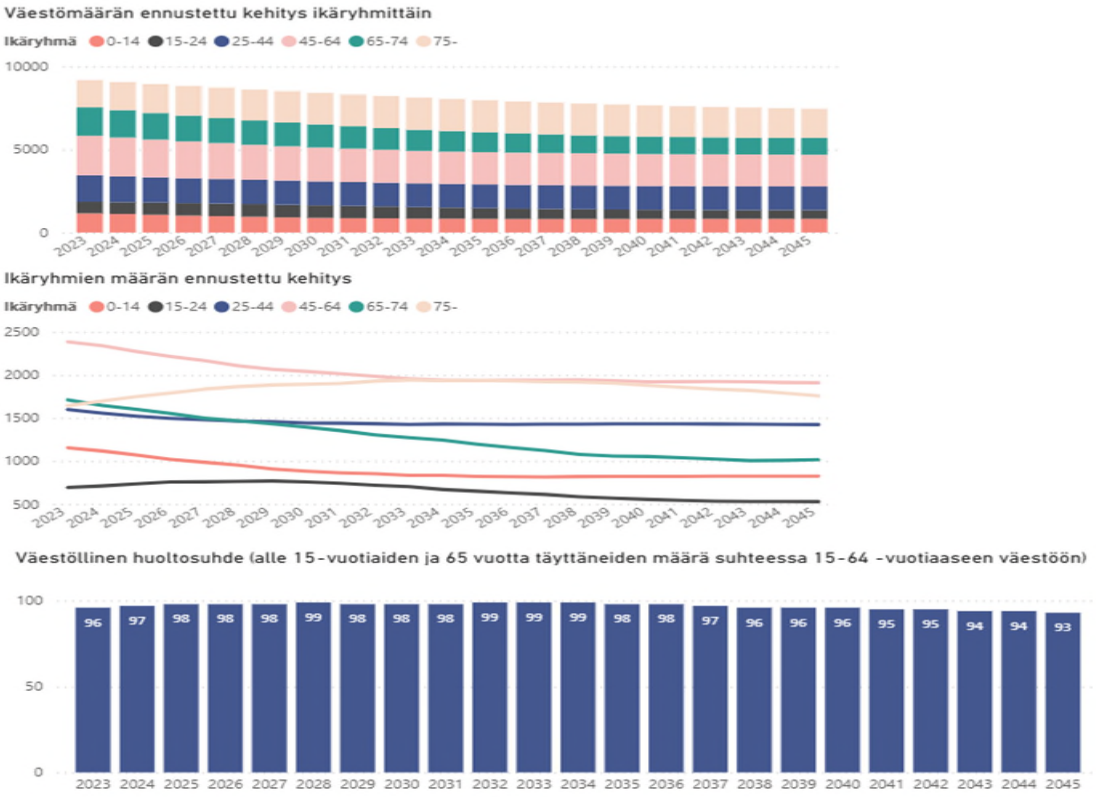
2.2 Keuruun kaupungin väestökehitys

Maakuntaliiton mukaan Keski-Suomen väestömäärä väheni 248 henkilöllä vuoden 2025 aikana. Maahanmuutto oli merkittävää lisäten väestöä 1 418 henkilöllä. Keski-Suomen väestömäärä oli vuoden 2025 lopussa 273 864 henkilöä. Maahanmuuttajien määrään vaikuttaa edelleen ukrainalaisten mahdollisuus hakea kotikuntaa vuoden maassaolon jälkeen. Maan sisäisessä muuttoliikkeessä vain neljä Keski-Suomen kuntaa sai muuttovoittoa ja koko maakunnan tasolla päädyttiin reippaaseen muuttotappioon (-760). Luonnollinen väestömuutos oli vahvasti miinuksella (-904). Syntyneiden määrä ylitti kuolleiden määrän vain kahdessa Keski-Suomen kunnassa. Tilastokeskuksen väestöennusteen (2024) mukaan Keski-Suomen väestömäärä kasvaa niukasti, 0,6 % (noin 1 700 asukkaalla), vuodesta 2023 vuoteen 2045 mennessä. Maakuntien joukossa Keski-Suomi on 5. suurin.

Väestömäärällä mitattuna Keuruu oli maakunnan 6. suurin kunta 9 024 asukkaalla vuonna 2025. Tilastokeskuksen mukaan Keuruun asukasmäärän ennakoidaan edelleen vähentyvän noin 1 100 asukkaalla (-12,1 %) seuraavan vuosikymmenen aikana. Väestön ikärakenteen ennustetaan muuttuvan siten, että lasten ja nuorten (0 - 18 v) määrä vähenee –367 henkilöllä (-24,8 %), työikäisten määrä vähenee -12,2 % ja eläkeikäisten määrä vähenee -6,4 % vuoteen 2035 mennessä. Ikäluokan 65-74-vuotiaiden osuus vähentyy -452 henkilöllä ja ikäluokan yli 74–vuotiaat osuus kasvaa +239 henkilöllä. Ennusteen mukaan vuonna 2035 eläkeikäisten osuus on 39,3 % ja 0-18–vuotiaiden osuus noin 14 % Keuruun väestöstä.

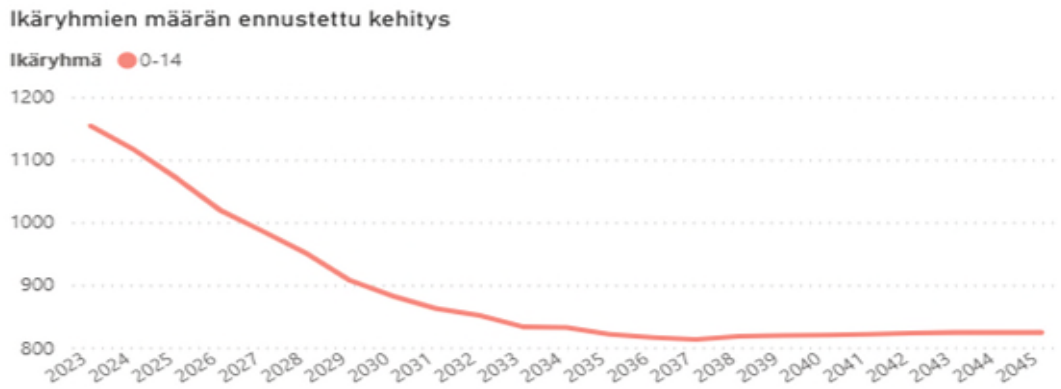


Kuva 1. Keuruun kaupungin viime vuosien väestökehitys. Lähde: maakuntaliiton nettisivut 26.5.2026, https://info.keskisuomi.fi/vaestokehitys/



Kuva 2. Keuruun kaupungin väestörakenteen kehitys. Lähde: maakuntaliiton nettisivut 26.5.2026, https://info.keskisuomi.fi/vaestokehitys/

Tarkastelujaksolla huoltosuhteen ennustetaan säilyvän lähes ennallaan ja korkealla tasolla noin 98-99 %:ssa. Raportointihetkellä kaupungin työttömyys oli korkealla tasolla noin 13 %. Positiivista on, että kaupungin työpaikkaomavaraisuus on noin 96 %.



Kuva 3. Keuruun kaupungin lapsimäärän ennustettu kehitys. Lähde: maakuntaliiton nettisivut 25.6.2026, https://info.keskisuomi.fi/vaestokehitys/

Ennusteen mukaan 0-14-vuotiaiden määrä vähenee noin –20 %. Keuruulla on tarkastelujakson lopussa, vuonna 2036, 816 lasta (0-14 vuotiaat). Syntyvyyden ennakoidaan hieman laskevan seuraavan vuosikymmenen aikana ja olevan keskimäärin 40-45 lasta/vuosi.

Väestörakenteen muutos aiheuttaa taloudellisia haasteita kaupungintalouden tasapainottamiselle ja palvelujen mitoitukselle tulevaisuudessa. Kaupungilla on kuitenkin mahdollisuus vaikuttaa ennustettuun kehitykseen aktiivisilla ja rohkeilla toimenpiteillä. Keuruun kaupungin sijainti on hieman syrjäinen, mutta kuitenkin hyvien liikenneyhteyksien päässä. Keuruulla luonto on lähellä ja palvelut ovat hyvät ja monipuoliset. Positiiviset ja rohkeat erottautumistekijät, työllisyyden kasvattaminen sekä toimiva palveluverkko luovat edellytykset väestökehityksen kääntämiseksi myönteiseen suuntaan, esimerkiksi lapsiperheiden määrän kasvun kautta. Tulevaisuuteen varautuminen edellyttää pitkän tähtäimen järkevien kokonaisratkaisujen pohdintaa yhteistyössä yli hallintorajojen.

Väestökehityksen perusteella erityisesti koulu-, päivähoito- ja hallintotilojen tarpeen arvioidaan vähenevän tarkastelujaksolla. Ikääntyneiden määrän kasvu voi samanaikaisesti lisätä hyvinvointi-, esteettömyys- ja palveluasumiseen liittyvien tilojen kysyntää.

2.3 Keuruun kaupungin kiinteistöt

Keuruun kaupungille on valmistunut sivistystoimen palvelujen selvitys ja kaupunkistrategia vuonna 2022. Kiinteistöohjelman osana tutkittiin kaupungintalon ja kouluverkon käyttöasteita, oppilaskapasiteettia sekä tilajoustomahdollisuuksia. Kouluverkon käyttöasteselvityksen yhtenä tavoitteena oli hakea sivistyspalveluiden kanssa yhteistyössä pedagogisesti kestäviä ratkaisumalleja ja tilajoustoja tulevaisuuden ennakoitavaa kehitystä silmällä pitäen.

Kiinteistöohjelman lähtötietoina käytettiin kaupungin seuraavia asiakirjoja:

- kaupunkistrategia 2022-2032

- sivistystoimen selvitys 19.05.2022
- oppilasennusteet
- koulujen tilakohteiset työjärjestykset
- väestöennusteet
- pohjapiirustukset
- ilmanvaihtosuunnitelmat
- kiinteistöjen kuntoarviot tms. selvitykset
- kiinteistöjen ylläpitokustannukset
- kiinteistöjen kirjanpitoarvot

Kiinteistöohjelman sisältö rajattiin kaupungin suorassa omistuksessa oleviin kiinteistöihin. Suorassa omistuksessa olevien kiinteistöjen bruttoala on 69 690 brm^2 ja se edustaa noin 84 % kaupungin vastuun piirissä suoraan tai välillisesti olevasta kiinteistökannasta. Kiinteistöohjelmasta rajattiin pois kaupunkikonsernin yhtiöiden omistuksessa olevat ja yhdyskuntatoimen kiinteistöt sekä pienemmät kohteet. Tässä tarkemmassa selvityksessä (osa 2) mukana olevien 29 kiinteistön bruttoalat ovat 67 188 brm^2. Määrä edustaa noin 81% kaupungin kiinteistökannasta. Tarkemmassa selvityksessä mukana olleet kiinteistöt:

- Kaupungintalo
- Keuruun yläkoulu ja lukio
- Kivikoulu
- Kivelän koulu
- Pohjoislahden koulu
- Einari Vuorelan koulu
- Aromaan koulu
- Haapamäen yhteiskoulu
- Haapamäen asuntola
- Haapamäen päiväkoti
- Päiväkoti Aurinkolinna
- Lapin päiväkoti, toiminta lakkautettu
- Pääkirjasto
- Uimahalli
- Varastokeskus
- Katsastusasema
- Teletalo
- Teletalon varastorakennus
- Maastoliikuntakeskus
- Kimara - kulttuurikeskus

- Kipinä – nuorisotalo
- Navikka - kuntoutuskeskus
- Tikkala liikerakennus
- eCenter (kaupungin kiinteistöyhtiön omistama)

Lisäksi kaupungin suorassa omistuksessa olevat ja Keski-Suomen hyvinvointialueelle toistaiseksi vuokratut rakennukset.

- Keuruun terveyskeskus
- Seipon perhekeskus
- Paloasema
- Haapamäen paloasema
- Pihlajaveden paloasema

Kaupungin epäsuorassa (yhtiöitetty) ja suorassa omistuksessa olevat kiinteistöt, joita ei käsitelty tarkemmin tässä kiinteistöohjelman osassa 2:

- Palvelutalo Seiponranta, vuokrattu hyvinvointialueelle
- Palvelutalo Runokulma, vuokrattu hyvinvointialueelle
- Palvelutalo Lehtiniemi, vuokrattu hyvinvointialueelle
- As Oy Keuruun Sampo, osakeyhtiö
- As Oy Koulukallio, osakeyhtiö
- As Oy Sieväsenkulma, osakeyhtiö
- As Oy Vellamo, osakeyhtiö
- Kiinteistö Oy Keuruun Lapinmäentie 7, omistus
- Huvila ja huoltorakennuksia (Nyyssänniementie), omistus/vuokrattu
- Huoltorakennus (Jussi Rainion tie), omistus
- Jäähallin huoltorakennus, omistus
- Keuruun pallokentän huoltorakennus, omistus
- Keuruun urheilukentän katsomo, omistus
- Lapinsalmen uimalan huoltorakennus, omistus
- Talvisalon huoltorakennus, omistus
- Tervan pukukoppi ja varastorakennus, omistus
- Tiusalan myllyrakennukset, omistus
- Urheilupuiston kalustosuoja, omistus
- Vesihuollon rakennukset, vesilaitoksen omistama
- Siipirataslaiva Elias Lönnrot, omistus (ei kiinteistö)

Edellä mainittujen kiinteistöjen bruttopinta-alat ovat yhteensä 15 562 brm^2 ja ne edustavat noin 19% kaupungin suorassa omistuksessa olevista kiinteistöistä. Näitä kiinteistöjä ei käsitellä tarkemmin tässä raportissa. Kaikkien kiinteistöjen tiedot ja toimenpide-esitykset löytyvät kiinteistöohjelman osan 1 liitteestä 1.

2.4 Kiinteistöjen kustannukset

Kaikki tässä kiinteistöohjelmassa esitetyt kustannukset ovat arvonlisäverottomia alv. 0 %. Kustannukset ja laskelmat ovat luonteeltaan suuntaa antavia ja perustuvat arvion antamisen ajankohdan kustannustasoon sekä käytössä olleisiin lähtötietoihin ja niistä tehtyihin olettamiin. Kustannukset pitää päivittää tarkasteluhetken kustannustasoon sekä vastaamaan mahdollisesti päivitettyjä lähtötietoja. Kiinteistökustannuksia voivat tulevaisuudessa lisäksi nostaa tiukentuva sääntely mm. energiatehokkuuslainsäädännöstä johtuvat investoinnit, energian mahdollinen hinnan nousu sekä muuttuvista olosuhteista johtuvat yllättävät korjaukset.

Kiinteistöjä koskevat kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kaupungilta. Ylläpitomenoina on käytetty vuoden 2025 toteutuneita kustannuksia. Kiinteistöjen myyntihinta-arvioihin ei ole käytetty AKA-menettelyä, vaan myyntihinta-arviot perustuvat vastaaviin myynnissä olleiden tai olevien kohteiden hintapyyntöihin.

Kiinteistöjen purkuhinnat on määritelty vastaavien kohteiden toteutuneiden hintojen perusteella. Korjausvelka on arvioitu kiinteistöjen kunnon, laajuuden ja korjausasteen perusteella. Korjausvelka kuvaa kiinteistöihin sitoutunutta velkapääoman määrää toisin sanoen rakennusosien kulumista tai turmeltumista sekä korjauskustannusten kertymistä rakennuksen ikääntyessä. Peruskorjausten tarkemmat kustannukset määritellään aina hankesuunnitteluvaiheessa tilamäärien ja tehtävien toimenpiteiden perusteella.

Rakennustietokorttien mukaiset kuntoarviot sisältävät yleensä kiinteistön **P**itkän **T**ähtäimen korjausten **S**uunnitelman (PTS-suunnitelma) kustannuksineen seuraavalle kymmenelle vuodelle. Tässä selvityksessä hyödynnettiin kiinteistöihin jo tehtyjä kuntoarvioita ja PTS-korjaussuunnitelmia. Osasta kiinteistöistä kuntoarvio puuttui. Mikäli kuntoarviota ei oltu tehty tai PTS-suunnitelma ei sisältynyt kuntoarvioon, arvioitiin PTS-kustannukset rakennuksen yleisen kunnon, iän ja tiedossa olleiden tehtyjen korjausten perusteella.

Kiinteistöjen PTS-kustannuksissa ei ole huomioitu energiatehokkuuslain vaatimia mahdollisia energiatehokkuusinvestointeja eikä ilmastonmuutokseen varautumista, jotka nostavat investointikustannuksia. Kiinteistön peruskorjauksen (PK) kustannuksissa on huomioitu tiedossa olevat korjaukset, ennakoitu mahdollisia tulevia korjauksia sekä huomioitu energiatehokkuustoimia ja ilmastonmuutokseen varautumista.

Kiinteistöjen kustannusten tarkastelussa tulee huomioida ylläpitokustannusten lisäksi tulevat investointi- ja peruskorjaustarpeet sekä energiatehokkuuden ja ilmastonmuutokseen varautumisen aiheuttamat lisäinvestoinnit.

2.5 Kiinteistöjen yhtiöittämisvelvollisuus 1.1.2026 alkaen

Kuntalain 126 § velvoittaa kaupunkia yhtiöittämään hyvinvointialueelle vuokratut kiinteistöt viimeistään 1.1.2027 mennessä, jos vuokrasopimuksessa oleva optio on käytetty. Kuntalain 126 §:ssä on kysymys niin sanotusta kilpailuneutraliteetista. Pykälän mukaan silloin, kun kaupunki hoitaa tehtäväänsä kilpailutilanteessa markkinoilla, sen on annettava tehtävä osakeyhtiön tai muun yksityisoikeudellisen

yhteisön hoidettavaksi. Laki koskee tapauksia, joissa kiinteistöjä vuokrataan ulkopuolisille toimijoille kilpailutilanteessa markkinoilla. Ratkaisevaa ei ole se, kuka rakennuksen omistaa, vaan se, millaiseen käyttöön ja kenelle tiloja vuokrataan. Keuruun kaupunginhallitus teki lokakuussa 2025 linjauksen, jonka mukaan terveysasemaa, Navikkaa, Seipon perhekeskusta ja kolmea paloasemaa ei yhtiöitetä.

Keuruun kaupunki on neuvotellut sote- ja paloasemakiinteistöjen vuokrasopimuksista Keski-Suomen hyvinvointialueen kanssa loppuvuodesta 2025. Hyvinvointialueen tavoitteena on ollut, että Keuruun terveyspalvelut keskitetään Keuruun terveysasemalle. Hyvinvointialueen vuokrasopimukset on tehty kaupungin suorassa omistuksessa olevista terveysasemasta, Seipon perhekeskuksesta, paloasemasta sekä Haapamäen ja Pihlajaveden paloasemista toistaiseksi voimassa olevilla vuokrasopimuksilla. Vuokrasopimusten irtisanomisaika on 12 kuukautta.

Kaupunki on siirtänyt Seiponrannan, Runokulman ja Lehtiniemen palvelutalojen omistuksen omistamalleen Keuruun Asunnot Oy:lle vuoden alussa 2026. Maa-alueet ovat kaupungin omistuksessa ja vuokrattu yhtiölle pitkillä maanvuokrasopimuksilla. Yhtiöt ovat tehneet hyvinvointialueiden kanssa toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset 12 kk irtisanomisajalla.

Hyvinvointialueiden tilatarpeiden mahdolliset muutokset muodostavat kaupungille merkittävän strategisen ja taloudellisen epävarmuustekijän, jota tulee seurata osana kiinteistöohjelman toteutumisen arviointia.

2.6 Regulaation ja ilmastonmuutoksen vaikutukset

Kiinteistöjen ylläpidolla ja rakentamisella on suuri vaikutus ilmastonmuutokseen. Yleisesti 40 % energiasta käytetään kiinteistöissä ja 33 % kasvihuonekaasupäästöistä syntyy rakennetusta ympäristöstä. Maapallon raaka-aineista 50 % käytetään rakentamiseen.

Rakentamista ohjaava vanha maankäyttö- ja rakennuslaki on jakautunut rakentamislakiin ja alueidenkäyttölakiin vuoden 2025 alusta alkaen. Rakentamislaki ohjaa rakentamista. Alueidenkäyttölaki ohjaa maankäyttöä ja kaavoitusta. Rakentamislakia on täydennetty vuoden 2026 alusta alkaen rakentamisluvan käsittelyaikataku ja rakennuksen hiilijalanjälkilaskentavelvoitteet. Rakentamisluvan hakeminen tapahtuu tietomallilla tai muutoin koneluettavassa muodossa olevilla asiakirjoilla. Lakiuudistuksen lähtökohtana on ollut ilmastonmuutoksen torjuminen ja digitalisaation lisääminen. Lakia täydentävä rakentamismääräyskokoelma on myös muuttumassa ja se tulee sisältämään tarkempia velvoitteita ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varautumiseen.

Torjunta ja varautuminen ovat siis eri asioita. Molemmat asiat on huomioitava erityisesti uudisrakennushankkeissa. Ilmastonmuutoksen torjunnan näkökulmasta olemassa olevien tilojen käyttöä pitäisi tehostaa ja rakentaa uutta mahdollisimman vähän. Ilmastonmuutos ohjaa samalla myös tehokkaampaan kiinteistökustannusten hallintaan, kun esimerkiksi energiakustannuksien ennakoidaan tulevaisuudessa nousevan.

Ilmastonmuutoksen vaikutukset kuormittavat rakennettua ympäristöä, joka on mitoitettu entisten aikojen olosuhteiden ja ohjeiden mukaan. Ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varautuminen koskee siis myös olemassa olevaa kiinteistökantaa. Olemassa olevaa kiinteistökantaa pitää tarkastella kriittisesti muuttuvan ympäristön ja lisääntyvien sään ääri-ilmiöiden näkökulmasta. Varautumistarkasteluissa pitää tarkastella uudelleen mm. rakennusten kuormituskestävyyttä lisääntyviin tuuli- ja

lumikuormiin, kosteusrasitukseen, rakenteiden rakennusfysikaaliseen toimintaan sekä sade- ja pintavesien pois johtamiseen. Rankkasateet kuormittavat taajamien runkoviemäriverkostoa ja niiden kapasiteetti ylittyy tulevaisuudessa helposti. Ilmastonmuutokseen varautumisen toimet ajoittuvat tämän kiinteistöohjelman tarkastelujaksolle ja lisäävät osaltaan kiinteistökustannuksia.

Energiatehokkuuslakia (ETL, 1429/2014) päivitettiin lailla energiatehokkuuslain muuttamisesta (1382/2025). Muutokset päivitettiin ajantasaiseen energiatehokkuuslakiin ja ne tulivat voimaan 1.1.2026. Lisämuutokset em. lakiin olivat raportointihetkellä käsittelyssä. Muutoksia on lisäksi odotettavissa myös automaatio- ja latauspistelakiin, rakennusten energiatodistuksia koskeviin lakeihin sekä rakentamislakiin. Energiatehokkuuslailla toimeenpannaan osaltaan kansallisesti energiatehokkuusdirektiivin (EED) päivitys vuodelta 2023 ([EU] 2023/1791). Lakimuutos vaikuttaa Keuruulla energian kulutuksen raportointiin (1.1.2027), tiukentaa kriteerejä kiinteistöjen ostolle ja vuokraukselle sekä asettaa vaatimuksia kulutuksen vähentämiseen ja hankintojen energiatehokkuuteen.

Energiatehokkuuslain mukaan koko julkisen sektorin energian kokonaisloppukulutusta on vähennettävä vähintään 1,9 prosenttia vuodessa vuoden 2021 tasoon verrattuna. Tämä pakottaa kaupungin investoimaan kiinteistöjensä energiatehokkuuteen (kuten hukkalämmön talteenottoon, automaatioon ja eristykseen). Lisäksi kaikissa EU-kynnysarvot ylittävissä hankinnoissa on sitovasti huomioitava "energiatehokkuus ensin" -periaate.

Ilmastonmuutokseen varautumisen kannalta keskeisiä teemoja ovat hulevesien hallinta, rankkasateisiin varautuminen, rakennusten jäähdytystarpeen kasvu, energiajärjestelmien toimintavarmuus sekä sähköistymisen lisääntyminen. Rakennuskohtaiset ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja energiatehokkuuden kehittämistoimenpiteet tulee huomioida tulevien kuntoarvioiden, energiakatselmusten ja investointisuunnitelmien yhteydessä.

3 KÄYTTÖASTESELVITYSTEN TULOKSET

Kiinteistöohjelman lähtötiedoksi toteutettiin kaupungintalon ja kouluverkon rakennusten käyttöasteselvitys. Käyttöasteella tarkoitetaan tilan todellisen käytön suhdetta käytettävissä olevaan käyttöaikaan tai tilan ominaisuuksiin. Käyttöaste toimii yhtenä kiinteistöjen toiminnallisuuden arvioinnin tunnuslukuna, mutta ei yksin määritä rakennuksen tulevaisuutta tai tarpeellisuutta.

Käyttöasteselvityksen tarkoituksena oli selvittää kiinteistöjen nykyistä ja todellista käyttöä sekä mahdollisuuksia tilajoustoihin tulevaisuudessa. Selvityksessä tarkasteltiin teknisen näkökulman kautta kiinteistöjen yksittäisten tilojen käyttöasteita, toiminnallisuutta, tulevia tarpeita sekä oppilaskapasiteetteja. Tavoitteena oli myös löytää pedagogisesti kestäviä ratkaisumalleja tilatehokkuuden ja -joustojen parantamiseen tulevaisuudessa.

Selvitystyössä tehtiin kohdekäyntejä ja haastateltiin koulujen rehtoreita. Osapuolille järjestettiin kiinteistöjen tulevaisuus -työpaja, johon valmistauduttiin pohtimalla ennakkotehtävän kysymyksiä. Selvitystyö sisälsi kaksi vaihetta. Ensimmäisessä vaiheessa laadittiin saatujen lähtötietojen perusteella käyttöastekartat ja toisessa vaiheessa pyrittiin löytämään pedagogisesti kestäviä ratkaisumalleja. Työpajatyöskentelyssä käytettiin digitaalista työhuonetta. Työpaja tuotti muutamia varteen otettavia avauksia ja ratkaisumallivaihtoehtoja, joiden työstämistä

suosittelemme jatkamaan kasvun ja hyvinvoinnin palveluiden mitoituksessa tulevaisuudessa.

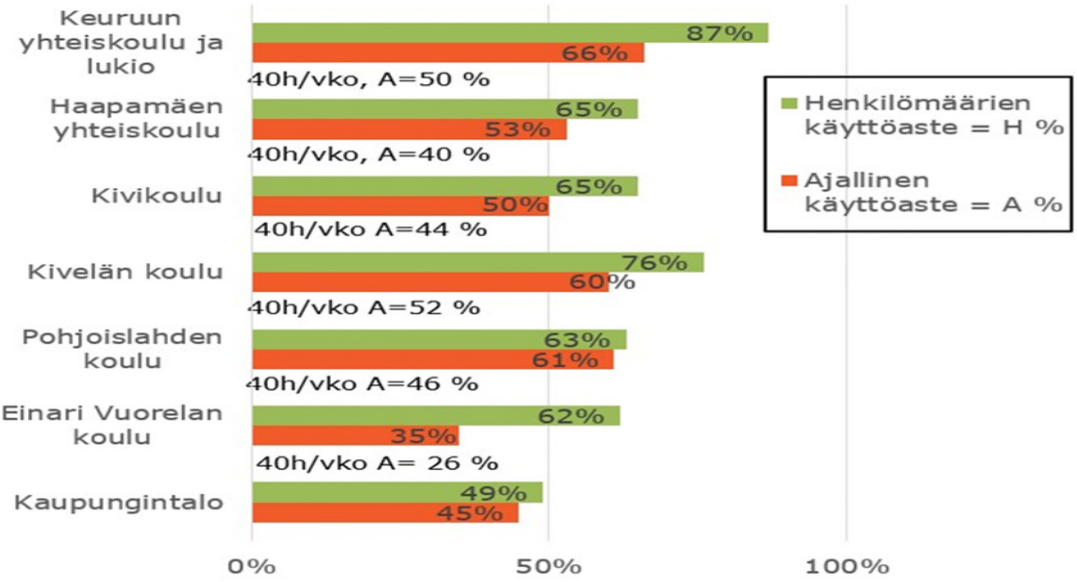
Käyttöasteiden tutkimus kohdennettiin ainoastaan opetus-, esiopetus- ja iltapäivätoiminnassa oleviin tiloihin sekä kaupungintalolla toimistohuoneisiin ja neuvottelutiloihin. Kouluverkon käyttöasteissa ei huomioitu oppilashuollon tiloja, neuvottelutiloja, ruokasaleja, liikunta- tai kuntosaleja. Nämä tilat katsottiin tässä tarkastelussa ”ylimääräiseksi” tilaresurssiksi, vaikka tiloja käytetään myös opetuskäyttöön.

Tutkimuksessa mukana olleiden tilojen määrä oli yhteensä 222, joista 77 sijaitsi kaupungintalolla ja 145 tilaa kouluverkossa. Koulukiinteistöjen opetus-, esiopetus- tai iltapäivätoiminnassa olleiden tutkittujen tilojen ajalliset käyttöasteet olivat keskimäärin 54 % ja henkilömääriin perustuvat käyttöasteet keskimäärin 70 %. Ajalliseen käyttöasteeseen vaikuttaa tehollisten viikkotuntien määrä, mikä oli koulun tiloissa 30 – 35 viikkotuntia. Koulujen vähäisempi viikkotuntimäärä johtui 313 oppilaan kuljetusjärjestelyistä. Ajalliset käyttöasteet laskevat keskimäärin 43 %:iin, mikäli oppilaiden kuljetusjärjestelyjen vaikutuksia ei tarvitsisi huomioida kaikkien rakennusten ja kaikkien tilojen käytön suunnittelussa.

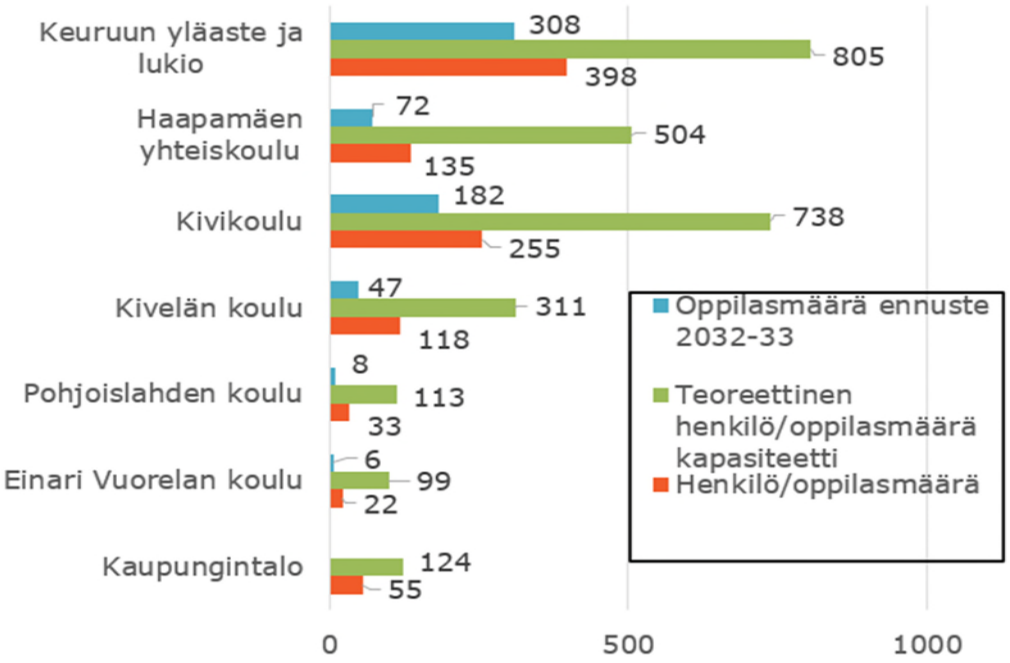
Iltakäyttöä oli jonkin verran kaikissa kiinteistöissä ja 28/222 yksittäisessä tilassa. Iltakäyttö keskittyi pääasiassa liikuntasaleihin, musiikki- kieli-, tekstiili- ja teknisen työn luokkiin. Iltakäytön keskimääräinen ajallinen käyttöaste oli noin 7 %.

Käyttöasteselvityksessä laadittiin kuhunkin kiinteistöön käyttöastekartat, joihin merkittiin tilakohtainen käyttöaste eri värein. Kohdekohtaiset käyttöastekartat löytyvät käyttöasteselvityksen liitteistä. Käyttöastekartoista käy ilmi tilojen tunnus, tiedossa oleva käyttötarkoitus, henkilömäärä, mahdollinen iltakäyttö, henkilömääriin perustuva käyttöaste (H) sekä ajallinen käyttöaste (A) ja suunnitellun ilmanvaihdon sallima enimmäishenkilömäärä.

Käyttöasteselvityksen tulokset on esitetty seuraavissa diagrammeissa ja tarkemmin tämän raportin liitteessä 2.



Kuva 4. Tutkittujen kiinteistöjen käyttöasteet



Kuva 5. Kiinteistöjen teoreettiset henkilö- ja oppilasmääräkapasiteetit

Selvityksen perusteella nykytilanteessa eniten tilajoustojen mahdollisuuksia oli Einari Vuorelan ja Haapamäen kouluilla sekä kaupungintalolla. Kaikissa kiinteistöissä on mahdollista lisätä tilojen tehokkaampaa käyttöä, mikäli nykyisiä toimintatapoja ollaan valmiita muuttamaan. Diagrammissa olevat oppilasennustetiedot perustuvat jo syntyneisiin lapsiin eivätkä ne huomioi mahdollista muuttoliikettä.

Käyttöasteselvityksessä mukana olleiden kiinteistöjen oppilas- ja henkilömäärät olivat:

- Keuruun yhteiskoulun yläkoulu, 261 oppilasta
- Keuruun lukio, 137 oppilasta
- Keuruun alakoulu, Kivikoulu, 255 oppilasta
- Keuruun alakoulu, Kivelän koulu, 118 oppilasta
- Pohjoislahden koulu, 33 oppilasta
- Einari Vuorelan koulu, 22 oppilasta
- Haapamäen yhteiskoulu, 135 oppilasta
- Kaupungintalo, 55 henkilöä

Kouluissa oli yhteensä 961 oppilasta/opiskelijaa lukuvuonna 2025-2026.

Kouluverkon oppilaskapasiteetin arvioidaan olevan noin 1880-2120 oppilasta, nykyisen oppilasmäärän ollessa 961. Kouluverkon nykyinen täyttöaste on noin 45-50 %. Tarkastelujaksolla oppilasmäärän ennustetaan vähenevän 623 lapseen vuoteen 2032 mennessä. Oppilas- ja opiskelijakapasiteettitarkastelussa pitää huomioida vielä tarkemmin ryhmien määrä, opettajien lukujärjestysten laatimisen

haasteet sekä pedagogiset näkökulmat. Lukujärjestykseen liittyvät haasteet korostuvat erityisesti yläkoululla ja lukiolla, jossa oppilaat vaihtavat aktiivisemmin luokkatiloja.

Väestöennusteen mukaan koulukiinteistöjen vajaakäyttö lisääntyy ja vastaavasti tilojen vapaana oleva kapasiteetti nousee kuluvan vuosikymmenen aikana. Kiinteistöohjelman näkökulmasta kouluverkon kiinteistöissä katsotaan runsaasti olevan vapaata tilaresurssia, joka voisi soveltua muuhunkin käyttötarkoitukseen.

Kiinteistöohjelman näkökulmasta käyttöasteselvityksen tavoitteena ei ollut tunnistaa yksittäisiä vajaakäyttöisiä tiloja, vaan arvioida rakennusten kokonaiskäytön tehokkuutta sekä tunnistaa mahdollisuuksia tilojen yhteiskäyttöön, tilajärjestelyihin ja tilaresurssien tehostamiseen.

Käyttöasteselvitysten perusteella kaupungin rakennuksissa on tunnistettavissa käyttämätöntä kapasiteettia erityisesti hallinto-, opetus- ja kokoontumistiloissa. Tulokset tukevat kiinteistöohjelmassa esitettyä tarvetta tarkastella tilojen yhteiskäyttöä, palveluverkon kehittämistä sekä kiinteistöresurssin sopeuttamista muuttuvaan väestökehitykseen.

4 KIINTEISTÖOHJELMAN 2036 TOIMENPIDE-ESITYKSET

Kiinteistöjen määrärahat kilpailevat samoista määrärahoista toiminnan määrärahojen kanssa. Siksi kaupungin ensisijaisena tavoitteena voidaan pitää tarpeettomista kiinteistöistä luopumista ja taloudellisten resurssien keskittämistä säilytettävien kiinteistöjen ja toiminnan kehittämiseen. Kiinteistöohjelman tavoitteena on muodostaa kokonaiskuva tutkitusta kiinteistökannasta sekä antaa konkreettisia toimenpide-ehdotuksia tarkastelujakson kiinteistöjohtamiseen.

Kiinteistöohjelman osassa 1 - kiinteistöjohtamisen periaatteet kiinteistöt on jaoteltu kolmeen toimenpideluokkaan, joita ovat

- säilytettävät ja aktiivisesti ylläpidettävät kiinteistöt, vihreä toimenpideluokka
- säilytettävät ja passiivisesti ylläpidettävät kiinteistöt, keltainen toimenpideluokka
- luovuttavat kiinteistöt, myynti tai purkaminen, punainen toimenpideluokka

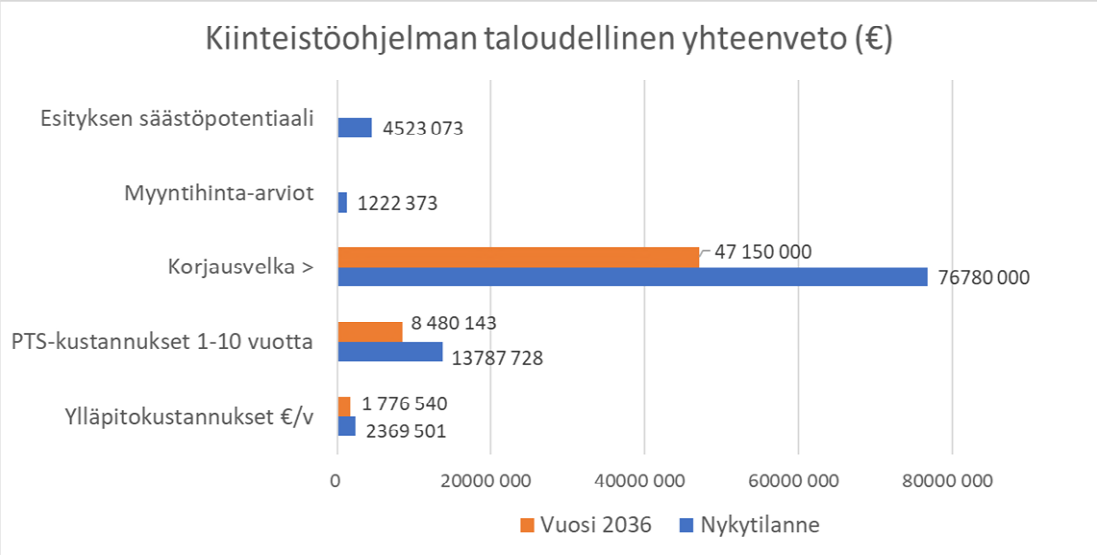
Kiinteistöjen luokittelua on kuvattu tarkemmin kiinteistöohjelman osassa 1. Kiinteistöjen luokittelu toimenpideluokkiin ohjaa strategista suunnittelua ja operatiivista toimintaa.

4.1 Tulosten yhteenveto

Keuruun nykyiset kouluverkon kiinteistöt ovat yleisesti tyydyttävässä kunnossa. Kustannuksien näkökulmasta suurimmat peruskorjaustarpeet kohdistuvat tällä hetkellä kaupungintaloon, Pohjoislahden kouluun, Haapamäen päiväkotiin, Kivikoulun vanhaan osaan, Keuruun yhteiskoulun auditorio-osaan. Tarkastelujaksolla peruskorjaukset ovat ajankohtaisia myös Kivelän koululla sekä kaikilla paloasemilla. Käyttöasteselvityksen mukaan eniten tilajoustomahdollisuuksia oli Kivikoululla ja Einari Vuorelan koululla sekä kaupungintalon tiloissa.

Selvityksessä mukana olleiden kiinteistöjen korjausvelka (peruskorjausten alustavat kustannukset) on noin 77 M€, josta kaupungintalon, Keuruun yhteiskoulun ja lukion sekä terveysaseman osuus on lähes puolet 36,5 M€. Arviomme mukaan kaupungintalon mahdollinen uudisrakennus tulisi huomattavasti edullisemmaksi tehokkaampien tilaratkaisujen vuoksi. Kaupungintalon toimintojen hajasijoittaminen olemassa oleviin tiloihin on kuitenkin edullisin ja varteen otettavin ratkaisu.

Selvityksessä mukana olleiden kiinteistöjen vuosittaiset ylläpitokustannukset ovat noin 2,4 M€, joista suurin osuus noin 18,5 % (455 t€) koostuu terveysaseman kustannuksista. Kuntoarvioissa esitettyjen sekä arvioitujen PTS-korjaustoimenpiteiden kokonaiskustannukset olivat noin 13,8 M€, joista suurimmat rakennusosiin kohdistuvat korjaustarpeet ovat kaupungintalolla (2,3 M€), Keuruun yhteiskoululla ja lukiossa (2,3 M€) ja terveysasemalla (1,6 M€). Esityksen säätöpotentiaali on noin 4,52 M€, joka sisältää tarkastelussa mukana olleiden kiinteistöjen luopumisen kustannukset, mahdolliset vuokratuotot, ylläpidon ja PTS-korjausten kustannukset vuoteen 2036 saakka. Säästöpotentiaali ei sisällä kohteiden peruskorjauksen kustannuksia, jotka ovat n. 29,6 M€.



Kuva 6. Kiinteistöohjelmavuosien 2026-2036 taloudellinen yhteenveto

Kiinteistöohjelman toimenpiteiden tavoitteena on vähentää korjausvelan kasvua, parantaa tilojen käyttöastetta, kohdentaa investoinnit tarkoituksenmukaisesti sekä turvata palvelutuotannon kannalta välttämättömät tilat pitkällä aikavälillä.

4.2 Kiinteistöistä luopuminen, rakennuksien purku, punainen TPL

Esitämme purettavaksi kuutta kiinteistöä. Purkuesitykset perustuvat rakennusten tekniseen kuntoon, käyttöasteeseen, korjaustarpeeseen, taloudelliseen tarkoituksenmukaisuuteen sekä palvelutuotannon näkökulmasta arvioituun tarpeellisuuteen. Laskelmissa on huomioitu oletuksena, että kiinteistöjen luopumiset on tehty taulukoissa esitettyinä vuosina. Luopumisaikataulun venyminen kasvattaa kiinteistöjen kustannuksia ja pienentää säästöpotentiaalia.

Mikäli rakennuksiin tulee jäämään täydellisen peruskorjauksen jälkeenkin merkittäviä sisäilmariskejä henkilöiden turvallisuudelle ja terveellisyydelle, näkemyksemme mukaan vastuullinen kiinteistön omistaja ei voi luopua kiinteistöistä muuten

kuin myymällä rakennukset purettavaksi tai purkamalla rakennukset itse. Kaupungintalon purkutilanteessa vapautuu maapohja, joka olisi mahdollista kaavoittaa nykyiseen kaupunki/maaseutumaiseen asumiseen (pienkerrostaloja). Kaupungintalon maapohjan hinnoittelussa on huomioitu pienkerrostalojen paikallinen hintataso. Muiden purkukohteiden maapohjat oletetaan jäävän kaupungin omistukseen.

Kiinteistöistä luopuminen purkamalla	Purkukustannukset €	Kirjanpitoarvo, € (31.12.2025)	Luopumisen kustannukset yhteensä €	Ylläpitokustannukset €/vuosi ka.	PTS-kustannukset 1-10 vuotta, €	Säästövaikutukset 10v. €	Maapohjasta saatavat tulot €
Haapamäen opettajien asuntola, v. 2028	120 000	38 484	149 424	20 441	180 000	194 104	0
Kaupungintalo, v. 2029	390 000	256 423	603 187	135 422	2 300 000	2 674 767	30 000
Pohjoislahden koulun kirjastorakennus, v. 2029	40 000	0	40 000	4 000	120 000	108 000	0
Teletalon varastorakennus, v. 2030	80 000	0	80 000	14 715	90000	98 290	0
Kivikoulun vanhan osa, v. 2032	320 000	1 610 162	1 236 931	123 271	927 585	183 738	0
Keuruun yläkoulun ja lukion auditorio-osa, v. 2032	200 000	900 000	760 255	64 417	910 000	407 413	0
YHTEENSÄ	1 150 000	2 805 069	2 869 797	362 266	4 527 585	3 666 312	30 000

Kuva 7. Kiinteistöistä luopuminen purkamalla.

Purettavaksi esitettyjen rakennusten luopumiskustannukset ovat n. 2,9 M€ ja seuraavan kymmenen vuoden säästövaikutukset ovat yhteensä n. 3,7 M€. Säästövaikutuksissa on huomioitu kiinteistöjen luopumisen, ylläpidon ja PTS-korjausten kustannukset, mutta ei peruskorjauskustannuksia (korjausvelkaa). Jos peruskorjauskustannukset huomioitaisiin, säästövaikutus nousisi lähes 27 miljoonaan euroon.

Ennen lopullisia purkupäätöksiä tulee arvioida rakennusten mahdolliset kulttuurihistorialliset, rakennussuojelulliset sekä kaupunkikuvalliset arvot.

4.3 Kiinteistöistä luopuminen, kiinteistöjen myynti, punainen TPL

Esitämme, että kaupungin ydintoimintojen näkökulmasta tarpeettomista tai vajaalla käytöllä olevista kiinteistöistä luovutaan ensisijaisesti myymällä kiinteistöt. Myytävien rakennusten teknisen kunnon tulee olla sellainen, että peruskorjaaminen olisi teknisesti mahdollista, siksi myyntivalmisteluna esitämme kohteiden kuntoarviointia tai vähintäänkin kevyempiä kuntotarkastuksia. Alustavat myyntihinnat on arvioitu kohteiden paikallisen hintatason perusteella. Hinta-arvioita voidaan tarkentaa kiinteistövälittäjän tai AKA-arvioitsijan avulla.

Kuntalain 126 §:ssä on kysymys niin sanotusta kilpailuneutraliteetista. Pykälän mukaan silloin, kun kunta hoitaa tehtäväänsä kilpailutilanteessa markkinoilla, sen on annettava tehtävä osakeyhtiön tai muun yksityisoikeudellisen yhteisön hoidettavaksi. Laki koskee tapauksia, joissa kiinteistöjä vuokrataan ulkopuolisille toimijoille kilpailutilanteessa markkinoilla. Ratkaisevaa ei ole se, kuka rakennuksen omistaa, vaan se, millaiseen käyttöön ja kenelle tiloja vuokrataan. Katsastusasema, Tikkala ja Teletalo on vuokrattu ulkopuolisille toimijoille ja kuntalain 126 § mukaisen yhtiöittämisvelvoitteen voidaan tulkita koskevan em. kiinteistöjä.

Hyvinvointialueelle vuokratuista kiinteistöistä saattaa muodostua kaupungille välillisiä riskejä myös yhtiöittämisen jälkeen, mikäli hyvinvointialue päättää luopua joidenkin kiinteistöjen käytöstä kokonaan tai osittain uusien vuokrasopimusten päättyessä. Näkemyksemme mukaan osittainen luopuminen voisi olla mahdollista lähinnä Seipon perhekeskuksella, Navikassa ja terveysasemalla. Paloasemien ja palvelutalojen toiminnoista luopumista emme pidä todennäköisenä.

Kiinteistöistä luopuminen myymällä	Myyntihinta-arviot, €	Kirjanpitoarvot, € (31.12.2025)	Myyntien nettovaikutukset, €	Ylläpitokustannukset, €/vuosi ka.	PTS-kustannukset 1-10 vuotta, €	Säästövaikutukset 10 v., €
Katsastusasema, v. 2027	7 764	9 216	0	13 917	110 000	-155 257
Lapin päiväkoti, v. 2027	240 000	96 944	157 816	35 684	160 000	638 972
Tikkala, v. 2027	120 000	73 652	63 576	18 102	140 000	126 428
Teletalo, v. 2027	94 609	112 195	0	31 269	110 000	-371 788
Pohjoislahden vanha koulurakennus, v. 2028	180 000	234 953	13 522	48 916	120 000	524 850
Haapamäen päiväkoti, v. 2029	100 000	89 448	37 192	50 677	80 000	471 931
Einari Vuorelan koulu, v. 2030	480 000	1 299 620	-599 025	32 130	60 000	-378 375
YHTEENSÄ	1 222 373	1 916 028	-326 919	230 695	780 000	856 761

Kuva 8. Kiinteistöistä luopuminen myymällä

Myytäväksi esitettyjen rakennusten (7) myyntien nettovaikutukset ovat yhteensä noin -327 t€. Nettovaikutuksessa on huomioitu kiinteistöjen jäljellä olevan kirjanpitoarvon kattaminen. Myyntejä seuraavien vuosien säästövaikutukset ovat yhteensä noin 0,86 M€ vuoteen 2036 saakka. Säästövaikutuksissa on huomioitu kiinteistöjen alustavat myyntihinnat, myyntikustannukset, mahdolliset vuokratuotot, vuosittaiset ylläpitokustannukset ja PTS-korjaustarpeet.

Teletaloa ja katsastusasemaa esitetään myytäväksi kirjanpitoarvolla kaupungin omistamalle konserniyhtiölle. Navikan ja Seipon perhekeskuksen luopumista voisi myös harkita, mikäli hyvinvointialue lakkauttaa osittain tai kokonaan rakennuksissa sijaitsevat palvelut. Kaupungin ydintoimintojen näkökulmasta myös leirintäalue ja Maastoliikuntakeskus voisivat kuulua myytävien kohteiden luokkaan.

Kiinteistöjen myynnissä tulee huomioida markkinatilanne, rakennusten käyttötarkoituksen muutospotentiaali sekä mahdollisuudet tukea kaupungin elinvoimaa uusien toimintojen sijoittumisella vapautuviin tiloihin.

4.4 Kiinteistöjen säilyttäminen ja ylläpito, keltainen ja vihreä TPL

Säilytettävät kiinteistöt on jaettu vihreisiin ja keltaisiin toimenpideluokkiin. Keltaiseen toimenpideluokkaan kuuluvat passiivisesti ylläpidettävät kiinteistöt ja vihreään luokkaan aktiivisesti ylläpidettävät ja kehitettävät kiinteistöt. Kiinteistöohjelman tässä osassa kiinteistöjä käsitellään ainoastaan säilytettävinä kiinteistöinä. Tarkempi jako keltaiseen ja vihreään luokkaan käy ilmi osan 1 liitteestä, jonka mukaan keltaiseen luokkaan kuuluvat ainoastaan Maastoliikuntakeskus, huoltorakennukset, Nyyssänniementien leirintäalueen rakennukset, Siipirataslaiva Elias Lönnrot ja Tiusalan myllyrakennukset. Keltaisen toimenpideluokan kiinteistöt

muodostavat kaupungin kiinteistöjohtamisen näkökulmasta aktiivisen tarkastelun kohteet. Näiden rakennusten osalta arvioidaan jatkuvasti käyttöä, taloudellisuutta, korjaustarpeita sekä vaihtoehtoisia tulevaisuuden ratkaisuja.

Alla olevaan taulukkoon on koottu tässä kiinteistöohjelman osassa 2 (tämä asiakirja) tarkemmin tarkastellut kiinteistöt. Taulukosta puuttuvat tämän tarkemman selvityksen ulkopuolella olevat osan 1 liitteessä luetellut kohteet. Lisäksi taulukosta puuttuu eCenter, joka on yhtiön omistuksessa eivätkä kiinteistöstä aiheutuvat kustannukset näy kaupungin kirjanpidossa. Taulukossa ei ole esitetty myytäväksi tai purettavaksi esitettyjä rakennuksia tai rakennusten osia.

Esitämme, että kaupungin ydintoimintojen kannalta välttämättömät ja palvelutuotannon kannalta tarpeelliset kiinteistöt säilytetään kaupungin omistuksessa. Kouluverkon nykyisistä kiinteistöistä esitämme säilytettäviksi keskustan alueen koulurakennusten lisäksi myös Haapamäen yhteiskoulua, johon esitämme keskitettäväksi myös päiväkodin toimintoja. Keuruun keskustan yhteiskoulua ja lukiota sekä kivikoulua esitämme supistettavaksi purkamalla rakennusten vanhimmat osat pois. Edellä mainittujen kiinteistöjen osalta esitämme, että kaupunki perustaa hankesuunnittelutyöryhmän tutkimaan tilahankintavaihtoehtoja ja teettämään tarvittavia lisäselvityksiä. Hankesuunnittelun lähtötiedoiksi tulisi myös selvittää nykyisen kouluverkon pedagogisesti kestävät tilajoustot käyttöasteselvityksen ja viimeisimpien lapsimääräennusteiden pohjalta.

Kiinteistöjen säilyttäminen, korjaaminen ja ylläpito	Kirjanpitoarvot € (31.12.2025)	Poistot €/vuosi 2025	Ylläpitokustannukset 2025 €/v	PTS-korjauskustannukset 0-10 vuotta	Peruskorjauskustannukset (korjausvelka) vuoden 2026 tasossa €
Keuruun yhteiskoulu ja lukio	4 541 296	242 675	225 459	2 277 209	6 200 000
Kivikoulun laajennus (2016)	8 731 076	283 320	86 736	308 520	1 330 000
Kivelän koulu	492 046	21 167	79 572	579 929	3 400 000
Haapamäen yhteiskoulu	6 030 161	222 363	172 364	476 262	4 900 000
Aromaan koulu	60 937	7 230	4 635	60 000	470 000
Kipinä-nuorisotalo	154 659	10 161	15 488	60 000	650 000
Päiväkoti Aurinkolinna	4 756 045	158 478	229 075	262980	1 120 000
Seipon perhekeskus	753 900	40 389	32 344	310 340	600 000
Terveyskeskus	10 184 492	488 026	455 178	1 619 600	15 900 000
Paloasema	355 828	48 415	65 084	139 850	1 950 000
Haapamäen paloasema	3 833	250	7 632	53 700	780 000
Pihlajaveden paloasema	8 490	1 455	4 263	11 300	240 000
Uimahalli	3 228 917	137 840	224 860	1 207 262	3 400 000
Pääkirjasto	372 146	27 744	50 373	622 691	1 650 000
Maastoliikuntakeskus	120 570	10 480	17 285	120 000	550 000
Kulttuurikeskus Kimara	183 531	14 743	16 013	80 000	560 000
Navikka - toimintakeskus	399 016	20 998	33 133	130 500	1 800 000
Varastokeskus	186 325	14 780	57 046	160 000	1 650 000
YHTEENSÄ	40 563 268	1 750 514	1 776 540	8 480 143	47 150 000

Kuva 9. Säilytettävien kiinteistöjen kustannuksia

Esitämme Aromaan suojellun entisen koulun ja samassa pihapiirissä sijaitseva Kipinä-nuorisotalon säilyttämistä kaupungin suorassa omistuksessa. Kiinteistöt voisivat olla tulevaisuudessa myös myytävien listalla, mikäli nuorisotilat olisi mahdollista järjestää jostain muusta rakennuksesta.

Säilyttäväksi esitettyjen kiinteistöjen ylläpitomenot ovat yhteensä n. 1,8 M€/vuosi. Kuntoarvioissa esitetyt ja arvioidut PTS-korjauskustannukset seuraavalle kymmenelle vuodelle n. 8,5 M€. Säilytettävien kiinteistöjen korjausvelkaa arvioimme olevan noin 47,2 M€.

Keuruun kaupungin omistuksessa olevia kiinteistöjä ei ole saamiemme tietojen perusteella suojeltu rakennusperintölailla. Julkisena toimijana kaupungilla voidaan kuitenkin katsoa olevan velvollisuus säilyttää ja ylläpitää paikallista rakennusperintöä. Parasta rakennusten suojelua on rakennusten käyttäminen ja ylläpitäminen. Suojeluarvoja sisältäviä kohteita voivat olla Aromaan koulu, Haapamäen päiväkoti, Pohjoislahden koulu, Tikkala, Kipinä sekä mahdollisesti kaupungintalo. Rakennusperinnön hoitoon ja korjauksiin on mahdollista hakea avustuksia ELY:ltä. Avustukset voivat olla maksimissaan 50 % korjauskustannuksista. Syksyisin haettavaa korjaustukea varten suosittelemme laatimaan ennakkoon korjaussuunnitelmat ja käymään tarvittavat neuvottelut museon kanssa jo alkuvuodesta.

4.5 Toimenpiteisiin liittyvät riskit

Kiinteistöohjelman toimenpiteiden toteuttamiseen liittyy epävarmuustekijöitä, jotka voivat vaikuttaa suunniteltujen hyötyjen saavuttamiseen.

Keskeisiä riskejä ovat:

- kiinteistöistä luopumisen viivästyminen
- myyntihintojen toteutumisen epävarmuus
- ylläpitokustannusten nousu
- purkukustannusten nousu
- energiatehokkuuslain vaatimukset
- investointikustannusten nousu
- hyvinvointialueen tilatarpeiden muuttuminen
- suojeluarvojen vaikutus rakennuksista luopumiseen

Toimenpiteiden toteutumista tulee seurata osana kaupungin talousarvio- ja investointisuunnittelua.

5 KIINTEISTÖOHJELMAN KIINTEISTÖT

Tässä luvussa käsitellään tarkemmin valittujen kiinteistöjen (29) kuntoa, taloutta ja toiminnallisuutta sekä annetaan kiinteistöjä koskevia suosituksia. Tässä kappaleessa PTS-kustannuksilla tarkoitetaan seuraavan 10 vuoden ennakoituja kunnossapito- ja korjauskustannuksia. Peruskorjauskustannuksilla (PK) tarkoitetaan rakennuksen laajemman peruskorjauksen alustavaa kustannusarviota. Korjausvelalla tarkoitetaan rakennuksen arvioitua investointi- ja korjaustarvetta nykyaikaisen tavoitetason saavuttamiseksi. PK-kustannukset ovat rakennusten ikään, kokoon,

kuntoon ja käyttötarkoitukseen perustuvia alustavia arvioita. Tarkemmat kustannukset määritetään hankesuunnittelun yhteydessä.

Kouluverkon kiinteistöjä tarkastellaan sekä yksittäisten rakennusten että koko palveluverkon näkökulmasta. Väestöennusteiden mukaan lasten ja nuorten määrä vähenee tarkastelujaksolla noin 25 %, mikä korostaa tilojen käyttöasteiden, muuntojoustavuuden ja palveluverkon kokonaisuuden merkitystä tulevassa päätöksenteossa.

5.1 Keuruun yhteiskoulun yläkoulu ja lukio

5.1.1 Kiinteistö

Koulukiinteistö on muodoltaan moniulotteinen ja vaiheittain rakentunut. Rakennuksen vanhin ja suurin osa on valmistunut vuonna 1962. Vanhaa osaa on peruskorjattu neljässä vaiheessa vuosien 2000 - 2004 välisenä aikana ja laajennettu vuonna 2009.

Rakennuksen viimeisin kuntoarvio on valmistunut 30.01.2026. Kuntoarvion mukaan rakennus on yleisesti tyydyttävässä kunnossa 3,7/5. Kiinteistön merkittävimmät korjaustarpeet kohdistuvat erityisesti vanhan osan ulkokuoreen, alapohja-, sokkeli- ja ulkoseinärakenteisiin, tilojen pintarakenteisiin sekä lämmönjakokeskuksiin. Rakennuksen ylläpidon tueksi on tehty kuntoarvion yhteydessä pitkän tähtäimen suunnitelma eli PTS-suunnitelma, johon on yksilöity tarkemmin rakennuksen korjaustarpeita seuraavalle kymmenelle vuodelle.

Kaupungilta saatujen tietojen mukaan kiinteistön bruttoala on 7.901 brm^2. Laajuustieto on hieman ristiriitainen verrattuna kuntoarvion tietoihin, joiden mukaan brutto- ja huoneistoala on 8.033 brm^2.



Kuva 10. Keuruun yläkoulun ja lukion pääsisäänkäynti 12.11.2025

Keuruun yhteiskoulun yläkoulu ja lukio sekä musiikki- ja kansalaisopiston toiminnot sijaitsevat samassa rakennuksessa. Rakennuksen sijainti on erinomainen Keuruun keskustassa muiden palvelujen lähellä.

5.1.2 Taloustiedot

Rakennusta koskevat kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kaupungilta. Koulun peruskorjaus ja PTS-kustannukset perustuvat kuntoarvioraportteihin. Koko rakennuksen peruskorjauksen kustannukset on arvioitu korjausasteen 50 % ja uudemman rakennusosan 40 % perusteella.

Kiinteistön keskeiset taloustiedot:

- Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2025) 4.541.296 €
- Auditorio-osan kirjanpitoarvo noin 20 % (31.12.2025) 900.000 €
- Kiinteistön vuosipoistot (31.12.2025) 242.745 €/v
- Kiinteistön ylläpitokustannukset v. 2025 322.084 €/v
- Kiinteistöstä saadut vuokratulot v. 2025 69.981 €/v
- Kiinteistön PK-kustannusarvio (ka. 50 %), sis. auditorio-osan 10.200.000 €
- Kiinteistön PK-kustannusarvio (ka. 40 %), ilman auditorio-osaa 6.200.000 €
- Kiinteistön PTS-korjauskustannukset 0-10 v. 2.277.209 €
- Auditorio-osan alustavat purkukustannukset, (8000 m^3) 200.000 €

Auditorio-osan bruttoala on noin 20 % koko rakennuksen bruttoalasta. Auditorio-osan taloustiedot perustuvat rakennusosan pinta-alaan suhteutettuun arvioon, joka vastaa noin 20 % koko koulukokonaisuuden taloustiedoista. Kiinteistön vuokratuloilla katettiin noin 21,7 % ylläpitokustannuksista vuonna 2025. Lämmitys- ja sähkökustannukset muodostavat suurimman osan 65 % rakennuksen ylläpitokustannuksista. Kiinteistön PTS-kustannuksissa ei ole huomioitu energiatehokkuuslain vaatimia mahdollisia energiatehokkuusinvestointeja eikä ilmastonmuutokseen varautumista, jotka nostavat investointikustannuksia. Edellä mainittuja kustannuksia on huomioitu rakennuksen peruskorjauksen (PK) alustavassa kustannusarviossa.

5.1.3 Tilat, käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti

Yläkoulun ja lukion rakennusten tilat on toteutettu aikakauden opetuskäytäntöjen mukaisiksi. Tilojen muunto- ja käyttöjoustavuus ovat nykykäsityksen mukaan puutteellisia. Rakennuksen ulkoyhteydet palvelevat hyvin ja ovat riittävät.

Lukuvuonna 2025 - 2026 koulun oppilasmäärä oli 398 oppilasta, joista 261 oli yläkoululaisia ja 137 lukiolaisia. Toteutuneeseen syntyvyyteen perustuvien ennusteiden mukaan oppilasmäärä vähenee 99 oppilaalla vuoteen 2032 mennessä. Ennusteen mukaan vuonna 2032 oppilaita on yhteensä noin 300, joista yläkoululaisia on noin 160 ja lukiolaisia noin 140. Lukion ennakoidaan säilyttävän vetovoimansa

kohtuullisen hyvin myös tulevaisuudessa. Todennäköistä kuitenkin on, että lapsimäärän voimakas lasku heijastuu tulevaisuudessa myös lukion opiskelijoiden määrään. Koulun nykyisten tilojen henkilömääräkapasiteettia on näkemyksemme mukaan mahdollista kasvattaa nykyisestä oppilasmäärästä. Käyttöasteselvityksen mukaan todellinen oppilaskapasiteetti olemassa oleviin tiloihin on arviomme mukaan 600 - 650 oppilasta.

Yhteiskoulun ja lukion käyttöasteselvityksessä mukana oli 41 opetustilaa, joiden lisäksi rakennuksessa on ruokasali, liikuntasalit (2 kpl), näyttämöt, käytävät, neuvottelutilat ja oppilashuollon tilat. Ruokasali ei ole jaettavissa eikä sitä käytetä ruokailun lisäksi muuhun toimintaan.

Tutkittujen tilojen keskimääräinen ajallinen käyttöaste oli tutkimuksen korkein A = 66 % ja sitä vastaava keskimääräinen ajallinen käyttö oli 4,3 h/arkipäivä. Tilojen ajalliset käyttöasteet mahdollistavat kuitenkin uusien ryhmien perustamisen, monipuolisen iltakäytön lisäämisen tai joidenkin tilojen käytön muuhun käyttötarkoitukseen. Henkilömääriin perustuvat käyttöasteet olivat keskimäärin H = 87 %. Henkilömäärien käyttöasteet on laskettu suurimman ryhmäkoon mukaan. Todellisuudessa yläkoulun ja lukion henkilömäärien käyttöasteet vaihtelevat tiloittain 15 - 87 % välillä. Tilojen iltakäytön ajallinen käyttöaste oli keskimäärin 12 %.

Käyttöasteselvityksessä tutkittuja opetustiloja oli yhteensä 3662 htm^2. Yläkoulun ja lukion tutkittujen opetustilojen tilatehokkuus on tällä hetkellä 8,9 htm^2/oppilas ja oppilasennusteiden toteutuessa vuonna 2032 - 2033 n. 11,4 htm^2/oppilas. Rakennuksen tarkka hyötypinta-ala ei ollut tiedossa.

Tilojen käyttöä on tarkasteltu tarkemmin liitteenä 2 olevassa käyttöasteselvityksessä. Käyttöasteselvitykseen on kirjattu tarkemmin ehdotuksia nykyisten tilojen toiminnallisuuden ja tilatehokkuuden parantamiseksi mm.

- tilakokojen muokkaamista väliseinin pienemmille ryhmille
- ylä- ja alakoulun, lukion ja opistojen yhteiskäytön lisäämistä
- erikoisluokkien hyödyntäminen laajemmin perusopetukseen
- oppilaskuljetusten vaikutusten arviointi tilojen käyttöön
- yläkoulun ja lukion opettajien työtilojen yhdistämistä
- opettajien kotiluokista luopumisen selvittämistä
- tilojen käytön laajentaminen eri käyttäjäryhmille
- kaupungin hallinnon tilojen sijoittaminen rakennukseen
- oppilaiden lisääminen naapurikunnista tai toiselta asteelta
- iltakäytön keskittäminen ja lisääminen
- koulun vahvuuksien tunnistaminen ja aktiivinen markkinointi

5.1.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Rakennus muodostaa kaupungin opetustoimen keskeisen opetuskampuksen, jonka merkitys korostuu erityisesti oppilas- ja opiskelijamäärien vähentyessä. Tilojen käyttöä tulee kehittää siten, että mahdollinen vapautuva kapasiteetti voidaan hyödyntää opetuksen tukipalveluihin, yhteiskäyttöön tai muihin kaupungin toimintoihin. Esitämme yhteiskoulun säilyttämistä edelleen kaupungin omistuksessa sekä koulun nykyisten tilojen tilajoustojen selvittämistä pedagogisesti kestävien ratkaisujen löytämiseksi.

Kiinteistö on vielä tyydyttävässä kunnossa, mutta rakennuksen ylläpito edellyttää vähintään kuntoarvion mukaisten rakennusosien korjaamista, energiainvestointeja sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varautumista. Oppilas- ja opiskelijamäärien

vähentyessä esitämme rakennuksen vanhimpien osien esim. auditorio-osan purkamista alustavasti vuonna 2032, jotta suurimmilta korjauskustannuksilta vältyttäisiin. Suosittelemme rakennuksen rakenteisiin kuntoarviossa mainittuja tarkempia tutkimuksia, joiden perusteella on mahdollista arvioida korjausten laajuutta, kustannuksia ja mahdollista purkamista.

Vanhan osan luopumisen kustannukset muodostuvat rakennuksen osan kirjanpitoarvosta ja purkukustannuksista, jotka tulevat olemaan em. aikataulun mukaisesti noin 760.000 €. Purkamisen säästövaikutukset (ylläpito + PTS-korjaukset) kiinteistöohjelman tarkastelujaksolle ovat noin 407.000 €. Lisäksi säästyvät rakennusosan arvioidut peruskorjauskustannukset (korjausvelka) noin 4.000.000 €, jota ei ole huomioitu säästövaikutuksessa. Mikäli auditorio-osa puretaan, suositeltavaa olisi toteuttaa säilytettävän osan tarvittavat korjaukset ja tilamuutokset ennen purkutöitä vuosina 2030 ja 2031. Näin purkuosaa voitaisiin hyödyntää rakentamisen aikaisena väistötilana ennen sen purkamista.

Edellä mainittujen asioiden lisäksi esitämme työryhmän perustamista ja toimenpiteiden tarkempaa tarve- ja hankesuunnittelua vuonna 2027. Hanke- ja tarvesuunnittelua olisi suositeltavaa edistää yhdessä muiden kohteiden tarkastelun kanssa, jotta kiinteistöresurssin kokonaisuudesta tulisi mahdollisimman ehjä ja tilojen yhteiskäytön mahdollisia synergioita voitaisiin hyödyntää laajasti.

5.2 Haapamäen yhteiskoulu

5.2.1 Kiinteistö

Yhteiskoulurakennus sijaitsee reilun kilometrin päässä Haapamäen taajamasta Riihontien varrella. Liikuntasali, keittiö ja ruokasali sijaitsevat rakennuksen takapihan suuntaisessa siivessä. Rakennus on valmistunut nykyiseen muotoonsa kahdessa vaiheessa. Vanhin osa on valmistunut vuonna 1966. Keittiöosaa on peruskorjattu ja laajennettu vuonna 2005. Rakennus on peruskorjattu laajasti vuonna 2014.



Kuva 11. Haapamäen yhteiskoulun pääsisäänkäynti 11.11.2025

Rakennuksen viimeisin kuntoarvio on valmistunut 30.01.2026. Kuntoarvion mukaan rakennus on yleisesti hyvässä kunnossa 4,1/5. Kiinteistön merkittävimmät korjaustarpeet kohdistuvat erityisesti ulkokuoreen, sokkeli- ja alapohjarakenteisiin, maanvastaisten seinien ja ulkoseinärakenteiden tiivistämiseen sekä keittiö-/ruokalaosan ilmanvaihtokoneen uusimiseen. Kuntoarvioon ja PTS-suunnitelmaan on yksilöity tarkemmin rakennuksen korjaustarpeita seuraavalle kymmenelle vuodelle. Koulun tilat on koettu toimiviksi eikä sisäilmaongelmista ole tullut ilmoituksia.

Kaupungilta saatujen tietojen mukaan kiinteistön bruttoala on 6.566 brm^2. Laajuustieto on hieman ristiriitainen verrattuna kuntoarvion tietoihin, jonka mukaan bruttoala on 5.868 brm^2 ja huoneistoala on 5.800 htm^2.

Haapamäen yhteiskoululla opetetaan esi-, ala- ja yläkoulun oppilaita. Rakennukseen on sijoitettu koulun toimintojen lisäksi mm. kirjasto, kuntosali, nuorisotilat sekä hyvinvointialueen hammashoitaja.

5.2.2 Taloustiedot

Rakennusta koskevat kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kaupungilta ja PTS-kustannukset ovat peräisin kuntoarvioraportista. Peruskorjauksen kustannukset on arvioitu rakennuksen peruskorjausasteen 30 % perusteella.

Kiinteistön keskeiset taloustiedot:

- Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2025) 6.030.161 €
- Kiinteistön vuosipoistot (31.12.2025) 222.363 €/v
- Kiinteistön ylläpitokustannukset v. 2025 172.364 €/v
- Kiinteistöstä saadut vuokratulot v. 2025 78.322 €/v
- Kiinteistön PK-kustannusarvio (ka. 30 %) 4.900.000 €
- Kiinteistön PTS-korjauskustannukset 0-10 v. 476.262 €

Kiinteistön vuokratuloilla katettiin noin 45,4 % ylläpitokustannuksista vuonna 2025. Lämmitys- ja sähkökustannukset muodostavat suurimman osan 73 % rakennuksen ylläpitokustannuksista. Kiinteistön PTS-kustannuksissa ei ole huomioitu energiatehokkuuslain vaatimia mahdollisia energiatehokkuusinvestointeja eikä ilmastonmuutokseen varautumista, jotka nostavat investointikustannuksia. Kiinteistön peruskorjauksen (PK) kustannuksissa on huomioitu tiedossa olevat korjaukset, ennakoitu mahdollisia tulevia korjauksia sekä huomioitu energiatehokkuustoimia ja ilmastonmuutokseen varautumista.

5.2.3 Tilat, käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti

Yhteiskoulun tilat on toteutettu rakentamisajankohdan suunnitteluohjeiden mukaisiksi. Koulun luokkatilat ovat suuria (yli 60 m^2), mikä vaikeuttaa tilojen tehokkaan käytön näkökulmasta oppilaiden jakamista pienryhmiin ja eriyttämistä. Tilojen muunto- ja käyttöjoustavuus voi muodostua ongelmaksi, jos oppilasmäärä kasvaisi. Rakennuksen ulkoyhteydet ovat riittävät ja palvelevat toimintaa hyvin.

Lukuvuonna 2025-2026 koulun oppilasmäärä oli yhteensä 135 oppilasta, joista 40 on yläkoululaisia ja 95 alakoululaisia. Toteutuneeseen syntyvyyteen perustuvien ennusteiden mukaan yhteiskoulun oppilasmäärä vähenee 63 oppilaalla vuoteen 2032 mennessä. Ennusteen mukaan vuonna 2032 oppilaita on yhteensä noin 72, joista yläkoululaisia on 27 ja alakoululaisia 45. Koulun nykyisten tilojen oppilaskapasiteettia olisi näkemyksemme mukaan mahdollista kasvattaa nykyisestä oppilasmäärästä huomattavasti. Käyttöasteselvityksen mukaan todellinen oppilaskapasiteetti olemassa oleviin tiloihin on arviomme mukaan 400 - 450 oppilasta.

Yhteiskoulun käyttöasteselvityksessä mukana oli 27 opetustilaa, joiden lisäksi rakennuksessa on ruokasali, liikuntasali, kuntosali, näyttämö, käytävät, neuvottelutila ja kirjasto. Ruokasali ei ole jaettavissa eikä sitä käytetä ruokailun lisäksi muuhun toimintaan.

Haapamäen yhteiskoulun tutkittujen tilojen keskimääräinen ajallinen käyttöaste oli A = 53 % ja sitä vastaava keskimääräinen ajallinen käyttö oli 3,2 h/arkipäivä. Henkilömääriin perustuvat käyttöasteet olivat keskimäärin H = 65 %. Tilojen ajalliset käyttöasteet mahdollistaisivat uusien ryhmien perustamisen, monipuolisen iltakäytön tai joidenkin tilojen käytön muuhun käyttötarkoitukseen. Tilojen iltakäyttöä oli seitsemässä tilassa. Iltakäyttö painottui liikuntasaliin ja iltakäytön ajallinen käyttöaste oli keskimäärin 6 %.

Tutkittuja opetustiloja oli yhteensä 2428 htm^2. Koulun tutkittujen opetustilojen tilatehokkuus on tällä hetkellä heikko 18 htm^2/oppilas ja oppilasennusteiden toteutuessa vuosina 2032 - 2033 noin 34 htm^2/oppilas.

Tilojen käyttöä on tarkasteltu tarkemmin käyttöasteselvityksessä (LIITE 2). Käyttöasteselvitykseen on kirjattu tarkemmin ehdotuksia nykyisten tilojen toiminnallisuuden ja tilojen käytön tehostamiseksi mm.

- tilakokojen muokkaamista väliseinin pienemmille ryhmille
- vajaalla käytöllä olevien tilojen hyödyntäminen laajemmin perusopetukseen, eriyttämiseen tai muuhun toimintaan esim. yritystoimintaan
- vajaakäyttöisten tilojen käytön yhdistäminen → tilojen vapauttaminen muuhun käyttöön.
- Haapamäen päiväkodin toimintojen keskittäminen koulun tiloihin olisi mahdollista → rakentamisen kustannukset olisivat merkittäviä ja kasvattaisivat edelleen kiinteistön kirjanpitoarvoa
- oppilaiden lisääminen naapurikunnista, Keuruun muista kouluista tai toiselta asteelta
- koulusta luopumisen kustannukset ovat merkittävät → suosittelemme selvittämään alueen tonttitarjonnan kasvattamista ja muita vaihtoehtoja.
- koulun vahvuuksien tunnistaminen → aktiivinen ja jatkuva markkinointi
- koulun erikoistuminen, koulun brändin selkeyttäminen ja markkinointi voisi lisätä koulun veto/pitovoimaa → markkinoinnin kohdistaminen etätyötä tekeville lapsiperheille.

5.2.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Haapamäen koulu on pääosin hyväkuntoinen ja kiinteistöstä luopumisen hinta on suuri. Kohteen pitkän aikavälin käyttöön liittyy myös hyvinvointialueelle vuokrattujen tilojen tilatarpeiden muutoksiin liittyvää epävarmuutta. Ehdotamme yhteiskoulun säilyttämistä ensisijaisesti edelleen kaupungin omistuksessa, koulun käytössä olevien nykyisten tilojen käytön tiivistämisen ja edelleen ulosvuokrattavien tilojen

selvittämistä, koulun erikoistumisen selvittämistä ja vahvan brändin rakentamista sekä koulun tehokasta markkinointia lapsiperheille.

Kiinteistö on vielä kohtuullisen hyvässä kunnossa, mutta rakennuksen ylläpito edellyttää vähintään kuntoarvion mukaisten rakennusosien korjaamista sekä lisäksi energiainvestointeja ja ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varautumista. Suosittelemme rakennuksen rakenteisiin kuntoarviossa esitettyjä tarkempia tutkimuksia, joiden perusteella on mahdollista arvioida korjausten laajuutta ja tarkempia kustannuksia.

Esitämme Keuruun koko kouluverkon laajempaa toiminnallista ja teknistä tarvetarkastelua vuonna 2027. Tavoitteena on kouluverkon kiinteistöresurssin ehjä, toimiva ja kustannustehokas kokonaisuus, joka mahdollistaa myös tilojen monipuolisen käytön yli hallintorajojen. Mikäli Haapamäen päiväkodista päätetään luopua, pitäisi korvaavat tilat rakentaa Haapamäen koulun tiloihin ennen myyntiä vuonna 2028 (kts. liite 1). Investointiohjelmassa esitetyssä kustannusarviossa on huomioitu päiväkotimuutoksen alustavat kustannukset ja kiireelliset PTS-korjaukset.

5.3 Keuruun ala-aste, kivikoulu

5.3.1 Kiinteistö

Hallinnollisesti Keuruun ala-aste jakautuu kahteen erilliseen rakennukseen Kivikouluun ja Kivelän kouluun. Kivikoululla opetetaan 1 – 6. luokkalaisia sekä tarvittaessa erityisen tuen tarpeen 7 - 9. luokkalaisia. Rakennuksessa sijaitsee lisäksi mm. aamu- ja iltapäiväkerhon tilat sekä kaksi Gradialle vuokrattua tilaa. Rakennuksen sijainti on keskeisellä paikalla Keuruun kaupungin keskustassa.

Nelikerroksinen koulurakennus on rakentunut nykyiseen nauhamaiseen muotoonsa kahdessa vaiheessa. Vanhin rakennusosa on rakennettu vuonna 1950. Vanhaa osaa on peruskorjattu vuosina 1997 ja 2016. Rakennusta on lisäksi laajennettu vuonna 2016.

Rakennuksen vanhalle ja uudelle osalle on tehty erilliset kuntoarviot 30.01.2026. Kuntoarvioiden mukaan rakennuksen vanha osa on yleisesti tyydyttävässä kunnossa 3,8/5 ja laajennusosa hyvässä kunnossa 4,2/5. Rakennuksen vanhan osan merkittävimmät korjaustarpeet kohdistuvat erityisesti rakennuksen ulkokuoreen, sokkeli- ja alapohjarakenteisiin, tilapintojen uusimiseen, maanvastaisten seinien ja ulkoseinärakenteiden tiivistämiseen sekä kaukolämpökeskuksen uusimiseen. Vanhan osan IV-koneet on uusittu vuosina 2007 ja 2017.



Kuva 12. Keuruun kivikoulun piha-alue 12.11.2025

Laajennusosan merkittävimmät korjaustarpeet kohdistuvat rakennuksen sokkeleiden ja julkisivujen tiivistyksiin. Kuntoarvioon ja PTS-suunnitelmaan on yksilöity tarkemmin rakennuksen korjaustarpeita seuraavalle kymmenelle vuodelle. Koulun tilat on koettu pääosin toimiviksi eikä sisäilmaongelmista, vanhan osan viileyttä lukuun ottamatta, ole tullut ilmoituksia.

Kaupungilta saatujen tietojen mukaan kiinteistön vanhan osan bruttoala on 3.565 ^{2}brm^{2} ja laajennusosan 5.115 brm^{2}. Vanhan osan laajuustiedoissa on ristiriitaa kuntoarvion tietoihin, jonka mukaan vanhan osan bruttoala on 2.995 brm^{2}. Yhteensä rakennuksen bruttoala on 8.680 brm^{2}. Rakennuksen pinta-alatietoja ei tarkastettu tämän työn yhteydessä. Rakennuksen laajuustietona käytettiin kaupungin tietoja.

5.3.2 Taloustiedot

Rakennuksen vanhaa osaa ja laajennusta koskevat kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kaupungilta ja PTS-kustannukset ovat peräisin rakennuksen osien kuntoarvioraporteista. Peruskorjauksen kustannukset on arvioitu rakennuksen vanhan osan peruskorjausasteen 50 % ja laajennusosan korjausasteen 10 % perusteella.

Kiinteistön keskeiset taloustiedot:

Vanhan osan (v. 1950) taloustiedot

- Vanhan osan kirjanpitoarvo (31.12.2025) 1.610.162 €
- Vanhan osan vuosipoisto (31.12.2025) 99.033 €
- Vanhan osan ylläpitokustannukset v. 2025 123.271 €
- Vanhan osan vuokratulot v. 2025 12.244 €

- Vanhan osan PTS-kustannukset 0-10 v. 927.585 €
- Vanhan osan PK-kustannusarvio (ka. 50%) 4.800.000 €
- Vanhan osan purkukustannukset 320.000 €

Laajennusosan (v. 2016) taloustiedot

- Laajennuksen kirjanpitoarvo (31.12.2025) 8.731.076 €
- Laajennuksen vuosipoisto (31.12.2025) 283.320 €
- Laajennuksen ylläpitokustannukset v. 2025 86.736 €/v
- Laajennuksen vuokratulot v. 2025 16.449 €/v
- Laajennuksen PTS-korjauskustannukset 0-10 v. 308.520 €
- Laajennuksen PK-kustannusarvio (ka. 10%) 1.330.000 €

Kiinteistön vanhan osan vuokratuloilla katettiin noin 10 % ylläpitokustannuksista vuonna 2025. Lämmitys- ja sähkökustannukset muodostavat suurimman osan 62,1 % vanhan osan ylläpitokustannuksista.

Kiinteistön laajennus osan vuokratuloilla katettiin noin 19 % ylläpitokustannuksista vuonna 2025. Lämmitys- ja sähkökustannukset muodostavat suurimman osan 77,7 % laajennuksen ylläpitokustannuksista.

5.3.3 Tilat, käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti

Kivikoulun tilat on toteutettu rakentamisajankohtien suunnitteluohjeiden mukaisiksi. Rakennuksen laajennusosalta löytyy hyvin jakotiloja eriyttämiseen ja erityisopetuksen tarpeisiin. Vanhalla osalla tilat ovat pääosin suurempia yli 60 m^2 tiloja eikä tilojen välillä ole henkilöturvallisuutta lisääviä väliovia. Vanhan osan tilojen akustointi on koettu puutteelliseksi ja sisäilman laatu on koettu laajennusta huonommaksi.

Lukuvuonna 2025-2026 koulun oppilasmäärä oli yhteensä 255 oppilasta. Toteutuneeseen syntyvyyteen perustuvan ennusteen mukaan kivikoulun oppilasmäärä vähenee 73 oppilaalla vuoteen 2032 mennessä. Ennusteen mukaan vuonna 2032 oppilaita on yhteensä noin 182. Käyttöasteselvityksen mukainen nykyisten tilojen todellinen oppilaskapasiteetti on arviomme mukaan 550 - 600 oppilasta.

Kivikoulun käyttöasteselvityksessä oli mukana yhteensä 43 kpl opetustiloja, joiden lisäksi rakennuksessa on ruokasali, ruokasalin kabinetti, liikuntasalit (2), näyttämöt (2), parvi, käytävät, neuvottelutilat ja opettajien työtilat. Ruokasali muodostuu kahdesta erillisestä osasta eikä sitä käytetä ruokailun lisäksi muuhun toimintaan.

Kivikoulun tutkittujen tilojen keskimääräinen ajallinen käyttöaste oli A = 50 % ja sitä vastaava tilojen keskimääräinen ajallinen käyttö oli 3,5 h/arkipäivä. Henkilömääriin perustuvat käyttöasteet olivat keskimäärin H = 65 %. Tilojen nykyiset ajalliset käyttöasteet mahdollistaisivat uusien ryhmien perustamisen, monipuolisen iltakäytön tai joidenkin tilojen käytön muuhun käyttötarkoitukseen. Iltakäyttöä oli

seitsemässä tilassa. Iltakäyttö keskittyi liikuntasaleihin ja iltakäytön ajallinen käyttöaste oli keskimäärin 8%. Kansalaisopisto käyttää tekstiili- ja teknisen työn tiloja.

Käyttöasteselvityksessä tutkittuja opetustiloja oli yhteensä 2.942 htm^2. Opetustilojen tilatehokkuus on tutkimushetkellä 11,5 htm^2/oppilas. Tilatehokkuus laskee vuosittain ja oppilasennusteiden toteutuessa vuonna 2032-2033 noin 16,2 htm^2/oppilas.

Tilojen käyttöä on tarkasteltu tarkemmin käyttöasteselvityksessä (LIITE 2). Käyttöasteselvitykseen on kirjattu tarkemmin ehdotuksia nykyisten tilojen toiminnallisuuden sekä tilojen käytön parantamiseksi ja tehostamiseksi mm.

- kuljetusjärjestelyjen tutkiminen ja muuttaminen siten, etteivät ne rajoittaisi koulun kaikkien tilojen käyttöä.
- tilakokojen muokkaamista väliseinin pienemmille ryhmille
- suurempien tilojen jakaminen paremmin pienryhmätoimintaan soveltuviksi → yhdestä suuresta luokasta saisi ryhmäkokojen pienentyessä kaksi pienempää tilaa. Aistiystävällisten tilojen rakentaminen.
- turvallisuuden parantaminen → väliovet ja ulkokuoren sähkölukitus
- vanhan osan tilojen akustiikan parantaminen
- vajaalla käytöllä olevien tilojen hyödyntäminen laajemmin perusopetukseen, eriyttämiseen tai muuhun toimintaan esim. yritystoimintaan
- vajaakäyttöisten tilojen käytön yhdistäminen → tilojen vapauttaminen muuhun käyttöön.
- ala- ja yläkoulujen, lukion, toisen asteen, päiväkodin, opistojen tilojen yhteiskäytön lisääminen
- iltapäiväkerhotoiminnassa olevien tilojen 034-038 ja 040 hyödyntäminen myös muuhun käyttöön tai toiminnan siirtäminen luokkiin.
- rakennukseen voisi keskittää tulevaisuudessa 3-6 luokkaisia sekä erityisopetusta. 5. - 6. luokkalaiset olisi mahdollista sijoittaa myös yläkoulun puolelle.
- tiloja voi vapautua kunnan muulle toiminnalle tai esimerkiksi ulkopuolisille vammaispalvelualan toimijoille (erityisluokat)
- koulun vahvuuksien tunnistaminen → aktiivinen ja jatkuva markkinointi
- koulun erikoistuminen, vahvan brändin rakentaminen ja markkinointi voisi lisätä koulun veto/pitovoimaa → markkinoinnin kohdistaminen etätyötä tekeville lapsiperheille.

5.3.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Kivikoulun laajennus on hyväkuntoinen. Vanha osa sisältää huomattavasti enemmän kiinteistön kuntoon ja rakenteisiin liittyviä riskejä, joiden korjaaminen saattaa olla tulevaisuudessa kallista. Korjauskustannusten lisäksi energiatehokkuuslainsäädäntöön on tulossa uusia velvoitteita energiatehokkuuden parantamiseksi, jotka voivat nostaa merkittävästi vanhojen rakennusten korjauskustannuksia.

Ehdotamme kivikoulun säilyttämistä kaupungin omistuksessa sekä vanhan osan purkamisen selvittämistä. Vaikka kiinteistö on vielä kokonaisuutena kohtuullisen hyvässä kunnossa, rakennuksen ylläpito edellyttää vähintään kuntoarviossa esitettyjen rakennusosien korjaamista sekä lisäksi energiainvestointeja ja ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varautumista. Purkuvalmisteluna vanhalle osalle pitää tehdä tarkempia rakenteellisia ja taloteknisiä tutkimuksia, joiden perusteella on mahdollista arvioida tarkemmin mahdollisen purkamisen vaikutuksia, teknistä toteutusta ja tarkempia kustannuksia. Koulun laajennusosan tilojen, yläkoulun ja Kivelän

koulun tilojen yhteiskäyttö ja toiminnallisuus kannattaa selvittää ennen purkuvalmisteluihin ryhtymistä.

Esitämme Keuruun koko kouluverkon laajempaa toiminnallista ja teknistä tarvetarkastelua tehtäväksi vuonna 2027, vanhan osan purkua valmistelevia tutkimuksia ja selvityksiä vuodelle 2027 sekä vanhan osan mahdollista purkua vuodelle 2032. Rakennuksen vanhin osa on suositeltavaa purkaa vasta Kivelän koulun tilamuutosten ja korjausten jälkeen. Tavoitteena on kehittää kouluverkon kiinteistöresurssista ehjä, toimiva ja kustannustehokas kokonaisuus, joka mahdollistaisi myös tilojen monipuolisen käytön yli hallintorajojen. Rakennuksen mahdolliset kulttuurihistoriallisen ja kaupunkikuvalliset arvot tulee huomioida tulevien korjaus- ja kehittämistoimenpiteiden suunnittelussa.

Vanhan osan luopumisen kustannukset muodostuvat kirjanpitoarvosta ja purkukustannuksista, jotka tulevat olemaan em. aikataulun mukaisesti noin 1,24 M€. Purkamisen säästövaikutukset (ylläpito + PTS-korjaukset) kiinteistöohjelman tarkastelujaksolle ovat noin 184.000 €. Lisäksi säästyvät rakennusosan arvioidut peruskorjauskustannukset (korjausvelka) 4.800.000 €, jota ei ole huomioitu säästövaikutuksessa.

5.4 Keuruun ala-aste, Kivelän koulu

5.4.1 Kiinteistö

Kivelän koulu on valmistunut 1985. Rakennuksen talotekniikkaan on tehty korjauksia vuosina 2010, 2016 ja 2018. Rakennusta on lisäksi laajennettu vuonna 2010. Kivelän koulu sijaitsee keskustan palvelujen välittömässä läheisyydessä noin 1,6 kilometrin päässä Kivikoululta. Yksisarjaisella koululla opetetaan 1 – 6. luokkalaisia.

Kuntoarvion 30.01.2026 mukaan rakennuksen yleinen kunto on tyydyttävä 3,8/5. Rakennuksen merkittävimmät korjaustarpeet kohdistuvat erityisesti rakennuksen seinän vierustojen kuivatus-, piha-, sokkeli- ja ulkoseinärakenteisiin, vesikattovarusteisiin sekä ikkunoiden, tilapintojen ja sähköjärjestelmien uusimiseen. Kaupungin ja kuntoarvion tietojen mukaan kiinteistön bruttoala on 2.371 brm^2 ja huoneistoala 2.126 htm^2.



Kuva 13. Kivelän koulun piha-alue

5.4.2 Taloustiedot

Kivelän koulua koskevat kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kaupungilta. Koulun PTS-kustannukset on poimittu kuntoarvioraportista. Kiinteistön korjausasteen arvioidaan olevan noin 55 % vastaavan uudisrakennuksen hinnasta. Alle kirjattuja kustannuksia on tarkastettava vastaamaan tarkasteluhetken kustannustasoa.

Kiinteistön keskeiset taloustiedot:

- Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2025) 492.047 €
- Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2025) 21.168 €/v
- Kiinteistön ylläpitokustannukset v. 2025 79.572 €/v
- Kiinteistöstä saadut vuokratulot v. 2025 12.891 €
- Kiinteistön alustava PK-kustannus (ka. 55%) 3.400.000 €
- Kiinteistön PTS-korjauskustannukset 0 - 10 v. 579.929 €
- Kiinteistön alustavat purkukustannukset 250.000 €
- Kiinteistön myyntihinta-arvio 120.000 €

Kiinteistön vuokratuloilla katettiin noin 16,2 % ylläpitokustannuksista vuonna 2025. Lämmitys- ja sähkökustannukset muodostavat suurimman osan 64,7 % rakennuksen ylläpitokustannuksista.

5.4.3 Tilat, käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti

Käyttöasteselvityksessä (LIITE 2) Kivelän koulun tutkittuja opetustiloja oli yhteensä 17 kpl, joiden lisäksi rakennuksessa on ruokasali, liikuntasali, näyttämö, käytävät (pl. ATK) ja opettajien työtilat.

Koulun oppilasmäärä oli raportointihetkellä 118. Koululla järjestetään aamupäivä- ja iltapäiväkerhotoimintaa, jonne koulun oppilaiden lisäksi kuljetetaan oppilaita kyläkouluilta. Ruokasalia, näyttämöä ja kerhojen tiloja ei käytetä muuhun toimintaan.

Toteutuneeseen syntyvyyteen perustuvan ennusteen mukaan Kivelän koulun oppilasmäärä laskee 71 oppilaalla 47 oppilaaseen vuoteen 2032 mennessä. Tutkittujen tilojen perusteella Kivelän koulun todennäköinen maksimi oppilaskapasiteetti on 200-260 oppilasta.

Kivelän koulun tutkittujen tilojen keskimääräinen ajallinen käyttöaste oli A = 60 % ja sitä vastaava keskimääräinen ajallinen käyttö oli 4,2 h/arkipäivä. Henkilömääriin perustuvat käyttöasteet olivat keskimäärin H = 76 %. Iltakäytön ajallinen käyttöaste oli 11 %. Iltakäyttö keskittyi liikuntasaliin sekä tekstiili- ja musiikkiluokkaan.

Käyttöasteselvityksessä tutkittuja opetustiloja oli yhteensä 1154 htm^2. Koulun tutkittujen opetustilojen tilatehokkuus on tällä hetkellä 9,8 htm^2/oppilas ja oppilasennusteiden toteutuessa vuonna 2032 - 2033 n. 24,6 htm^2/oppilas.

Ehdotuksia toiminnallisuuden ja tilatehokkuuden parantamiseksi:

- kuljetusjärjestelyjen tutkiminen ja muuttaminen siten, etteivät ne rajoittaisi koulun kaikkien tilojen käyttöä. Lähialueiden oppilaat samalle luokalle ja kuljetettavat omille luokilleen tai kaikki kuljetettavat oppilaat Kivelän koululle.
- vajaalla käytöllä olevien tilojen hyödyntäminen laajemmin esim. perusopetukseen, eriyttämiseen tai muuhun toimintaan. Ruokasali, näyttämö ja kerhojen tilat tehokkaampaan käyttöön → ääniongelman ratkaisu esim. tilajakoseinin
- vajaalla käytöllä olevien tilojen käytön yhdistäminen ja tilojen vapauttaminen muuhun toimintaan.
- Kivelän koulun oppilasmäärää olisi mahdollista kasvattaa huomattavasti jo nyt → oppilaita muista kouluista. 0.-3. luokkalaisten tai erityisryhmien sijoittaminen rakennukseen → ”pienten oppijoiden koulu”
- luokkien välille ovet parantamaan henkilöturvallisuutta
- tiloja voisi vapautua myös kunnan muulle toiminnalle.
- rakennus voisi muutosten jälkeen soveltua myös kaupungintalon toimintojen käyttöön tai yritystoimintaan.
- koulun brändin selkeyttäminen ja vahvistaminen (luontoarvot), erikoistuminen esim. pienten kouluksi tai erityisen tuen opetukseen.

5.4.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Kivelän koulu on väljästi mitoitettu lähellä keskustan palveluja ja luontoa sijaitseva 1980-luvun rakennus. Kiinteistön piha-alue on riittävän monipuolinen ja yhteydet luontoon ovat toimivat. Kivelän koulun tilankäyttöä tulee tarkastella osana Keuruun alakouluverkon kokonaisuutta erityisesti suhteessa Kivikoulun tilaratkaisuihin ja oppilasennusteisiin.

Esitämme ensisijaisesti koulukiinteistön säilyttämistä kaupungin omistuksessa ja esimerkiksi pienten oppilaiden (0.-3. luokat) keskittämistä rakennukseen. Kyläkoulu keskellä kaupunkia –teemalla. Rakennuksen laajempi peruskorjaus on suositeltavaa tehdä mahdollisten tulevien muutostöiden yhteydessä vuosina 2029-2030 ennen Kivikoulun vanhan osan mahdollista purkua. Samassa yhteydessä kannattaa tehdä myös PTS-korjaukset. Suosittelemme myös kuntoarviossa esitettyjen sokkeleiden, ulkoseinien, viemäreiden ja sähkökeskusten tutkimuksia tarkempien kustannusten määrittelemiseksi.

Toissijaisesti esitämme rakennuksesta luopumista myymällä rakennus vuonna 2029 ja oppilaiden siirtämistä Kivikoululle. Mikäli myynti ei toteudu vuoden 2029 aikana, esitämme rakennuksen purkamista ja alueen kaavoittamista asumiseen.

5.5 Pohjoislahden koulu

5.5.1 Kiinteistö

Pohjoislahden koulu on perinteinen kyläkoulu, joka toimii alueen ihmisten keskeisenä kohtaamispaikkana. Pohjoislahden koulu sijaitsee Pohjoislahden kylässä Keuruun eteläosassa, joka sijaitsee kantatien 58 varrella Pohjoisjärven ja Keurusselän välissä noin 10 kilometrin päässä Keuruun keskustasta. Kylä on osa laajempaa Etelä-Keuruun kyläaluetta.



Kuva 14. Pohjoislahden ala-asteen vanha rakennus

Koulukiinteistö muodostuu kolmesta erillisestä rakennuksesta. Suurimman rakennuksen vanhin osa on yksikerroksinen ja se on rakennettu vuonna 1888. Rakennusta on laajennuttu 1950- ja 1980 luvuilla. Rakennukseen on tehty peruskorjaus 1980-luvulla. 1950-luvulla on rakennettu 2,5 kerroksinen laajennusosa vanhan osan jatkoksi. Peruskorjauksessa 1980-luvulla rakennukseen tehtiin laajennusosa, jossa sijaitsee eteisaula ja WC-tiloja. Koulun uusin liikuntasalirakennus valmistui 2020. Kaupunki on tehnyt Kuntarahoitus Oyj:n kanssa liikuntasalirakennuksesta 20 vuoden kiinteistöleasingsopimuksen, joka päättyy vuonna 2039. Lisäksi alueella on erillinen vanhempi rakennus, joka on rakennettu vuonna 1936.

Rakennuksista ei ollut käytössä kuntoarvioita tai PTS-suunnitelmia. Kohdekäynnin perusteella vanha rakennus on tyydyttävässä kunnossa. Merkittävimmät rakennuksen riskien ja korjausten arvioidaan kohdistuvan vanhan osan alapohjarakenteisiin, seinien liittymiin sekä talotekniikkaan. Tilojen käyttäjät ovat raportoineet satunnaisesti riittämättömästi ilmanvaihdosta, lämpötilaongelmista sekä salin akustointiongelmista. Muita sisäilmaan liittyviä ilmoituksia ei ole tehty.

Pohjoislahden koululla opetetaan eskareita ja 1 – 6. luokkalaisia. Pohjoislahdella oli tarkasteluhetkellä 33 oppilasta kolmella yhdysluokalla. Henkilökuntaa oli seitsemän ja lisäksi kaksi kiertävää opettajaa.

Kaupungilta saatujen tietojen mukaan vanhojen rakennusten (2 kpl) yhteenlaskettu bruttoala on 947 brm^2 ja uudisrakennuksen bruttoala on 372 brm^2. Kaikkien kolmen rakennuksen yhteenlaskettu bruttoala on 1.319 brm^2.

5.5.2 Taloustiedot

Pohjoislahden koulua koskevat kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kaupungilta. Koulun PTS-kustannukset on arvioitu ja ne perustuvat vastaavan ikäisten rakennusten keskimääräisiin kustannuksiin. PTS-kustannukset arvioidaan tarkemmin kohdekohtaisen kuntoarvioinnin yhteydessä. Suurimman rakennuksen korjausvelan määrän arvioidaan olevan noin 70 % vastaavan uudisrakennuksen hinnasta.

Alla kirjattuja kustannuksia on tarkastettava vastaamaan tarkasteluhetken kustannustasoa.

Kiinteistön keskeiset taloustiedot:

- Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2025) 234.953 €
- Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2025) 22.825 €
- Kiinteistön ylläpitokustannukset v. 2025 108.967 €/v
- Suurimman rakennuksen alustavat PK-kustannukset v. 2025 (ka. 70 %) 1.310.000 €
- Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset 0-10 v. 120.000 €
- Kiinteistön arvioitu myyntihinta-arvio 180.000 €
- Vanhojen rakennusten (2 kpl) purkukustannukset 120.000 €

Kiinteistön arvioidut PTS-kustannukset sisältävät normaalista kulumisista ja rikkoutumisista aiheutuneita kustannuksia, ei suurempia rakennusosiin kohdistuvia korjauskustannuksia. Liikuntasalirakennuksen leasingmaksut on kirjattu ylläpitomenoihin ja ne muodostavat suurimman osan 55,1 % rakennusten ylläpitokustannuksista. Lämmitys- ja sähkökustannukset muodostavat toiseksi suurimman euromääräisen osan 62,4 % rakennusten ylläpitokustannuksista, joista on vähennetty em. leasingmaksu.

5.5.3 Tilat, käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti

Pohjoislahden tutkittuja opetustiloja oli yhteensä 9 kpl, joiden lisäksi rakennuksista löytyy mm. ruokasali, liikuntasali ja opettajien työtilat. Ruokasalia käytetään satunnaisesti myös opetustoimintaan.

Pohjoislahden koulun oppilasmäärä oli tutkimushetkellä yhteensä 33, joista alakoululaisia oli 32 ja yksi eskari. Toteutuneeseen syntyvyyteen perustuvan oppilasennusteen mukaan oppilasmäärä vähenee 25:llä ja tulee olemaan noin 8 oppilasta lukuvuonna 2032-2033. Käyttöasteselvityksen perusteella koulurakennusten tutkittujen opetustilojen todennäköinen maksimikapasiteetti on 70-90 oppilasta.

Käyttöasteselvityksen mukaan Pohjoislahden koulun tutkittujen tilojen keskimääräinen ajallinen käyttöaste oli A = 61 % ja sitä vastaava keskimääräinen ajallinen käyttö oli 3,7 h/arkipäivä. Henkilömääriin perustuvat käyttöasteet olivat keskimäärin H = 63 %. Iltakäytön ajallinen käyttöaste oli 9 %. Iltakäyttö keskittyi liikuntasaliin sekä kahteen luokkatilaan.

Käyttöasteselvityksessä mukana olleiden opetustilojen laajuus oli yhteensä 494 htm^2. Opetustilojen tilatehokkuus on tällä hetkellä 15 htm^2/oppilas ja oppilasennusteiden toteutuessa vuonna 2032-2033 noin 62 htm^2/oppilas.

Ehdotuksia toiminnallisuuden ja tilatehokkuuden parantamiseksi:

- vajaalla käytöllä olevien tilojen hyödyntäminen laajemmin esim. perusopetukseen tai eriyttämiseen
- vajaalla käytöllä olevien tilojen käytön yhdistäminen siten, että tilaa vapautuisi muuhun toimintaan esim. etätyöhön tai yritystoimintaan.

- iltakäytön markkinointi ja mahdollinen lisääminen
- Pohjoislahden koulun oppilasmäärää olisi mahdollista kasvattaa huomattavasti jo nyt → oppilaita muista kouluista. Oppilaaksiottoalueen mahdollinen laajentaminen voisi tulla myös kyseeseen
- Pohjoislahden kyläkoulun kilpailukykytekijöiden tunnistaminen ja määrittely. Identiteetin, brändin selkeyttäminen ja vahvistaminen.
- kyläkoulun aktiivinen markkinointi lapsiperheille, jotta lapsimäärä ei vähenisi ja koulun tulevaisuus olisi mahdollista turvata
- lähialueiden tonttitarjonnan selvittäminen ja aktiivinen markkinointi lapsiperheille.
- kaupungin sitoutuminen koulun säilyttämiseen vähintään 6 vuodeksi, mikäli tonttimarkkinointiin lähdetään ja riittävä määrä lapsiperheitä saadaan sitoutumaan muuttamiseen tai rakentamiseen.
- luokkatilojen väliovien lisääminen parantamaan turvallisuutta.
- kuntoarvion ja PTS-suunnitelman teettäminen

5.5.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Pohjoislahden koulun tilat ovat väljät nykyiselle ja ennustetulle oppilasmäärälle. Kiinteistö toimii hyvin myös kyläkeskuksena. Piha-alue on laaja, monipuolinen ja sitä hyödynnetään myös opetuksessa. Kohteen tulevaisuuden käyttöön liittyy epävarmuutta, joka liittyy alueen oppilaskehitykseen sekä palveluverkon mahdollisiin muutoksiin. Koulun voimakkaasti väheneväoppilasmäärä pakottaa pohtimaan kyläkoulusta luopumista lähivuosina. Pohjoislahden koulun rakennukset ja pihapiiri ovat paikallisesti arvokkaita ja suunniteltavista toimenpiteistä pitää käydä neuvotteluja Keski-Suomen museon kanssa ennakkoon.

Tulevaisuudessa aktiivinen ja toimiva kyläkoulu voisi olla myös kilpailukykytekijä. Ehdotamme ensisijaisesti vielä koulun lähialueiden tonttitarjonnan selvittämistä, koulun brändin vahvistamista sekä markkinointia esim. eteläisen Suomen lapsiperheille vuosina 2027-2028. Haja-asutusalueiden vetovoimatekijöitä ovat työn tekemisen paikkasidonnaisuuden väheneminen, luontoarvot, maaseutumaisuus, yhteisöllisyys sekä isommat, edullisemmat ja laadukkaammat tontit.

Mikäli markkinointi lapsiperheille ei tuota tulosta, esitämme toissijaisesti koulun lakkauttamista ja omistuksesta luopumista myymällä vanha käytössä oleva koulurakennus vuonna 2028 ja purkamalla vanha kirjastorakennus vuonna 2029 tai purkamalla molemmat vanhat rakennukset vuonna 2029, mikäli koulurakennuksen myynti ei tuota toivottua tulosta.

Luopumisen alustavat kustannukset myymällä v. 2028

- kp-arvo 166.000 € - myyntihinta-arvio 180.000 € = +13.000 €

Luopumisen alustavat kustannukset purkamalla v. 2029

- kp-arvo 143.000 € + purkukustannukset 120.000 € = - 263.000 €

Suosittelemme teettämään vanhaan koulurakennukseen ja kirjastoon haitta-ainekartoitukset ja vanhaan koulurakennukseen kuntoarvion sekä selvittämään molempien rakennusten suojeluarvot vuonna 2027. Selvityksillä ja tutkimuksilla voidaan varmistaa ja tarkentaa myynnin tai purkamisen toteuttamista.

5.6 Einari Vuorelan koulu

5.6.1 Kiinteistö

Einari Vuorelan koulu ja talousrakennus on valmistunut tammikuussa 2016. Koulu sijaitsee Jukojärven kylässä noin 11 kilometrin päässä Keuruun keskustasta. Koulu on nimetty paikallisen kirjailijan Einari Vuorelan mukaan.



Kuva 15. Einari Vuorelan koulun julkisivu

Rakennukseen ei ole vielä tehty kuntoarviota. Kohdekäynnin perusteella rakennus on hyväkuntoinen ja tilaratkaisut ovat toiminnallisesti järkevästi toteutettu. Rakennus on liitetty maalämpöön. Kaupungilta saatujen tietojen mukaan rakennusten (2 kpl) yhteenlaskettu bruttoala on 1.021 brm^2. Koulurakennuksen bruttoala on 982 brm^2 ja talousrakennuksen 39 brm^2.

5.6.2 Taloustiedot

Kiinteistöä koskevat kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kaupungilta. Koulun arvioidut PTS-kustannukset perustuvat vastaavan ikäisten rakennusten keskimääräisiin kustannuksiin. PTS-kustannukset arvioidaan tarkemmin kohdekohtaisen kuntoarvioinnin yhteydessä. Kiinteistön korjausvelan määrän arvioidaan olevan noin 15 % vastaavan uudisrakennuksen hinnasta. Alla olevia kustannuksia on tarkastettava vastaamaan tarkasteluhetken kustannustasoa. Kiinteistön keskeiset taloustiedot:

• Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2025)	1.299.620 €
• Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2025)	44.119 €/v
• Kiinteistön ylläpitokustannukset v. 2025	32.130 €/v
• Kiinteistön PK-kustannukset v. 2025 (ka. 15%)	380.000 €
• Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset 0-10 v.	60.000 €
• Kiinteistön myyntihinta-arvio	480.000 €

Kiinteistön arvioidut PTS-kustannukset sisältävät normaalista kulumisista ja rikkoutumisista aiheutuneita kustannuksia, ei suurempia rakennusosiin kohdistuvia korjauskustannuksia. Rakennuksen sähkökustannukset (maalämpö) muodostavat suurimman osan 49 % rakennuksen ylläpitokustannuksista.

5.6.3 Tilat, käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti

Einari Vuorelan koululla opetetaan eskareita ja 1 – 6. luokkalaisia. Einari Vuorelassa oli tarkasteluhetkellä 22 oppilasta kahdella yhdysluokalla. Oppilaista yksi oli esikoululainen. Koululla ei ole iltapäiväkerhotoimintaa.

Toteutuneeseen syntyvyyteen perustuvan oppilasennusteen mukaan oppilasmäärä vähenee 16 oppilaalla ja tulee olemaan noin 6 oppilasta lukuvuonna 2032-2033. Käyttöasteselvityksen perusteella koulun tutkittujen opetustilojen todennäköinen maksimikapasiteetti on 60-70 oppilasta.

Einari Vuorelan koulun tutkittujen tilojen keskimääräinen ajallinen käyttöaste oli ainoastaan A = 35 % ja sitä vastaava tilojen keskimääräinen ajallinen käyttö oli 2,1 h/arkipäivä. Henkilömääriin perustuvat käyttöasteet olivat keskimäärin H = 62 %. Tilojen iltakäytön ajallinen käyttöaste oli 3 %. Ainoastaan liikuntasalissa oli iltakäyttöä.

Tutkittuja opetustiloja oli yhteensä 365 htm^2. Koulun tutkittujen opetustilojen tilatehokkuus on tällä hetkellä 16,6 htm^2/oppilas ja oppilasennusteiden toteutuessa vuonna 2032 - 2033 n. 60,8 htm^2/oppilas

Ehdotuksia toiminnallisuuden ja tilatehokkuuden parantamiseksi:

- luokkatilojen väliovien lisääminen parantamaan turvallisuutta.
- kuntoarvion ja PTS-suunnitelman teettäminen
- vajaalla käytöllä olevien tilojen hyödyntäminen laajemmin muuhun toimintaan, esim. vuokratiloja etätyöläisille tai yritystoimintaan
- tiloja esim. 112, 148 ja erityisopetus voisi markkinoida muulle toiminnalle vanhusten palvelut, yritystoiminta, etätyöt tms.
- iltakäytön markkinointi ja mahdollinen lisääminen
- oppilaaksiottoalueen laajentaminen oppilasmäärän turvaamiseksi → oppilaiden kuljettaminen muista kouluista
- Einari Vuorelan kyläkoulun identiteetin ja brändin selkeyttäminen ja vahvistaminen → nykyaikainen ja ekologinen kyläkoulu
- koulun lähialueiden tonttitarjonnan selvittäminen ja tonttien aktiivinen markkinointi
- kyläkoulun toiminnan aktiivinen markkinointi lapsiperheille
- kaupungin sitoutuminen koulun säilyttämiseen vähintään 6 vuodeksi, mikäli tonttimarkkinointiin lähdetään ja riittävä määrä lapsiperheitä saadaan sitoutumaan muuttamiseen tai rakentamiseen.

5.6.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Einari Vuorelan koulu on väljästi mitoitettu, nykyaikainen kyläkoulu, joka toimii tarvittaessa kyläkeskuksena. Kiinteistön piha-alue on monipuolinen ja sitä hyödynnetään myös opetuksessa. Ehdotamme koulukiinteistön myymistä, mikäli oppilasennusteet toteutuvat eikä koulun markkinointi lapsiperheille tai kouluverkon tilaresurssien jakaminen tuota säilyttämistä tukevia tuloksia. Myytävä koulu soveltuisi hyvin esim. koulutustilaksi yrityksille tai yhdistyksille. Esitämme rakennuksen kuntoarvion ja PTS-suunnitelman laatimista vuonna 2027.

Luopumisen alustavat kustannukset myymällä v. 2030

- kp-arvo 1.079.000 € - myyntihinta-arvio 480.000 € = -599.000 €

Rakennuksen myymisestä aiheutuu tappiota ja myynnin kymmenen vuoden säästövaikutukset ovat negatiiviset noin -379.000 €. Säästövaikutusten nollatulos edellyttäisi kiinteistön myyntiä vasta tarkastelujakson lopussa vuosina 2035-2036. Säästövaikutuksissa on huomioitu luopumisen hintavaikutus, ylläpitokustannukset ja PTS-korjaukset. Myynnin siirtäminen viidellä vuodella eteenpäin edellyttäisi koulun oppilasmäärän turvaamista esim. kuljettamalla oppilaita keskustan kouluista tai muualta.

Ennen myyntipäätöstä tulee arvioida oppilaaksiottoalueen muutokset, mahdollinen tilojen yhteiskäyttö sekä markkinointitoimenpiteiden vaikutus oppilasmäärään.

5.7 Aromaan koulu

5.7.1 Kiinteistö

Aromaan vanha koulurakennus on valmistunut käräjätaloksi vuonna 1880. Rakennus on peruskorjattu erityiskoulukäyttöön vuonna 1966. Rakennus sijaitsee Keuruun keskustassa osoitteessa Keuruuntie 29. Rakennuksesta ei ollut käytössä kuntoarviota, PTS-suunnitelmaa tai dokumentoitua korjaushistoriaa.



Kuva 26. Aromaan koulun julkisivu

Kaupungin kiinteistöluettelon mukaan rakennuksen bruttoala on 226 brm^2.

5.7.2 Taloustiedot

Kiinteistöä koskevat kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kaupungilta. Rakennuksen arvioidut PTS-kustannukset perustuvat arvioihin suojellun rakennuksen korjauskustannuksista. PTS-kustannukset arvioidaan tarkemmin kohdekohtaisen kuntoarvioinnin yhteydessä. Kiinteistön korjausvelan määrän arvioidaan olevan

noin 70 % vastaavan uudisrakennuksen hinnasta. Kirjattuja kustannuksia on tarkastettava vastaamaan tarkasteluhetken kustannustasoa.

Kiinteistön keskeiset taloustiedot:

• Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2025)	60.937 €
• Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2025)	7.230 €/v
• Kiinteistön ylläpitokustannukset v. 2025	4.635 €/v
• Vuokratuotot v. 2025	5.574 €/v
• Kiinteistön PK-kustannukset v. 2025 (ka. 70%)	470.000 €
• Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset 0-10 v.	60.000 €
• Kiinteistön myyntihinta-arvio	40.000 €

Kiinteistön arvioidut PTS-kustannukset sisältävät normaalista kulumisista ja rikkoutumisista aiheutuneita kustannuksia, ei suurempia rakennusosiin kohdistuvia korjauskustannuksia. Rakennuksen sähkökustannukset muodostavat suurimman osan 86 % rakennuksen ylläpitokustannuksista.

5.7.3 Tilat, käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti

Rakennus on alkuaan nahkuri O. F. Vuoriston (Bergrenin) 1800-luvun lopulla nahkakauppaa varten rakentama talo, jossa oli kolme huonetta. Rakennuksen osti Vuoristolta asianajaja Kaarlo I. Jukola, jonka aikana vuonna 1906 pihan puolelle rakennettiin siipirakennus käräjätuvaksi. Rakennus sai nimen Aromaa.

Rakennuksen koulutoiminta on lakkautettu syksyllä 2009. Koulukäytössä olleessa rakennuksesta löytyi kolme luokkahuonetta, pienryhmäopetustila, opettajien huone sekä aputiloja. Vuonna 1995 koulua kävi 26 oppilasta kolmen opettajan ohjauksessa. Rakennuksessa on toiminut vuonna 1998 perustettuun perheyritykseen Luolamäen Puu-Tekiin kuuluva PuuKerä-käsityömyymälä.

5.7.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Rakennus on Keuruun kirkonkylän vanhimpia säilyneitä liike- ja asuinrakennuksia. Aromaan koulu mainitaan Keski-Suomen museon tekemässä Keuruun keskustan alueelle rakennusinventoinnissa vuonna 2011. Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaalla rakennuksella on lisäksi maisemallista merkitystä sen sijaitessa näkyvällä paikalla Keuruuntien varressa. Rakennus on suojeltu asemakaavalla (sr). Rakennuksen laajamittaisen peruskorjauksen ei arvioida olevan taloudellisesti tarkoituksenmukainen suhteessa rakennuksen tulevaan käyttöön.

Esitämme ensisijaisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilyttämistä kaupungin omistuksessa. Toissijaisesti esitämme rakennuksen myymistä matkailua tukevaan yritystoimintaan tai kaupungin konserniyhtiölle. Mikäli rakennus jää kaupungin omistukseen, suosittelemme rakennuksen käytön jatkamista nykyisellään tai varastokäytössä.

Jos rakennus jää kaupungin omistukseen, sen tuleviin korjauksiin voidaan hakea avustusta ELY-keskukselta. Ympäristöministeriö osoittaa ELY-keskuksille vuosittain määrärahaa jaettavaksi avustuksina rakennusperinnön hoitoon. Määrärahaa saa käyttää avustuksiin yksityisille omistajille, kunnille, kuntayhtymille ja rakennusperinnön hoitoa edistäville yhteisöille kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden ja niiden välittömän ympäristön kunnossapitoon, suojeluun ja parantamiseen. Avustusta voidaan myöntää enintään 50 % toimenpiteiden kustannuksista. Avustuksiin kohdennettavat määrärahat ovat olleet laskussa.

5.8 Päiväkoti Aurinkolinna

Varhaiskasvatuksen kiinteistöjä tarkastellaan sekä yksittäisten rakennusten että koko palveluverkon näkökulmasta. Väestöennusteiden mukaan lasten määrä vähenee tarkastelujaksolla merkittävästi, mikä korostaa tilojen käyttöasteiden, muuntojoustavuuden ja palveluverkon kokonaisuuden merkitystä tulevassa päätöksenteossa. Päiväkotien tilaratkaisuissa tulee huomioida myös palveluiden saavutettavuus, turvallisuus sekä mahdollisuudet tilojen yhteiskäyttöön.

5.8.1 Kiinteistö

Varhaiskasvatustalo Aurinkolinna ja sen piharakennukset ovat valmistuneet vuonna 2015. Valmistumisen jälkeen rakennukseen keskitettiin kolmen erillisen päiväkodin toiminnot. Suorakulmion muotoinen rakennus sijaitsee Keuruun keskustassa ala- ja yläkoulun vieressä. Kolmekerroksisessa rakennuksessa on kaksi päiväkotikäytössä olevaa kerrosta. Rakennuksen kolmannessa kerroksessa sijaitsee kaksi ilmanvaihtokonehuonetta. Rakennus on liitetty kaukolämpöön.

Rakennuksen kuntoarvio on valmistunut 30.01.2026. Kuntoarvion mukaan kiinteistö on hyvässä kunnossa 4,1/5. Rakennuksen merkittävimmät korjaustarpeet kohdistuvat ikkunoiden lasilistoihin, seinien halkeamien ja märkätilojen lattioiden kaatojen korjauksiin sekä vesikatteen läpivientien tiivistämiseen. Rakennuksen yhdessä ryhmässä on tehty ilmoituksia mahdollisesta sisäilmaongelmasta. Korjaukset on yksilöity tarkemmin kuntoarviossa. Rakennuksen tilat olivat kohdekäynnin perusteella yleisesti hyvässä kunnossa.

BEM - projektipankkiin tallennetun rakennustyöselostuksen mukaan Aurinkolinnan ja sen piharakennusten bruttoala on 2.868 brm^2 ja kuntoarvion mukainen päärakennuksen huoneistoala on 2.616 htm^2.



Kuva 17. Päiväkoti Aurinkolinnan julkisivu joulukuun ensimmäisenä päivänä 2025.

5.8.2 Tilat ja tilojen käyttö

Päiväkodissa on teoriassa hoitopaikkoja 175 lapselle. Selvityksen aikana rakennuksen yhdeksän ryhmän lapsimäärä oli 150 - 160 lasta ja henkilökuntaa oli 40 - 50. Päiväkodissa on periaatteessa yhden lapsiryhmän kasvuvara. Lisäksi yksi lapsiryhmä oli Kivikoululla. Omien palveluiden lisäksi kaupunki ostaa varhaiskasvatuksen 50 lapsen paikat yksityiseltä Nordlandia Tähtitarha päiväkodista. Päiväkoti ei ole kaupungin omistuksessa eikä sitä tarkasteltu tässä selvityksessä.

Ennusteiden mukainen syntyvyyden lasku voi lisätä tilojen vajaata käyttöä. Kaikkien lasten subjektiivinen päivähoito-oikeus kokoaikaiseen varhaiskasvatukseen vaikeuttaa lapsimäärätilanteen ennakointia ja tilojen käytön suunnittelua.

Käyttäjien mukaan tilat palvelevat toiminnallisesti hyvin käyttötarkoitustaan. Toimisto-, terapia- ja varastotiloja tarvittaisiin enemmän. Ruokasalissa astioiden palautus koetaan ongelmalliseksi.

5.8.3 Taloustiedot

Aurinkolinnaa koskevat kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kaupungilta. Kiinteistön nykyisen korjausvelan määräksi arvioidaan 15 % uudisrakennuksen hinnasta.

Kiinteistön keskeiset taloustiedot:

• Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2025)	4.756.046 €
• Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2025)	158.477 €/v
• Kiinteistön ylläpitokustannukset v. 2025	229.075 €/v

• Kiinteistön vuokratuotot v. 2025	20.748 €/v
• Kiinteistön alustava PK-kustannusarvio v. 2025	1.120.000 €
• Kiinteistön PTS-korjauskustannukset 0-10 v.	262.980 €

Kuntoarvion mukaiset PTS-kustannukset sisältävät normaalista kulumisista ja rikkoutumisista aiheutuneita kustannuksia sekä rakennusosiin kohdistuvia korjauskustannuksia. Rakennuksen lämmitys- ja sähkökustannukset muodostavat toiseksi suurimman osan 28,2 % rakennuksen ylläpitokustannuksista.

5.8.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Rakennuksen käyttöaste tukee sen säilyttämistä varhaiskasvatuksen käytössä. Käyttöastetta tulee kuitenkin tarkastella säännöllisesti suhteessa alueen väestökehitykseen ja palvelutarpeeseen. Suosittelemme kiinteistön säilyttämistä kaupungin omistuksessa. Kuntoarviossa esitetyt lisätutkimukset seinärakenteeseen ja rakennuksen sisäilmaan on tehty ja korjaukset suoritettu. Toimenpiteiden jälkeen ei ole tullut uusi sisäilmailmoituksia. Tarkastelujaksolla rakennuksen laajempi korjaaminen ei ole ajankohtaista.

Varotoimenpiteenä suosittelemme selvittämään yksityisen päiväkodin lasten sijoittamista Aurinkolinnaan ja esiopetuksen sijoittamista Kivikoululle, mikäli yksityinen toimija mahdollisesti lopettaa toimintansa.

Energiatehokkuustoimena rakennukseen on jo asennettu aurinkopaneelijärjestelmä. Sähköautojen latauspaikkojen rakentaminen voi tulla ajankohtaiseksi tulevien korjausten yhteydessä energiatehokkuuslainsäädännön mukaisesti.

5.9 Lapin päiväkoti

5.9.1 Kiinteistö

Nykyisin Lapin päiväkotina tunnettu rakennus valmistui alun perin eläinlääkärin taloksi vuonna 1930. Vuonna 1936 kunnan toiminnot siirtyivät rakennukseen. Rakennus muutettiin päiväkodiksi, kun uusi kunnantalo valmistui 1970-luvun lopussa. Päiväkotitoiminta on lopetettu vuonna 2025 ja rakennus oli tarkasteluhetkellä tyhjillään. Rakennukseen on tehty useita peruskorjauksia sen pitkän historian aikana, merkittävimpinä 1970-luvun muutostyöt kunnantalosta päiväkodiksi. Päärakennuksen eteen on tehty laajennus ja laajempi peruskorjaus vuonna 1997.

Rakennukseen ei ole tehty kuntoarviota, PTS-suunnitelmaa eikä haitta-ainekartoitusta. Kohdekäynnin perusteella rakennuksen kunto oli välttävä - tyydyttävä. Rakennukseen on laadittu energiatodistus 1.2.2024, jonka mukaan rakennuksen energialuokka on D_{2018}.

Kaupungin kiinteistöluettelon mukaan rakennuksen bruttoala on 476 brm^2 ja energiatodistuksen mukainen lämmin pinta-ala 428 m^2.



Kuva 18. Lapin päiväkodin julkisivu 1.12.2025.

5.9.2 Tilat ja tilojen käyttö

Rakennus sijaitsee hieman kauempana keskustan palveluista, mutta se on osa Keuruun keskustan kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä. Rakennus on inventoitu paikallisesti merkittäväksi rakennusperintökohteeksi. Tämä tarkoittaa, että sen ulkoasuun kohdistuvat muutokset vaativat yleensä Museoviraston tai maakuntamuseon lausunnon.

5.9.3 Taloustiedot

Lapin päiväkotia koskevat kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kaupungilta. Kiinteistön nykyisen korjausvelan määräksi arvioidaan 50 - 60 % uudisrakennuksen hinnasta.

Kiinteistön keskeiset taloustiedot:

• Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2025)	96.944 €
• Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2025)	7.380 €/v
• Kiinteistön ylläpitokustannukset v. 2025	35.684 €/v
• Kiinteistön alustava PK-kustannusarvio v. 2025	720.000 €
• Kiinteistön PTS-korjauskustannukset 0-10 v.	160.000 €
• Kiinteistön myyntihinta-arvio	240.000 €

Kiinteistön arvioidut PTS-kustannukset sisältävät normaalista kulumisista ja rikkoutumisista aiheutuneita kustannuksia sekä rakennusosiin kohdistuvia

korjauskustannuksia. Rakennuksen lämmitys- ja sähkökustannukset muodostivat 34,8 % rakennuksen ylläpitokustannuksista vuonna 2025.

5.9.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Suosittelemme ensisijaisesti kiinteistöstä luopumista myymällä vuonna 2027. Toissijaisesti voidaan selvittää rakennuksen jatkokäyttöä osana kaupungintalon toimintojen hajautettua mallia, esimerkiksi hallinnon käyttöön. Ennen lopullista ratkaisua suosittelemme teettämään kiinteistön kuntoarvion ja PTS-suunnitelman sekä huomioimaan selvityksissä ilmastonmuutokseen varautumisen ja energiatehokkuuslainsäädännön vaatimukset. Energiatehokkuustoimena rakennukseen voidaan selvittää aurinkopaneelijärjestelmän ja maalämmön asentamista. Sähköautojen latauspaikkojen rakentaminen pitää huomioida tulevien korjausten yhteydessä energiatehokkuuslainsäädännön mukaisesti. Rakennuksen laajempi peruskorjaaminen on ajankohtaista tarkastelujakson lopussa.

- Säästövaikutus, luopuminen myymällä +640.000 €
- Myynnin kertaluonteinen kustannusvaikutus +158.000 €

Säästövaikutukseen on laskettu kiinteistön luopumisen kustannukset sekä arvioidut ylläpito- ja PTS-kustannukset vuosilta 2027 – 2036. Myynnin positiivinen kertaluonteinen kustannusvaikutus olisi noin +158.000 €, kun myyntihinnalla katetaan kiinteistön jäljellä oleva kirjanpitoarvo, kuntotarkastus ja myyntikustannukset.

5.10 Haapamäen päiväkoti

5.10.1 Kiinteistö

Haapamäen päiväkoti on valmistunut vuonna 1897. Aikaisemmin rakennuksessa on toiminut kansakoulu. Toisen kerroksen tilat on poistettu käytöstä 1950-luvulla ja rakennusta on laajennettu ja peruskorjattu 1980-luvulla. Rakennuksen bruttoala on 453 brm^2. Kaksikerroksinen, hirsirunkoinen rakennus on puuverhottu ja harjakattoinen. Kattolappeiden suunnat ovat länteen ja itään. Rakennus on liitetty aluelämpöön. Kiinteistö sijaitsee keskeisesti Haapamäen taajamassa.

Kiinteistöön ei ole tehty kuntoarviota eikä PTS-suunnitelmaa. Rakennukseen on tehty kosteus- ja sisäilmatekninen tutkimus vuonna 2012. Raportin mukaan rakennuksessa havaittiin mm. alapohja- ja seinärakenteiden epätiiveyttä, märkätilojen vesieristeiden ja kallistusten korjaustarvetta, ala- ja yläpohjan tuuletuksen parantamista, alapohjan lämpöteknisen toimivuuden parantamista, sokkelien ja maanvastaisten rakenteiden kosteusrasituksen vähentämistä, ilmanvaihdon parantamista sekä yläpohjan ja vesikatteen tiivistäminen. Raportin valmistumisen jälkeen rakennukseen on uusittu ainakin lämmönvaihdin ja toinen ilmanvaihtokoneista.

Rakennuksen tilojen pinnat olivat kohdekäynnin perusteella tyydyttävässä kunnossa ja rakennus kokonaisuutena välttävässä kunnossa. Rakennuksen ulkokuoreen, tilojen pintarakenteisiin, ilmanvaihtoon ja vesi-, viemäri- ja sähköjärjestelmiin kohdistuu merkittäviä korjaustarpeita lähitulevaisuudessa.



Kuva 19. Haapamäen päiväkodin julkisivu 1.12.2025

5.10.2 Tilat ja tilojen käyttö

Päiväkodissa oli tarkasteluhetkellä kaksi lapsiryhmää ja yhteensä 20 lasta. Lisäksi Haapamäen koululle on sijoitettu eskarit ja viskarit, yhteensä 16 lasta. Pienten ryhmässä on kahdeksan iältään 0–3-vuotiasta lasta ja toisessa ryhmässä 12 iältään 3–5-vuotiasta lasta. Päiväkodissa oli raportointihetkellä vapaita hoitopaikkoja noin 4-7. Syntyvyyden mahdollinen lasku lisää edelleen tilojen vajaata käyttöä.

Päiväkoti on auki arkisin klo 6:30-17:00. Ruoka tuodaan keskuskeittiöltä ja ruokailu tapahtuu ryhmissä. Käyttäjien mukaan tilat ja piha-alueet palvelevat toiminnallisesti hyvin käyttötarkoitustaan. Rakennuksen tilat muodostavat rauhallisen ja kodinomaisen ympäristön toiminnan järjestämiseen, johon käyttäjät olivat erityisen tyytyväisiä. Toimintaa järjestetään vanhan talon ehdoilla. Käyttäjät kokivat piha-alueen alaosan pimeäksi sekä ehdottivat rakennuksen päätyseinän huoltomaalausta ja leikkivälineiden täydennystä piha-alueille.

5.10.3 Taloustiedot

Rakennusta koskevat kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kaupungilta. Kiinteistön nykyisen korjausvelan määräksi arvioidaan 80 % uudisrakennuksen hinnasta. Peruskorjauksen todennäköinen korjausaste tulee olemaan 70-90 %.

Kiinteistön keskeiset taloustiedot:

- Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2025) 89.448 €
- Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2025) 6.660 €/v
- Kiinteistön ylläpitokustannukset v. 2025 50.677 €/v
- Alustava PK-kustannusarvio v. 2025 (ka. 80%) 870.000 €
- Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset 10 v. 80.000 €

- Kiinteistön purkukustannukset 70.000 €
- Kiinteistön myyntihinta-arvio 100.000 €

Kiinteistön arvioidut PTS-kustannukset sisältävät normaalista kulumisista ja rikkoutumisista aiheutuneita kustannuksia, ei suurempia rakennusosiin kohdistuvia korjauskustannuksia. Rakennuksen lämmitys- ja sähkökustannukset muodostavat toiseksi suurimman osan 19,6 % rakennuksen ylläpitokustannuksista. Suurimman osuuden 53,7 % muodostivat majoitus- ja ravitsemuspalveluihin kirjatut kustannukset.

5.10.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Haapamäen lapsimäärä on voimakkaassa laskussa ja ennusteiden valossa näyttäisi siltä, ettei toimintaa rakennuksessa ole järkevä jatkaa. Rakennuksen peruskorjauksen ajankohta ajoittuisi viimeistään kiinteistöohjelman tarkastelujaksolle vuosille 2031-2032.

Suosittelemme rakennuksen suojeluarvojen tarkempaa selvittämistä sekä kiinteistöstä luopumista ensisijaisesti myymällä tai toissijaisesti purkamalla rakennus. Haapamäen päiväkodista luopuminen edellyttää, että varhaiskasvatuksen korvaavat tilat ratkaistaan ennen kiinteistön myyntiä. Ensisijaisena vaihtoehtona tarkastellaan päiväkotitoimintojen sijoittamista Haapamäen yhteiskoulun tiloihin. Ratkaisussa tulee huomioida tilamuutosten kustannukset, vaikutus koulukiinteistön kirjanpitoarvoon sekä varhaiskasvatuksen toiminnalliset vaatimukset.

Suosittelemme teettämään rakennuksen luopumisen valmistelua varten kuntokartoituksen ja haitta-ainetutkimuksen. Rakennuksen mahdollinen myynti voisi toteutua asunto- tai liiketoimintakäyttöön, mutta se vaatisi voimassa olevan kaavan muuttamista. Esitämme varhaiskasvatuksen keskittämistä Haapamäen koulun tiloihin ja päiväkodin myyntiä vuonna 2029. Mikäli myynti ei toteudu, esitämme rakennuksen purkamista vuonna 2030.

Luopumisen alustavat kustannukset myymällä v. 2029

- kp-arvo -63.000 € + myyntihinta-arvio +100.000 € = +37.000 €

Luopumisen alustavat kustannukset purkamalla v. 2030

- kp-arvo -56.000 € + purkukustannukset -70.000 € = -126.000 €

5.11 Haapamäen asuntola

5.11.1 Kiinteistö

Nykyinen rakennus muodostuu kahdessa vaiheessa toteutetusta osasta. Koulukäytössä vuoteen 1982 saakka ollut vanhempi osa on valmistunut vuonna 1931. Koulukäytön jälkeen tilat muutettiin nuorisotaloksi ja kirjastoksi. Toiminta päättyi vuonna 2012. Uudempi kolmikerroksinen opettajien asuntola valmistui vuonna 1955. Rakennuksen bruttoala on yhteensä 1114 brm^2. Pääosin kolme ja osittain kaksikerroksinen rakennus on tiili- ja betonirunkoinen ja harjakattoinen. Rakennus on liitetty aluelämpöön. Kiinteistö sijaitsee keskeisesti Haapamäen taajamassa Haapamäen päiväkodin vieressä.

Kiinteistöön ei ole tehty kuntoarviota eikä PTS-suunnitelmaa. Rakennukseen on tehty kosteus- ja sisäilmatekninen tutkimus vuonna 2012. Rakennuksessa havaittiin raportin mukaan laajoja rakenteisiin ja LVIS-järjestelmiin kohdistuvia korjaustarpeita mm. ala-, väli- ja yläpohjat, ulkoseinärakenteet, pintarakenteet, vesieristeet ja vesikattorakenteet. Kohdekäynnin perusteella rakennuksen kunto oli huono ja rakennukseen kohdistuu merkittäviä korjaustarpeita lähitulevaisuudessa.



Kuva 20. Haapamäen asuntolarakennuksen vanhempi 1930-luvulla rakennettu pääty 1.12.2025.

5.11.2 Tilat ja tilojen käyttö

Vanhan osan koulukäyttö päättyi vuonna 1982, jonka jälkeen vanha osa oli vielä kirjasto- ja nuorisotalokäytössä vuoteen 2012 saakka. Rakennuksessa on seitsemän asuntoa, joista ainoastaan yksi oli tarkastushetkellä vuokrattuna. Rakennus on pääosin tyhjillään.

5.11.3 Taloustiedot

Rakennusta koskevat kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kaupungilta. Kiinteistön nykyisen korjausvelan määräksi arvioidaan noin 90 % uudisrakennuksen hinnasta. Peruskorjauksen todennäköinen korjausaste tulee olemaan 80 - 110 %.

Kiinteistön keskeiset taloustiedot:

- Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2025) 38.484 €
- Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2025) 3.020 €/v
- Kiinteistön ylläpitokustannukset v. 2025 20.441 €/v
- Rakennuksen vuokratulot v. 2025 23.799 €/v
- Alustava PK-kustannusarvio v. 2025 (ka. 90%) 2.500.000 €

- Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset 10 v. 180.000 €
- Kiinteistön purkukustannukset 120.000 €

Kiinteistön arvioidut PTS-kustannukset sisältävät normaalista kulumisista ja rikkoutumisista aiheutuneita kustannuksia, ei suurempia rakennusosiin kohdistuvia korjauskustannuksia. Kiinteistöön ei ole tehty haitta-ainekartoitusta, jonka perusteella on mahdollista tarkentaa taulukossa esitettyä alustavaa purkukustannusarviota. Vuokratuloilla katettiin rakennuksen ylläpitokustannukset ja lähes kaikki poistot vuonna 2025. Rakennuksen lämmitys- ja sähkökustannukset muodostavat suurimman osan 84,4 % rakennuksen ylläpitokustannuksista.

5.11.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Haapamäen asuntola on erittäin huonokuntoinen ja vajaalla käytöllä. Rakennukseen pitäisi tehdä tarkastelujaksolla laaja peruskorjaus.

Suosittelemme rakennuksen suojeluarvojen tarkempaa selvittämistä sekä kiinteistöstä luopumista ensisijaisesti purkamalla rakennus vuonna 2028. Purku-urakka olisi suositeltavaa yhdistää samaan urakkaan muiden purkukohteiden kanssa. Suosittelemme teettämään rakennuksen luopumisen valmistelua varten haitta-ainekartoituksen.

Luopumisen alustavat kustannukset purkamalla v. 2028

- kp-arvo 29.400 € + purkukustannukset 120.000 € = -149.400 €

5.12 Kaupungintalo

5.12.1 Kiinteistö

Keuruun kaupungintalo on valmistunut 1974 ja se on perusrakenteiltaan pääosin alkuperäiskuntoinen. Rakennuksessa on kaksi maan pinnan yläpuolista kerrosta ja yksi kellarikerros. Rakennukseen ei ole tehty viime vuosina PTS-suunnitelmaa sisältävää kuntoarviota. Rakennukseen on tehty 2000-luvulla monta sisäilmaolosuhteisiin liittyvää selvitystä, joista viimeisin kosteus- ja sisäilmatekninen tutkimus valmistui kesäkuussa 2024. Kaupungintalossa on pääosin toimistokäyttöön tarkoitettuja tiloja. Lisäksi rakennuksessa on valtuustosali, ravintolakeittiö, ruokala sekä osittaisessa kellarikerroksessa saunaosasto, arkistotiloja, väestönsuoja, teknisiä tiloja sekä kirjastoauton autotalli ja entinen kirjastotila. Rakennuksessa on betonirunko, julkisivuna tiililaattapintaiset betonielementit sekä pilarit, joissa muurattu tiilipinta. Alapohja on maanvarainen betonilaatta. Vesikatto on tasakatto sisäpuolisella vedenpoistolla. Rakennukseen ei ole tehty haitta-ainekartoitusta.

Rakennuksen mahdollisista suojeluarvoista ei ole tietoa ja ne tulee selvittää ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Rakennusta ei ole vielä peruskorjattu vaan korjauksia on kohdistettu paikallisesti tilamuutoskorjauksiin, rakennusosiin, ilmanvaihtokoneisiin ja ikkunoihin. Rakennus on kuntonsa puolesta laajan peruskorjauksen tarpeessa. Tyypillisesti korjausaste tällaisissa peruskorjauksissa on 70-90 %. Tarkempi korjausaste on mahdollista selvittää hankesuunnittelun yhteydessä. Nykyisten tilojen korjausten järkevyys on kyseenalaista ja on suositeltavaa pohtia muita mahdollisia tilavaihtoehtoja. Rakennuksen bruttoala on kiinteistöluettelon mukaan 4.624 brm^2.

Viimeisimmän kuntotutkimusraportin merkittävimpiä korjauskohteita ovat mm.

- sade- ja pintavesien kosteusrasituksen poistaminen
- kellarin maanvaraisten lattioiden kosteusrasituksen poistaminen
- kellarin maanvastaisten seinien riskirakenteiden korjaaminen
- vesikatto- ja yläpohjarakenteiden korjaaminen (tai harjakatto)
- julkisivujen kosteusrasituksen pienentäminen
- julkisivujen sokkelirakenteiden korjaukset
- rakenteiden epätiiveyksien korjaamiset
- rakennuksen pintarakenteiden uusimiset
- laajat LVIS-korjaukset

Rakennuksen tarkka korjaushistoria ei ole tiedossa, mutta saatujen tietojen mukaan rakennukseen ei ole tehty laaja-alaista peruskorjausta. Vuonna 2016 kellariin on rakennettu uusi arkisto.



Kuva 21. Kaupungintalon pääjulkisivu

5.12.2 Tilat ja käyttöastetutkimuksen tulokset

Rakennuksen tilaratkaisut edustavat aikakaudelle tyypillistä, oma työhuone -ajattelua. Rakennuksen elinkaaren aikana on toteutettu pienempiä tilamuutoksia, kun tilojen käyttäjäryhmät ovat vaihtuneet. Nykyinen työympäristö on edelleen pääosin alkuperäisessä muodossa. Rakennuksessa työskentelee nykyisin pääasiassa kaupungin hallintoa 55-60 henkilöä.

Kaupungintalolle päätettiin toteuttaa käyttöasteselvitys tilojen todellisen käytön selvittämiseksi. Käyttöasteselvitys toteutettiin viikolla 47/2025 tiloihin jaettujen kyselylomakkeiden avulla. Kyselyn vastausprosentti oli 70 %. Tutkittuja tiloja oli yhteensä 77 kappaletta, joista viisi on neuvottelutilaa ja loput toimistotiloja. Kaupungintalon henkilömäärä oli tutkimushetkellä 55 henkeä ja tutkittujen tilojen pinta-ala oli yhteensä 2.205 htm^2. Tutkimus kohdistettiin kaupunginhallinnon käytössä oleviin toimisto- ja kokoustiloihin.

Tutkimuksen perusteella kaupungintalon ajalliseksi käyttöasteeksi saatiin keskimäärin 45 %. Neuvottelutilojen ajallinen käyttöaste oli 8 %. Tutkimuksen ajankohdan voidaan katsoa edustavan tilojen keskimääräistä käyttöä normaaliaikana. Loma-ajat ja mahdolliset epidemiat pienentävät käyttöastetta.

Kaupungintalolla työskentelee enimmillään noin 60 henkeä. Kaupungintalon tilatehokkuus ilman aputiloja on nykyisen käsityksen mukaan heikko n. 36,8 m^2/henkilö. Tehokkaimmillaan uusia virastotaloja on nykyisin toteutettu n. 10-15 m^2/henkilö.

Tilatehokkuutta olisi mahdollista kasvattaa esim. uudella monitilatyöympäristökonseptilla huomattavasti ja samalla tarvittavien pinta-alojen määrää voidaan vähentää nykyisestä suunnitteluratkaisusta riippuen 40-70 %. Kaupungintalon henkilömäärän vaatima pinta-alatarve on arviolta 1.300-1.600 brm^2. Nykyisen kaupungintalon vertailupinta-ala on 4.624 brm^2. Tarvittavan uudisrakennuksen pinta-alan tulisi olemaan noin 3.000 brm^2 pienempi.

5.12.3 Taloustiedot

Kaupungintaloa koskevat kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kaupungilta. Rakennuksen korjausaste kuvastaa korjattavien rakennusosien prosentuaalista määrää ja siitä syntyvää kustannusta. Kuntoarviotietojen perusteella rakennuksen korjausasteen arvioidaan olevan noin 90 %. PTS-suunnitelman tiedot on arvioitu vastaavan ikäisten rakennusten perusteella.

Kiinteistön keskeiset taloustiedot:

- Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2025) 256.423 €
- Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2025) 10.809 €/v
- Kiinteistön ylläpitokustannukset v. 2025 135.422 €/v
- Rakennuksen vuokratulot v. 2025 17.123 €/v
- Alustava PK-kustannusarvio (ka. 90 %) v. 2025 10.400.000 €
- Arvioidut PTS-kustannukset 0 - 10 v. 2.300.000 €
- Kiinteistön purkukustannukset 390.000 €

Kiinteistön arvioidut PTS-kustannukset sisältävät normaalista kulumisista ja rikkoutumisista aiheutuneita rakennusosien korjauskustannuksia. Kiinteistöön ei ole tehty haitta-ainekartoitusta, jonka perusteella on mahdollista tarkentaa taulukossa esitettyä alustavaa purkukustannusarviota. Vuokratuloilla katettiin rakennuksen ylläpitokustannuksista 12,6 % vuonna 2025. Rakennuksen lämmitys- ja sähkökustannukset muodostavat suurimman osan 79,7 % rakennuksen ylläpitokustannuksista. Kaupungintalon korjausvelka on selvityksessä mukana olevista kiinteistöistä suurimpia.

5.12.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Kaupungintalon tulevaisuutta on tarkasteltu erillisissä selvityksissä ja kaupungin aikaisemmassa päätöksenteossa, joiden johtopäätökset on huomioitu tässä kiinteistöohjelmassa. Kaupungintaloa ei ole suositeltavaa peruskorjata nykyiseen

laajuuteen, koska toiminnan tarpeet täyttävän uudisrakennuksen investointi- ja elinkaarikustannukset ovat merkittävästi edullisemmat. Uusilla työympäristökonsepteilla on mahdollista saavuttaa huomattavia säästöjä investointikustannuksien lisäksi myös rakennuksen elinkaarikustannuksiin. Kaupungintalon mahdollinen uusi työympäristökonsepti sekä tilaratkaisut kannattaa pohtia tarkemmin hankesuunnitteluvaiheessa.

Vaihtoehtojen alustavat kustannusvaikutukset ovat:

- Uudisrakennuksen hintataso on v. 2026 noin 5,2-6,0 M€

  (sis. vanhan rakennuksen kirjanpitoarvon ja purkukustannukset)
- Nykyisten tilojen peruskorjauksen hintataso on v. 2026 noin 10,4 M€

Vaihtoehtojen välinen kustannusten säästöpotentiaali on 4,4-5,2 M€

Uudisrakennusvaihtoehtoa puoltaisivat myös merkittävästi pienemmät ylläpito- ja energiakustannukset. Edullisin ratkaisuvaihtoehto olisi kuitenkin toimintojen hajasijoittaminen nykyisiin kiinteistöihin.

Nykyisen kiinteistön turvallisen ja terveellisen käytön turvaaminen vaatisi tarkastelujaksolla huomattavia korjaavia toimenpiteitä, vaikka laajamittaista peruskorjausta ei toteutettaisi. Esitämme kaupungintalon purkamista vuonna 2028 sekä haitta-ainekartoituksen ja hyötykäyttöselvityksen teettämistä vuonna 2027. Purkuesitys ei perustu yksinomaan rakennuksen tekniseen kuntoon vaan myös merkittävään tilatehottomuuteen ja kaupungin väestökehityksestä johtuviin pieneneviin tilatarpeisiin.

Lisäksi esitämme hankesuunnittelutyöryhmän perustamista, tilatarpeiden, toimintojen hajasijoittamisen ja mahdollisen vuokraamisen selvittämistä sekä tarkempaa aikataulua ja kustannuksia.

5.13 Elinkeinotalo - eCenter

5.13.1 Kiinteistö

Rakennus on valmistunut pääosin Keuruun Sähkö Oy:n toimitiloiksi vuonna 1956 ja sitä on peruskorjattu vuonna 2008. Viisikerroksinen rakennus on harvoja jälleenrakennuskauden liikekiinteistöjä Keuruun keskustassa. Keuruun keskusaukion vieressä sijaitsevassa rakennuksessa on toiminut myös matkahuolto ja pankkeja. Nykyisin rakennuksessa toimii mm. edunvalvonta ja museo. Kaupungin suunnitelmissa on ollut siirtää rakennukseen kaupungintalon toimintoja. Kiinteistöön ei ole tehty kuntoarviota tai PTS-suunnitelmaa. Kohdekäynnin perusteella rakennus on tyydyttävässä kunnossa. Rakennuksen bruttoala on 1.553 brm^2 ja huoneistoala 1.065 htm^2.

Rakennuksen 1.-3. kerroksiin on tehty viimeisin sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus 17.7.2024. Kuntotutkimuksen mukaan rakennuksen merkittävimpiä korjauskohteita olivat mm.

- ikkunaliittymien ja läpivientien tiivistykset
- ilmanvaihdon säätäminen
- paine-erojen pienentäminen ja korvausilman saannin varmistaminen

Saadun tiedon mukaan raportteihin kirjatut toimenpiteet on pääosin tehty. Korjaustarpeet on kuvattu tarkemmin ja laajemmin kuntotutkimuksissa.



Kuva 22. eCenterin julkisivu 3.2.2026.

5.13.2 Tilat ja tilojen käyttö

Kiinteistö Oy Keuruun Elinkeinotalon omistaa kokonaan Keuruun kaupunki. Kehittämisyhtiö Keulink Oy käytti rakennuksen 3. kerrosta aiemmin, mutta tarkastelu hetkellä 3. kerros oli pääosin tyhjillään. Rakennuksessa toimii kaupungin edunvalvonta ja kesällä 2026 toimintansa aloittanut museo.

5.13.3 Taloustiedot

Kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kaupungilta. Kiinteistön korjausvelka-arvio perustuu oletettuun noin 30 % korjausasteeseen. PTS-suunnitelma on suuntaa antava arvio ja perustuu vastaavien kohteiden PTS-suunnitelmiin.

Kiinteistön keskeiset taloustiedot:

- Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2025) 1.305.190 €
- Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2025) 52.570 €/v
- Kiinteistön ylläpitokustannukset v. 2025 52.570 €/v
- Kiinteistön alustava PK-kustannusarvio v. 2026 (ka. 30 %) 1.200.000 €
- Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset 0-10 v. 180.000 €

Kiinteistön PTS-kustannuksiin ei ole arvioitu ilmastonmuutokseen varautumisen toimia eikä energiatehokkuustoimia. Em. kustannukset on huomioitu myös kiinteistön peruskorjauksen kustannusarviossa. Edellä taulukoituja talouslukuja ei ole huomioitu tämän raportin yhteenvedossa, koska kaupunki ei omista kiinteistöä eikä vastaa sen hallinnasta.

5.13.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Kiinteistö sijaitsee keskustassa ja sen saavutettavuus on erittäin hyvä. Rakennuksen seuraava laajempi peruskorjaus ei ole käytössä olevien tietojen perusteella ajankohtaista kiinteistöohjelman tarkastelujaksolla.

Kaupunki ei omista kiinteistöä, eikä sillä ole suoraa päätösvaltaa yhtiön asioihin. Kaupunki omistaa kuitenkin yhtiön kokonaisuudessaan, joten sillä on välillistä päätösvaltaa yhtiön asioihin. Kiinteistöohjelman ohjausryhmä halusi ottaa kiinteistön mukaan tarkasteluun, koska rakennuksen laajempaa käyttöä on suunniteltu kaupungintalon toimintojen tarpeisiin.

Suosittelemme, että ennen kaupungintalon toimintojen mahdollista sijoittamista rakennukseen tulee laatia kuntoarvio, PTS-suunnitelma sekä tilaselvitys, jossa arvioidaan kaupungintalon toimintojen sijoittamisen edellyttämät muutostyöt ja kustannukset. Suosittelemme lisäämään kuntoarvion tehtävälistaan ilmastonmuutokseen varautumisen selvittämisen sekä energiatehokkuuslainsäädännön velvoitteiden arvioinnin.

5.14 Uimahalli

5.14.1 Kiinteistö

Uimahalli on valmistunut 1980. Rakennusta on peruskorjattu ja laajennettu kahteen suuntaan vuonna 2009. Rakennuksen koillisosan laajennuksessa sijaitsevat monitoimiallas, lasten allas ja vesiliukumäki. Lounaan puoleiseen osaan on rakennettu kahteen osaan jaettava liikuntasali sekä puku- ja pesuhuonetiloja. Lisäksi yksi hoitotila on vuokrattu ulkopuoliselle toimijalle. Kiinteistöön on tehty kuntoarvio ja PTS-suunnitelma 30.01.2026. Kuntoarvion mukaan rakennus on tyydyttävässä kunnossa 3,7/5. Rakennuksen bruttoala on kiinteistöluettelon mukaan 3.616 brm^2 ja sitä vastaava huoneistoala on noin 3.000 htm^2.



Kuva 23. Uimahallin pääsisäänkäynti

Kuntoarvion mukaan merkittävimpiä korjauskohteita ovat:

- matalien sokkelirakenteiden tarkastaminen ja korjaaminen
- alapohjarakenteet
- julkisivujen saumojen tiivistykset ja puuosien maalaukset
- kuntosalin katon kosteusvauriot (korjataan 2026-2027)
- märkätilojen vedeneristeet (korjataan 2026-2027)
- sekoittajien, suihkujen, termostaattien, venttiilien ja hanojen uusiminen (korjataan 2026-2027)
- tulo- ja poistoilmanvaihtokoneiden uusiminen
- kellarin maanvastaisten seinien vesieristyksien ja salaojien uusiminen (eteläsivu)
- rakennusautomaation uusiminen

Toimenpiteet on yksilöity tarkemmin kuntoarviossa. Rakennuksen vanhan allasosan ja pesutilojen korjaustyöt alkoivat kesällä 2026. Korjaustyössä uusitaan vanhan osan vedeneristeet, pintarakenteet ja varusteet sekä tehdään rakenteellisia korjauksia. Uimahalli on poissa käytöstä noin vuoden ajan.

5.14.2 Tilat ja tilojen käyttö

Uimahallin sijainti on keskeisellä paikalla Keuruun keskustassa. Uimahallin aukioloja on porrastettu päivittäin ja halli on avoinna maanantaisin, tiistaisin ja torstaisin klo 06:00–20:30, keskiviikkoisin ja perjantaisin klo 14:00–20:30 sekä lauantaisin klo 13:00–18:00. Sunnuntaisin halli on suljettu. Lisäksi voi olla erillisiä sulkuaikoja vuosittain, joista ilmoitetaan erikseen mm. kaupungin nettisivuilla. Uimahallissa on 25 metrin allas, lastenallas, terapia- ja kylmäallas sekä sauna- ja pukutilat. Nykyiset allastilat palvelevat käyttäjiä hyvin. Rakennuksessa havaittujen kosteusongelmien korjaukset olivat käynnistymässä.

Tilojen ahtautta on erityisesti koululiikunnan aikana tiettyinä päivinä. Käyttäjämäärät ovat viime vuosina olleet keskimäärin 80 000 käyntiä/vuosi. Uimahallia käyttävät aktiivisesti mm. koululaiset ja eläkeläiset. Yksi tiloista on vuokrattu ulkopuoliselle hyvinvointipalveluja tuottavalle yrittäjälle.

5.14.3 Taloustiedot

Kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kaupungilta. Rakennuksen korjausvelka kuvaa rakennuksen kunnon heikentymistä kohti seuraavaa peruskorjausta. PTS-suunnitelman tiedot on poimittu kuntoarvioraportista. Rakennuksen korjausasteen arvioidaan olevan noin 35 %.

Kiinteistön keskeiset taloustiedot:

• Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2025)	3.228.917 €
• Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2025)	137.840 €/v
• Kiinteistön ylläpitokustannukset v. 2025	224.860 €/v
• Kiinteistön PK-kustannusarvio v. 2026 (ka. 35%)	3.400.000 €
• Kiinteistön PTS-korjauskustannukset 0 – 10 v.	1.207.262 €

Uimahallin lipputuloilla (280 t€) katettiin kiinteistön ylläpitokustannukset ja osa PTS-korjauskustannuksista. Rakennuksen kirjanpitoarvoa kasvattaa raportointihetkellä käynnissä olevat korjaukset noin +1,2 M€. Osa PTS-kustannuksiin kirjatuista korjauksista tehdään käynnissä olevan saneerauksen yhteydessä, mikä taas vähentää taulukoituja PTS-kustannuksia. Rakennuksen lämmitys- ja sähkökustannukset muodostavat suurimman osan 72,7 % rakennuksen ylläpitokustannuksista.

5.14.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Uimahalli palvelee käyttäjäryhmiä melko hyvin ja sen sijainti on hyvä. Käynnistyvän remontin takia uimahalli on suljettu vuoden 2027 kesään tai alkusyksyyn saakka.

Uimahalli on kaupungin hyvinvointi- ja liikuntapalveluiden keskeinen palvelurakennus. Esitämme uimahallin säilyttämistä kaupungin omistuksessa sekä PTS-korjausten budjetointia suunnitelmavuosille, joita ei korjata saneerauksessa. Lisäksi esitämme ilmastonmuutokseen varautumisen toimenpiteenä sade- ja hulevesijärjestelmän mitoituksen tarkastamista sekä aurinkopaneelijärjestelmän asentamista. Rakennuksen seuraava peruskorjausajankohta ei ajoitu tämän kiinteistöohjelman tarkastelujaksolle.

5.15 Pääkirjasto

5.15.1 Kiinteistö

Keuruun pääkirjasto sijaitsee keskustassa ja Tarhianjärven tuntumassa. Rakennus on valmistunut vuonna 1999 eikä laajempaa peruskorjausta ole vielä tehty. Kirjastosta löytyy avointa yleisötilaa sekä kirjastotoimintaan liittyviä työ-, varasto-, ja henkilökunnan tiloja. Kiinteistöön on tehty kuntoarvio ja PTS-suunnitelma 30.01.2026. Kuntoarvion mukaan rakennus on tyydyttävässä kunnossa 3,4/5. Rakennuksen bruttoala on kiinteistöluettelon mukaan 1.891 brm^2 ja sitä vastaava huoneistoala on noin 1.500 htm^2.

Kuntoarvion mukaan merkittävimpiä korjauskohteita ovat mm.

- sokkelirakenteiden kosteusrasituksen pienentäminen, korjaaminen ja tiivistäminen
- julkisivujen saumojen tiivistykset ja puuosien maalaukset
- ikkunoiden ja väliovien kunnostus
- varastojen ja arkistojen lattiapintojen uusiminen
- vesikatteen huoltomaalaus
- märkätilojen vedeneristeiden uusiminen
- Lämmönjakokeskuksen uusiminen
- tulo- ja poistoilmanvaihtokoneiden uusiminen
- rakennusautomaation uusiminen

PTS-toimenpiteet on yksilöity tarkemmin kuntoarviossa.



Kuva 24. Pääkirjaston sisäänkäynti

5.15.2 Tilat ja tilojen käyttö

Pääkirjaston käyntimäärä oli vuonna 2025 noin 57 200 kävijää. Kävijämäärä on ollut jo monen vuoden ajan kasvussa, esim. vuosien 24-25 välillä kasvu oli 4,3%.

Pääkirjaston asiakaspalvelu on auki maanantaista torstaihin klo 11:00–19:00 sekä perjantaisin klo 11:00–17:00 ja lauantaisin klo 10:00–14:00. Sunnuntaisin kirjaston asiakaspalvelu on suljettu. Asiakaspalvelu aikojen ulkopuolella ma-to kirjasto on auki omatoimikirjastona klo 8:00-21:00 ja pe-su klo 8:00-19:00. Kirjastossa toimii lisäksi matkailun infopiste ja Kelan asiointipiste tiistaisin ja torstaisin klo 12-15.

Käyttäjät kokevat tilat pääosin toimiviksi seuraavia puutteita lukuun ottamatta:

- salin akustiikka koetaan puutteelliseksi
- linoluem-lattiapinnat alkavat olla kuluneet
- kirjastosali lämpenee kesällä liikaa
- sisäänkäyntien esteettömyydessä on ongelmia
- takaoven henkilökunnan sisäänkäynti koetaan hankalaksi

5.15.3 Taloustiedot

Kiinteistön kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kaupungilta. Rakennuksen korjausvelka kuvaa rakennuksen kunnon heikentymistä kohti seuraavaa peruskorjausta. PTS-suunnitelman tiedot on poimittu kuntoarvioraportista. Rakennuksen korjausasteen arvioidaan tällä hetkellä olevan noin 35 %.

Kiinteistön keskeiset taloustiedot:

- Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2025) 372.146 €
- Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2025) 27.744 €/v

- Kiinteistön ylläpitokustannukset v. 2025 50.373 €/v
- Kiinteistön PK-kustannusarvio v. 2026 (ka. 35 %) 1.650.000 €
- Kiinteistön PTS-korjauskustannukset 0 – 10 v. 622.691 €

Kiinteistön PTS-kustannukset eivät sisällä ilmastonmuutoksen varautumisen toimia. Em. kustannukset on huomioitu kiinteistön PK-kustannusarviossa. Rakennuksen lämmitys- ja sähkökustannukset muodostavat suurimman osan 64,5 % rakennuksen ylläpitokustannuksista.

5.15.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Pääkirjasto kuuluu kaupungin keskeiseen palveluverkkoon eikä sille ole tunnistettavissa realistista vaihtoehtoista sijoituspaikkaa ilman merkittäviä investointeja. Rakennuksen säilyttäminen edellyttää sen peruskorjaamista tarkastelujaksolla.

Esitämme pääkirjaston säilyttämistä kaupungin omistuksessa ja kiinteistön peruskorjausta tarkastelujakson lopussa vuosina 2034-2035 tai viimeistään seuraavan jakson alussa. Lisäksi esitämme ilmastonmuutoksen varautumisen toimena sade- ja hulevesijärjestelmän mitoituksen tarkastamista sekä aurinkopaneelijärjestelmän asentamisen selvittämistä hankkeen suunnitteluvaiheessa.

5.16 Terveysasema

5.16.1 Kiinteistö

Kiinteistössä toimii Keuruun kaupungin sosiaali- ja terveysasema sekä keskuskeittiö. Rakennuksen sosiaali- ja terveysasemaosa on vuokrattu Keski-Suomen hyvinvointialueelle toistaiseksi voimassa olevalle vuokrasopimuksella. Keskuskeittiö on vuokrattu Keurusseudun Ateria- ja tukipalvelut Oy, Katerialle. Keskuskeittiön muutos- ja laajennustyöt valmistuivat vuonna 2022. Lisäksi rakennuksessa toimii Fimlab Oy ja Mehiläisen työterveys.



Kuva 25. Terveysaseman pääsisäänkäynti

Kiinteistö on rakentunut nykyiseen muotoonsa monessa eri vaiheessa. Vanhin osa on rakennettu 1950-luvulla. Vanhaa osaa on laajennettu juhlasalilla ja kaksikerroksisella asumispalveluyksiköllä vuonna 1979. Lisäksi rakennusta on laajennettu vuosina 2008 ja 2022. Ilmanvaihtolaitteet sekä lämmönjako on saneerattu vuonna 2008. Viimeisin kuntoarvio ja PTS-suunnitelma on valmistunut 27.3.2025. Kuntoarvion mukaan rakennus on yleisesti tyydyttävässä kunnossa 3,6/5. Rakenneosien kuntoluokka on 3,1/5 ja LVIS-järjestelmien 3,8/5. Rakennuksen bruttoala on kiinteistöluettelon mukaan 10.188 brm^2, josta keskuskeittiön osuus 1.081 brm^2.

Kuntoarvion mukaan merkittävimpiä PTS-korjauskohteita ovat mm.

- julkisivujen ja sokkelipintojen korjaukset
- C-osan yläpohjan uusiminen
- epoksilattiapintojen ja seinien korjaukset
- viemäreiden uusiminen
- alkuperäisten ilmanvaihtokoneiden uusiminen

PTS-korjaukset on kuvattu tarkemmin ja laajemmin kuntoarviossa.

5.16.2 Tilat ja tilojen käyttö

Keski-Suomen hyvinvointialue on pyrkinyt keskittämään kaupungin terveyspalvelut terveysasemalle. Palvelut kattavat sekä kiireelliset että kiireettömät tarpeet, ennaltaehkäisevän terveydenhuollon ja kuntoutuksen. Saatavia terveyspalveluita ovat mm.

- lääkärin ja hoitajan vastaanotot, rokotukset
- mielenterveys- ja päihdepalvelut
- suun terveydenhuolto
- fysioterapia ja kuntoutukset, apuvälinepalvelut
- sairaalaosasto, lyhytaikaista vuodeosastohoitoa (on päätetty lakkauttaa)
- aikuisten neuvontapalvelut
- neuvolapalvelut

Sosiaali- ja terveysaseman on auki arkisin klo 8–16 ja asiointipiste palvelee tiistaisin ja perjantaisin klo 13–14. Kiirevastaanotto palvelee Keuruun sosiaali- ja terveysasemalla arkisin klo 8–16. Ilta- ja viikonloppukiirevastaanotto toimii Jämsän ja Äänekosken sosiaali- ja terveyskeskuksissa sekä Sairaala Novassa Jyväskylässä.

5.16.3 Taloustiedot

Kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kaupungilta. Rakennuksen korjausvelka kuvaa rakennuksen kunnon heikentymistä kohti seuraavaa peruskorjausta. Kiinteistön peruskorjauksen alustava kustannusarvio perustuu oletettuun noin 60 % korjausasteeseen. PTS-suunnitelman tiedot on poimittu kuntoarvioraportista. PTS-suunnitelmaan kirjattu tarkastelujaksolla (10 vuotta) tehtäviä korjaustöitä.

Kiinteistön keskeiset taloustiedot:

- Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2025) 10.184.492 €
- Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2025) 488.026 €/v
- Kiinteistön ylläpitokustannukset v. 2025 455.178 €/v

- Kiinteistön alustava PK-kustannusarvio v. 2026 (ka. 60 %) 15.900.000 €
- Kiinteistön PTS-korjauskustannukset 0-10 v. 1.619.600 €
- Kiinteistön vuokratulot v. 2025 1.613.906 €/v

Kiinteistön vuokratuloilla (v. 2025) voidaan kattaa kiinteistön ylläpitokustannukset, vuosipoistot sekä osa PTS-korjauksista. Kiinteistön PTS-kustannukset sisältävät rakennuksen normaalista kulumisesta ja kunnossapidosta aiheutuvat korjaustarpeet. Energiatehokkuuden parantamiseen, ilmastonmuutokseen sopeutumiseen tai toiminnallisiin muutoksiin liittyvät investoinnit on arvioitu erikseen. Edellä mainitut kustannukset on huomioitu kiinteistön PK-kustannusarviossa, joka oli tutkituista kohteista suurin. Rakennuksen lämmitys- ja sähkökustannukset muodostavat suurimman osan 62,9 % rakennuksen ylläpitokustannuksista.

5.16.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Kiinteistön sijainti on keskustasta välittömässä läheisyydessä ja palvelujen saavutettavuus on hyvä. Rakennuksen ylläpito edellyttää PTS-suunnitelman mukaan mittavia korjaustöitä, jotka kohdistuvat rakenteisiin ja talotekniikkaan.

SOTE-kiinteistöjä koskee 1.1.2026 voimaan tullut yhtiöittämisvelvollisuus. Keuruun kaupunginhallitus on kuitenkin linjannut, ettei terveysasemakiinteistöä siirretä erilliseen yhtiöön.

Rakennuksen peruskorjaamista kokonaisuutena ei ole suositeltavaa, koska se estäisi tai vaikeuttaisi merkittävästi rakennuksen käyttöä. Suosittelemme vaiheittain rakennetun rakennuksen peruskorjaamista alueittain ja rakennusosittain, mikäli toiminnassa tapahtuu muutoksia esim. vuodeosaston lakkautuksen yhteydessä vuonna 2027-2028. Vesikattojen ja julkisivujen korjauksista aiheutuu toiminnalle jonkin verran haittaa, mutta ne ovat toteutettavissa ilman toiminnan keskeytyksiä. Esitämme kuntoarviossa esitettyjen korjausten toteuttamista kokonaisuutena vuosina 2028-2029.

Kohteen pitkän aikavälin käyttöön liittyy hyvinvointialueen tilatarpeiden muutoksiin liittyvää epävarmuutta. Suosittelemme ensisijaisesti kiinteistön säilyttämistä kaupungin tai kaupunkikonsernin yhtiömuotoisessa omistuksessa sekä toteuttamaan kuntoarvion PTS-suunnitelman mukaisia korjaustöitä tarkastelujaksolla. Lisäksi suosittelemme selvittämään tarkastelujaksolla kiinteistön energiatehokkuuden parantamista sekä ilmastonmuutokseen varautumista.

5.17 Perhekeskus Seippo

5.17.1 Kiinteistö

Yksikerroksinen rakennus on valmistunut päiväkotikäyttöön vuonna 1980 ja sitä on peruskorjattu vuosina 1998 ja 2014. Rakennuksen käyttötarkoitus on muutettu perhekeskukseksi vuonna 2021. Kiinteistön viimeisin kuntoarvio ja PTS-suunnitelma on valmistunut 27.3.2025. Kuntoarvion mukaan rakennus on tyydyttävässä kunnossa 3,2/5. Rakennuksen arkkitehtuuri rakentuu kolmesta toisiinsa liittyvistä osista rinnettä myötäillen ja porrastaen. Rakennuksen bruttoala on 685 brm^2 ja sitä vastaava hyötyala 640 htm^2.



Kuva 26. Perhekeskus Seipon julkisivu

Kuntoarvion mukaan rakennuksen merkittävimpiä PTS-korjauskohteita ovat mm.

- rakennuksen sokkelien ulkopuolisen kosteusrasituksen vähentäminen
- vanhemman ilmanvaihtokoneen ja kanaviston uusiminen
- pyykinpesukoneen viemärin uusiminen

Rakennuksen lattiapinnoitteet on uusittu vuonna 2022. PTS-korjaukset kuvattu tarkemmin ja laajemmin kuntoarviossa.

5.17.2 Tilat ja tilojen käyttö

Kiinteistö on vuokrattu toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella Keski-Suomen hyvinvointialueelle. Rakennuksessa toimii tarkasteluhetkellä perhekeskus. Perhekeskuksessa järjestetään lastensuojeluun ja perheiden tukitoimintaa liittyvää toimintaa mm. perheneuvola ja perhekahvila toimintaa sekä leikkitreffejä. Käyttäjät kokevat tilat toimiviksi nykyiseen käyttötarkoitukseen. Tiloista on raportoitu heikkoon sisäilmaan viittaavista ongelmista, joista on tehty tutkimuksia.

5.17.3 Taloustiedot

Kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kaupungilta. Kiinteistön korjausvelka-arvio perustuu oletettuun noin 35 % korjausasteeseen. PTS-suunnitelman tiedot on poimittu viimeisestä kuntoarvioraportista (10 vuotta).

Kiinteistön keskeiset taloustiedot:

- Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2025) 753.900 €
- Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2025) 40.389 €/v
- Kiinteistön ylläpitokustannukset v. 2025 32.344 €/v
- Kiinteistön alustava PK-kustannusarvio v. 2026 (ka. 35%) 600.000 €

- Kiinteistön PTS-korjauskustannukset 0-10 v. 310.340 €
- Kiinteistön vuokratulot v. 2025 128.595 €/v

Kiinteistön vuokratuloilla (v. 2025) voidaan kattaa kiinteistön ylläpitokustannukset, vuosipoistot sekä osa PTS-korjauksista. Kiinteistön PTS-kustannukset sisältävät rakennuksen normaalista kulumisesta ja kunnossapidosta aiheutuvat korjaustarpeet. Energiatehokkuuden parantamiseen, ilmastonmuutokseen sopeutumiseen tai toiminnallisiin muutoksiin liittyvät investoinnit on arvioitu erikseen. Em. kustannukset on huomioitu kiinteistön PK-kustannusarviossa. Rakennuksen lämmitys- ja sähkökustannukset muodostavat suurimman osan 71,9 % rakennuksen ylläpitokustannuksista.

5.17.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Kiinteistön sijainti on keskustan välittömässä läheisyydessä ja sen saavutettavuus on hyvä. Rakennuksen ulkoalueet tukevat hyvin perhekeskuksen toimintaa.

SOTE-kiinteistöjä koskee 1.1.2026 voimaan tullut yhtiöittämisvelvollisuus. Keuruun kaupunginhallitus on kuitenkin linjannut, ettei kiinteistön omistusta siirretä erilliseen yhtiöön.

Kohteen pitkän aikavälin käyttöön liittyy hyvinvointialueen tilatarpeiden muutoksiin liittyvää epävarmuutta. Suosittelemme kiinteistön säilyttämistä kaupungin tai kuntakonsernin yhtiömuotoisessa omistuksessa, mikäli kiinteistön vuokrasuhde hyvinvointialueen kanssa jatkuu. Jos perhekeskustoiminta siirretään terveysasemalle, suosittelemme myymään rakennuksen. Perhekeskustoiminnan sijoittumista Kivelän koululle voisi myös harkita kouluverkon kiinteistöjen pohdinnan yhteydessä. Lisäksi suosittelemme toteuttamaan tarkastelujaksolla kuntoarvion PTS-suunnitelman mukaisia korjaustöitä sekä selvittämään kiinteistön energiatehokkuuden parantamista ja ilmastonmuutokseen varautumista vuonna 2030. Rakennuksen laajempi peruskorjaus ei ole ajankohtaista kiinteistöohjelman tarkastelujaksolla.

5.18 Paloasema

5.18.1 Kiinteistö

Paloasema on valmistunut vuonna 1992 eikä rakennusta ole vielä peruskorjattu. Rakennus on osittain kaksikerroksinen ja rakentuu kahdesta osasta, halli- ja toimisto-osasta. Rakennuksen toiseen kerrokseen on sijoitettu ilmanvaihtokonehuone. Rakennuksen kantavat rakenteen ovat betonirakenteisia. Vesikatto on pääosin loivasti kallistettu ja sisäpuolisella veden poistolla varustettu. Kiinteistön viimeisin kuntoarvio ja PTS-suunnitelma on valmistunut 27.3.2025. Rakennuksen energiatodistuksen (31.1.2024) mukainen energialuokka on E $_{2018}$. Kuntoarvion (27.3.2025) mukaan rakennus on tyydyttävässä kunnossa 3,3/5. Rakennuksen bruttoala on 1563 brm^2.

Rakennuksen arkkitehtuuri on melko selkeä ja hallimainen. Rakennuksen sijainti on keskustan välittömässä läheisyydessä.



Kuva 27. Keuruun paloasema

Kuntoarvion mukaan rakennuksen merkittävimpiä PTS-korjauskohteita ovat mm.

- lämmöneristeiden ja höyrynsulun lisääminen yläpohjaan
- ilmanvaihtokoneiden uusiminen
- metalliovien ja tornin ikkunoiden kunnostaminen

Rakennuksen lattiapinnoitteet on uusittu vuonna 2022. PTS-korjaukset on kuvattu tarkemmin ja laajemmin kuntoarviossa.

5.18.2 Tilat ja tilojen käyttö

Keuruun paloasema on osa Keski-Suomen pelastuslaitosta, joka toimii Keski-Suomen hyvinvointialueen alaisuudessa. Asema tarjoaa ympärivuorokautista pelastustoimintaa ja toimii alueen pääasiallisena pelastusyksikkönä. Operatiiviset tilat on jaettu puhtaaseen ja likaiseen alueeseen. Hallissa on pakokaasujen poistojärjestelmä.

Paloaseman kalustohalliosasta löytyy kuusi autohallipaikka, pesu- ja huoltotila sekä öljyntorjuntatila. Toimistotiloja rakennuksessa on neljä, joissa työskentelee palomestari/palotarkastaja sekä 3 palomiestä/vuoro ja ympärivuorokautinen ambulanssi. Käyttäjän mukaan rakennuksen tilat palvelevat käyttötarkoitustaan raportointihetkellä kohtuullisen hyvin. Käyttäjien mukaan majoitustiloja on nykyiselle henkilöstölle liian vähän. Paloasema on vuokrattu Keski-Suomen hyvinvointialueelle toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella.

5.18.3 Taloustiedot

Kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kaupungilta. Kiinteistön korjausvelka-arvio perustuu oletettuun noin 50 % korjausasteeseen. PTS-suunnitelman tiedot ovat arvioita vastaavan rakennuksen PTS-suunnitelmista.

Kiinteistön keskeiset taloustiedot:

- Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2025) 355.828 €
- Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2025) 48.415 €/v
- Kiinteistön ylläpitokustannukset v. 2025 65.084 €/v
- Kiinteistön alustava PK-kustannusarvio v. 2026 (ka. 50%) 1.950.000 €
- Kiinteistön PTS-korjauskustannukset 0-10 v. 139.850 €
- Kiinteistön vuokratulot v. 2025 188.076 €/v

Kiinteistön vuokratuloilla (v. 2025) voidaan kattaa kiinteistön ylläpitokustannukset, vuosipoistot sekä osa PTS-korjauksista. Kiinteistön PTS-kustannukset sisältävät rakennuksen normaalista kulumisesta ja kunnossapidosta aiheutuvat korjaustarpeet. Energiatehokkuuden parantamiseen, ilmastonmuutokseen sopeutumiseen tai toiminnallisiin muutoksiin liittyvät investoinnit on arvioitu erikseen. Em. kustannukset on huomioitu kiinteistön PK-kustannusarviossa. Rakennuksen lämmitys- ja sähkökustannukset muodostavat suurimman osan 63,8 % rakennuksen ylläpitokustannuksista.

5.18.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Kiinteistön sijainti on keskustan välittömässä läheisyydessä ja pelastustoimen saavutettavuus on alueellisesti hyvä. Rakennusten laajempi peruskorjaus on ajankohtainen kiinteistöohjelman tarkastelujakson loppupuolella tai seuraavan jakson alussa.

SOTE-kiinteistöjä koskee 1.1.2026 voimaan astunut yhtiöittämisvelvoite. Kaupungin hallitus on päättänyt jatkaa edelleen kiinteistön omistajana eikä paloasemien omistuksia ole siirretty erilliseen yhtiöön.

Suosittelemme ensisijaisesti kiinteistön säilyttämistä kaupungin tai kuntakonsernin omistuksessa sekä toteuttamaan rakennukseen PTS-suunnitelman mukaiset rakennusosiin kohdistuvat välttämättömät korjaustyöt sekä henkilöstötilojen mahdolliset muutokset vuosina 2028-2029. Korjausten toteutustavan ja ajankohdan valintaan vaikuttaa tarve minimoida korjauksista kriittiselle pelastustoimelle aiheutuvat häiriöt.

5.19 Haapamäen paloasema

5.19.1 Kiinteistö

Haapamäen nykyinen paloasema (palotalli) on valmistunut alun perin neljän eri yrityksen toimitiloiksi vuonna 1989. Keuruun kaupunki osti tyhjilleen jääneen entisen teollisuus- ja yrityshallin, joka remontoitiin ja muutettiin pelastustoimen käyttöön sopivaksi palotalliksi vuoden 2004 loppupuolella. Paloasematoiminta rakennuksessa alkoi vuonna 2005. Rakennusta ei ole vielä peruskorjattu. Rakennuksen kantavat rakenteet ovat liimapuusta ja kattokannattajat naulalevyristikoita. Puurakenteiset ulkoseinät on verhoiltu julkisivupellillä. Rakennus on sähkölämmitteinen. Kiinteistön viimeisin kuntoarvio ja PTS-suunnitelma on valmistunut 27.3.2025.

Kuntoarvion mukaan rakennus on välttävässä kunnossa 2,8/5. Rakennukseen ei ole tehty energiatodistusta. Rakennuksen kerrosala on 653 kem^2.



Kuva 28. Haapamäen paloasema

Kuntoarvion mukaan rakennuksen merkittävimpiä PTS-korjauskohteita ovat mm.

- Kantavien liimapuurakenteiden kantavuuden tarkempi selvittäminen
- Tilapintojen korjaus ja huoltomaalaus
- Sokkelin korjaus
- Kattovuotojen korjaus
- Poistoilmakanavien eristäminen

PTS-korjaukset on kuvattu tarkemmin ja laajemmin kuntoarviossa.

5.19.2 Tilat ja tilojen käyttö

Asemalla toimii vuonna 2005 perustettu Keuruun Kunnan Haapamäen Vapaa Palokunta ry. Yhdistys vastaa alueen palo- ja pelastustoiminnasta osana Keski-Suomen pelastuslaitoksen valmiutta, joka sijoittuu Keski-Suomen hyvinvointialueen alaisuuteen. Palokunnan operatiivista toimintaa sekä jäsenhankintaa johtaa sopimuspalokuntalaisten voimin paikallinen päällystö.

Koko rakennuksen pohjapiirustusta ei ollut käytössä. Rakennuksessa on alkuperäisen pohjapiirustuksen mukaan 4-5 autohallipaikkaa sekä sosiaali-, toimisto- ja koulutustilat. Rakennuksessa ei työskentelee henkilöitä vakituisesti. Käyttäjän mukaan rakennuksen tilat palvelevat käyttötarkoitustaan raportointihetkellä kohtuullisen hyvin. Asemalta puuttuu selkeä tilojen jako likaiseen ja puhtaaseen osaan sekä pakokaasujen poistojärjestelmä. Paloasema on vuokrattu Keski-Suomen hyvinvointialueelle toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella.

5.19.3 Taloustiedot

Kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kaupungilta. Kiinteistön korjausvelka-arvio perustuu oletettuun noin 60 % korjausasteeseen. PTS-suunnitelman tiedot perustuvat kuntoarviossa esitettyihin tietoihin

Kiinteistön keskeiset taloustiedot:

- Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2025) 3.833 €
- Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2025) 250 €/v
- Kiinteistön ylläpitokustannukset v. 2025 7.632 €/v
- Vuokratulot v. 2025 38.119 €/v
- Kiinteistön alustava PK-kustannusarvio v. 2026 (ka. 60 %) 780.000 €
- Kiinteistön PTS-korjauskustannukset 0-10 v. 53.700 €

Kiinteistön vuokratuloilla (v. 2025) voidaan kattaa kiinteistön ylläpitokustannukset, vuosipoistot ja osa PTS-korjauksista. Kiinteistön PTS-kustannukset sisältävät rakennuksen normaalista kulumisesta ja kunnossapidosta aiheutuvat korjaustarpeet. Energiatehokkuuden parantamiseen, ilmastonmuutokseen sopeutumiseen tai toiminnallisiin muutoksiin liittyvät investoinnit on arvioitu erikseen. Em. kustannukset on huomioitu kiinteistön PK-kustannusarviossa. Sähkölämmitteisen rakennuksen sähkökustannukset muodostavat suurimman osan 78 % rakennuksen ylläpitokustannuksista.

5.19.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Kiinteistön sijainti on Haapamäen keskustan läheisyydessä ja pelastustoimen saavutettavuus on alueellisesti kohtuullinen.

Suosittelemme ensisijaisesti kiinteistön säilyttämistä kaupungin tai kuntakonsernin omistuksessa sekä toteuttamaan rakennukseen PTS-suunnitelman mukaiset välttämättömät korjaustyöt rakennusosittain vuonna 2030. Toteutustavan ja ajankohdan valintaan vaikuttaa tarve minimoida korjauksista kriittiselle pelastustoimelle aiheutuvat häiriöt. Rakennuksen laajemman peruskorjauksen tarve on arvioitava viimeistään kiinteistöohjelman tarkastelujakson loppupuolella.

5.20 Pihlajaveden paloasema

5.20.1 Kiinteistö

Pihlajaveden paloasema (palotalli) on valmistunut vuonna 1992. Rakennusta ei ole vielä peruskorjattu. Kiinteistön viimeisin kuntoarvio ja PTS-suunnitelma on valmistunut 27.3.2025. Kuntoarvion mukaan rakennus on tyydyttävässä kunnossa 3,2/5. Rakennukseen on laadittu energiatodistus 19.1.2024, jonka mukaan rakennuksen energialuokka on E_{2018}. Rakennuksessa on sähkölämmitys, ilmalämpöpumppu ja koneellinen poistoilmanvaihto. Rakennuksen bruttoala on 184 brm^2 ja lämmin pinta-ala 170 m^2.

Kuntoarvion mukaan rakennuksen merkittävimpiä PTS-korjauskohteita ovat mm.

- Vesikattovarusteiden, rännien ja kaivojen asentaminen
- Märkätilojen ja keittiön pintojen uusiminen
- Autohallin lattian pinnoittaminen

PTS-korjaukset on kuvattu tarkemmin ja laajemmin kuntoarviossa.



Kuva 29. Pihlajaveden paloasema

5.20.2 Tilat ja tilojen käyttö

Paloasemalla toimii vuonna 2001 perustettu Pihlajaveden VPK ry. VPK vastaa alueen hälytystoiminnasta, ensivasteesta ja paloturvallisuustyöstä osana Keski-Suomen pelastuslaitoksen valmiutta, joka sijoittuu Keski-Suomen hyvinvointialueen alaisuuteen. Pihlajaveden VPK toimii täysin vapaaehtoispohjalta, eli asemalla ei ole päätoimisia, jatkuvassa päivystyksessä olevia palomiehiä. Hälytysosastoon kuuluu sopimuspalokuntalaisia.

Rakennuksessa on alkuperäisen pohjapiirustuksen mukaan kahdelle autolle paikat ja sosiaalitilat henkilöstölle. Käyttäjän mukaan rakennuksen tilat palvelevat käyttötarkoitustaan raportointihetkellä kohtuullisen hyvin. Pieneltä asemalta puuttuu jako likaiseen ja puhtaaseen osaan sekä pakokaasujen poistojärjestelmä. Paloasema on vuokrattu Keski-Suomen hyvinvointialueelle toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella.

5.20.3 Taloustiedot

Kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kaupungilta. Kiinteistön korjausvelka-arvio perustuu oletettuun noin 60 % korjausasteeseen. PTS-suunnitelman tiedot perustuvat kuntoarviossa esitettyihin tietoihin.

Kiinteistön keskeiset taloustiedot:

- Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2025) 8.490 €
- Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2025) 1.455 €/v
- Kiinteistön ylläpitokustannukset v. 2025 4.263 €/v
- Vuokratulot v. 2025 14.725 €/v
- Kiinteistön alustava PK-kustannusarvio v. 2026 (ka. 60 %) 240.000 €
- Kiinteistön PTS-korjauskustannukset 0-10 v. 11.300 €

Kiinteistön vuokratuloilla (v. 2025) voidaan kattaa kiinteistön ylläpitokustannukset, vuosipoistot ja PTS-korjauksia. Kiinteistön PTS-kustannukset on arvioitu melko alhaisiksi eivätkä ne sisällä ilmastonmuutoksen varautumisen toimia eivätkä energiatehokkuustoimia. Em. kustannukset on huomioitu kiinteistön PK-kustannusarviossa. Sähkölämmitteisen rakennuksen sähkökustannukset muodostavat suurimman osan 89,5 % rakennuksen ylläpitokustannuksista.

5.20.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Paloaseman sijainti Pihlajavedellä on alueen turvallisuuden kannalta erittäin tärkeä.

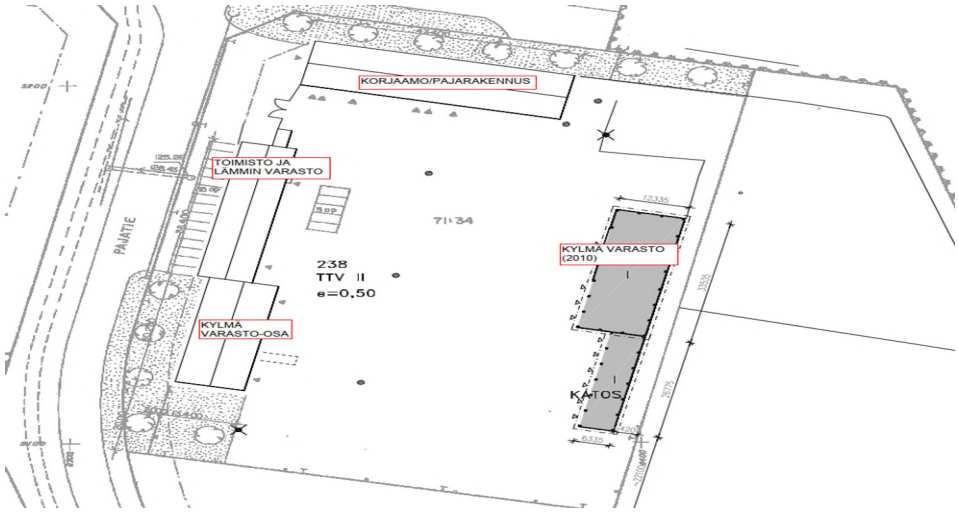
Suosittelemme ensisijaisesti kiinteistön säilyttämistä kaupungin tai kuntakonsernin omistuksessa sekä toteuttamaan rakennukseen PTS-suunnitelman mukaiset välttämättömät korjaustyöt rakennusosittain vuonna 2031. Toteutustavan ja ajankohdan valintaan vaikuttaa tarve minimoida korjauksista kriittiselle pelastustoimelle aiheutuvat häiriöt. Rakennuksen laajemman peruskorjauksen tarve on arvioitava viimeistään kiinteistöohjelman tarkastelujakson loppupuolella.

5.21 Tekninen varastokeskus

5.21.1 Kiinteistö

Teknisen varastokeskuksen toimisto/varastorakennus ja korjaamorakennus ovat valmistuneet vuonna 1983. Tontille on rakennettu lisäksi kylmä varastokatos vuonna 2010. Rakennuksia ei ole peruskorjattu laajemmin eikä niihin ole tehty kuntoarviota tai haitta-ainekartoitusta. Kohdekäynnin perusteella rakennuksen arvioidaan olevan välttävässä tai tyydyttävässä kunnossa. Rakennuksen bruttoala on kiinteistöluettelon mukaan 1.860 brm^2, josta lämmintä pinta-alaa on noin 900 brm^2.

Rakennukset ovat peltiverhoiltuja, peltikattoisia halli/varastomaisia rakennuksia. Toimisto-osan etelänpuoleisessa päädyssä oli havaittavissa painumaa. Myös piha-alueella oli painumia, jotka johtuvat todennäköisesti maapohjan täytöistä. Rakennuksen korjaushistoria ei ollut tiedossa.



Kuva 30. Teknisen varastokeskuksen rakennukset

5.21.2 Tilat ja tilojen käyttö

Teknistä varastokeskusta käyttää kaupungin yhdyskuntatekniikan osasto ja Keuruun Vesi. Rakennuksen toimisto-osasta löytyy viisi toimistotilaa, sosiaalitilat miehille ja naisille, taukotilat sekä lämmin ja kylmävarasto. Korjaamorakennuksesta löytyy mm. puu- ja metalliverstaat sekä koneiden ja laitteiden korjaamotilat. Rakennus toimii tukikohtana yhdyskuntapalveluille ja Keuruun Vedelle. Rakennuksessa työskentelee täysipäiväisesti 1-2 henkilöä.

5.21.3 Taloustiedot

Kirjanpitoarvot ja ylläpitomenot on saatu kaupungilta. Rakennuksen korjaushistoria ei ole tiedossa, mutta käynnin ja keskusteluiden perusteella rakennusten korjausasteen arvioidaan olevan noin 55–65 %. PTS-korjausten kustannukset on arvioitu vastaavan ikäisten rakennusten perusteella.

Kiinteistön keskeiset taloustiedot:

- Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2025) 186.325 €
- Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2025) 14.780 €/v
- Kiinteistön ylläpitokustannukset v. 2025 57.046 €/v
- Kiinteistön alustava PK-kustannusarvio (ka. 60 %) v. 2026 1.650.000 €
- Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset 0 - 10 vuotta 160.000 €

Kiinteistön PTS-kustannukset sisältävät rakennuksen normaalista kulumisesta ja kunnossapidosta aiheutuvat korjaustarpeet. Energiatehokkuuden parantamiseen, ilmastonmuutokseen sopeutumiseen tai toiminnallisiin muutoksiin liittyvät investoinnit on arvioitu erikseen. Em. kustannukset on huomioitu kiinteistön alustavassa PK-kustannusarviossa. Rakennuksen lämmitys- ja sähkökustannukset muodostavat suurimman osan 35,4 % rakennuksen ylläpitokustannuksista.

5.21.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Teknisen varastokeskuksen sijainti on hieman syrjässä keskustasta. Toimisto- ja korjaamorakennukseen olisi hyvä tehdä kuntoarvio korjaustarpeiden tarkemman määrittelyn ja varautumisen takia. Ikänsä puolesta rakennus on kiinteistöohjelman tarkastelujaksolla peruskorjausiässä. Suosittelemme myös energiatehokkuustoimia, joita voisivat olla mm. yläpohjan lisäeristäminen ja kattorakenteen vahvistaminen aurinkopaneelien asentamiseksi. Peruskorjauksen korjausaste tarkentuu hankesuunnitteluvaiheessa.

Esitämme teknisen varastokeskuksen säilyttämistä kaupungin omistuksessa, kuntoarvion tekemistä vuonna 2027, peruskorjauksen hankesuunnittelun käynnistämistä vuonna 2028 ja rakennusten (1983) peruskorjaamista vuosien 2029-2030 aikana. Hankesuunnittelun yhteydessä suosittelemme selvittämään tarkemmin kiinteistöhuollon palvelujen siirtämistä Teletalon varastorakennuksesta varastokeskuksen tiloihin.

Peruskorjauksen vaihtoehtona kannattaa selvittää myös kiinteistön korjaamista rakennusosittain, mikäli rakennukseen ei ole tarpeen tehdä merkittäviä tilamuutoksia. Rakennusosien korjaukset yksilöidään kuntoarviossa ja PTS-suunnitelmassa, mutta niiden toteutus voi vaatia suunnitelmien tekemistä. Kuntoarvioinnin yhteydessä kannattaa selvittää myös kiinteistön energiatehokkuuden parantamista ja ilmastonmuutokseen varautumista mm.

- yläpohjan höyrynsulun ja lämmöneristeiden uusiminen
- yläpohjan kantavuuden vahvistaminen (lisääntyvät lumikuormat)
- yläpohjan ja katosten tuuliankkuroinnin tarkastaminen
- aurinkopaneeleiden asentaminen, vesikaton mahdollinen vahvistaminen ja julkisivut
- sadevesiviemäriverkon veden välityskapasiteetin tarkastaminen

5.22 Teletalo

5.22.1 Kiinteistö

Teletalo sijaitsee kiinteistöpalveluiden varikon naapurissa osoitteessa Einari Vuorenlantie 8. Rakennus on valmistunut vuonna 1932. Talo rakennettiin alun perin puolustusvoimien kaasu- ja taisteluvälinevarikoksi ja se edustaa sen ajan funktionalistista tyyliä. Sotien jälkeen vuodesta 1945 vuoteen 1961 saakka tiloissa toimi Keuruun kirkonkylän yhteiskoulu Suur-Keuruu. Tämän jälkeen rakennus siirtyi puhelinlaitoksen (Telen) käyttöön, mistä se sai nykyisen nimensä. Myöhemmin tiloja on hyödynnetty erilaisina toimitiloina. Rakennuksen osan käyttötarkoitus on muutettu peruskorjauksen yhteydessä liikuntakeskukseksi vuonna 2011. Rakennuksesta ei ollut käytössä kuntoarviota, PTS-suunnitelmaa eikä dokumentoitua korjaushistoriaa. Rakennuksen bruttoala on kiinteistöluettelon mukaan 1.590 brm^2.



Kuva 31. Teletalon julkisivu 3.2.2026

5.22.2 Tilat ja tilojen käyttö

Rakennus on valmistunut alun perin asuinkäyttöön ja tilojen käyttötarkoitus on muutettu liikuntakeskukseksi. Keuruun kaupunki omistaa kiinteistön ja vuokraa sitä

yksityiselle elinkeinonharjoittajalle Keuruun Sport Centerin käyttöön. Liikuntakeskus tarjoaa monipuolisia liikuntamahdollisuuksia mm. kuntosalin ja ryhmäliikuntatunteja. Tilat ovat auki maanantaista torstaihin klo 17-20 ja suljettuina perjantaista sunnuntaihin.

5.22.3 Taloustiedot

PTS-suunnitelmatiedot on arvioitu kiinteistön iän ja kunnon perusteella. Kiinteistön alustava peruskorjauskustannus perustuu kiinteistön ikään, vuonna 2011 toteutettuun peruskorjaukseen sekä arvioituun 40–50 % korjausasteeseen. Teletalon kirjanpitoarvo, vuosipoisto ja ylläpitokustannukset sisältävät samalla tontilla sijaitsevan kiinteistöpalveluiden varikon tiedot. Teletalolla ei ole alamittausta eikä ylläpitokustannusten erittelyä ole saatavilla.

Kiinteistön keskeiset taloustiedot:

- Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2025) 112.195 €
- Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2025) 8.793 €/v
- Teletalon ylläpitokustannuksien arvio v. 2025 31.269 €/v
- Kiinteistön vuokratuotot v. 2025 84.801 €/v
- Kiinteistön alustava PK-kustannusarvio (ka. 40 %) v. 2026 1.590.000 €
- Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset 0 - 10 vuotta 110.000 €

Teletalon ja viereisen teknisen osaston varastorakennuksen ylläpitokustannuksia ei ole eritelty kirjapidossa, koska varastorakennuksella ei ole erillistä alamittausta. Edellä olevassa luettelossa ylläpitokustannukset on jaettu rakennuksille pinta-alaperusteisesti.

Kiinteistöstä saaduilla vuokratuloilla (v. 2025) oli mahdollista kattaa ylläpitokustannukset ja poistot sekä mahdollistaa myöhempien korjausten toteuttaminen. Kiinteistön PTS-kustannukset sisältävät rakennuksen normaalista kulumisesta ja kunnossapidosta aiheutuvat korjaustarpeet. Energiatehokkuuden parantamiseen, ilmastonmuutokseen sopeutumiseen tai toiminnallisiin muutoksiin liittyvät investoinnit on arvioitu erikseen. Em. kustannukset on huomioitu kiinteistön alustavassa PK-kustannusarviossa. Rakennusten lämmitys- ja sähkökustannukset muodostavat suurimman osan 85,6 % rakennusten ylläpitokustannuksista.

5.22.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Teletalon sijainti on keskeisellä paikalla kaupungin taajamassa. Esitämme kiinteistöstä luopumista myymällä rakennus kehitettäväksi kaupunkikonsernin yhtiölle kirjanpitoarvolla vuoden 2027 aikana. Myyntivalmisteluna rakennukseen suositellaan tehtäväksi kuntoarvio. Myynnin nettovaikutus on 0 € ja sen säästövaikutus vuoteen 2036 on – 372 t€.

Säästövaikutukseen on laskettu mukaan kiinteistön myyntihinta (kirjapitoarvo vuoden 2027 lopussa) sekä arvioidut ylläpito- ja PTS-kustannukset vuosilta 2028-

2036. Myynnin negatiivinen säästövaikutus johtuu myynnissä menetetyistä vuokratuotoista, joiden on oletettu jatkuvan vuoden 2025 tasolla vuoteen 2036 saakka. Säästövaikutus olisi reilusti positiivinen (+1,2 M€), mikäli rakennuksen peruskorjauksen kustannusvaikutus huomioitaisiin. Rakennuksen mahdolliset purkukustannukset ovat alustavasti noin 140 t€. Myynnin perusteena on Kuntalain 126 § yhtiöittämisvelvoite ja kiinteistöriskin pienentäminen.

5.23 Teletalon varastorakennus (kiinteistönhoidon varikko)

5.23.1 Kiinteistö

Teletalon varastorakennus on valmistunut vuonna 1990. Rakennuksesta ei ollut saatavilla kuntoarviota, PTS-suunnitelmaa eikä dokumentoitua korjaushistoriaa. Rakennuksen bruttoala on kiinteistöluettelon mukaan 749 brm^2, josta lämmin pinta-alaa on arviolta 250 m^2.



Kuva 32. Teletalon varastorakennuksen julkisivua

5.23.2 Tilat ja tilojen käyttö

Varastorakennus toimii tukikohtana kaupungin kiinteistöpalvelujen henkilöstölle. Rakennuksesta löytyy sosiaalitilat 30 henkilölle, taukotilat, lämmin ja kylmävarasto sekä yksi lämmin autotalli ja kolme kylmää autopaikkaa. Lisäksi rakennuksessa on pieni korjaamo. Rakennuksessa ei työskentele täysipäiväisesti henkilöitä.

5.23.3 Taloustiedot

PTS- ja peruskorjauksen alustavat kustannustiedot on arvioitu kiinteistön kunnon perusteella. Rakennuksen alustava peruskorjauskustannus perustuu rakennuksen tiedossa olevaan kuntoon ja 75 % korjausasteeseen. Varastorakennuksella ei ole kirjanpitoarvoa.

Kiinteistön keskeiset taloustiedot:

- Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2025) 0 €
- Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2025) 0 €/v
- Varastorakennuksen ylläpitokustannuksien arvio v. 2025 14.715 €/v
- Kiinteistön alustava PK-kustannusarvio (ka. 75%) v. 2026 770.000 €
- Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset 0–10 v. 90.000 €
- Kiinteistön myyntihinta-arvio +140.000 €
- Rakennuksen alustava purkukustannus -80.000 €

Teletalon varastorakennuksen ja Teletalon ylläpitokustannuksia ei ole eritelty kirjapidossa, koska varastorakennuksella ei ole erillistä alamittausta. Tässä taulukossa ylläpitokustannukset on jaettu rakennuksille pinta-alaperusteisesti.

5.23.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Kiinteistöpalveluiden tukikohdan sijainti on keskeisellä paikalla kaupungin keskustassa. Rakennuksen seuraava peruskorjausajankohta ajoittuisi kiinteistöohjelman tarkastelujaksolle. Suosittelemme rakennuksen purkua ja haitta-ainekartoituksen teettämistä tarkempien kustannusten selvittämiseksi. Lisäksi suosittelemme kiinteistöpalvelujen toimintojen siirtämisen selvittämistä varastokeskukseen ja kiinteistöstä luopumista purkamalla rakennus vuoden 2030 aikana. Vapautuvaa maa-aluetta suosittelemme jäähallin paikoitusalueeksi.

- Säästövaikutus, kiinteistöstä luopuminen (v. 2036) +98.000 €
- Purkamisen kertaluonteinen kustannusvaikutus -80.000 €

Säästövaikutukseen on laskettu kiinteistön purkamisen kustannukset, arvioidut ylläpito- ja PTS-kustannukset vuoteen 2036 saakka. Purkamisen kertaluonteinen kustannusvaikutus on noin -80.000 €, joka sisältää purkuvalmistelujen ja purkamisen kustannukset.

5.24 Maastoliikuntakeskus

5.24.1 Kiinteistö

Maastoliikuntakeskuksen kiinteistöllä sijaitsee kolme erillistä rakennusta; keskusrakennus Sompala, kahvilarakennus Töyssytupa ja huoltorakennus Trimmi. Rakennuksista uusin on keskusrakennus (292 brm^2) ja se on valmistunut vuonna 2007. Kahvilarakennus (185 brm^2) on valmistunut vuonna 2002 ja huoltorakennus (178 brm^2) vuonna 2003. Rakennusten yhteen laskettu bruttopinta-ala on 655 brm^2. Em. rakennusten lisäksi alueella sijaitsee myös muita pienempiä kylmiä rakennuksia ja rakennelmia.



Kuva 33. Maastoliikuntakeskuksen huoltorakennuksen ja taustalla näkyvän kahvilarakennuksen julkisivu

Keskus- ja kahvilarakennuksista on tehty energiatodistukset (31.1.2024), joiden mukaan rakennuksien energialuokat ovat E_{2018}. Rakennuksista ei ollut saatavilla kuntoarvioita, PTS-suunnitelmia eikä dokumentoitua korjaushistoriaa.

5.24.2 Tilat ja tilojen käyttö

Maastoliikuntakeskuksessa järjestetään paikallisten toimijoiden järjestämiä tapahtumia mm. SM-tason hiihtokilpailuja, ampumahiihtoa, ampumasuunnistusta, ampumajuoksua, suunnistusta, frisbeegolfia yms.

Kaksikerroksisen keskusrakennuksen, Sompalan pohjakerroksessa sijaitsevat sauna- ja pesutilat, toimistotiloja sekä ilmanvaihtokonehuone. Toisessa kerroksessa on suuri (n. 80m^2) koulutustila keittiöineen sekä kuulutus-/toimistotila. Rakennusta käytetään tapahtuma käytössä ja sitä voi vuokrata myös yksityiseen kokous- ja juhlakäyttöön.

Yksikerroksisessa kahvilarakennuksessa Töyssytuvassa on sali-, keittiö-, kioski- ja varastotila. Rakennuksen päädyssä sijaitsevat wc-tilat.

Rakennusten tilat ovat paikallisessa tapahtumakäytössä ja järjestöjen käytössä ilman korvausta. Rakennuksilla on ollut vain vähän käyttöä ja rakennusten ajallinen käyttöastearvio on noin 30%.

Huoltorakennuksessa sijaitsee latukoneen talli, lämpimiä ja puolilämpimiä varastotiloja sekä rakennuksen päädyssä kylmä katos. Rakennus toimii alueen reittien ylläpidon keskuksena.

5.24.3 Taloustiedot

PTS- ja peruskorjauksen alustavat kustannustiedot on arvioitu kiinteistön kohdekäynnin ja kunnon perusteella. Rakennusten alustava arvio peruskorjauskustannuksesta perustuu rakennusten tiedossa olevaan kuntoon ja 35 % korjausasteeseen. Rakennusten PTS-korjauskustannusten määrä on arvio vastaavan tyyppisistä rakennuksista.

Kiinteistön keskeiset taloustiedot:

- Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2025) 120.570 €
- Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2025) 10.480 €/v
- Rakennusten ylläpitokustannukset v. 2025 17.285 €/v
- Rakennusten alustava myyntihinta-arvio 150.000 €
- Rakennusten alustava PK-kustannusarvio (ka. 35%) v. 2026 550.000 €
- Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset 0–10 v. 120.000 €

5.24.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Maastoliikuntakeskus sijaitsee hyvien ja monipuolisten maastoliikuntamahdollisuuksien yhteydessä. Rakennusten käyttö on kuitenkin nykytilanteessa melko vähäistä ja painottuu paikallisten seurojen, järjestöjen sekä yksittäisten tapahtumien käyttöön. Rakennusten ajallisen käyttöasteen on arvioitu olevan noin 30 %. Kiinteistön omistaminen ei siten ole kaupungin ydintoiminnan kannalta välttämätöntä.

Rakennusten ylläpitokustannukset ovat noin 17.000 euroa vuodessa ja lisäksi tarkastelujaksolla on varauduttava arviolta noin 120.000 euron PTS-korjauksiin. Rakennusten seuraava laajempi peruskorjaustarve ajoittuu kiinteistöohjelman tarkastelujakson loppupuolelle tai sitä seuraaville vuosille. Alustava peruskorjauskustannus on noin 550.000 euroa.

Kiinteistö esitetään säilytettäväksi toistaiseksi Keuruun kaupungin omistuksessa ja ylläpidossa. Rakennuksiin on saatu tietojen mukaan avustuksia ja niiden rakentamiseen sekä kehittämiseen on osallistuttu myös talkootyöllä. Näihin mahdollisesti liittyvät ehdot ja muut rajoitteet tulee selvittää ennen mahdollista omistuksesta luopumista. Kiinteistön myyntimahdollisuuksia on suositeltavaa tarkastella uudelleen tulevaisuudessa, erityisesti mikäli rakennusten käyttöaste ei kasva tai niiden ylläpito- ja korjauskustannukset lisääntyvät.

Rakennusten tapahtuma- ja vuokraustoimintaa tulisi pyrkiä aktivoimaan käyttöasteen parantamiseksi. Samalla tulisi arvioida mahdollisuutta periä tilojen käytöstä vuokraa myös järjestöiltä ja seuroilta rakennusten käyttökustannusten kattamiseksi. Vuokrien käyttöönotto voi kuitenkin osaltaan vähentää nykyistä käyttöä, mikä tulee huomioida vuokrausperiaatteita määritettäessä.

Kiinteistö soveltuu sijaintinsa, rakennuskantansa ja ympäröivien liikuntamahdollisuuksiensa vuoksi esimerkiksi liikunta-, matkailu-, tapahtuma-, leiri- tai muuhun yritystoimintaan. Mikäli kiinteistön myynti tulee myöhemmin ajankohtaiseksi, rakennusten ympärille tulee pyrkiä muodostamaan toiminnan kannalta tarkoituksenmukainen kiinteistö tai määräala sekä määrittelemään tarvittavat kulku-, pysäköinti- ja käyttöoikeudet.

Kiinteistön alustavaksi markkina-arvoksi arvioidaan noin 150.000 euroa. Arvio on suuntaa antava ja perustuu rakennusten ikään, käyttötarkoitukseen, nykyiseen käyttöasteeseen, ylläpito- ja korjauskustannuksiin sekä Keuruun alueen toimitilamarkkinaan. Ennen mahdollista myyntiin asettamista tulee tarkentaa kiinteistön

markkina-arvo, luovutettavan maa-alueen laajuus ja kaavalliset käyttömahdollisuudet sekä selvittää rakennuksiin mahdollisesti liittyvien avustusten ja muiden ehtojen vaikutus luovutukseen. Lisäksi alueen yleiseen liikunta- ja ulkoilukäyttöön liittyvien reittien ja toimintojen jatkuvuus tulee tarvittaessa turvata myynnin ehdoissa.

5.25 Navikka, toimintakeskus

5.25.1 Kiinteistö

Toimintakeskus Navikka on valmistunut vuonna 1981. Rakennukseen on tehty viimeisin kuntoarvio ja PTS-suunnitelma 27.3.2025. Kuntoarvion mukaan rakennuksen kunto on välttävällä tasolla 2,9/5. Merkittävimmät PTS-korjauskohteet ovat kuntoarvion mukaan sokkelien korjaukset, tilojen akustovillojen korjaukset sekä ilmanvaihtokoneen uusiminen. Rakennuksen lämmönvaihtimet, pumppuja ventiilejä on uusittu sekä ulkoseinien alaosia korjattu. Rakennusta ei ole peruskorjattu laajemmin. Korjaukset ovat kohdistuneet lähinnä rakennusosien korjauksiin ja uusimisiin kuten rakenteiden tiivistyskorjaukset sekä lattiapinnoitteiden uusimiset vuonna 2018. Rakennukseen on laadittu energiatodistus 1.2.2024 ja sen mukainen energialuokka on E_{2018}. Rakennuksen bruttoala on kiinteistöluettelon mukaan 1.195 brm^2 ja kuntoarvion mukaan 1.125 brm^2.



Kuva 34. Navikka, toimintakeskus

5.25.2 Tilat ja tilojen käyttö

Rakennuksessa toimii kehitysvammaisten päivätoiminta, joka tarjoaa osallistavaa toimintaa aikuisille kehitysvammaisille. Lisäksi rakennuksessa on kuntouttava työtoiminta sekä sosiaalihuoltolain mukaista työllistymistä tukevaa toimintaa. Kuntouttava toiminta on suunnattu pitkäaikaistyöttömille henkilöille työkyvyn ylläpitämiseksi ja edistämiseksi. Toiminnassa valmistettuja tuotteita myydään rakennuksen Navikka-puodissa.

Pohjapiirustuksen mukaan suorakaiteen muotoisesta rakennuksesta löytyy monipuolisia tiloja kädentaitojen harjoittamiseen mm. kutomo, ompelimo, keramiikkapaja, varastotiloja ja puutyöverstas sekä sosiaalitilat 30 miehelle ja naiselle. Lisäksi löytyy toimistotiloja ja pieni myymälätila.

5.25.3 Taloustiedot

PTS- ja peruskorjauksen alustavat kustannustiedot on arvioitu kiinteistön kuntoarvion perusteella. Rakennuksen alustava peruskorjauskustannus perustuu rakennuksen tiedossa olevaan kuntoon ja noin 60 % korjausasteeseen.

Kiinteistön keskeiset taloustiedot:

- Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2025) 399.016 €
- Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2025) 20.998 €/v
- Kiinteistön ylläpitokustannukset v. 2025 33.133 €/v
- Vuokratulot v. 2025 163.101 €/v
- Kiinteistön alustava PK-kustannusarvio (ka. 60 %) v. 2026 1.800.000 €
- Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset 0 - 10 vuotta 130.500 €

Kiinteistöstä saaduilla vuokratuloilla (v. 2025) oli mahdollista kattaa ylläpitokustannukset ja poistot sekä mahdollistaa myöhempien korjausten toteuttaminen. Kiinteistön PTS-kustannukset sisältävät rakennuksen normaalista kulumisesta ja kunnossapidosta aiheutuvat korjaustarpeet. Energiatehokkuuden parantamiseen, ilmastonmuutokseen sopeutumiseen tai toiminnallisiin muutoksiin liittyvät investoinnit on arvioitu erikseen. Em. kustannukset on huomioitu kiinteistön alustavassa PK-kustannusarviossa. Rakennuksen lämmitys- ja sähkökustannukset muodostavat suurimman osan 78,1 % ylläpitokustannuksista.

5.25.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Toimintakeskus sijaitsee hieman kauempana keskustan muista palveluista, mutta kuitenkin riittävän lähellä. Vuoden 2025 alussa voimaan tullut uusi vammaispalvelulaki muuttaa palveluiden tarpeiden perusteita. Tämä voi tuoda muutoksia siihen, miten ja kenelle päivä- tai työtoimintaa järjestetään, mikä saattaa vaikuttaa Navikan kaltaisten yksiköiden asiakasrakenteeseen ja rahoitukseen. Kuntouttava työtoiminta lakkaa nykymuotoisena sosiaalipalveluna vuonna 2027. Vaikka nykyinen malli poistuu, työttömille on tarkoitus tarjota palveluita jatkossakin. Toiminnan painopiste siirtyy enemmän työllistämisperusteiseksi ja sosiaaliseen kuntoutukseen. Kehitysvammaisten päivätoiminta jatkunee vammaispalvelulain pohjalta, vaikka työttömien kuntouttava työtoiminta muuttuisi. Toimintakeskuksen on sopeutettava toimintansa muuttuneeseen lainsäädäntöön.

Suosittelemme ensisijaisesti kiinteistön säilyttämistä kaupungin tai kaupunkikonsernin kiinteistöyhtiön omistuksessa. Kohteen pitkän aikavälin käyttöön liittyy hyvinvointialueen tilatarpeiden muutoksiin liittyvää epävarmuutta. Mikäli

hyvinvointialue luopuu kiinteistön vuokraamisesta, myyntiä ulkopuoliselle toimijalle kannattaa myös harkita. Suosittelemme rakennuksen korjaamista rakennusosittain PTS-suunnitelman mukaisesti, ellei toiminnasta aiheudu tilamuutostarpeita vuonna 2028. Rakennuksen seuraava mahdollinen laajempi peruskorjausajankohta ajoittuu kiinteistöohjelman tarkastelujakson loppupuolelle tai seuraavan jakson alkuun.

5.26 Tikkala, liikerakennus

5.26.1 Kiinteistö

Liikerakennus Tikkala on kiinteistöluettelon mukaan valmistunut vuonna 1942. Keski-Suomen museon tekemän rakennusinventoinnin v. 2011 mukaan rakennuksen alkuperäiseksi rakentamisajaksi mainitaan kuitenkin 1930-luku. Rakennuksesta ei ollut saatavilla kuntoarviota, PTS-suunnitelmaa eikä dokumentoitua korjaushistoriaa. Rakennukseen on laadittu energiatodistus 31.1.2024, jonka mukaan energialuokka on D_{2018}. Rakennuksen bruttoala on kiinteistöluettelon mukaan 474 brm^2, josta lämmin pinta-ala on energiatodistuksen mukaan 426 m^2.



Kuva 35. Liike- ja asuinrakennus Tikkala

5.26.2 Tilat ja tilojen käyttö

Talo edustaa 1920–1930-luvuille tyypillistä klassistista tyyliä. Se on kaksikerroksinen ja aumakattoinen liike- ja asuinrakennus. Rakennus sijaitsee Keuruun keskustan pääkadun varrella ja on yksi harvoista säilyneistä tämän aikakauden liikerakennuksista Keuruulla. Rakennus on määritelty paikallisesti arvokkaaksi. Rakennusinventoinnin mukaan rakennuksessa on toiminut ainakin mm. leipomo, kahvila, rautakauppa, hattukauppa ja kukkakauppa.

Nykyisin rakennuksen katutasossa toimii kahvila ja kauneushoitola sekä yläkerrassa Ystäväntupa.

5.26.3 Taloustiedot

PTS- ja peruskorjauksen alustavat kustannustiedot on arvioitu kiinteistön kunnon perusteella. Kiinteistön myyntihinta-arvio perustuu alueella myynnissä olevien

vastaavan kokoisten kiinteistöjen hintoihin. Rakennuksen alustava peruskorjauskustannus perustuu rakennuksen oletettuun kuntoon ja 80 % korjausasteeseen.

Kiinteistön keskeiset taloustiedot:

- Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2025) 73.652 €
- Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2025) 8.614 €/v
- Kiinteistöjen ylläpitokustannukset v. 2025 18.102 €/v
- Vuokratulot v. 2025 26.674 €/v
- Kiinteistön alustava PK-kustannusarvio (ka. 80 %) v. 2026 910.000 €
- Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset 0 - 10 vuotta 140.000 €
- Kiinteistön myyntihinta-arvio +120.000 €
- Kiinteistön alustava purkukustannus -60.000 €

Kiinteistöstä saaduilla vuokratuloilla (v. 2025) oli mahdollista kattaa lähes kaikki ylläpitokustannukset ja poistot. Vuokratuotot eivät riitä rakennuksen mahdollisiin korjauksiin. Kiinteistön arvioidut PTS-kustannukset eivät sisällä ilmastonmuutoksen varautumisen toimia eivätkä energiatehokkuustoimia. Em. kustannukset on huomioitu kiinteistön alustavassa PK-kustannusarviossa. Rakennuksen lämmitys- ja sähkökustannukset muodostavat suurimman osan 75,5 % ylläpitokustannuksista. Rakennuksen peruskorjaus- ja PTS-kustannuksiin liittyy merkittävää epävarmuutta, johtuen puutteellisista tiedoista.

5.26.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Rakennukseen kohdistuu merkittäviä korjaus- ja investointitarpeita. Rakennuksen seuraava peruskorjausajankohta ajoittuu kiinteistöohjelman tarkastelujaksolle. Suosittelemme rakennuksesta luopumista myymällä vuonna 2027. Suosittelemme lisäksi kiinteistön kuntoarviointia tarkempien korjaustarpeiden selvittämiseksi ja rakennuksesta luopumisen valmistelemiseksi. Toissijainen esityksemme on rakennuksen purkaminen, mikäli rakennuksen suojelulliset arvot eivät sitä estä.

- Säästövaikutus, luopuminen myymällä +126.000€
- Myymisen kertaluonteinen kustannusvaikutus +63.000€

Säästövaikutukseen on laskettu kiinteistön myynnin kustannukset, arvioidut ylläpito- ja PTS-kustannukset vuoteen 2036 saakka. Myynnin kertaluonteinen ja positiivinen kustannusvaikutus olisi noin +63.000 €, kun myyntihinnalla katetaan kiinteistön jäljellä oleva kirjanpitoarvo ja myyntikustannukset.

5.27 Katsastusasema

5.27.1 Kiinteistö

Katsastusasema on valmistunut vuonna 1986. Rakennuksesta ei ollut saatavilla kuntoarviota, PTS-suunnitelmaa eikä dokumentoitua korjaushistoriaa. Rakennuksen bruttoala on kiinteistöluettelon mukaan 453 brm^2.



Kuva 36. Katsastusaseman julkisivu

5.27.2 Tilat ja tilojen käyttö

Kaupunki on vuokrannut kiinteistön A-katsastus Oy:lle toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella. Rakennuksesta toimii katsastuspalvelujen lisäksi mm. ajovarman ajokortti- ja lupapalvelut sekä rekisteröintipalvelut. Rakennuksessa on asiakaspalvelu- ja odotustilat, läpiajettava tarkastushalli ja kylmä dynamometrihalli.

5.27.3 Taloustiedot

PTS- ja peruskorjauksen alustavat kustannustiedot on arvioitu kiinteistön iän ja oletetun kunnon perusteella. Kiinteistön myyntihinta-arvio perustuu alueella myynnissä olleiden vastaavien kiinteistöjen hintoihin. Rakennuksen alustava peruskorjauskustannus perustuu rakennuksen ikään ja arvioituun kuntoon sekä 65 % korjausasteeseen.

Kiinteistön keskeiset taloustiedot:

- Kiinteistöjen kirjanpitoarvot (31.12.2025) 9.216 € €
- Kiinteistöjen vuosipoistot (31.12.2025) 726 €/v
- Kiinteistöjen ylläpitokustannukset v. 2025 13.917 €/v
- Vuokratulot v. 2025 43.390 €/v
- Kiinteistön alustava PK-kustannusarvio (ka. 65 %) v. 2026 590.000 €
- Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset 0 - 10 vuotta 110.000 €

Kiinteistöstä saaduilla vuokratuloilla (2025) oli mahdollista kattaa ylläpitokustannukset ja poistot sekä mahdollistaa pienempien korjausten toteuttaminen. Kiinteistön PTS-kustannukset sisältävät rakennuksen normaalista kulumisesta ja kunnossapidosta aiheutuvat korjaustarpeet. Energiatehokkuuden parantamiseen, ilmastonmuutokseen sopeutumiseen tai toiminnallisiin muutoksiin liittyvät investoinnit on arvioitu erikseen. Em. kustannukset on huomioitu kiinteistön alustavassa PK-kustannusarviossa. Rakennuksen kirjanpitoarvo jo lähes kuitattu. Rakennusten lämmityskustannukset muodostavat suurimman osan 89,1% rakennuksen ylläpitokustannuksista. Rakennuksen peruskorjaus- ja PTS-kustannuksiin liittyy merkittävää epävarmuutta, johtuen puutteellisista tiedoista.

5.27.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Kiinteistö ei palvele kaupungin ydintoimintoja ja sen elinkaari vaihe edellyttää rakennuksen peruskorjaamista tarkastelujaksolla. Esitämme kiinteistöstä luopumista myymällä rakennus kehitettäväksi kaupunkikonsernin yhtiölle kirjanpitoarvolla vuoden 2027 aikana. Myyntivalmisteluna rakennukseen suositellaan tehtäväksi kuntoarvio. Myynnin nettovaikutus on 0 € ja sen säästövaikutus vuoteen 2036 on – 155 t€.

Säästövaikutukseen on laskettu mukaan kiinteistön myyntihinta (kirjapitoarvo vuoden 2027 lopussa) sekä arvioidut ylläpito- ja PTS-kustannukset vuosilta 2028-2036. Myynnin negatiivinen säästövaikutus johtuu myynnissä menetetyistä vuokratuotoista, joiden on oletettu jatkuvan vuoden 2025 tasolla vuoteen 2036 saakka. Säästövaikutus olisi reilusti positiivinen (+0,59 M€), mikäli rakennuksen peruskorjauksen kustannusvaikutus huomioitaisiin. Myynnin perusteena on Kuntalain 126 § yhtiöittämisvelvoite sekä kiinteistöriskin pienentäminen.

5.28 Kipinä, nuorisotalo

5.28.1 Kiinteistö

Rakennus on valmistunut vuonna 1954 ja sen alkuperäinen käyttötarkoitus oli paloasema. Nykyinen nuorisotilakäyttö alkoi remontin jälkeen vuonna 2002.



Kuva 37. Nuorisokeskus Kipinän julkisivu

Rakennus on tyypillinen 1950-luvun jälkifunktionalistinen julkinen rakennus, jossa käytännöllisyys ja selkeät linjat olivat keskiössä. Keuruun keskustan rakennusperintöinventoinnin (mm. Keski-Suomen museon selvitykset 2010–2011) perusteella nuorisotalo Kipinän rakennus on merkittävä osa paikallista arkkitehtuurihistoriaa. Rakennus ei ole kuitenkaan valtakunnallisesti merkittävä RKY-kohde, mutta sen paikallinen arvo edellyttää huolellista käsittelyä kaavoituksessa ja mahdollisissa muutostöissä.

Rakennuksesta ei ollut käytössä kuntoarviota, PTS-suunnitelmaa tai tarkempaa dokumentoitua korjaushistoriaa. Peruskorjauksen jälkeisistä (2002) korjauksista tiedossa on vesikatteen uusiminen vuonna 2024. Rakennuksen teknisen kunnon arvioidaan kokonaisuutena olevan tyydyttävällä tasolla. Rakennuksen bruttoala on kiinteistöluettelon mukaan 675 brm^2 ja energiatodistuksen (17.01.2024) mukainen energialuokka on C_{2018}.

5.28.2 Tilat ja tilojen käyttö

Nuorisotilatoiminta on avointa nuorten toimintaa, jossa nuorilla on mahdollisuus monipuoliseen vapaa-ajanviettoon. Nuorisotiloilla on paikalla kaksi nuoriso-ohjaajaa ja palkattuja tuntityöntekijöitä. Toiminnan suunnitteluun osallistetaan myös nuoria.

Nuorisokeskus Kipinän toiminta on suunnattu 4.-6.-luokkailaisille, yläkouluikäisille ja 2. asteen nuorille. Rakennuksen kolmessa kerroksessa voi arkena harrastaa monenlaista ohjattua ja maksutonta toimintaa mm. bänditoimintaa, mangaa, biljardia, kokkailua ja kädentaitoja. Tilat ovat avoinna tiistaisin klo 14-19, keskiviikkoisin klo 14-21, torstaisin klo 14-17 ja perjantaisin klo 18-23. Käyttöaikoja on kohdennettu tarkemmin eri käyttäjäryhmille.

5.28.3 Taloustiedot

PTS-kustannustiedot on arvioitu kiinteistön nykyisen kunnon perusteella. Kiinteistön korjausvelka-arvio perustuu rakennuksen arvioituun kuntoon ja 40 % korjausasteeseen.

Kiinteistön keskeiset taloustiedot:

- Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2025) 154.659 €
- Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2025) 10.161 €/v
- Kiinteistön ylläpitokustannukset v. 2025 15.488 €/v
- Kiinteistön alustava PK-kustannusarvio (ka. 40 %) v. 2026 650.000 €
- Kiinteistön arvioidut PTS-korjauskustannukset 0 - 10 vuotta 60.000 €
- Kiinteistön myyntihinta-arvio +150.000 €

Kiinteistöstä ei saatu merkittäviä vuokratuloja vuonna 2025, joilla olisi ollut mahdollista kattaa ylläpidosta aiheutuvia kustannuksia. Kiinteistön arvioidut PTS-kustannukset eivät sisällä ilmastonmuutoksen varautumisen toimia eivätkä mahdollisia

energiatehokkuustoimia. Em. kustannukset on huomioitu kiinteistön alustavassa PK-kustannusarviossa. Rakennuksen lämmitys- ja sähkökustannukset muodostavat suurimman osan 95,3 % rakennuksen ylläpitokustannuksista.

5.28.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Kipinä sijaitsee samalla tontilla historiallisesti arvokkaan Aromaan talon kanssa ja se kuuluu osaksi Keuruun keskustan rakennettua kulttuuriympäristöä, jonka säilyttämistä pidetään tärkeänä kaupunkikuvan eheyden vuoksi. Mikäli nuorisotoiminta voidaan siirtää tarkoituksenmukaisesti muihin kaupungin tiloihin, arvioidaan erikseen rakennuksen jatkokäyttö, vuokraaminen tai muu säilyttämisratkaisu kulttuuriympäristöarvot huomioiden.

Esitämme nuorisotalon säilyttämistä kaupungin omistuksessa toistaiseksi ja toimintojen siirtämisen selvittämistä esimerkiksi kouluverkon rakennuksiin. Esitämme myös, että rakennukseen tilataan kuntoarvio ja PTS-suunnitelma sekä haitta-ainekartoitus vuonna 2027.

5.29 Kulttuuritalo Kimara

5.29.1 Kiinteistö

Kulttuuritalo Kimara on Keuruun kirkonkylän ensimmäinen 1890-luvulla rakennettu kansakoulurakennus. Rakennus kuvastaa 1800-luvun lopun hirsirakentamisen tapaa. Rakennuksella on sivistyshistoriallisia ja rakennushistoriallisia arvoja. Koulukeskuksen alueella rakennus edustaa vanhinta säilynyttä kerrostumaa. Koulurakennus on peruskorjattu 2000-luvun puolivälissä kulttuuritalokäyttöön talkooperiaatteella. Rakennuksen ulkoasu on pysynyt melko lähellä alkuperäistä.



Kuva 38. Kulttuurikeskus Kimara

Vanhassa rakennuksessa suoritettiin perusteellinen kunnostus vuonna 1954, jolloin siihen saatiin keskuslämmitys ja kolmesta luokkahuoneesta eriytettiin neljä. Samalla rakennuksen toiseen päähän, yläkertaan tehtiin yksi opettajan asunto lisää. Kaavalla suojeltua rakennusta saneerattiin ja peruskorjattiin 1980-luvun alussa.

Rakennuksesta ei ollut käytettävissä kuntoarviota, PTS-suunnitelmaa eikä dokumentoitua korjaushistoriaa. Rakennuksen bruttoala on kiinteistöluettelon mukaan 644 brm^2. Rakennuksen energiatodistuksen (20.11.2023) mukainen energialuokka on C_{2018}.

5.29.2 Tilat ja tilojen käyttö

Kulttuuritalo Kimara (aiemmin Keuruun kirkonkylän ensimmäinen kansakoulu) on vuonna 1898 valmistunut historiallinen hirsirakennus. Koulu toimi säännöllisessä koulukäytössä 100 vuotta aina vuoteen 1998 asti, jolloin sen toiminta koulukäytössä lopetettiin. Syynä toiminnan lopetukseen olivat sisäilman laatuun liittyneet ongelmat, jotka aiheutuivat pääasiassa rakennuksen alapohjan kosteusvaurioista. Nykyään rakennus toimii monipuolisena esittävän taiteen ja kulttuurin keskuksena. Kimara tarjoaa puitteet konserteille, teatteriesityksille, luennoille ja kokouksille.

Rakennuksessa on noin 100 hengen teatterisali, jossa on nouseva katsomo sekä lämpiötila sekä kokoushuone pienemmille ryhmille. Kahviopalvelut järjestetään tilauksesta. Taloon on esteetön kulku, ja etupihalla on inva-pysäköintipaikkoja.

Tilaa hallinnoi Keuruun kaupungin kulttuuritoimi. Sen pääasiallisia käyttäjiä ovat muun muassa Keuruun Talkooteatteri sekä Keuruun kansalaisopisto, joka järjestää siellä lähes tuhat tuntia opetusta ja esityksiä vuosittain.

5.29.3 Taloustiedot

PTS-kustannustiedot on arvioitu kiinteistön nykyisen kunnon perusteella. Kiinteistön korjausvelka-arvio perustuu rakennuksen kuntoon ja 35 % korjausasteeseen.

Kiinteistön keskeiset taloustiedot:

- Kiinteistön kirjanpitoarvo (31.12.2025) 183.531 €
- Kiinteistön vuosipoisto (31.12.2025) 14.743 €/v
- Kiinteistön ylläpitokustannukset v. 2025 16.013 €/v
- Alustava PK-kustannusarvio (ka. 35%) v. 2026 560.000 €
- Arvioidut PTS-korjauskustannukset 0 - 10 v. 80.000 €

Kiinteistöstä ei saatu merkittäviä vuokratuloja vuonna 2025, joilla olisi ollut mahdollista kattaa toiminnasta aiheutuvia kustannuksia. Kiinteistön PTS-kustannukset eivät sisällä ilmastonmuutoksen varautumisen toimia eivätkä mahdollisia energiatehokkuustoimia. Em. kustannukset on huomioitu kiinteistön alustavassa PK-kustannusarviossa. Rakennuksen lämmitys- ja sähkökustannukset muodostavat suurimman osan 71,9 % rakennuksen ylläpitokustannuksista. Suojelulliset tavoitteet voivat nostaa tulevien korjausten kustannuksia tavanomaiseen rakennukseen verrattuna.

5.29.4 Johtopäätökset ja ehdotukset

Kulttuurikeskuksen sijainti on keskeisellä paikalla koulukampusalueella keskustassa. Esitämme kohtuullisen hyväkuntoisen ja suojellun rakennuksen säilyttämistä kulttuuri- ja matkailukäytössä kaupungin suorassa omistuksessa. Rakennuksen

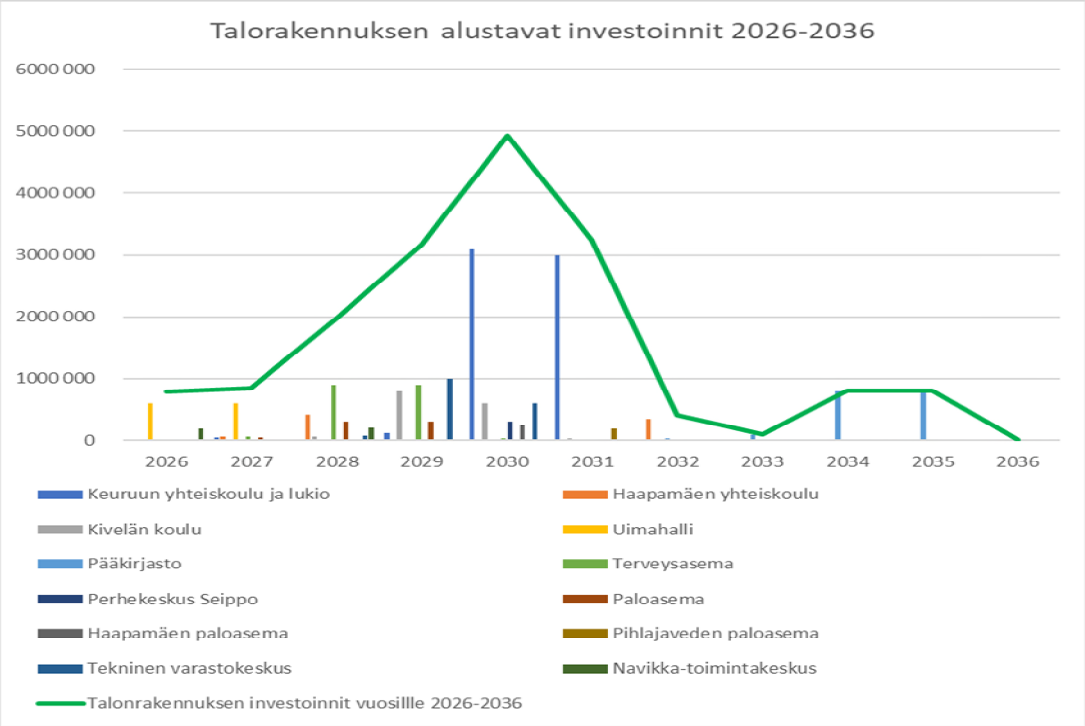
kulttuurihistoriallisesta arvosta huolimatta sen pitkän aikavälin säilyttämisen edellytykset tulee varmistaa laatimalla ajantasainen kuntoarvio ja PTS-suunnitelma korjaustarpeiden ennakoimiseksi ja budjetoimiseksi vuonna 2027.

6 TALONRAKENNUKSEN INVESTOINTIOHJELMA

Kiinteistöjen korjausvelka on kasvussa ja tulevia tilatarpeita järkevää miettiä kriittisesti ja pitkäjänteisesti. Kiinteistöjen joustava käyttö, synergiaedut ja uudet toimintamallit helpottavat tilatarpeita ja kompensoivat kasvavia kiinteistökustannuksia.

Kiinteistöohjelman yhteydessä tehtiin tässä tarkemmassa osassa 2 mukana olleiden säilytettävien kohteiden alustava investointiohjelma vuoteen 2036 saakka. Investointiohjelma perustuu tässä selvityksessä esitettyihin ratkaisumalleihin ja aikatauluihin. Investointiohjelman kustannukset perustuvat käytössä olleisiin tietoihin ja arvioihin rakennusten korjausasteista ja PTS-korjauskustannuksista. Kustannukset ovat alustavia ja raportointihetken kustannustasossa. Kustannukset pitää tarkastaa hankesuunnitteluvaiheessa vastaamaan korjausten todellista laajuutta sekä tehtäviä tilamuutoksia. Investointiohjelman kustannuksissa ovat mukana myös rakennusten kuntoarvioiden laatimisen ja PTS-korjausten kustannukset, vaikka nämä pienemmät kustannukset voidaan kattaa myös käyttötalousmenoista.

Alustavan investointiohjelman toimenpiteet on pyritty vaiheistamaan ja aikatauluttamaan siten, että ne palvelevat tässä kiinteistöohjelmassa esitettyjä toimenpiteitä. Talonrakennuksen alustava investointiohjelma painottuu seuraavalle viidelle vuodelle kouluverkon kiinteistöihin liittyvien toiminnallisten järjestelyiden ja niihin valmistautumisen vuoksi.



Kuva 39. Keuruun kaupungin merkittävimmät talonrakennusinvestoinnit

Suurimmat yksittäiset investointikohteet ovat tarkastelujaksolla yhteiskoulun ja lukion tilamuutokset ja korjaukset, Kivelän koulun tilamuutokset ja korjaukset sekä teknisen varastokeskuksen tilojen peruskorjaus. Paloasemien PTS-korjauksiin painottuvia korjauksia esitämme ketjutettavaksi vuosille 2028-2031. Suurimmat korjaustarpeet kohdistuvat paloasemien ilmanvaihtoon ja henkilöstön taukotiloihin.

Teknisen varastokeskuksen peruskorjaus on esitetty tehtäväksi (v. 2029-2030) ennen teletalon varastorakennuksen purkua (v. 2030), jotta tekniset palvelut olisi mahdollista keskittää varastokeskuksen tiloihin.

Tarkastelujakson investointien kokonaissumma on alustavien laskelmien mukaan noin 17,1 M€. Kaupungintalon tilatarpeet on oletettu toteutettavaksi hajasijoituksella olemassa oleviin kiinteistöihin. Toissijainen vaihtoehto tilatarpeeseen olisi huomattavasti pienempi ja monikäyttöinen uudisrakennus, mikä olisi myös kaupungintalon peruskorjausta huomattavasti edullisempi ratkaisu. Talonrakennuksen alustava investointiohjelma 2026-2036 on kiinteistöohjelman liitteenä 1.

Investointiohjelmaa kannattaa päivittää säännöllisesti palveluverkon, väestökehityksen, hyvinvointialueen tilatarpeiden sekä rakennusten kuntotietojen tarkentuessa.

Kaikissa tulevissa investoinneissa pitää huomioida ilmastonmuutoksen torjuntaan ja siihen varautumiseen liittyvät toimet sekä tarvittavat ja lakisääteiset energiatehokkuustoimet. Ennen suunnitelmassa esitettyjen kiinteistöistä luopumisten toteuttamista on järkevää huomioida myös luopumisten heijastevaikutukset ja toimenpiteet muihin kiinteistöihin sekä väistötilatarpeet.

7 JOHTOPÄÄTÖKSET JA JATKOTOIMENPITEET

Strateginen ajattelu perustuu nykyhetken tilannekuvaan, muuttuvaan maailmankuvaan, tulevaisuuden tarpeiden ennakointiin sekä kaupungin tahtotilaan kehityksen suunnasta. Kiinteistöohjelman tavoitteena on parantaa resurssien kohdentamista, muutosten ennakointia sekä antaa työrauhan suunniteltujen toimenpiteiden toteuttamiselle. Tämä kiinteistöohjelman osa 2 on suositeltavaa hyväksyä ohjeellisena noudatettavaksi ja seurattavaksi. Yksittäisistä päätöksistä kannattaa tehdä erilliset päätökset lisätietojen ja senhetkisen tilannearvion perusteella. Suosittelemme tarkastamaan ja päivittämään kiinteistöohjelmaa kaupungin strategian tarkastelun yhteydessä.

Vuosikymmenen suurimpia muutosajureita ovat ilmastonmuutoksen torjunta, ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varautuminen, vihreä energiasiirtymä, digitalisaatio sekä taajamarakenteiden tiivistyminen. Kiinteistöjen kannalta nämä asiat tarkoittavat olemassa olevien resurssien entistä järkevämpää ja tehokkaampaa käyttöä. Rakennuslain ja energiatehokkuuslain muutokset tuovat kiinteistöille energian säästöön liittyviä velvoitteita ja investointeja.

Lainsäätäjän näkökulmasta, ennen ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varautumista, olisi kuitenkin yritettävä torjua ilmastonmuutosta yhdessä ja globaalisti. Viimeaikaisten tapahtumien perusteella ihmiskunnan erilaiset intressit ja talousjärjestelmä estävät ilmastonmuutoksen tehokkaan torjunnan, siksi varautuminen on ajankohtaista jo nyt. Ilmastonmuutokseen varautumisessa on tarkasteltava olemassa olevien kiinteistöjen ja rakennettavien uudisrakennusten kestävyyttä sään ääri-ilmiöille kriittisesti. Kaupunkirakenteen tiivistymistä edistää vanhusten määrän kasvu

ja väestöryhmän muutto lähemmäs palveluja. Taajamarakenteiden tiivistymistä voi aiheuttaa tulevaisuudessa myös ilmastonmuutoksen vaikutusten synnyttämä pakolaisuus. Ihmiset, joilla on siihen mahdollisuus, voivat hakeutua asumaan elinkelpoisille ja paremmille alueille. Vaikka lämpötilat nousevat eniten pohjoisella pallon puoliskolla, ovat vaikutukset meillä huomattavasti siedettävämpiä kuin pahiten muutoksesta kärsivillä alueilla. Taajamarakenteen tiivistyminen aiheuttaa tarvetta entistä pienemmille ja paremmin suunnitelluille asunnoille.

Kiinteistöresurssin tehokkaamman käytön selvittämiseksi suosittelemme kaupunkia selvittämään kouluverkon pedagogisesti kestäviä ratkaisumalleja tilajoustoihin testaamalla erilaisia vaihtoehtoja esim. lukujärjestysohjelmistolla. Ratkaisuilla voitaisiin hyödyntää koko kouluverkon kapasiteettia joustavasti ja tehokkaasti. Kaupungin strategisen jatkosuunnittelun pohjatiedoiksi suosittelemme selvittämään kouluverkon todellisen kapasiteetin sekä pedagogisesti kestävät kapasiteetin säätömekanismit. Säätömekanismeja olisi hyvä olla 2-3 erilaiselle skenaariolle, joissa huomioitaisiin oppilasmäärän vähenemistä portaittain.

Esitämme kaupungintalon, teknisten palveluiden ja kouluverkon tilatarpeita käsiteltäväksi erillisissä hankesuunnitteluryhmissä. Suosittelemme vahvasti kaupunkia panostamaan hankesuunnitteluvaiheessa tapahtuvaan hankekehitykseen, koska sillä on ylivoimaisesti suurin kustannussäästöpotentiaali investointi- ja elinkaarikustannuksissa sekä ympäristövaikutuksissa. Suunnitelmallinen ja kokonaisuuden huomioiva lähestymistapa on ratkaisevan tärkeä kustannusten ja toimenpiteiden järkevän ajoittamisen näkökulmasta.

Suosittelemme myös hyvinvointialueelle vuokrattujen kiinteistöjen riskitarkastelua, jossa tarkastellaan tarkemmin rakennusten kuntoa, taloutta, toimivuutta sekä tulevaisuuden näkymiä. Riskitarkastelun perusteella voidaan arvioida myös omistamisen vaihtoehtoja, mukaan lukien mahdolliset kiinteistöjen myynnit tai muut omistusjärjestelyt.

Kaupungin elinvoiman vahvistamiseksi suosittelemme kaupunkia markkinoimaan kouluverkkoa ja asuinalueita rohkeammin ja aktiivisemmin nimenomaan lapsiperheille sekä pohtimaan tehokkaita kannustimia tukemaan veto-, pito- ja elinvoimaa.

Jyväskylässä 30.9.2026

Mika Vornanen

kehitysjohtaja

LIITEET

LIITE 1	Talonrakennuksen investointiohjelma 2026-2036
LIITE 2	Kiinteistöjen käyttöasteselvitykset

TALONRAKENNUKSEN ALUSTAVA INVESTOINTIOHJELMA VUOSILLE 2026-2036 **LIITE 1**

Ilmoitetut kustannukset ovat alustavia ja raportointi hetken kustannustasossa. Kustannustaso ja sisältö tarkastettava hankesuunnittelussa ja budjetoinnissa.
Investointikustannuksiin on sisällytetty myös arviodut PTS-korjausten kustannukset ja kuntoarviointien kustannukset vaikka nämä voidaan kattaa myös käyttötaloudesta.

INVESTOINTIOHJELMA 2026-2036	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Keuruun yhteiskoulun yläaste ja lukio, vm. 1962	0	40 000	0	120 000	3 100 000	3 000 000	20 000	0	0	0	0
Haapamäen yhteiskoulu, vm. 1966	8 000	60 000	420 000	20 000	0	0	350 000	0	0	0	0
Kivelän koulu, vm. 1985	6 000	10 000	60 000	800 000	600 000	25 000	0	0	0	0	0
Uimahalli vm. 1980/2009/2026	600 000	600 000	20 000	0	0	0	0	0	0	0	0
Pääkirjasto vm.1999	0	0	0	0	0	0	25 000	90 000	800 000	800 000	10 000
Terveysasema vm. 1959/1979/2008/2022	0	60 000	900 000	900 000	30 000	0	0	0	0	0	0
Perhekeskus Seippo vm. 1980/2008/2014	0	0	0	15 000	300 000	10 000	0	0	0	0	0
Paloasema vm. 1992	0	45 000	300 000	300 000	20 000	0	0	0	0	0	0
Haapamäen paloasema vm. 1989/2004	0	0	0	20 000	250 000	15 000	0	0	0	0	0
Pihlajaveden paloasema vm. 1992	0	0	0	0	20 000	180 000	10 000	0	0	0	0
Tekninen varastokeskus vm. 1983/2010	0	20 000	70 000	1 000 000	600 000	15 000	0	0	0	0	0
Navikka-toimintakeskus vm. 1981	180 000	10 000	200 000	0	0	0	0	0	0	0	0
TALONRAKENNUKSEN INVESTOINNIT YHTEENSÄ	**794 000**	**845 000**	**1 970 000**	**3 175 000**	**4 920 000**	**3 245 000**	**405 000**	**90 000**	**800 000**	**800 000**	**10 000**

Hankesuunnittelu
Toteutussuunnittelu
Rakentaminen
Jälkityöt
Kuntoarviot, energiakatselmukset

BRADO

HANKE **Kiinteistöjen käyttöasteselvitys**
Keuruun kaupunki
Multiantie 5
42700 KEURUU

TILAAJA Keuruun kaupunki
Elinvoimajohtaja Tuomas Collin



KIINTEISTÖJEN KÄYTTÖASTESELVITYS

16.02.2026

Sisällys

1 JOHDANTO ... 3
1.1 Lähtötiedot ... 3
1.2 Selvitystyön menetelmät ... 3
1.3 Ensimmäinen vaihe, lähtötietojen kartoitus ja käyttöastekartat ... 3
1.4 Toinen vaihe, työpaja ja ratkaisumallit ... 5
2 LÄHTÖTIEDOT JA KÄYTTÖASTEKARTAT ... 5
2.1 Keuruun kaupungin väestökehitys ... 5
2.2 Käyttöasteiden yhteenveto ja henkilökapasiteetti ... 7
2.2.1 Henkilömääräkapasiteetit ... 7
2.2.2 Ajalliset ja henkilömäärien käyttöasteet ... 8
2.3 Kivikoulun (alakoulu) käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti ... 9
2.3.1 Johtopäätökset ja ehdotukset ... 11
2.4 Kivelän koulun (alakoulu) käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti ... 12
2.4.1 Johtopäätökset ja ehdotukset ... 13
2.5 Pohjoislahden koulun käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti ... 14
2.5.1 Johtopäätökset ja ehdotukset ... 15
2.6 Einari Vuorelan koulun käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti ... 16
2.6.1 Johtopäätökset ja ehdotukset ... 18
2.7 Keuruun yläkoulun ja lukion käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti ... 18
2.7.1 Johtopäätökset ja ehdotukset ... 20
2.8 Haapamäen yhteiskoulun käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti ... 21
2.8.1 Johtopäätökset ja ehdotukset ... 23
2.9 Kaupungintalon käyttöasteet ja henkilökapasiteetti ... 24
3 SUOSITELTAVAT JATKOTOIMENPITEET ja ympäristövaikutukset ... 25

1 JOHDANTO

Keuruun kaupunki tilasi Brado Oy:ltä kiinteistöohjelman päivityksen, johon sisältyi valittujen kiinteistöjen käyttöasteselvitykset. Ohjausryhmä päätti toteuttaa käyttöasteselvitykset Keuruun yhteiskoulun yläkouluun ja lukioon, Keuruun ala-asteelle (kivikoululle ja Kivelän koululle), Haapamäen yhteiskoululle, Pohjoislahden ala-asteelle, Einari Vuorelan koululle sekä kaupungintalolle. Työn tavoitteena oli selvittää rakennusten käyttöasteet ja henkilökapasiteetit sekä hakea käyttäjien kanssa yhteistyössä pedagogisesti kestäviä ja järkeviä ratkaisumalleja tulevaisuuden tilatarpeisiin ja -joustoihin. Käyttöasteselvityksen tulokset toimivat lähtötietona kaupungin kiinteistöohjelman laatimiselle.

1.1 Lähtötiedot

Käyttöasteselvityksessä huomioitiin toteutuneeseen syntyvyyteen perustuvat lapsimääräennusteet vuoteen 2033 saakka sekä tilastokeskuksen syntyvyysennusteet.

Selvitystyön lähtötietoina käytettiin kaupungilta saatuja seuraavia asiakirjoja:

- Keuruun kaupungin sivistystoimen selvitys 17.5.2022
- lapsimääräennusteet 2025-2033
- rakennusten pohjapiirustukset
- ilmanvaihtosuunnitelmat ja/tai ilmamäärämittaukset
- tilakohtaiset työjärjestykset
- tilojen iltakäyttötiedot

Käyttöasteselvitystä tehtäessä kaikista kiinteistöistä ei ollut saatavilla kuntoarvioita. Kaupungintalolle oli tehty muutama vuosi sitten kokonaisvaltainen sisäilma ja rakenneselvitys. Muiden rakennusten tutkimuksia on kohdistettu lähinnä yksittäisiin tiloihin.

1.2 Selvitystyön menetelmät

Selvityksessä tarkasteltiin teknisestä näkökulmasta rakennusten yksittäisten tilojen käyttöasteita, henkilömääräkapasiteettia sekä tilojen mahdollista soveltuvuutta muuhun käyttötarkoitukseen. Tavoitteena oli myös löytää pedagogisesti kestäviä ratkaisumalleja toiminnallisuuden, tilajoustojen ja -tehokkuuden kehittämiseen tulevaisuudessa.

Selvitystyössä tehtiin kohdekäyntejä ja haastateltiin koulujen rehtoreita. Osapuolille järjestettiin työpaja, johon Brado Oy valmisteli digitaaliseen työhuoneeseen esittelyaineiston ja ennakkotehtävän. Selvitystyö sisälsi kaksi erillistä vaihetta.

1.3 Ensimmäinen vaihe, lähtötietojen kartoitus ja käyttöastekartat

Ensimmäisessä vaiheessa selvitettiin koulujen työjärjestysten ja haastatteluiden avulla tilojen nykyiset käyttöasteet. Kaupungintalon tilojen käyttöasteita selvitettiin viikon 47/2025 aikana tilakohtaisilla kyselylomakkeilla, joihin tilojen käyttäjät merkitsivät käyttötunnit ja henkilömäärät. Tietojen perusteella laadittiin kaupungintalon käyttöastekartta.

Tilojen ajalliset käyttöasteet (A) merkittiin kiinteistöjen pohjapiirustuksiin, käyttöastekarttoihin, liikennevalovärein. Punainen väri kuvastaa alle 50 % käyttöastetta, keltainen 50–80 % käyttöastetta ja vihreä yli 80 % käyttöastetta.

Tilojen käyttöasteiden visualisointi helpottaa tilojen käyttöasteiden ja mahdollisten vajaalla käytöllä olevien alueiden hahmottamista sekä tilojen jatkokäytön suunnittelua. Käyttöastekartoista käy ilmi henkilömääriin (H) ja ajalliseen (A) käyttöön perustuva käyttöaste, suunnitellun ilmanvaihdon sallima maksimi henkilömäärä (IV max.), tilan käytön tehokkuus (T) sekä mahdollinen iltakäyttö.

Käyttöastekartoissa käytettiin seuraavia olettamuksia:

- Keuruun yläkoulun ja lukion tilojen ajallista käyttöastetta tarkasteltiin lukuvuoden 2025-2026 kolmannen jakson työjärjestysten perusteella. Työjärjestyksissä ja käyttöasteissa saattaa olla eri jaksojen välillä vaihtelua, mutta vaihtelulla ei katsota olevan vaikutusta käyttöasteisiin kokonaisuutena.
- Keuruun yläkoulun ajallinen maksimikäyttö 100 % oletettiin saavutetuksi 6 h/arkipäivä (30 h/vko) ajallisella käytöllä ja lukion tilat (35 h/vko). Yläkoulun ja lukion 398 oppilaasta on noin 130 kuljetuksen piirissä, mikä lyhentää koulun teoreettista tehollista käyttöaikaa yläkoulussa kahdella tunnilla ja lukiossa tunnilla päivässä.
- Keuruun ala-asteen kivikoulun ja Kivelän koulun ajallinen maksimikäyttö 100% oletettiin saavutetuksi 7 h/arkipäivä (35 h/vko) ajallisella käytöllä. Koulun käytössä olevien tilojen tehollinen tuntimäärä rajoittuu 35 viikkotuntiin, johtuen kuljetettavista 120 oppilaasta.
- Pohjoislahden ja Einari Vuorelan koulun ajallinen maksimikäyttö 100% oletettiin saavutetuksi 6 h/arkipäivä (30 h/vko) ajallisella käytöllä. Koulujen käytössä olevien tilojen teoreettinen tehollinen tuntimäärä rajoittuu 30 viikkotuntiin, johtuen kuljetettavista Einari Vuorelan 16 ja Pohjoislahden 15 kuljetettavasta oppilaasta.
- Haapamäen yhteiskoulun ajallinen maksimikäyttö 100% oletettiin saavutetuksi 6 h/arkipäivä (30 h/vko) ajallisella käytöllä. Koulun käytössä olevien tilojen tehollinen tuntimäärä rajoittuu 30 viikkotuntiin, johtuen kuljetettavista 32 oppilaasta.
- Kaupungintalon ajallinen maksimikäyttö 100 % oletettiin saavutetuksi 8 h/arkipäivä (40 h/vko) ajallisella käytöllä.
- Iltakäytön maksimikäyttö 100 % oletettiin saavutetuksi kouluilla arkisin 5 h/päivä käytöllä ja kaupungintalolla 3 h/päivä (15 h/vko). Liikuntasalien viikonloppukäyttö lisää tilojen viikkotuntimäärää em. lisäksi sekä nostaa käyttöasteita.
- Koulujen maksimi ryhmäkokoa ei Keuruulla ole rajattu hallinnollisilla päätöksillä. Käytännössä koulujen pyrkimys on kuitenkin ollut pienempiin ryhmäkokoihin.
- Keuruulla varhaiskasvatus tai esiopetus ei kuulu hallinnollisesti koulutoimen alaisuuteen.
- Teoreettisessa maksimi henkilömäärässä huomioitiin tilan fyysinen koko, erikoisluokkien suurimmat sallitut ryhmäkoot ja ilmanvaihdon mahdolliset rajoitukset.

- Ilmanvaihdon miniminä käytettiin viranomaistasoa 6 l/s/hlö. Uusien tilojen ilmanvaihto on tyypillisesti mitoitettu S2-luokkaan, 8-9 l/s/hlö.

1.4 Toinen vaihe, työpaja ja ratkaisumallit

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

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

Työpajaan osallistuivat sekä tutkittujen kohteiden että ohjausryhmän edustajat. Työpaja järjestettiin kaupungintalon valtuustosalissa 03.02.2026. Työpajan muistio on tämän raportin liitteenä (LIITE 1).

Työpajaan valmistautumisessa käytettiin hyväksi digitaalista työhuonetta. Ratkaisukeskeiseen työpajaan osallistujia kannustettiin tarkastelemaan asioita strategisesti, rohkeasti ja positiivisesti toiminnan muutoksen ja tulevaisuuden tilatarpeiden näkökulmasta. Toisin sanoen kuinka toimintaa pitäisi muuttaa, jotta tilojen käyttö olisi järkevää ja kustannustehokasta sekä mitä tiloja voisi mahdollisesti vapautua ja kuinka tilojen toiminnallisuutta voisi parantaa. Työpajassa käytiin läpi ennakkotehtävän kysymykset. Ratkaisuehdotukset on kirjattu tämän raportin johtopäätökset ja ehdotukset kappaleisiin sekä työpajan muistioon.

Yleisiä toiminnallisia ratkaisumalleja, joita voisi hyödyntää tulevaisuudessa laajemmin kaupungin opetustyössä, ei tässä selvityksessä saatu. Asian työstämistä ja vuoropuhelua osapuolten välillä kannattaa kuitenkin jatkaa vielä tämän selvityksen jälkeen.

2 LÄHTÖTIEDOT JA KÄYTTÖASTEKARTAT

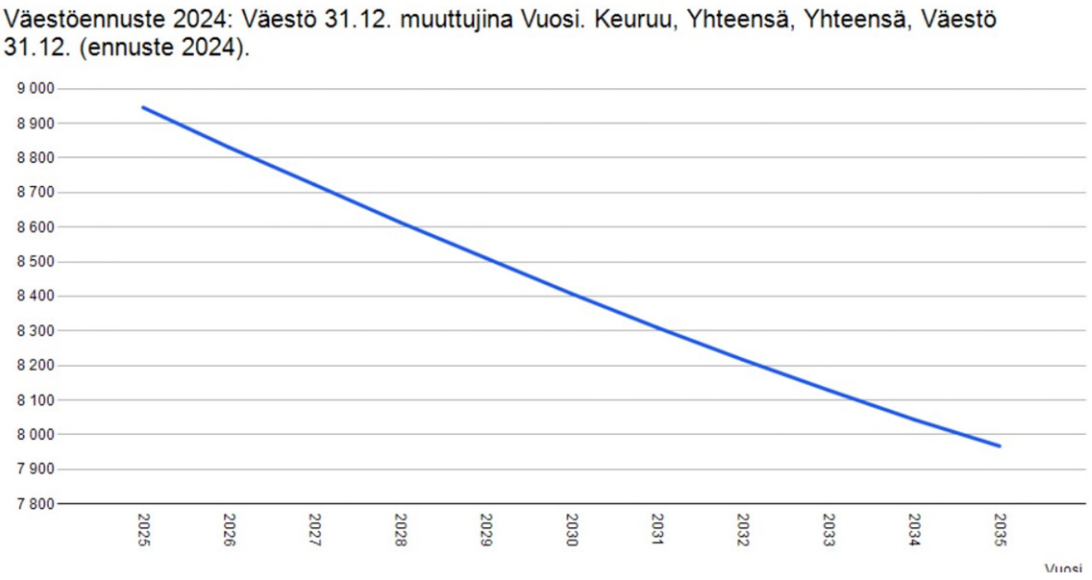
2.1 Keuruun kaupungin väestökehitys

Keuruun kaupungin väkiluku on vähentynyt viimeisen vuosikymmenen aikana noin 1050 henkilöllä (-10,3%). Vuoden 2024 lopussa Keuruulla asui 9123 asukasta, joista lasten (0-14v) osuus oli noin 1105 lasta (12,2 %).

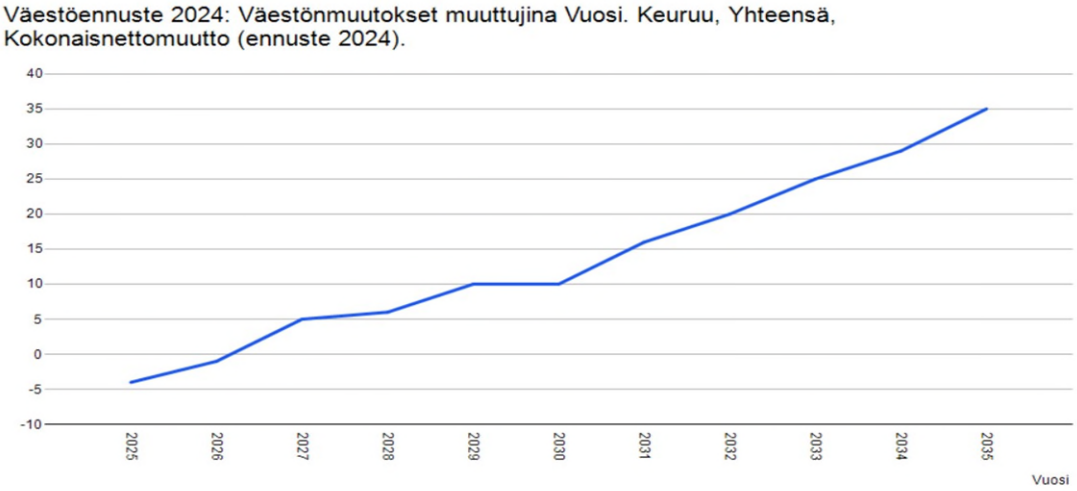
Tilastokeskuksen mukaan Keuruun asukasmäärän ennakoidaan edelleen vähentyvän noin 1100 asukkaalla (-12,1 %) seuraavan vuosikymmenen aikana. Väestön ikärakenteen ennustetaan muuttuvan siten, että lasten ja nuorten (0 - 18 v) määrä vähenee – 367 henkilöllä (-24,8 %), työikäisten määrä vähenee - 12,2 % ja eläkeikäisten määrä vähenee -6,4 % vuoteen 2035 mennessä. Ikäluokan 65 - 74 - vuotiaiden osuus vähentyy -452 henkilöllä ja ikäluokan yli 74 – vuotiaat osuus kasvaa +239 henkilöllä. Ennusteen mukaan vuonna 2035 eläkeikäisten osuus on 39,3 % ja 0-18 – vuotiaiden osuus noin 14 % Keuruun väestöstä. Syntyvyyden ennakoidaan hieman laskevan seuraavan vuosikymmenen aikana ja olevan keskimäärin 40 - 43 lasta/vuosi. Huoltosuhteen ennustetaan säilyvän lähes ennallaan korkealla tasolla noin 98 - 100 %:ssa. Kaupungin työttömyys on korkealla tasolla n. 13 %. Positiivista on, että kaupungin työpaikkaomavaraisuus on noin 96 %.

Väestörakenteen muutos asettaa kuitenkin haasteita talouden tasapainoiluun ja kiinteistöresurssin järkevään käyttöön. Kiinteistöjen korjausvelka on kasvussa, kun ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja energiatehokkuuden investoinnit realisoituvat. Kiinteistöresurssin käyttöä ja tarpeita olisi syytä tarkastella tarkemmin ja pidemmällä ajanjaksolla.

Keuruu voi aktiivisilla toimillaan vaikuttaa ennustettuun kehitykseen. Kaupungin sijainti on melko kaukana, noin tunnin ajomatkan päässä, Tampereen ja Jyväskylän kasvukeskuksista. Luontoarvot, opetuksen laatu, etätyömahdollisuudet ja korkeaan omavaraisuuteen nojaava työllisyystilanne antavat mahdollisuuden muuttaa väestökehitystä ja lisätä lapsiperheiden määrää.



Kuva 1. Tilastokeskuksen väestöennuste seuraavalle vuosikymmenelle



Kuva 2. Tilastokeskuksen kokonaisnettomuuton ennuste

Syntyvyyden ennakoidaan hieman laskevan kuluvan vuosikymmen loppuun saakka, mutta kääntyvän hieman kasvuun seuraavan vuosikymmenen alussa positiivisen muuttoliikkeen takia. Ilmastonmuutoksen toteutuessa on kuitenkin mahdollista, että maahanmuuttoa tapahtuu tulevaisuudessa ennakoitua enemmän.

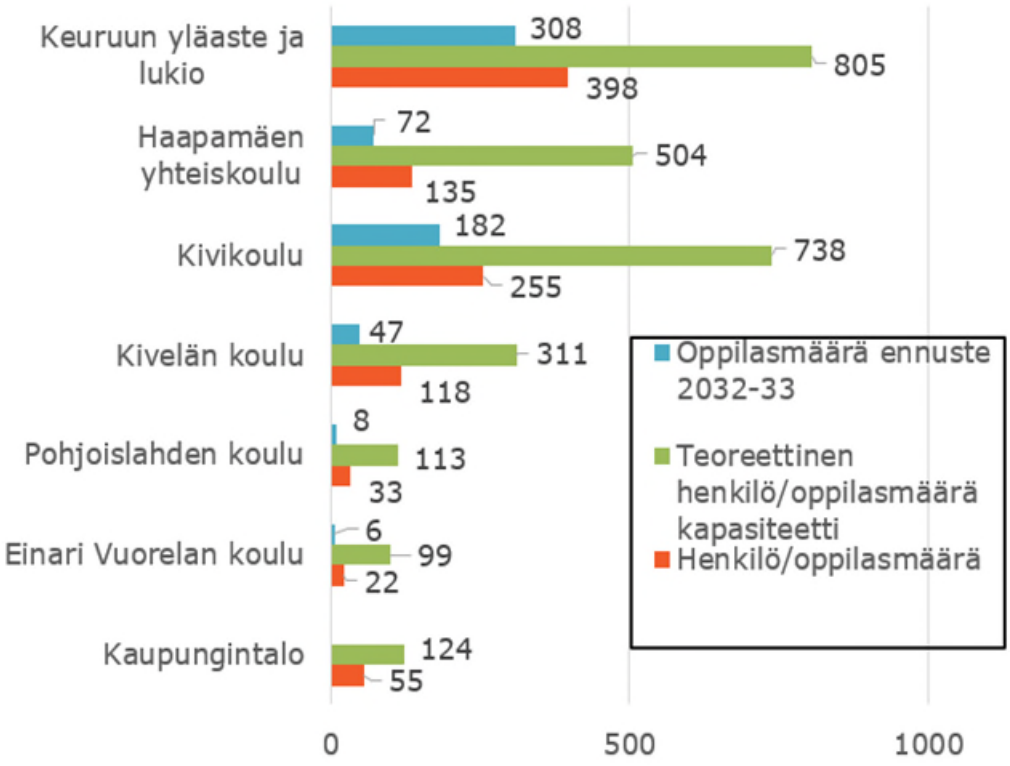
Kuntaliiton mukaan väestö vähenee yleisesti koko maassa alle 100.000 asukkaan kunnissa. Valtakunnallinen syntyvyyden trendi on laskeva. Vieraskielisen väestön määrän ennakoidaan kaksinkertaistuvan vuoteen 2040 mennessä.

2.2 Käyttöasteiden yhteenveto ja henkilökapasiteetti

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

2.2.1 Henkilömääräkapasiteetit

Kaikissa kohteissa teoreettinen henkilömääräkapasiteetti ylitti reilusti nykyisen käytön. Syntyneiden lasten ja tilastokeskuksen tulevaisuuden ennusteiden mukaan koulujen ja varhaiskasvatuksen lapsimäärät vähenevät voimakkaasti, mikä lisää tilojen vajaakäyttöä. Todellisissa oppilasmääräkapasiteeteissa on huomioitava tarkemmin toiminnan järjestämisen vaatimukset ja rajoitteet sekä pedagogiset vaatimukset.



Kuva 3. Tutkittujen rakennusten teoreettiset oppilasmääräkapasiteetit

Arviomme mukaan tutkittujen kohteiden todelliset oppilasmääräkapasiteetit ovat:

- Keuruun yläkoulu ja lukio, maksimi 600-650 oppilasta
- Haapamäen yhteiskoulu, maksimi 400-450 oppilasta
- Kivikoulu, maksimi 550-600 oppilasta
- Kivelän koulu, maksimi 200-260 oppilasta
- Pohjoislahden koulu, maksimi 70-90 oppilasta
- Einari Vuorelan koulu, maksimi 60-70 oppilasta
- Kaupungintalo, maksimi 120-140 henkilöä

Nykyisen kouluverkon todellisen oppilasmääräkapasiteetin arvioidaan olevan 1880–2120 oppilasta. Kouluverkon oppilasmäärä oli 961 oppilasta lukuvuonna 2025-2026, joka vastaa noin 45-50 % rakennusten täyttöastetta. Täyttöaste laskee oppilasmäärän vähentyessä tarkastelujaksolla 29–32 %:iin. Koulun tilat mahdollistaisivat oppilasmäärän huomattavan kasvattamisen jo tällä hetkellä.

Kaupungintalon nykyinen työntekijämäärä on alle 50 % tilojen todellisesta kapasiteetista.

Kiinteistöjen tarkemmat arviot ja perusteet on esitetty myöhemmin tämän raportin kiinteistöjä käsittelevissä kohdissa.

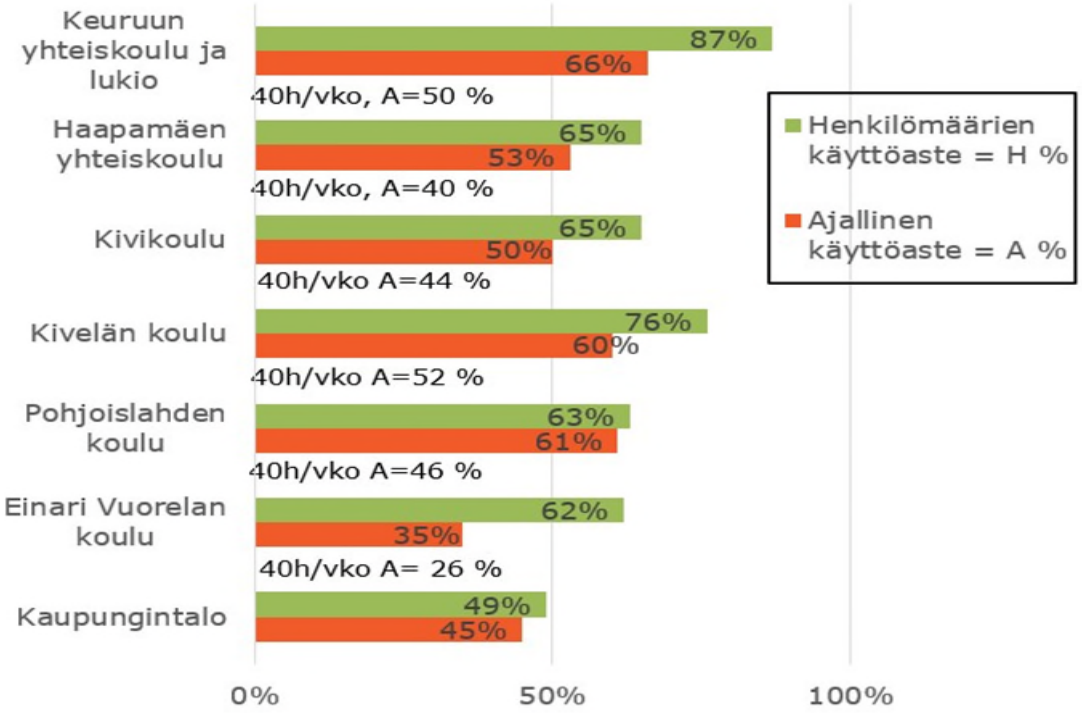
2.2.2 Ajalliset ja henkilömäärien käyttöasteet

Tutkittujen rakennusten ajalliset käyttöasteet vaihtelivat 35 – 66 % välillä. Ajalliseen käyttöasteeseen vaikuttaa tehollisten viikkotuntien määrä, mikä oli koulun tiloissa 30 – 35 viikkotuntia. Koulujen vähäisempi viikkotuntimäärä johtui 313 oppilaan kuljetusjärjestelyistä. Ajalliset käyttöasteet laskevat 26 – 52 %:iin, mikäli oppilaiden kuljetusjärjestelyjen vaikutuksia ei tarvitsisi huomioida kaikkien rakennusten tilojen käytössä.

Keuruun yhteiskoulun yläkoulun ja lukion tilojen keskimääräinen ajallinen käyttöaste oli A = 66 %, mikä vastaa noin neljän tunnin tilojen käyttöä arkipäivisin. Koulun kansalaisopiston käytössä olevien tilojen, atk-luokan ja käsityöluokan ajalliset käyttöasteet olivat vertailun pienimpiä 0 – 13 %. Henkilömäärien käyttöasteet kuvaavat tilojen käyttöä suhteessa tilojen maksimikapasiteettiin.

Keuruun yhteiskoulun ja lukion ilmanvaihto ei rajoita tilojen käyttöä eli oppilasmäärää voidaan kasvattaa tarvittaessa tilan maksimikapasiteettiin. Kivelän, Haapamäen, Einari Vuorelan ja Pohjoislahden kouluissa muutamien yksittäisten tilojen ilmanvaihto rajoittaa tilojen käyttöä. Ilmanvaihdon sallimat, tilakohtaiset, maksimi henkilömäärät on merkitty käyttöastekarttoihin ja kerrottu tarkemmin kiinteistöjen tarkemmissa tiedoissa.

Rakennusten iltakäytön ajalliset käyttöasteet vaihtelivat 0 - 222 % välillä. Keuruun yhteiskoulun, Kivikoulun ja Kivelän koulun liikuntasalit olivat ahkerassa iltakäytössä. Liikuntasalien käyttöasteet olivat yli 100 %, johtuen liikuntasalien viikonloppukäytöstä. Koulujen muiden tilojen iltakäyttö rajoittui lähinnä yksittäisiin musiikki- ja kuvataideluokkiin. Kaupungintalon tiloissa iltakäyttöä oli ainoastaan valtuustosalissa.



Kuva 4. Rakennusten ajalliset ja henkilömääriin perustuvat käyttöasteet

Kaikissa tutkituissa tiloissa on mahdollisuus tilajoustoihin. Joissakin tapauksissa tilatehokkuuden kasvattaminen edellyttää todellisiin tarpeisiin paremmin soveltuvia tilakokoja. Rakennuksista eniten tilajoustomahdollisuuksia on suurissa rakennuksissa Keuruun yhteiskoululla ja lukiossa, Kivikoululla, Kivelän koululla, Haapamäen yhteiskoululla sekä kaupungintalolla. Tilajousto mahdollisuudet lisääntyisivät kaikissa koulun käytössä olevissa tiloissa, mikäli koulukuljetuksen viikkotuntirajoituksia ei tarvitsi huomioida koko koulun toiminnassa. Erityisesti Keuruun yhteiskoululla, Kivikoululla ja Haapamäen yhteiskoululla asiaa kannattaisi tutkia työjärjestysten suunnittelun avulla.

2.3 Kivikoulun (alakoulu) käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti

Keuruun ala-aste jakautuu kahteen erilliseen rakennukseen Kivikouluun ja Kivelän kouluun. Hallinnollisesti em. yksiköt kuuluvat yhteen Keuruun ala-asteeseen. Kivikoululla opetetaan 1 – 6. luokkalaisia sekä tarvittaessa erityisen tuentarpeen 7 - 9. luokkalaisia. Yhteensä kivikoululla oli tarkasteluhetkellä 255 oppilasta, joista alakoululaisia oli 254 ja erityisen tuen tarpeessa olevia yläkoululaisia yksi. Alakoululaisilla on oma kotiluokka. Koulu on 2 – 3 sarjainen. 1., 5., 6. luokka olivat tarkastelu hetkellä kolme sarjaisia. Koulun ennakoidaan olevan kaikkien luokkien osalta kaksi sarjainen vuonna 2027. Kaikki lapset käyvät välitunneilla ulkona.

Aamu- ja iltapäiväkerhotoiminta on sijoitettu vanhan osan alakerran tiloihin, joissa ei ole kerhotoiminnan lisäksi muuta toimintaa. Koulussa on kaksi liikuntasalia, jotka ovat molemmat päivä- ja iltakäytössä. Liikuntasalien lisäksi viidessä tilassa oli iltakäyttöä.

Kivikoulun sijainti on erinomainen Keuruun keskustassa muiden palvelujen läheisyydessä. Rakennuksen vanhin osa on rakennettu 1950 ja rakennusta on

laajennuttu vuonna 2016. Vanhaa osaa on peruskorjattu vuosina 1997 ja 2017. Tammikuussa 2026 valmistuneen kuntoarvion mukaan rakennus on kokonaisuudessaan tyydyttävässä kunnossa (3,8/5).



Kuva 5. Vanha kivikoulu ja sen laajennus

Kivikoulun tutkittuja opetustiloja oli yhteensä 43 kpl. Koulukeskuksen ruokasali, ruokasalin kabinetti, liikuntasalit (2), näyttämöt (2), parvi, käytävät, neuvottelutilat ja opettajien työtilat jätettiin henkilömääräkapasiteetti tarkastelun ulkopuolelle. Em. tilat ovat kuitenkin normaalissa käytössä. Tämän tutkimuksen näkökulmasta em. tilat palvelevat ”ylimääräisenä” tilaresurssina.

Kivikoulun oppilasmäärä on tällä hetkellä yhteensä 255, Kivikoulun syntyvyyteen perustuvan oppilasennusteen mukaan oppilasmäärä vähenee 73:llä ja tulee olemaan noin 182 oppilasta lukuvuonna 2032 - 2033. Selvityksen perusteella kivikoulun tutkittujen opetustilojen teoreettinen maksimi kapasiteetti on 738 oppilasta. Teoreettisessa oppilaskapasiteetissa ei ole huomioitu edellä mainittuja tiloja eikä lukujärjestysten laatimisesta ja yhteensovituksesta aiheutuvia haasteita, jotka pienentävät todellista oppilaskapasiteettia.

Kivikoulun tutkittujen tilojen keskimääräinen ajallinen käyttöaste oli A = 50 % ja sitä vastaava tilojen keskimääräinen ajallinen käyttö oli 3,5 h/arkipäivä. Henkilömääriin perustuvat käyttöasteet olivat keskimäärin H = 65 %.

Tutkittujen tilojen tehollisten opetustuntien määrä (maksimi) on kohtuullisen hyvä 7 h/arkipäivä (35h/vko). Ajallista käyttöä rajoittaa alakoulun noin 120 oppilaan kuljetusjärjestelyt, joiden aikataulut määrittelevät koko koulun opetuksen rytmitystä. Tutkittujen tilojen ajallinen käyttöaste laskisi 43 %:iin, mikäli kuljetusjärjestelyjen vaikutuksia ei tarvitsisi huomioida ja ajallinen maksimi käyttö olisi 40 viikkotuntia. Tilojen todellisiin käyttötunteihin tällä ei kuitenkaan olisi vaikutusta. Kuljetusjärjestelyjen mahdolliset joustot lisäisivät jonkin verran myös tilojen käyttöjoustoa.

Kivikoulun ruokahuolto on toteutettu porrastaen välillä klo. 10:15 – 12:00. Lisäksi ruokasalissa tarjoillaan aamupalaa ja välipalaa. Ruokasaleissa on noin 140 istumapaikkaa. Ruokasalia ei hyödynnetä muuhun toimintaan.

Tutkittuja opetustiloja oli yhteensä 2942 htm^2. Koulun tutkittujen opetustilojen tilatehokkuus on tutkimushetkellä 11,5 htm^2/oppilas. Tilatehokkuus laskee vuosittain ja oppilasennusteiden toteutuessa vuonna 2032-2033 n. 16,2 htm^2/oppilas.

Suunnitelmien mukaisen ilmanvaihdon ei todettu rajoittavan tilojen käyttäjien määrää. Kivikoulun käyttöastekartta on tämän raportin liitteenä (LIITE 2).

2.3.1 Johtopäätökset ja ehdotukset

Koulun luokkatilojen koot vaihtelevat 24 - 62 m^2 välillä. Pienempiä tiloja eriyttämiseen ja pienryhmätoimintaan löytyy myös kohtuullisen hyvin. Käyttäjien mukaan erityisesti aistiystävällisiä, rauhallisia jakotiloja voisi olla enemmän. Tilat ovat pääsääntöisesti hyvin varustellut. Rakennuksissa on runsaasti sisääntuloja, jotka mahdollistavat sujuvan liikkumisen sisä- ja ulkotilojen välillä sekä mahdollisen iltakäytön rajaamisen. Koulun suunnitellut ilmamäärät eivät rajoita tilojen nykyisiä henkilömääriä eikä henkilömäärien kasvattamista.

Koulun oppilaskapasiteettia on mahdollista tarvittaessa kasvattaa nykyisestä 255 oppilasta. Tutkituilta opetustiloilta laskettu teoreettinen maksimi kapasiteetti on 738 oppilasta. Arviomme mukaan koulun oppilasmäärää olisi mahdollista lisätä 550-600 oppilaaseen, mikäli ryhmäkokoja olisi mahdollista kasvattaa tasaisesti. Tilojen käyttöasteet mahdollistavat ryhmäkokojen kasvattamisen, monipuolisen iltakäytön tai muun toiminnan esim. yritys- tai yhdistystoimintaa. Todellista oppilasmääräkapasiteettia ja tilajoustoja kannattaisi tutkia työjärjestysten avulla siten, että ratkaisut eivät vaaranna pedagogisten tavoitteiden toteutumista.

Ehdotuksia toiminnallisuuden ja tilatehokkuuden parantamiseksi:

- Vanhan osan tilojen akustiikan parantaminen
- Rakennusten ulkovaipan sähköisen lukituksen rakentaminen
- Suurempien tilojen jakaminen paremmin pienryhmätoimintaan soveltuviksi → yhdestä suuresta luokasta saisi ryhmäkokojen pienentyessä kaksi pienempää tilaa. Aistiystävällisten tilojen rakentaminen.
- Luokkien välisten väliovien rakentaminen rakennuksen vanhalla osalla turvallisuuden parantamiseksi
- Kuljetusjärjestelyjen tutkiminen ja muuttaminen siten, etteivät ne rajoittaisi koulun kaikkien tilojen käyttöä.
- Vajaalla käytöllä olevien tilojen hyödyntäminen laajemmin esim. perusopetukseen, eriyttämiseen tai muuhun toimintaan.
    - 259 musiikki, 79 m^2, A = 34 %, 2,4 h/arkipäivä
    - 240 tekstiilityö, 82 m^2, A = 40 %, 2,8 h/arkipäivä
    - 236/237 kielet, 50/51 m^2, A = 49 %, 3,4 h/arkipäivä
    - näyttämöt 2 kpl, 44 ja 66 m^2, satunnaista käyttöä
    - 304 nikkarointipaja 42 m^2, satunnaista käyttöä
    - ruokasalien ja kabinetin käytön lisääminen
- Vajaakäyttöisten tilojen käytön yhdistäminen siten, että tiloja vapautuisi muuhun käyttöön.
- Iltapäiväkerhotoiminnassa olevien tilojen 034-038 ja 040 hyödyntäminen myös muuhun käyttöön tai toiminnan siirtäminen luokkiin.
- Iltakäytön mahdollinen lisääminen ja keskittäminen koulukeskuksen yksittäiseen osaan → alhaisemmat käyttökulut.

- Rakennukseen voisi keskittää tulevaisuudessa 3-6 luokkaisia sekä erityisopetusta. 6. luokkalaiset olisi mahdollista sijoittaa myös yläkoulun puolelle.
- Tilan käytön tehokkuutta olisi mahdollista vielä parantaa lisäämällä toimijoiden, ylä- ja alakoulujen, välistä tilojen yhteiskäyttöä esim. 5. ja 6. luokkalaiset → Tilojen yhteiskäytön lisäämistä rajoittavat siirtymät rakennusten välillä.
- Gradian käytössä olevien tilojen mahdollinen yhteiskäyttö → riskinä on Gradian poistuminen rakennuksesta.
- Kivikoulun oppilasmäärää on mahdollista kasvattaa huomattavasti jo nyt → oppilaita muista kouluista
- Oppilasmäärien ja tilatarpeen vähentyessä ja yhteiskäytön lisääntyessä koulukeskuksen tiloja voisi vapautua myös kunnan muulle toiminnalle tai esimerkiksi ulkopuolisille vammaispalvelualan toimijoille (erityisluokat)
- Rakennuksen vanhan osan (1950) purkamista voisi myös selvittää
- Kivikoulun vahvuuksien tunnistaminen, yksilöiminen tarkemmin sekä aktiivinen markkinointi lapsiperheille, jotta lapsimäärä ei vähenisi niin paljon.

2.4 Kivelän koulun (alakoulu) käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti

Kivelän koulu sijaitsee keskustan välittömässä läheisyydessä. Koululla opetetaan 1 – 6. luokkalaisia ja tarkasteluhetkellä oppilaita oli yhteensä 118. Koulu on yksi sarjainen ja luokkien oppilasmäärä vaihtelee 16-25 oppilaan välillä. Rakennuksessa on hyvät kulkuyhteydet ulos piha-alueelle ja lähimaastoon. Koulun luokkatilat ovat pääasiassa väljiä yli 60 m^2 kokoisia. Pienempiä tiloja eriyttämiseen, pienryhmätoimintaan tai neuvotteluille on käytössä neljä. Tilat ovat hyvin varustellut.

Aamu- ja iltapäiväkerho toiminta on sijoitettu rakennuksen päätyyn tiloihin 183, 184 ja 186, joissa ei ole kerhotoiminnan lisäksi muuta toimintaa. Koulun musiikki ja tekstiilityöluokkaa 145 käyttävät myös musiikki- ja kansalaisopisto. Liikuntasalia käytetään kouluajan ulkopuolella iltaisin. Koulun muilla tiloilla ei ollut iltakäyttöä.

Kivelän koulu on valmistunut vuonna 1985. Rakennuksen kerhotoiminnan päätyyn on tehty tilamuutoksia ja kaksi pientä laajennusta vuonna 2010. Kouluun on tehty LVI – järjestelmien peruskorjauksia vuosina 2010, 2016 ja 2018. Rakennus on kuntoarvion mukaan tyydyttävässä kunnossa (3,8/5).



Kuva 6. Kivelän koulun piha-alue

Kivelän koulun tutkittuja opetustiloja oli yhteensä 17 kpl. Koulun ruokasali, liikuntasali, näyttämö, käytävät (pl. ATK) ja opettajien työtilat jätettiin henkilökapasiteetti tarkastelun ulkopuolelle. Em. tilat ovat kuitenkin normaalissa käytössä. Em. tilat palvelevat tämän tutkimuksen näkökulmasta ”ylimääräisenä” tilaresurssina.

Kivelän koulun oppilasmäärä oli tutkimushetkellä 118. Syntyvyyteen perustuvan oppilasennusteen mukaan oppilasmäärä vähenee 71:llä ja tulee olemaan noin 47 oppilasta lukuvuonna 2032 - 2033. Selvityksen perusteella koulun tutkittujen opetustilojen teoreettinen maksimi kapasiteetti on 311 oppilasta. Teoreettisessa oppilaskapasiteetissa ei ole huomioitu edellä lueteltuja tiloja, lukujärjestysten laatimisesta sekä yhteensovituksesta aiheutuvia haasteita, jotka pienentävät todellista oppilaskapasiteettia.

Kivelän koulun tutkittujen tilojen keskimääräinen ajallinen käyttöaste oli A = 60 % ja sitä vastaava keskimääräinen ajallinen käyttö oli 4,2 h/arkipäivä. Henkilömääriin perustuvat käyttöasteet olivat keskimäärin H = 76 %.

Tutkittujen tilojen tehollinen opetustuntien määrä (maksimi) on kohtuullisen hyvä 7 h/arkipäivä (35h/vko). Käyttötuntimäärän rajoitus johtuu Keuruun alakoulun noin 120 oppilaan kuljetusjärjestelyistä, joiden aikataulut määrittelevät koko koulun opetuksen rytmitystä. Tutkittujen tilojen ajallinen käyttöaste laskisi 60 %:sta 47 %:iin, mikäli kuljetusjärjestelyjen vaikutuksia ei tarvitsisi huomioida ja ajallinen maksimi käyttö olisi 40 viikkotuntia. Tilojen todellisiin käyttötunteihin tällä ei kuitenkaan ole vaikutusta. Kuljetusjärjestelyjen mahdolliset joustot lisäisivät hieman myös tilojen käyttöjoustoa.

Kivelän koulun ruokahuolto on toteutettu porrastaen välillä klo. 10:30 – 11:15. Lisäksi ruokasalissa tarjoillaan aamupalaa ja välipalaa. Ruokasalissa on noin 60 - 70 istumapaikkaa. Ruokasalia ei käytetä muuhun toimintaan.

Tutkittuja opetustiloja oli yhteensä 1154 htm^2. Koulun tutkittujen opetustilojen tilatehokkuus on tällä hetkellä 9,8 htm^2/oppilas ja oppilasennusteiden toteutuessa vuonna 2032 - 2033 n. 24,6 htm^2/oppilas.

Suunnitelmien mukainen ilmanvaihto rajoittaa tilojen 123 ja 124 käyttöä. Muiden tilojen ilmamäärät eivät rajoita nykyisiä henkilömääriä eikä henkilömäärien kasvattamista. Kivelän koulun käyttöastekartta on tämän raportin liitteenä (LIITE 3).

2.4.1 Johtopäätökset ja ehdotukset

Koulun oppilasmäärää on tarvittaessa mahdollista kasvattaa nykyisestä 118 oppilasta. Tutkituilta opetustiloilta laskettu teoreettinen maksimi kapasiteetti on jopa 311 oppilasta. Arviomme mukaan koulun todellista oppilasmäärää olisi mahdollista lisätä 200 - 260 oppilaaseen. Tilojen nykyiset käyttöasteet mahdollistavat ryhmäkokojen kasvattamisen, monipuolisen iltakäytön tai muun toiminnan. Todellista oppilasmääräkapasiteettia ja tilajoustoja kannattaisi tutkia Kivelän ja Kivikoulun työjärjestysten avulla siten, että ratkaisut ovat alakoulun kokonaisuuden kannalta järkeviä eivät ne vaaranna pedagogisten tavoitteiden toteutumista tulevaisuudessa.

Ehdotuksia toiminnallisuuden ja tilatehokkuuden parantamiseksi:

- Kuumakäsittelytilan 166 hajuhaitan selvittäminen
- Luokkien välisten ovien puuttuminen heikentää turvallisuutta
- Kuljetusjärjestelyjen tutkiminen ja muuttaminen siten, etteivät ne rajoittaisi koulun kaikkien tilojen käyttöä. Lähialueiden oppilaat samalle luokalle ja kuljetettavat omille luokilleen tai kaikki kuljetettavat oppilaat Kivelän koululle.

- Vajaalla käytöllä olevien tilojen hyödyntäminen laajemmin esim. perusopetukseen, eriyttämiseen tai muuhun toimintaan.
    - 145 musiikki ja tekstiilityö, 86 m^2, A = 40 %, 2,8 h/arkipäivä
    - 123 kielet, 42 m^2, A = 49 %, 3,4 h/arkipäivä
    - liikuntasali, 271 m^2, A = 37 %, 2,6 h/arkipäivä
    - teknisen työn tilat, 108 m^2, A = 23 %, 1,6 h/arkipäivä
    - näyttämö 41 m^2, satunnaista käyttöä
    - ruokasali 98 m^2, satunnaista käyttöä
- Vajaalla käytöllä olevien tilojen käytön yhdistäminen ja tilojen vapauttaminen muuhun toimintaan.
- Kerhotoiminnassa olevien tilojen 183, 184 ja 186 hyödyntäminen myös muuhun käyttöön.
- Kivelän koulun oppilasmäärää olisi mahdollista kasvattaa huomattavasti jo nyt → oppilaita muista kouluista
- 0.-2. luokkalaisten tai erityisryhmien sijoittaminen rakennukseen → ”pienten oppijoiden koulu”
- Oppilasmäärien ja tilatarpeen vähentyessä ja yhteiskäytön lisääntyessä koulukeskuksen tiloja voisi vapautua myös kunnan muulle toiminnalle.
- Rakennus voisi muutosten jälkeen soveltua myös kaupungintalon toimintojen käyttöön tai yritystoimintaan.
- Koulun brändin selkeyttäminen ja vahvistaminen (luontoarvot), erikoistuminen esim. pienten kouluksi tai erityisen tuen opetukseen.

2.5 Pohjoislahden koulun käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti

Pohjoislahden koululla opetetaan eskareita ja 1 – 6. luokkalaisia. Pohjoislahdella oli tarkasteluhetkellä 33 oppilasta kolmella yhdysluokalla.

Koululla ei ole iltapäiväkerhotoimintaa. Liikuntasalia käytetään kouluajan ulkopuolella jonkin verran iltaisin ja viikonloppuisin. Koulun tiloja 1.18 ja 1.19 käytetään jonkin verran myös iltaisin. Muilla tiloilla ei ollut iltakäyttöä. Koululla on oma keittäjä ja siistijä/piha-alueiden hoitaja.



Kuva 7. Pohjoislahden koulun päärakennus

Rakennuksen vanhin osa on yksikerroksinen ja se on rakennettu vuonna 1888. Rakennusta on laajennuttu 1950- ja 1980-luvuilla. 1950-luvun 2,5 kerroksinen laajennusosa on rakennettu vanhan osan jatkoksi. Rakennukseen on tehty peruskorjaus 1980-luvulla. Peruskorjauksessa 1980-luvulla rakennukseen tehtiin laajennusosa, jossa sijaitsee eteisaula ja WC-tiloja. Koulun uusin liikuntasalirakennus valmistui 2020. Tutkimushetkellä rakennuksesta ei ollut käytettävissä kuntoarvioita tai PTS-suunnitelmaa.

Pohjoislahden tutkittuja opetustiloja oli yhteensä 9 kpl. Koulun ruokasali, liikuntasali ja opettajien työtilat jätettiin henkilökapasiteetti tarkastelun ulkopuolelle. Em. tilat ovat kuitenkin normaalissa käytössä. Em. tilat palvelevat tämän tutkimuksen näkökulmasta ”ylimääräisenä” tilaresurssina.

Pohjoislahden koulun oppilasmäärä oli tutkimushetkellä yhteensä 33, joista alakoululaisia oli 32 ja yksi eskari. Syntyvyyteen perustuvan oppilasennusteen mukaan oppilasmäärä vähenee 25:llä ja tulee olemaan noin 8 oppilasta lukuvuonna 2032-2033. Selvityksen perusteella koulun tutkittujen opetustilojen teoreettinen maksimi kapasiteetti on 113 oppilasta. Teoreettisessa oppilaskapasiteetissa ei ole huomioitu edellä lueteltuja tiloja, lukujärjestysten laatimisesta ja yhteensovituksesta aiheutuvia haasteita, jotka pienentävät todellista oppilaskapasiteettia.

Pohjoislahden koulun tutkittujen tilojen keskimääräinen ajallinen käyttöaste oli A = 61 % ja sitä vastaava keskimääräinen ajallinen käyttö oli 3,7 h/arkipäivä. Henkilömääriin perustuvat käyttöasteet olivat keskimäärin H = 63 %.

Tutkittujen tilojen ajallista käyttöastetta kasvattaa tehollisten opetustuntien vähäinen määrä 6 h/arkipäivä (30h/vko). Rajoitus johtuu noin 15 oppilaan kuljetusjärjestelyistä. Iltapäivien kuljetusaikataulut määrittelevät koko koulun opetuksen rytmitystä. Tutkittujen tilojen ajallinen käyttöaste voisi laskea 61 %:sta 50 %:iin, mikäli kuljetusjärjestelyjen vaikutuksia ei tarvitsisi huomioida ja ajallinen maksimi käyttö olisi 40 viikkotuntia. Tilojen todellisiin käyttötunteihin tällä ei kuitenkaan ole vaikutusta. Pienessä koulussa kuljetusjärjestelyjen muutoksilla ei saada merkittävästi lisättyä tilojen käyttöjoustoa, koska opetusta järjestetään yhdysluokilla.

Pohjoislahden koulun ruokahuolto on toteutettu porrastaen välillä klo. 11:00-11:30. Ruokasalissa on noin 30 istumapaikkaa. Tilaa käytetään satunnaisesti myös opetustoimintaan.

Tutkittuja opetustiloja oli yhteensä 494 htm^2. Koulun tutkittujen opetustilojen tilatehokkuus on tällä hetkellä 15 htm^2/oppilas ja oppilasennusteiden toteutuessa vuonna 2032-2033 n. 62 htm^2/oppilas.

Suunnitelmien mukainen ilmanvaihto rajoittaa tilojen ruokailutilan (1.6), opettajien työhuoneen (1.20) ja ullakon englannin luokan käyttöä. Ilmanvaihdon ei todettu rajoittavan muiden tilojen käyttäjien määrää. Pohjoislahden koulun käyttöastekartta on tämän raportin liitteenä (LIITE 4).

2.5.1 Johtopäätökset ja ehdotukset

Koulun luokkatilat ovat yhdysluokille soveltuvia, hyvin varusteltuja ja riittävän väljiä noin 50 - 55 m^2 kokoisia. Lisäksi on muutamia pienempiä tiloja eriyttämiseen, pienryhmätoimintaan tai neuvotteluille. Tilat ovat pääsääntöisesti hyvin varustellut. Koulun suunnitellut ilmamäärät rajoittavat joidenkin tilojen nykyisiä henkilömääriä.

Koulun oppilasmääriä olisi mahdollista tarvittaessa kasvattaa nykyisestä 33 oppilasta. Tutkituilta opetustiloilta laskettu teoreettinen maksimi kapasiteetti on jopa 113 oppilasta. Arviomme mukaan koulun todellista oppilasmäärää olisi mahdollista

lisätä maksimissaan 70 - 90 oppilaaseen, mikäli ryhmäkokoja olisi mahdollista kasvattaa tasaisesti. Tilojen nykyiset käyttöasteet mahdollistavat ryhmäkokojen kasvattamisen, monipuolisen iltakäytön ja mahdollisesti muunkin toiminnan.

Ehdotuksia tilatehokkuuden ja toiminnallisuuden parantamiseksi:

- Kuljetusjärjestelyjen mahdollinen tutkiminen ja muuttaminen siten, etteivät ne rajoittaisi koulun kaikkien tilojen käyttöä. → yhdysluokilla tämä ei todennäköisesti ole mahdollista.
- Vajaalla käytöllä olevien tilojen hyödyntäminen laajemmin esim. perusopetukseen tai eriyttämiseen.
    - 015 tekninen työ, 56 m^2, A = 17 %, 1 h/arkipäivä
    - englannin luokka, 33 m^2, A = 20 %, 1,2 h/arkipäivä
    - ruokailutila 30 m^2, satunnaista käyttöä
    - liikuntasali 150 m^2, A = 30 %, 1,8 h/arkipäivä
- Vajaalla käytöllä olevien tilojen käytön yhdistäminen siten että tilaa vapautuisi muuhun toimintaan esim. etätyöhön tai yritystoimintaan.
- Iltakäytön markkinointi ja mahdollinen lisääminen
- Pohjoislahden koulun oppilasmäärää olisi mahdollista kasvattaa huomattavasti jo nyt → oppilaita muista kouluista. Oppilaaksi ottoalueen mahdollinen laajentaminen.
- Oppilasmäärien ja tilatarpeen vähentyessä tiloja voisi vapautua muulle toiminnalle.
- Pohjoislahden kyläkoulun kilpailukykytekijöiden tunnistaminen ja määrittely. Identiteetin, brändin selkeyttäminen ja vahvistaminen.
- Kyläkoulun aktiivinen markkinointi lapsiperheille, jotta lapsimäärä ei vähenisi ja koulun tulevaisuus olisi turvattu.
- Koulun lähialueiden tonttitarjonnan selvittäminen ja aktiivinen markkinointi lapsiperheille.
- Kaupungin sitoutuminen koulun säilyttämiseen vähintään 6 vuodeksi, mikäli tonttimarkkinointiin lähdetään ja riittävä määrä lapsiperheitä saadaan sitoutumaan muuttamiseen tai rakentamiseen.
- Luokkatilojen väliovien lisääminen parantamaan turvallisuutta.
- Kuntoarvion ja PTS-suunnitelman teettäminen

2.6 Einari Vuorelan koulun käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti

Einari Vuorelan koululla opetetaan eskareita ja 1 – 6. luokkalaisia. Einari Vuorelassa oli tarkasteluhetkellä 22 oppilasta kahdella yhdysluokalla. Oppilaista yksi oli esikoululainen. Koululla ei ole iltapäiväkerhotoimintaa.

Koulun liikuntasalia käytetään kouluajan ulkopuolella (6 h/vko) iltaisin ja viikonloppuisin. Muilla tiloilla ei ollut säännöllistä tai merkittävää iltakäyttöä. Koulun tilat ovat tilavia, toimivia ja hyvin varusteltuja. Koululla on valmistuskeittiö ja oma keittäjä sekä siistijä/piha-alueiden hoitaja.

Einari Vuorelan koulu on valmistunut ja otettu käyttöön tammikuussa 2016. Koulusta oli alun perin tarkoitus tehdä siirtokelpoinen, mutta suunnitelmat muuttuivat jossain vaiheessa ja koulu toteutettiin paikalla päällä rakentaen. Rakennuksen päälämmönlähteenä on maalämpö. Tutkimushetkellä rakennuksesta ei ollut käytettävissä kuntoarvioita tai PTS-suunnitelmaa.



Kuva 8. Einari Vuorelan koulun piha-alue

Einari Vuorelan koulun tutkittuja opetustiloja oli yhteensä 8 kpl. Koulun ruokasali ja liikuntasali jätettiin henkilökapasiteetti tarkastelun ulkopuolelle. Em. tilat ovat kuitenkin normaalissa käytössä. Em. tilat palvelevat tämän tutkimuksen näkökulmasta ”ylimääräisenä” tilaresurssina.

Koulun oppilasmäärä oli tutkimushetkellä 22. Syntyvyyteen perustuvan oppilasennusteen mukaan oppilasmäärä vähenee 16 oppilaalla ja tulee olemaan noin 6 oppilasta lukuvuonna 2032-2033. Selvityksen perusteella koulun tutkittujen opetustilojen teoreettinen maksimi kapasiteetti on 99 oppilasta. Teoreettisessa oppilaskapasiteetissa ei ole huomioitu edellä lueteltuja tiloja, lukujärjestysten laatimisesta ja yhteensovituksesta aiheutuvia haasteita, jotka pienentävät todellista oppilaskapasiteettia.

Einari Vuorelan koulun tutkittujen tilojen keskimääräinen ajallinen käyttöaste oli ainoastaan A = 35 % ja sitä vastaava tilojen keskimääräinen ajallinen käyttö oli 2,1 h/arkipäivä. Henkilömääriin perustuvat käyttöasteet olivat keskimäärin H = 62 %.

Tutkittujen tilojen ajallista käyttöastetta kasvattaa tehollisten opetustuntien vähäinen määrä 6 h/arkipäivä (30h/vko). Rajoitus johtuu 16 oppilaan kuljetusjärjestelyistä. Oppilaista viittä kuljetetaan koululle Keuruun taajamasta. Iltapäivien kuljetusaikataulut määrittelevät koko koulun opetuksen rytmitystä. Tutkittujen tilojen ajallinen käyttöaste laskisi 35 %:sta 26 %:iin, mikäli kuljetusjärjestelyjen vaikutuksia ei tarvitsisi huomioida ja ajallinen maksimi käyttö olisi 40 viikkotuntia. Tilojen todellisiin käyttötunteihin tällä ei kuitenkaan ole vaikutusta. Kuljetusjärjestelyjen muutosten vaikutukset tilojen käyttöjoustoihin olisivat vähäiset johtuen koulun pienestä koosta ja yhdysluokka opetuksesta.

Koulun ruokahuolto on toteutettu porrastaen välillä klo. 11:00 – 11:45. Ruokasalia ei käytetä opetustoimintaan tai muuhun käyttöön.

Tutkittuja opetustiloja oli yhteensä 365 htm^2. Koulun tutkittujen opetustilojen tilatehokkuus on tällä hetkellä 16,6 htm^2/oppilas ja oppilasennusteiden toteutuessa vuonna 2032 - 2033 n. 60,8 htm^2/oppilas.

Suunnitelmien mukaisen ilmanvaihdon ei todettu rajoittavan tilojen käyttöä paitsi erityisopetuksen luokassa 148. Tässä tilassa ilmanvaihdon sallima maksimi henkilömäärä on viisi. Einari Vuorelan koulun käyttöastekartta on tämän raportin liitteenä (LIITE 5).

2.6.1 Johtopäätökset ja ehdotukset

Einari Vuorelan koulun tilat ovat kahden yhdysluokan tarpeisiin väljiä, toimivia ja nykyaikaisesti varusteltuja. Luokat ovat noin 50 m^2 kokoisia. Eriyttämiseen, pienryhmätoimintaan ja neuvotteluille löytyy tarpeellisia tiloja. Koulun suunnitellut ilmamäärät eivät yleisesti ottaen (pl. 148) rajoita tilojen nykyisiä henkilömääriä tai henkilömäärien kasvattamista.

Koulun oppilasmääriä olisi mahdollista tarvittaessa kasvattaa nykyisestä 22 oppilaasta. Tutkituilta opetustiloilta laskettu teoreettinen maksimi kapasiteetti on jopa 99 oppilasta. Arviomme mukaan koulun todellista oppilasmäärää olisi mahdollista lisätä maksimissaan 60 - 70 oppilaaseen, mikäli ryhmäkokoja olisi mahdollista kasvattaa tasaisesti. Tilojen nykyiset käyttöasteet mahdollistavat nykyisten ryhmäkokojen kasvattamisen, kolmannen yhdysluokan perustamisen, monipuolisen iltakäytön ja muun mahdollisen toiminnan.

Ehdotuksia toiminnallisuuden ja tilojen käytön parantamiseksi:

- Tilojen valo-ohjausten säätäminen
- Luokkatilojen väliovien lisääminen parantamaan turvallisuutta.
- Kuntoarvion ja PTS-suunnitelman teettäminen
- Vajaalla käytöllä olevien tilojen hyödyntäminen laajemmin muuhun toimintaan, esim. vuokratiloja etätyöläisille tai yritystoimintaan
    - 148, erityisopetus, 31 m^2, A = 13 %, 0,8 h/arkipäivä
    - 131, tekninen työ, 49 m^2, A = 12 %, 0,7 h/arkipäivä
    - 112, englannin luokka, 41 m^2, A = 40 %, 2,4 h/arkipäivä
    - pienryhmätila 31 m^2, satunnaista käyttöä
    - ruokailutila ja näyttämö 61 m^2, A = 13 %, 0,75 h/arkipäivä
    - liikuntasali 100 m^2, A = 20 %, 1,2 h/arkipäivä
- Iltakäytön markkinointi ja mahdollinen lisääminen
- Oppilaaksi ottoalueen laajentaminen oppilasmäärän turvaamiseksi
- Tiloja esim. 112, 148 ja erityisopetus voisi markkinoida muulle toiminnalle vanhusten palvelut, yritystoiminta, etätyöt tms.
- Einari Vuorelan kyläkoulun identiteetin ja brändin selkeyttäminen ja vahvistaminen.
- Koulun lähialueiden tonttitarjonnan selvittäminen ja tonttien aktiivinen markkinointi
- Kyläkoulun toiminnan aktiivinen markkinointi lapsiperheille
- Kaupungin sitoutuminen koulun säilyttämiseen vähintään 6 vuodeksi, mikäli tonttimarkkinointiin lähdetään ja riittävä määrä lapsiperheitä saadaan sitoutumaan muuttamiseen tai rakentamiseen.

2.7 Keuruun yläkoulun ja lukion käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti

Keuruun yhteiskoulun yläkoulu ja lukio sekä musiikki- ja kansalaisopiston toiminnot sijaitsevat samassa rakennuksessa Keuruun keskustassa muiden palvelujen lähellä. Rakennuksen vanha osa on valmistunut vuonna 1962. Rakennuksen vanhaa osaa on peruskorjattu neljässä vaiheessa vuosien 2000-2004 välisenä aikana ja rakennusta on laajennettu vuonna 2009. Kuntoarvion mukaan rakennus on yleisesti tyydyttävässä kunnossa (3,7/5).

Yläkoulun ja lukion tutkittuja opetustiloja oli yhteensä 41 kpl. Koulukeskuksen ruokasali, liikuntasalit, näyttämöt, käytävät, neuvottelutilat ja oppilashuollon tilat jätettiin henkilökapasiteetti tarkastelun ulkopuolelle. Em. tilat ovat kuitenkin normaalissa käytössä ja palvelevat tämän tutkimuksen näkökulmasta ”ylimääräisenä” tilaresurssina.

Musiikki- ja kansalaisopiston käytössä on kaksi opetustilaa sekä yksi hallinnon käytössä oleva tila. Liikuntasaleja (2 kpl) käytetään aktiivisesti kouluajan ulkopuolella iltaisin ja viikonloppuisin. Liikuntasalien iltakäytön lisäksi opistot käyttivät viittä tilaa, joista kaksi oli opistoille varattuja myös päiväaikaan.



Kuva 9. Yläkoulun ja lukion pääsisäänkäynti

Yläkoululla opetetaan 7–9. luokkalaisia, joista erityisen tuentarvetta oli 33 oppilaalla. Erityisen tuen oppilaiden käyttöön on rakennuksesta kuusi tilaa (B114, B121, B122, B123, B125 ja B129), jotka on varattu joka arkipäivä aikavälillä klo. 9–15. Tilojen todellisesta käytöstä ei ollut tarkempaa tietoa. Koulun opettajilla on kotiluokat. Oppilaat vaihtavat luokkaa oppiaineiden vaihtuessa.

Rakennuksen opetustilat ovat pääasiassa väljiä yli 60 m^2 kokoisia. Koulun ryhmäkoot vaihtelevat muutamasta oppilaasta 30 oppilaaseen. Rakennuksessa ei ole pinta-ala mitoitukseltaan pienempiä tiloja pienempien ryhmien käyttöön. Tilat ovat pääsääntöisesti hyvin varustellut. Rakennuksissa on runsaasti sisääntuloja, jotka mahdollistavat sujuvan liikkumisen sisä- ja ulkotilojen välillä sekä iltakäytön mahdollisen rajaamisen. Koulussa on puhelimen käyttökielto. Oppilaiden ei ole pakko mennä välituntisin ulos. Koulun suunnitellut ilmamäärät eivät rajoita tilojen nykyisiä henkilömääriä eikä myöskään henkilömäärien kasvattamista.

Yläkoulu oli tutkimushetkellä nelisarjainen ja oppilaita oli 261. Lukiossa oppilaita oli 137. Yhteensä rakennuksessa oli tarkasteluhetkellä 398 oppilasta. Yläkoulun oppilasennusteen mukaan oppilasmäärä vähenee noin 90:llä ja tulee olemaan noin 160 oppilasta lukuvuonna 2032-2033. Lukion oppilasmäärässä ei kaupungin ennusteen mukaan olisi tapahtumassa merkittäviä muutoksia. Oppilasmäärän yleinen lasku saattaa heijastua kuitenkin myös lukion oppilasmäärään. Selvityksen perusteella rakennuksen tutkittujen opetustilojen teoreettinen maksimi kapasiteetti on 805

oppilasta. Teoreettisessa oppilaskapasiteetissa ei ole huomioitu lukujärjestysten laatimisesta ja yhteensovituksesta aiheutuvia haasteita, jotka pienentävät todellista oppilaskapasiteettia.

Yläkoulun ja lukion tutkittujen tilojen keskimääräinen ajallinen käyttöaste oli tutkimuksen korkein A = 66 % ja sitä vastaava keskimääräinen ajallinen käyttö oli 4,3 h/arkipäivä. Henkilömääriin perustuvat käyttöasteet olivat keskimäärin H = 87 %. Henkilömäärien käyttöasteet on laskettu suurimman ryhmäkoon mukaan. Todellisuudessa yläkoulun ja lukion henkilömäärien käyttöasteet vaihtelevat tiloittain 15 – 87 % välillä.

Tutkittujen tilojen ajallista käyttöastetta kasvattaa tehollisten opetustuntien vähäinen määrä 6 h/arkipäivä (30h/vko) ja lukiossa 7 h/arkipäivä (35h/vko). Rajoitus johtuu noin 130 oppilaan kuljetusjärjestelyistä, joiden aikataulut määrittelevät koko koulun opetuksen rytmitystä. Tutkittujen tilojen ajallinen käyttöaste laskisi 66 %:sta 50 %:iin, mikäli kuljetusjärjestelyjen vaikutuksia ei tarvitsisi huomioida ja ajallinen maksimi käyttö olisi 40 viikkotuntia. Tilojen todellisiin käyttötunteihin ei tällä ole kuitenkaan vaikutusta. Kuljetusjärjestelyjen mahdolliset joustot lisäisivät myös tilojen käyttöjoustoa.

Yläkoulun ja lukion ruokahuolto on toteutettu porrastaen kahdessa ryhmässä välillä klo. 10:30–12:20. Ruokasalissa on noin 150-200 istumapaikkaa. Ruokasalia hallinnoi Kateria. Ruokailutilaa ei käytetä ruokailun ulkopuolella muuhun käyttötarkoitukseen.

Tutkittuja opetustiloja oli yhteensä 3662 htm^2. Yläkoulun ja lukion tutkittujen opetustilojen tilatehokkuus on tällä hetkellä 8,9 htm^2/oppilas ja oppilasennusteiden toteutuessa vuonna 2032-2033 n. 11,4 htm^2/oppilas.

Suunnitelmien mukaisen ilmanvaihdon ei todettu rajoittavan tilojen käyttäjien määrää. Yläkoulun ja lukion käyttöastekartta on tämän raportin liitteenä (LIITE 6).

2.7.1 Johtopäätökset ja ehdotukset

Koulun oppilaskapasiteettia on mahdollista tarvittaessa kasvattaa nykyisestä 255 oppilasta. Tutkituilta opetustiloilta laskettu teoreettinen maksimi kapasiteetti on jopa 805 oppilasta. Arviomme mukaan koulun oppilasmäärää olisi mahdollista lisätä 600 – 650 oppilaaseen, mikäli ryhmäkokoja olisi mahdollista kasvattaa tasaisesti. Tilojen käyttöasteet mahdollistavat ryhmäkokojen kasvattamisen sekä monipuolisen iltakäytön. Todellista oppilasmääräkapasiteettia ja tilajoustoja kannattaisi tutkia laajemmin alakoulun ja lukion työjärjestysten kanssa siten, että ratkaisut eivät vaaranna pedagogisten tavoitteiden toteutumista tulevaisuudessa.

Ehdotuksia tilatehokkuuden ja toiminnallisuuden parantamiseksi:

- Kuljetusjärjestelyjen selvittäminen siten, etteivät ne rajoittaisi koulun kaikkien tilojen käyttöä.
- Vajaalla käytöllä olevien tilojen hyödyntäminen laajemmin esim. perusopetukseen, eriyttämiseen tai muuhun toimintaan.
    - 006 (kansalaisopiston tila), 67 m^2, A = 25 %, 1,5 h/arkipäivä
    - 014 (musiikkiopiston tila, flyygeli), 47,5 m^2, A = 0 %, 0 h/arkipäivä
    - 053 näyttämö, 53 m^2, satunnaista käyttöä
    - 1018 näyttämö, 51 m^2, satunnaista käyttöä
    - 063 ruokasali, 240 m^2, A = 33 %, 2 h/arkipäivä
    - B118 käsityöluokka, 76,5 m^2, A = 13 %, 0,8 h/arkipäivä
    - 2001 ATK-luokka, 82 m^2, A = 50 %, 3 h/arkipäivä

  - 2002 ATK-luokka, 60 m^2, A = 13 %, 0,8 h/arkipäivä
  - 2013 ATK-luokka, 64 m^2, A = 50 %, 3 h/arkipäivä
  - 2026 lukion opon luokka, 60 m^2, A = 13 %, 0,8 h/arkipäivä
- Vajaakäyttöisten tilojen käytön yhdistäminen siten, että tiloja vapautuisi muuhun käyttöön.
- Opistojen, alakoulun, yläkoulun ja lukion tilojen yhteiskäytön lisääminen parantaisi tilojen käytön tehokkuutta ja vapauttaisi tiloja muuhun käyttöön
- Opettajien kotiluokat parantavat työviihtyvyyttä, mutta heikentävät tilojen joustavaa käyttöä → perusopetuksessa olevien luokkien kotiluokista luopumisen selvittäminen
- Lukion ja yläkoulun opettajien työtilojen mahdollinen yhdistäminen → työtilojen muuttaminen monikäyttöisemmiksi
- Oppilaiden välitunti ulkoilu ei vaikuta tilojen käyttöön, mutta mahdollistaisi virkeämmän oppimisen
- Iltakäytön mahdollinen lisääminen ja keskittäminen rakennuksen yksittäiseen osaan → alhaisemmat käyttökulut.
- Tilojen käytön tehokkuutta olisi mahdollista parantaa lisäämällä ylä- ja alakoulujen välistä tilojen yhteiskäyttöä esim. 6. luokkalaiset yläkoululle.
- Koulun oppilasmäärää on mahdollista kasvattaa huomattavasti jo nyt → oppilaita muista kunnista (lukio) → koulun vahvuuksien selkeyttäminen ja markkinointi
- Oppilasmäärien ja tilatarpeen vähentyessä ja yhteiskäytön lisääntyessä tiloja voisi vapautua myös kunnan muulle toiminnalle esim. sivistys- ja vapaa-aikatoimen hallinnolle.

2.8 Haapamäen yhteiskoulun käyttöasteet ja oppilaskapasiteetti

Haapamäen yhteiskoulun vanhin osa on valmistunut vuonna 1966. Rakennusta on peruskorjattu laajasti vuonna 2014. Rakennuksen keittiöosaa on peruskorjattu ja laajennettu vuonna 2005. Koulun tilat on koettu toimiviksi eikä sisäilmaongelmista ole tullut ilmoituksia. Kuntoarvion mukaan rakennuksen kunto on kokonaisuutena hyvä (4,1/5).



Kuva 10. Haapamäen koulun pääsisäänkäynti

Haapamäen yhteiskoululla opetetaan esi-, ala- ja yläkoulun oppilaita. Koulussa oli tarkasteluhetkellä yhteensä 135 oppilasta, joista alakoululaisia oli 95 ja yläkoululaisia 40. Lisäksi koululla on tilat 16 eskareille ja viskareille. Kuljetettavien oppilaiden määrä oli 32 oppilasta. Syksyllä 2025 kouluun siirtyi Kolhosta 16 oppilasta. Koulu on yksi sarjainen lukuun ottamatta 1. ja 2. luokkia, jotka olivat tutkimushetkellä yhdysluokkana. Rakennukseen on sijoitettu koulun toimintojen lisäksi paljon muutakin toimintaa mm. kirjasto, kuntosali, nuorisotilat sekä hyvinvointialueen hammashoitaja. Kuntosali on auki päivittäin klo. 6 – 21. Nuorisotila on auki maanantai ja torstai-iltaisin. Koulun neuvottelutilaa vuokrataan tarvittaessa kokouksiin.

Aamu- ja iltapäiväkerho toiminta on sijoitettu pohjakerroksen nuorisotilaan. Koulun käsityö-, musiikki- ja kuvataideluokkia käyttävät musiikki- ja kansalaisopisto. Liikuntasalia käytetään kouluajan ulkopuolella iltaisin ja viikonloppuisin. Liikuntasalin lisäksi kuudessa koulun tilassa oli iltakäyttöä.

Haapamäen yhteiskoulun tutkittuja opetustiloja oli yhteensä 27 kpl. Koulukeskuksen ruokasali, liikuntasali, kuntosali, näyttämö, käytävät, neuvottelutila ja kirjasto jätettiin henkilökapasiteetti tarkastelun ulkopuolelle. Em. tilat ovat kuitenkin normaalissa käytössä. Em. tilat palvelevat tämän tutkimuksen näkökulmasta tarvittaessa ”ylimääräisenä” tilaresurssina.

Syntyvyyteen perustuvan oppilasennusteen mukaan oppilasmäärä vähenee 63:lla ja tulee olemaan noin 72 oppilasta lukuvuonna 2032-2033. Selvityksen perusteella koulun tutkittujen opetustilojen teoreettinen maksimi kapasiteetti on 504 oppilasta. Teoreettisessa oppilaskapasiteetissa ei ole huomioitu lukujärjestysten laatimisesta ja yhteensovituksesta aiheutuvia haasteita, jotka pienentävät todellista oppilaskapasiteettia.

Haapamäen yhteiskoulun tutkittujen tilojen keskimääräinen ajallinen käyttöaste oli A = 53 % ja sitä vastaava keskimääräinen ajallinen käyttö oli 3,2 h/arkipäivä. Henkilömääriin perustuvat käyttöasteet olivat keskimäärin H = 65 %.

Tutkittujen tilojen ajallista käyttöastetta kasvattaa tehollisten opetustuntien vähäinen määrä 6 h/arkipäivä (30 h/vko). Rajoitus johtuu noin 32 oppilaan kuljetusjärjestelyistä, joiden aikataulut määrittelevät koko pienen koulun opetuksen rytmitystä. Tutkittujen tilojen ajallinen käyttöaste laskisi 53 %:sta 40 %:iin, mikäli kuljetusjärjestelyjen vaikutuksia ei tarvitsisi huomioida ja ajallinen maksimi käyttö olisi 40 viikkotuntia. Yksi sarjaisessa koulussa kuljetettavien oppilaiden keskittäminen tietyille luokille voi olla toiminnan järjestämisen kannalta haasteellista eikä kuljetusjärjestelyjen muutoksista saada hyötyjä.

Haapamäen koulun ruokahuolto on toteutettu porrastaen välillä klo. 10:30–12:00. Ruokasalissa on noin 100 istumapaikkaa. Ruokasalia ei käytetä muuhun toimintaan.

Tutkittuja opetustiloja oli yhteensä 2428 htm^2. Koulun tutkittujen opetustilojen tilatehokkuus on tällä hetkellä heikko 18 htm^2/oppilas ja oppilasennusteiden toteutuessa vuosina 2032 - 2033 noin 34 htm^2/oppilas.

Suunnitelmien mukainen ilmanvaihto rajoitti ainoastaan tilan 204 käyttöä. Ilmanvaihdon ei todettu rajoittavan muiden tilojen käyttöä. Haapamäen yhteiskoulun käyttöastekartta on tämän raportin liitteenä (LIITE 7).

2.8.1 Johtopäätökset ja ehdotukset

Koulun luokkatilat ovat pääasiassa väljiä yli 60 m^2 kokoisia. Muutamia pienempiä tiloja eriyttämiseen, pienryhmä toimintaan ja neuvotteluille on myös tarjolla. Tilat ovat pääsääntöisesti hyvin varustellut. Kulkuyhteydet sisä- ja ulkotilojen välillä ovat riittävät. Koulun suunnitellut ilmamäärät eivät rajoita (pl. 204) tilojen nykyisiä henkilömääriä eikä henkilömäärien kasvattamista.

Koulun oppilaskapasiteettia on mahdollista tarvittaessa kasvattaa nykyisestä 135 oppilasta huomattavasti. Tutkituilta opetustiloilta laskettu teoreettinen maksimi kapasiteetti on 504 oppilasta. Arviomme mukaan koulun oppilasmäärää olisi mahdollista lisätä 400-450 oppilaaseen. Tilojen nykyiset käyttöasteet mahdollistavat ryhmäkokojen kasvattamisen sekä monipuolisen iltakäytön. Tarvittaessa todellista oppilasmääräkapasiteettia ja tilajoustoja on mahdollista tutkia työjärjestysten avulla siten, että ratkaisut eivät vaaranna pedagogisten tavoitteiden toteutumista. Koulun tilatehokkuuden kasvattaminen vapauttaisi tilaa muille mahdollisille toiminnoille.

Ehdotuksia tilatehokkuuden ja toiminnallisuuden parantamiseksi:

- Ruokalan ruuan jakelulinjaston madaltaminen (tai uuden hankkiminen) pienille lapsille
- Kuljetusjärjestelyjen selvittäminen siten, etteivät ne rajoittaisi koulun kaikkien tilojen käyttöä → yksi sarjaisuus rajoittaa tätä
- Vajaalla käytöllä olevien tilojen hyödyntäminen laajemmin perusopetukseen, eriyttämiseen tai muuhun toimintaan.
    - 068 kuvataideluokka, 100 m^2, A = 43 %, 2,6 h/arkipäivä
    - 106K ATK-luokka, 62,5 m^2, ei tietoa käytöstä
    - 128 ruokasali, 128,5 m^2, A = 28 %, 1,7 h/arkipäivä
    - 137 näyttämö, 80 m^2, satunnaista käyttöä
    - 202 tekstiilityö, 80 m^2, A = 37 %, 2,2 h/arkipäivä
    - 203 musiikkiluokka 80 m^2, A = 37 %, 2,2 h/arkipäivä
    - 204 pienryhmä 15 m^2, A = 7 %, 0,4 h/arkipäivä
    - 231 biologian luokka, 78 m^2, A = 30 %, 1,8 h/arkipäivä
- Vajaakäyttöisten tilojen käytön yhdistäminen ja tilojen vapauttaminen muuhun käyttöön.
- Iltakäytön huomattava lisääminen on mahdollista
- Hyvinvointialueelle toistaiseksi vuokrattujen tilojen mahdollinen vapautuminen lisäisi vapaata tilaa kahden tilan verran (50 + 48,5 m^2).
- Päiväkodin toimintojen keskittäminen koulun tiloihin olisi mahdollista → rakentamisen kustannukset ovat merkittäviä ja kasvattavat rakennuksen kirjanpitoarvoa
- Koulun toiminnan turvaaminen tulevaisuudessa vaatii suurempaa oppilasmäärää kuin laskevat ennusteet kertovat → mahdolliset lähikunnista tai muista kouluista kuljetettavat oppilaat lisäämään oppilasmäärää?
- Alakoulun oppilasmäärän laskiessa oppilaat mahtuvat kolmelle yhdysluokalle lukuvuonna 2028–2029 → vapautuu lisää kaksi luokkatilaa.
- Koulusta luopumisen kustannukset ovat merkittävät → suosittelemme selvittämään alueen tonttitarjontaa ja muita vaihtoehtoja.
- Koulun erikoistuminen, brändääminen ja markkinointi voisi lisätä koulun veto/pitovoimaa → markkinoinnin kohdistaminen etätyötä tekeville lapsiperheille.

2.9 Kaupungintalon käyttöasteet ja henkilökapasiteetti

Kaupungintalo on rakennettu vuosina 1974-1975. Rakennukseen on tehty viime vuosina runsaasti tutkimuksia, joiden perusteella rakennukseen olisi tehtävä lähitulevaisuudessa mittava peruskorjaus. Rakennuksen käytettävyyttä on pyritty ylläpitämään, kunnes tarvittavat päätökset rakennuksen tulevaisuudesta saadaan tehtyä. Rakennuksesta ei ollut käytettävissä kuntoarviota tai PTS-suunnitelmaa.

Kaupungintalon tilaratkaisut edustavat aikakaudelle tyypillistä, oma työhuone -ajattelua. Rakennuksen elinkaaren aikana on toteutettu jonkin verran tilamuutoksia, kun tilojen käyttäjäryhmät ovat vaihtuneet. Nykyinen työympäristö on edelleen pääosin alkuperäisessä muodossa. Rakennuksessa työskentelee pääasiassa kaupungin hallinnon henkilöstöä.



Kuva 11. Kaupungintalon julkisivu syksyllä 2025

Käyttöasteselvitys toteutettiin viikolla 47/2025 tiloihin jaettujen kyselylomakkeiden avulla. Kyselyn vastausprosentti oli 70 %. Tutkittuja tiloja oli yhteensä 77 kappaletta, joista viisi on neuvottelutilaa ja loput toimistotiloja. Kaupungintalon henkilömäärä oli tutkimushetkellä 55 henkeä ja tutkittujen tilojen pinta-ala oli yhteensä 2205 htm^2.

Selvityksessä tarkasteltiin tilojen ajallista käyttöastetta arkipäivisin klo. 7-22 välillä. Ajallinen maksimi käyttöaste 100 % saavutettiin 40 viikkotunnilla. Kyselylomakkeiden perusteella laadittiin kaupungintalon visuaalinen käyttöastekartta (LIITE 8).

Tutkimuksen perusteella kaupungintalon käyttöasteeksi saatiin keskimäärin 45 %. Kokous- ja neuvottelutilojen ajallinen käyttöaste oli 8 %. Tutkimuksen ajankohdan voidaan katsoa edustavan tilojen keskimääräistä käyttöä normaalina työskentely aikana. Loma-ajat ja mahdolliset epidemiat pienentävät käyttöasteita.

Kaupungintalolla työskentelee enimmillään noin 60 henkeä. Kaupungintalon tilatehokkuus ilman aputiloja on nykyisen käsityksen mukaan heikko n. 36,8 m^2/henkilö. Tehokkaimmillaan uusia virastotaloja on nykyisin toteutettu n. 10-15 m^2/henkilö.

Tilatehokkuutta on siis mahdollista kasvattaa esim. uudella monitila työympäristökonseptilla huomattavasti ja samalla tarvittavien pinta-alojen määrää voidaan vähentää nykyisestä suunnitteluratkaisusta riippuen 40-70 %. Kaupungintalon henkilömäärän vaatima pinta-alatarve on arviolta 1300-1600 brm^2. Nykyisen kaupungintalon vertailupinta-alan on 4624 brm^2. Tarvittavan uudisrakennuksen pinta-ala tulisi olemaan noin 3000 brm^2 pienempi. Kaupungintaloa ei ole suositeltavaa peruskorjata nykyiseen laajuuteen, koska vastaava uudisrakennuksen investointi ja elinkaarikustannukset ovat huomattavasti edullisemmat. Kaupungintalon uutta työympäristökonseptia kannattaa pohtia hankesuunnitteluvaiheessa.

3 SUOSITELTAVAT JATKOTOIMENPITEET JA YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

Käyttöasteselvitys tuotti tietoa rakennusten ja tilojen todellisesta käytöstä sekä antoi valmiuksia kiinteistöjen käytön strategiseen suunnitteluun seuraavalle vuosikymmenelle.

Kouluverkon tilojen käyttöä on mahdollista tiivistää ja vapauttaa tiloja muuhun toimintaan jo nyt. Tulevaisuudessa tiloja vapautuu huomattava määrä. Vähenevien oppilasmäärien vaikutuksista todelliseen tilatarpeeseen käytiin hyvää keskustelua, mutta konkreettisia ja pedagogisesti järkevien ratkaisuvaihtoehtojen pohdintaa kannattaa jatkaa vielä lähitulevaisuudessa. Suosittelemme sivistystoimea tutkimaan pedagogisesti kestäviä ratkaisumalleja kouluverkon tilajoustojen selvittämiseksi. Tiloille kannattaisi tutkia portaittain säätömekanismeja esimerkiksi 2-3 skenaariolle sekä miettiä näille valmiiksi toteutuskelpoiset ratkaisumallit. Pedagogisesti kestävät ratkaisumallit auttavat kaupunkia kohdentamaan resursseja järkevästi ja pitkäjänteisesti sekä tukemaan kaupunkistrategista suunnittelua ja päätöksen tekoa.

Kyläkouluja ja Haapamäen koulujen vahvojen kilpailukykytekijöiden selvittäminen ja koulujen brändien rakentaminen olisi tärkeää. Kouluverkkoa ja sen erityispiirteitä olisi hyvä markkinoida aktiivisesti, koska kiinteistöt ovat toimivia ja hyvässä kunnossa. Aktiivisella markkinoinnilla olisi mahdollista lisätä veto- ja pitovoimaa lapsiperheille myös tulevaisuudessa. Lapsiperheistä käydään kovaa kilpailua kaikkialla Suomessa. Tonttien myynnissä voisi harkita pisteytystä, jossa lapsiperheet olisivat etusijalla. Muita harkittavia keinoja voisivat olla maksuton varhaiskasvatus tai muut syntyvyyttä tukevat kannustimet. Markkinoinnin kärkenä lapsiperheille voisivat olla luontoarvot, etätyö mahdollisuus, opetuksen laatu ja erikoistuminen. Etelä-Suomesta katsottuna Keuruu on lähempänä kuin Lappi, joka vetää tällä hetkellä luontoarvoista kiinnostuneita muuttajia.

Erityislasten ja eriyttämisen tarpeen kasvun ennakoidaan heijastuvan tiloilta vaadittaviin ominaisuuksiin enenevässä määrin tulevaisuudessa. Toisaalta myös rakennusten tekninen korjaustarve ja energiainvestoinnit kannustavat pohtimaan mihin kiinteistöihin kannattaa taloudellisia resursseja tulevaisuudessa sijoittaa.

Rakennukset aiheuttavat 40 % kasvihuonepäästöistä. Tilaresurssin tiivistäminen ja tehokas käyttö alentaa kiinteistökustannuksia ja vähentää myös rakennusten haitallisia ympäristövaikutuksia. Uudistuva rakentamislaki edellyttää ilmastonmuutoksen torjunnan toimia suureen osaan käytössä olevista kiinteistöistä. Energiatehokkuusdirektiivin vaikutukset kansalliseen lainsäädäntöön tulevat voimaan kesällä 2026. Kiinteistöresurssin tiivistäminen ja tarpeettomista kiinteistöistä luopuminen vähentää ilmaston muutoksentorjunnan investointeihin tarvittavia määrärahoja.

Ilmastonmuutoksen torjunnan lisäksi on hyvä muistaa myös varautua ilmastonmuutoksen vaikutuksesta lisääntyviin sään ääri-ilmiöihin. Em. tarkastelu on suositeltavaa liittää rakennuksiin tehtävien kuntoarvioiden toimeksiantoihin tulevaisuudessa.

Tilaresurssi kilpailee samoista määrärahoista toiminnanresurssien kanssa. Siksi on tärkeää pohtia mihin kannattaa tulevaisuudessa panostaa talouden viitekehyksen tiukentuessa. Tyhjistä ja tarpeettomista tiloista on suositeltavaa luopua ja panostaa mieluummin toimintaan ja sen kehittämiseen. Tämä käyttöasteselvitys on osa kiinteistöohjelmaa, joka ottaa kantaa kiinteistöresurssin tarpeeseen vuoteen 2035 saakka. Kiinteistöohjelma auttaa kaupunkia suunnittelemaan palveluja, toimintoja ja taloutta pitkällä aikajänteellä sekä antaa rauhaa ja ennustettavuutta operatiiviselle toiminnalle.

Jyväskylässä 16.02.2026

Mika Vornanen
kehitysjohtaja

LIITEET
LIITE 1, Työpajan muistio ja esittelyaineisto
LIITE 2, Kivikoulun käyttöastekartta
LIITE 3, Kivelän koulun käyttöastekartta
LIITE 4, Pohjoislahden koulun käyttöastekartta
LIITE 5, Einari Vuorelan koulun käyttöastekartta
LIITE 6, Keuruun yläasteen ja lukion käyttöastekartta
LIITE 7, Haapamäen yhteiskoulun käyttöastekartta
LIITE 8, Kaupungintalon käyttöastekartta

TYÖPAJAN MUISTIO

Aika: 03.02.2026 klo. 12.00–15.15

Paikka: Kaupungintalo, valtuustosali

Läsnäolijat:

Mika Laulainen	Kiinteistöpalvelupäällikkö
Tuomas Collin	Elinvoimajohtaja
Marko Nevalainen	Hyvinvointijohtaja
Vesa Leinonen	Lukion rehtori
Helinä Lähdesluoma	Keuruun ala-asteen rehtori
Matti Kärävä	Keuruun ala-asteen luokanopettaja
Hannu Ylitalo	Keuruun yhteiskoulun yläkoulu ja lukio, vararehtori
Airi Niemelä	Keuruun ala-asteen luokanopettaja
Jukka-Pekka Ärling	Haapamäen yhteiskoulun rehtori
Nina Periviita	Einari Vuorelan koulun rehtori
Jane De Monte	Pohjoislahden ala-asteen koulunjohtaja
Pirjo Ikkala	Kansalais- ja musiikkiopiston rehtori
Mika Vornanen	Brado Oy
Terhi Mikkilä	Brado Oy

Vornanen kävi läpi Keuruun kiinteistöihin vaikuttavia muutoksia, kuten ilmastonmuutosta, toimintaympäristön ja lainsäädännön muutoksia sekä Keuruun väestöennustetta ja taloustilannetta. Käsiteltiin käyttöasteselvityksen tarkoitusta, tavoitteita, lähtötietoja, prosessia sekä tuloksia (LIITE 1). Rakennusten käyttöastekartat ja työpajan ennakkotehtävä oli toimitettu työpajaan osallistuville digitaaliseen työtilaan 16.01.2026 ja 21.01.2026. (LIITE 2). Osallistujia oli pyydetty pohtimaan ennakkoon aineistossa esitettyjä kysymyksiä.

Rakennusten käyttöasteselvityksillä pyrittiin tutkimaan rakennusten tilojen ajallista ja henkilömääriin perustuvaa käyttöä sekä mahdollisia tilajoustoja. Tutkimuksessa selvitettiin tilojen ajallista käyttöastetta, henkilömäärien käyttöastetta, henkilömääräkapasiteettia sekä tilan käytön tehokkuutta luokan kokoon ja teholliseen aikaan suhteutettuna. Ajallisen käyttöasteen perusteella tehtiin väritetyt käyttöastekartat.

Käyttöastekarttojen esittelyn ja käsittelyn jälkeen siirryttiin työpajavaiheeseen. Keskusteltiin ennakkotehtävien teemoista. Tavoitteena oli löytää toiminnallisia muutoksia, joista voisi olla hyötyä myös tilatehokkuuden kannalta.

Jokaiselta koululta sekä kiinteistöpalveluiden osalta saatiin ennakkotehtävät etukäteen.

1. ***Keuruun kaupungin veto-, pito- ja elinvoima?***
   Keuruun kehityssuunta vaikuttavat huonolta. Mitä positiivisia asioita tunnistatte edellä kerrottujen asioiden lisäksi? Kuinka tilannetta voitaisiin konkreettisesti parantaa ja kehityssuuntaa muuttaa?

   Positiivisia asioita:
   - Keuruun vahvuuksiin kuuluvat kaunis ja rauhallinen luontoympäristö sekä niiden hyvä saavutettavuus. Metsät, järvet ja pururadat ovat osa arkea ja tukevat sekä oppimista että hyvinvointia. Luontoa hyödynnetään mm. opetuksessa monipuolisesti, ja useimpiin kohteisiin pääsee helposti jalan, pyörällä tai lyhyellä ajomatkalla keskustasta. Nämä tekijät lisäävät koulujen houkuttelevuutta ja tukevat kestävää arkea.
   - Keuruulla koulutus ja oppimisympäristöt muodostavat vahvan perustan alueen vetovoimalle ja pitovoimalle. Opetushenkilöstö on pätevää ja laadukasta, mikä heijastuu opetuksen tasoon kaikilla koulutusasteilla. Pienet ja turvalliset kouluyksiköt, kuten Pohjoislahden ala-aste ja Einari Vuorelan koulu, tukevat yksilöllistä oppimista ja oppilaiden hyvinvointia. Useissa yksiköissä, kuten Keuruun ala-asteella ja Haapamäen koulussa, tilat ovat esteettömiä ja ajantasaisia, mikä mahdollistaa laaja-alaisen ja saavutettavan opetuksen.
   - Pedagoginen laatu näkyy myös erikoistumismahdollisuuksissa: esimerkiksi taidepainotuksella, erityisopetuksella, yrittäjyyslinjoilla ja JOPO-ryhmillä vastataan erilaisten oppijoiden tarpeisiin. Lisäksi yhtenäinen koulupolku, kuten Haapamäellä 1.–9. luokat toimivat saman katon alla, tukee oppimisen jatkuvuutta ja oppilaiden siirtymien sujuvuutta.
   - Keuruulla kulttuuri ja harrastaminen muodostavat merkittävän vahvuuden. Kansalais- ja musiikkiopistot täydentävät koulutuskenttää edistämällä elinikäistä oppimista ja tarjoamalla mahdollisuuksia itsensä kehittämiseen kaikenikäisille. Kansalais- ja musiikkiopiston toiminta on laajaa ja suosittua, ja sillä on selkeä vaikutus kuntalaisten hyvinvointiin erityisesti liikunnan ja taideaineiden kautta.
   - Opistojen toimintaa tukee myös toimiva infrastruktuuri, sillä käytössä on omia opetustiloja sekä arvokas ja tarkoituksenmukainen soitinvarustelu.
   - Tilojen monikäyttöisyys lisää merkittävästi harrastustoiminnan mahdollisuuksia, sillä koulujen tiloja käytetään jonkin verran myös iltaisin ja viikonloppuisin, kuten Pohjoislahdessa ja Haapamäellä. Samalla kansalais- ja musiikkiopiston sijoittaminen koulujen yhteyteen on osoittautunut toimivaksi ja edelleen ajankohtaiseksi ratkaisuksi, joka tehostaa tilojen käyttöä ja parantaa eri käyttäjäryhmien mahdollisuuksia osallistua toimintaan.
   - Pohjoislahden ja Einari Vuorelan kouluissa yhteisöllisyys näkyy vahvasti yhdessä tekemisen kulttuurina sekä aktiivisina vanhempina, jotka osallistuvat koulun ja kylän toiminnan kehittämiseen. Lisäksi yhteisöllisyyttä tukee rakennettu ympäristö, sillä esimerkiksi piha-alueita on suunniteltu yhdessä lasten kanssa, mikä lisää osallisuutta ja vahvistaa koulun roolia kyläyhteisön keskuksena.

- Keuruun lukiossa opiskelee myös kansainvälisiä opiskelijoita, jotka tuovat mukanaan monikulttuurisuutta, kansainvälistä näkyvyyttä ja kulttuurista pääomaa kouluyhteisöön. Tämä kansainvälinen läsnäolo rikastuttaa oppimisympäristöä ja tukee avoimuuden ja kansainvälisyyden periaatteita koko oppilaitoksessa. Lisäksi Suomen koulutusjärjestelmän hyvä maine näkyy Keuruullakin siten, että ulkomaalaiset opiskelijat ja heidän taustayhteisönsä arvostavat täällä saatavaa koulutusta, mikä osaltaan vahvistaa koulun vetovoimaa myös kansainvälisesti.
- Keuruulla palvelurakenteessa ja tilaratkaisuissa korostuvat keskittämisen ja monikäyttöisyyden edut. Haapamäellä useat peruspalvelut, kuten kirjasto, suun terveydenhuolto, nuorisotilat, koulu ja päiväkoti, sijaitsevat saman katon alla, mikä tukee arjen sujuvuutta ja vahvistaa alueen yhteisöllisyyttä.

Positiiviset asiat mielletään myös Keuruun kaupungin veto-, pito- ja elinvoimina.

Konkreettisia toimia kehityssuunnan muuttamiseksi:

Kiinteistörakenteen ja tilankäytön tehostaminen

- Koulu- ja muiden kiinteistöjen käyttöastetta nostetaan siten, ettei rakennuksia säilytetä varalla vaan tulevaisuudessa tarpeelliset rakennukset otetaan aktiiviseen ja tehokkaaseen käyttöön. (kiinteistöjen salkutus)
- Uusien ja olemassa olevien tilojen suunnittelussa huomioidaan skaalautuvuus ja muuntojoustavuus, jotta tilat soveltuvat myös pieneneville käyttäjämäärille.
- Tilojen käytössä siirrytään yhteiskäyttöperiaatteeseen, jossa omistajuus nähdään koko kaupungin, ei yksittäisen toimijan, näkökulmasta.
- Kouluja käytetään monikäyttöisesti iltaisin ja viikonloppuisin esimerkiksi leireihin, harrastepiireihin, tapahtumiin ja yhteisötoimintaan. Keskustan alueella iltakäytön keskittäminen tiettyihin rakennuksiin tai niiden osiin pienentää käyttökustannuksia.
- Koulutiloja, kuten teknisen työn ja tekstiilityön luokkia, liikuntasaleja ja musiikkiluokkia, vuokrataan tai avataan laajempaan vapaa-ajankäyttöön.
- Esimerkiksi ruokasaleja ja keittiöitä voidaan käyttää yhteisöruokailuun tai kyläkahviloiksi.

Kaupungintalon ja kaupungin hallinnolliset ratkaisut

- Nykyistä kaupungintaloa ei peruskorjata, koska sen energiatalous on heikko ja peruskorjaus olisi kallis (arvio 8 M€).
- Sen sijaan yhtenä vaihtoehtona olisi uusi, noin 6 M€ maksava energiatehokas ja käyttöjoustava kaupungintaloa.
- Hallinnon hajasijoittamista arvioidaan kriittisesti: vaikka se on mahdollista, se voi heikentää hallinnon toiminnallista yhtenäisyyttä ja nostaa käyttökustannuksia.
- Kivelän koulurakennus on tunnistettu mahdolliseksi kaupungintalon sijaintipaikaksi, sillä se on esteetön ja siinä on valmiina sali ja keittiö.

Koulutoimen rakenteelliset uudistukset

- Ehdotetaan rakenteellista jakoa, jossa Kivelän koulu keskittyisi esi- ja alkuopetukseen (0–2-luokat), ja Kivikoulu toimisi 3–6-luokkien ja erityisopetuksen yksikkönä.
- Opettajien siirtymien vähentämiseksi toimintaa keskitetään rakennuksittain.
- Haapamäen yläkoulun mahdollinen siirtäminen Keuruulle tarkastellaan oppilasmäärien ja tilankäytön näkökulmasta.
- JOPO-malli on toimivaksi koettu ja sen laajentamista muihin erityisryhmiin selvitetään.
- Kuljetettavien oppilaiden sijoittelussa pyritään keskittämään oppilaita samoihin luokkiin ja yksiköihin logistiikan ja tilaresurssien tehokkaan käytön varmistamiseksi.

Koulutuksen houkuttelevuuden vahvistaminen

- Tarjotaan oppilaspaikkoja myös ulkopaikkakuntalaisille ja selvitetään ympärivuorokautisen opetuksen mahdollisuuksia.
- Kansainvälisen opiskelijarekrytoinnin jatkaminen nähdään tärkeänä näkyvyyden ja monikulttuurisuuden edistäjänä.
- Lukiolle ehdotetaan asuntolaa läheiseen sijaintiin houkuttelevuuden parantamiseksi pitkän matkan opiskelijoille.

Opetuksen tukitoimet ja erityisopetuksen kehittäminen

- Laajennetaan erityisopetusta eri kouluihin, kehitetään pienryhmäopetusta ja tarjotaan vaihtoehtoja lapsille, joille isot koulut eivät sovi.
- Yhdistetään kuvataide- ja tekstiilityön tiloja ja vapautetaan näin tiloja esimerkiksi varhaiskasvatukselle.
- Säilytetään opistojen käyttöön soveltuvat opetustilat koulupäivän aikana, mutta erityisluokka siirrettäisiin toisaalle opistokäytön mahdollistamiseksi.

Kaupunki- ja kylätason toimenpiteet

- Tehostetaan kaupungin ulkoista viestintää ja markkinointia: tontit, kiinteistöt, koulut ja luonto nostetaan näkyvämmin esiin.
- Luodaan muuttajille kannustimia, kuten muuttobonuksia tai maksuttomia varhaiskasvatusjaksoja.
- Palautetaan perhepäivähoito erityisesti haja-asutusalueille ja kehitetään etätyöpisteitä kyläkouluihin yrittäjyyden tukemiseksi.
- Vahvistetaan joukkoliikenneyhteyksiä (juna- ja linja-autoyhteydet), jotta työssäkäynti Keuruulta ja Keuruulle olisi sujuvaa.

Yhteistyö ja yhteisöllisyyden vahvistaminen

- Yhteissuunnittelu otetaan käyttöön esimerkiksi lukujärjestysten laatimisessa, jotta voidaan ehkäistä päällekkäisyyksiä ja lisätä tilojen tehokasta käyttöä.
- Kansalaisopiston ja muun aikuiskoulutuksen yhteistyötä koulujen kanssa laajennetaan.
- Mukaan otetaan uusia kohderyhmiä, kuten seniorit, vammaisjärjestöt ja kyläyhdistykset.

- Mahdollistetaan monisukupolvinen oppiminen, esimerkiksi vanhus-lapsiryhmien toiminta koulutiloissa päiväsaikaan.
- Koulumummot ja -papat, kyläkahvilat ja yhteisötapahtumat vahvistavat paikallista identiteettiä ja yhteisöllisyyttä.

2. <u>Tilojen toiminnallisuus nykyisin ja tulevaisuudessa?</u>

Kuinka opetuksessanne ja toimitiloissanne toteutuvat nykyisen ja mahdolliset tulevan oppimiskäsityksen menetelmät ja tavoitteet? Luetelkaa merkittävimmät toiminnalliset ongelmat ja ratkaisuehdotukset? Kuinka muuttaisitte tilaratkaisuja pedagogiikan kannalta paremmiksi tulevaisuudessa? Kaupungintalon toimintojen hajasijoittaminen? Mihin?

Keuruun perusopetuksen kouluverkkoon kuuluu useita toimivia kouluyksiköitä, joiden rakennukset ovat pääosin hyväkuntoisia ja opetusta tukevia. Kaikissa kouluissa tilat palvelevat tällä hetkellä opetuskäyttöä hyvin, eikä merkittäviä välittömiä muutostarpeita ole ilmennyt.

<u>Ala-asteen</u> nykytila:

- Opetustilat ovat yleisesti toimivia ja ajantasaisia. Monissa yksiköissä tilat soveltuvat pienryhmätoimintaan ja yksilölliseen tukeen.
- Esteettömyys toteutuu erityisesti Keuruun ala-asteen yksiköissä.
- Tilojen monikäyttöisyys on laajaa etenkin Pohjoislahdessa ja Haapamäellä, missä koulun tilat ovat käytössä myös iltaisin ja viikonloppuisin vapaa-ajan toimintaan.
- Yhteisöllinen käyttö (esim. puutyökerhot, kyläkahvilat, ruokailu kyläläisille) nähdään mahdollisuutena lähes kaikissa yksiköissä.
- Koulujen pihat ja oppimisympäristöt ovat monin paikoin kehittyneitä ja osin yhdessä lasten kanssa suunniteltuja, mikä tukee osallistavaa toimintakulttuuria.
- Einari Vuorelan koulu on uusi ja hyväkuntoinen koulu, jossa ei ole opetuksen osalta muutostarpeita. Teknisen työn tilat ja ruokasali voisivat olla hyödynnettävissä myös koulupäivän ulkopuolella.
- Haapamäen koulu on monitoimirakennus, jossa toimivat myös kirjasto, hammashuolto, nuorisotilat ja varhaiskasvatus. Pedagogisesti muunneltavat tilat mahdollistavat joustavaa opetusta ja yhtenäisen opintopolun (luokat 1–9).
- Pohjoislahden ala-aste on peruskorjattu vuonna 2014, terve ja toimiva koulurakennus. Tilat ovat helposti hallittavissa ja turvalliset, mikä tukee pienten lasten opetusta.

- Keuruun ala-aste käsittää kaksi erillistä yksikköä, joilla on omat painotuksensa. Kivelän koulu soveltuu hyvin esi- ja alkuopetukseen (0–2 -luokat); tilat esteettömät ja monikäyttöiset, esimerkiksi kaupungintaloksi soveltuvia. Kivikoulu palvelee erityisopetusta ja 3.–6. luokkien opetusta; tarjoaa rauhalliset ja eriyttämiseen soveltuvat tilat.

Tunnistettuja haasteita koulurakennuksissa:

- Tilojen vajaakäyttö uhkaa yleistyä lähivuosina väestökehityksen ja laskevan oppilasennusteen vuoksi.
- Yhteiskäytön mahdollisuuksia ei ole kaikkialla vielä hyödynnetty täysimääräisesti.
- Tilojen omistajuusajattelu saattaa estää joustavaa käyttöä – koulutiloja ei aina nähdä koko kaupungin yhteisenä resurssina.
- Monikäyttötilojen puute tai alikäyttö (esim. ruokasalit, teknisen työn luokat) estää yhteisöllisten toimintojen laajentamisen.
- Huolto ja kunnossapito vaatii jatkuvaa panostusta etenkin isommissa tai iäkkäämmissä rakennuksissa.
- Opetuksen tarpeet voivat muuttua, eikä kaikkien rakennusten muuntojoustavuus ole riittävää ilman investointeja.

Ratkaisuja ja kehitystoimia:

- Tilojen priorisointi: Vain tärkeimmiksi määritellyt kiinteistöt säilytetään ja otetaan täyteen käyttöön.
- Yhteiskäytön lisääminen: Tilat avataan ilta- ja viikonloppukäyttöön esimerkiksi kyläläisille, yhdistyksille, kursseille ja tapahtumille.
- Tilarakenteiden kehittäminen: Muuntojoustavuutta lisätään, jotta tilat palvelevat sekä muuttuvia oppimistarpeita että muita toimintoja.
- Pienryhmille voisi olla enemmän pienempiä tiloja. Suurien luokkatilojen jakaminen pienempiin tiloihin.
- Pedagoginen sopeuttaminen: Tilojen käyttöä suunnitellaan yhteistyössä opetushenkilöstön kanssa, jotta opetus pysyy laadukkaana myös muutostilanteissa.

Pedagoginen kehittäminen ja tulevaisuus:

- Opetuksen eriyttämistä ja yksilöllistä tukea tulee kehittää edelleen pienryhmien ja erityisopetuksen muotoina, jotta jokainen oppilas saa tarvitsemaansa tukea omassa lähikoulussaan.
- Pienet ja kodinomaiset yksiköt, kuten Pohjoislahti ja Einari Vuorela, tukevat yksilöllistä ohjausta ja rauhallista oppimisympäristöä, ja näiden pedagogista mallia voidaan hyödyntää laajemminkin.
- Haapamäen koulussa pedagoginen ja didaktinen muunneltavuus mahdollistaa monimuotoisen opetuksen, ja näitä joustavia tilaratkaisuja tulisi hyödyntää laajemmin opetuksen eriyttämisessä.
- Kivikoulun erityisopetuksen tilaratkaisuja voidaan edelleen kehittää vastaamaan erityistä tukea tarvitsevien oppilaiden tarpeita, esimerkiksi keskittämällä pienluokkia ja tehostamalla tilojen käyttöä pedagogisesti.
- Kivelän koulun alkuopetukseen soveltuvat tilat tukevat varhaisten oppimiskokemusten laatua, ja näiden ympäristöjen pedagogista hyödyntämistä tulisi jatkaa tai soveltaa muihin kouluihin.
- Oppimisympäristöjen tulee tukea monialaisia oppimiskokonaisuuksia ja toiminnallista oppimista, mikä edellyttää tilojen muunneltavuutta ja oppilaskeskeistä kalustusta.
- Teknisen työn, kädentaitojen ja taideaineiden opetuksen pedagogista roolia voidaan vahvistaa avaamalla tiloja iltapäivä- ja kerhokäyttöön, mikä samalla tukee oppilaiden luovuutta ja motivaatiota.

- Pedagogista kehittämistä tulisi ohjata yhteistyössä opettajien ja oppilaiden kanssa, jotta suunnitellut muutokset palvelevat aidosti opetuksen tavoitteita.
- Yhteistyötä kansalaisopiston ja muiden toimijoiden kanssa voidaan hyödyntää myös pedagogisesti, esimerkiksi projektityöskentelyssä, monialaisissa teemoissa tai sukupolvien välisessä oppimisessa.
- Tilojen käytön suunnittelussa on huomioitava pedagoginen jatkuvuus ja oppilaan eheä koulupolku, erityisesti niissä yksiköissä, joissa yhdistyvät ala- ja yläluokat tai varhaiskasvatus.
- Tiloja voisi kehittää entistä enemmän muunto- ja käyttöjoustaviksi, jotta ne palvelisivat sekä erityisopetusta että ryhmäopetusta.
- Painotetaan kodinomaisuutta ja pienryhmätiloja, erityisesti oppijoille, jotka eivät sopeudu suuriin yksiköihin. Koulusta voisi kehittää oppimisympäristön haavoittuville oppijoille, jotka hyötyvät rauhallisesta ja turvallisesta ilmapiiristä.

Keuruun yläkoulu ja lukio nykyisin:

- Yläkoulu toimii tällä hetkellä nelisarjaisena, mutta oppilasmäärän laskiessa siirtyminen kolmesarjaisuuteen on tulevaisuudessa todennäköistä. Tämä muutos loisi mahdollisuuksia tiivistää tilankäyttöä ja vapauttaa tiloja muuhun käyttöön, esimerkiksi kaupungin hallinnon tarpeisiin.
- JOPO-ryhmällä on käytössään erilliset, peruskorjatut tilat Sampotalossa. Oppilaat kokevat erillisyyden positiivisena. Tämä hajautettu ratkaisu tukee joustavan opetuksen pedagogiikkaa hyvin.
- Lukio toimii 5-jaksojärjestelmällä, mikä vaikuttaa tilojen käyttöön. Tilatarpeet vaihtelevat jaksoittain, erityisesti keväällä, kun abiturienttien opiskelu päättyy, vapautuu tiloja tilapäisesti käyttöön.
- Lukion tilat ovat pääosin kohtuullisen hyvässä kunnossa. Tietyt tilat, kuten fysiikan ja kemian laboratoriot, ovat opiskelijamäärärajoitteisia turvallisuussyistä. Tämä rajoittaa pedagogista joustavuutta sekä yhteiskäyttöä.
- Haapamäen koulu toimii 1.–9. luokkien yhtenäiskouluna. Tilat ovat pedagogisesti muunneltavia ja tukevat pienryhmä- että ainepainotteista opetusta. Koulun käyttöaste on tällä hetkellä tyydyttävä, mutta ennustettu oppilasmäärän lasku voi vapauttaa tiloja.

Nykyisen ja tulevan oppimiskäsityksen toteutuminen

- Yläkoulun JOPO-ryhmä edustaa modernia, oppilaslähtöistä ja joustavaa pedagogiikkaa, joka on saanut kansainvälistäkin huomiota.
- Lukiossa hyödynnetään yrittäjyyslinjaa (NYT-vuosi yrittäjänä) ja liikuntalinjaa, jotka tukevat laaja-alaisen osaamisen kehittymistä ja yksilöllisiä oppimispolkuja.
- Yhteistyö kansalaisopiston kanssa mahdollistaa elinikäisen oppimisen tukemista eri-ikäisten välillä, mikä tuo lisäarvoa oppimisympäristöön ja monikäyttöisyyttä tiloihin.

Toiminnalliset ongelmat ja ratkaisuehdotukset

- Aineryhmäkohtaiset rajoitteet estävät osittain yhteiskäyttöä: esimerkiksi laboratorioluokat (kemia, fysiikka) ja kotitalous- ja käsityöluokat ovat välineistön ja työturvallisuuden vuoksi rajoitettuja pienille ryhmille.
- Tilojen käyttöaste vaihtelee jaksokohtaisesti, mikä tekee jatkuvasta yhteiskäytöstä haasteellista. Etenkin kevään abien lähdettyä vapautuvat tilat ovat saatavilla vain osan vuotta.
- Yhteiskäytön lisääminen etenkin yleisopetuksen tiloissa (reaali-, kieliluokat) on mahdollista, ja sitä tulisi kehittää järjestelmällisesti.
- Tarkastelu laajemman seutukunnan näkökulmasta (Kolho, Multia, Petäjävesi) voisi tukea opiskelijamäärien säilymistä ja mahdollistaa lisäpanostuksia pedagogiikkaan ja tilaratkaisuihin.

Kansalais- ja musiikkiopisto nykyisin:

- Opistot ovat jo pitkään hyödyntäneet koulujen tiloja, mikä tukee tiivistä yhteiskäyttöä. Tätä käytäntöä pidetään edelleen tarkoituksenmukaisena. Kansalaisopiston opetuksessa korostuu aikuiskasvatus, kun taas musiikkiopisto palvelee ensisijaisesti lapsia ja nuoria. Opetus perustuu yksilölliseen oppimiseen ja harrastamisen mahdollistamiseen lähellä arjen muita toimintoja.

Pedagoginen kehittäminen

Tulevaisuudessa tilaratkaisuja tulisi kehittää siten, että:

- Opetus voi tapahtua joustavasti myös päiväaikaan, erityisesti senioreille.
- Kalustus ja välineistö vastaavat kunkin käyttäjäryhmän tarpeita.
- Tilojen muunneltavuus ja jakomahdollisuudet paranevat.
- Yhteiskäyttömahdollisuuksia koulujen kanssa voisi parantaa erityisesti niin, että opetustilojen esteettömyys ja varastoratkaisut olisivat kunnossa.
- Pedagogisesta näkökulmasta tarvitaan tiloja, jotka tukevat sekä itsenäistä työskentelyä että ryhmätoimintaa. Varastotilojen läheisyys on tärkeä, erityisesti kädentaitokurssien osalta. Musiikkiopiston opetuksen jatkuvuuden kannalta omien, turvallisten tilojen säilyttäminen on ehdottoman tärkeää:
    - Musiikkiopiston tilassa on oltava piano tai flyygeli, joten opetusta ei voida helposti siirtää muihin tiloihin.
    - Kansalaisopiston aikuisten ryhmät vaativat ergonomialtaan aikuisille sopivia kalusteita.
    - Päiväopetuksen tarve kasvaa erityisesti ikääntyvän väestön vuoksi, mikä lisää paineita saada opetustiloja käyttöön myös koulupäivän aikana.

Toiminnalliset ongelmat ja ratkaisuehdotuksia

- Kalustuksen ja varustelun epäsopivuus: alakoulujen tilat eivät aina sovi aikuisten ryhmille.
- Käyttöasteen hajanaisuus: koulun tilat ovat pääosin käytettävissä vasta klo 15 jälkeen.
- Logistiset haasteet: välineistön siirtely ja hajautettu toiminta kuormittavat henkilökuntaa.

- Yhteiskäyttötilojen rajallisuus: esimerkiksi Kimaran tilat ovat jo täydessä käytössä, eikä kaikkea toimintaa voida sinne siirtää.

Ratkaisuiksi esitetään:

- Iltaopetuksen keskittämistä yläkoulun tiloihin, joissa on aikuiskalusteet.
- Musiikkiopiston ja kansalaisopiston oman opetustilan käytön varmistamista myös koulupäivän aikana.
- Erityisluokan 001 mahdollinen siirtäminen muualle, jolloin tila vapautuisi opistokäyttöön.
- Toimintojen keskittämistä yhteen rakennukseen esimerkiksi ilmanvaihdon, kulunvalvonnan ja siivouksen tehokkuuden vuoksi.

<u>Kaupungintalon toiminnallisuus nyt ja tulevaisuudessa:</u>

- Kaupungintalon rakennus on vanha ja energiasyöppö. Siinä ei ole lämmön talteenottoa eikä nykyaikaisia energiatehokkuustoimia. Rakennus ei ole houkutteleva tai terveellinen työnteon ympäristö, mikä voi vaikuttaa negatiivisesti työntekijöiden viihtyvyyteen ja pysyvyyteen.
- Tilatehokkuus on heikko: rakennuksessa on liikaa neliöitä nykyisiin tarpeisiin nähden. Tämä korostuu erityisesti silloin, kun tarkastellaan kaupungin tulopohjaa ja rakennuskannan laajuutta kokonaisuutena.
- Rakennus ei tue muuntojoustavaa tai modernia työskentelykulttuuria, eikä siinä ole suunniteltu yhteiskäyttöä tai skaalautuvuutta pienempiin tarpeisiin.

Tulevaisuuden ratkaisut ja kehityssuunnat

- Uudisrakennus
    - Uudisrakennus kaupungintalolle esitetään yhtenä vaihtoehtona ratkaisuna. Sen arvioitu kustannus on 6 miljoonaa euroa, mikä on merkittävästi edullisempi kuin vanhan rakennuksen peruskorjaus (8 miljoonaa euroa).
    - Uusi rakennus voisi olla energiatehokas ja moderni, mikä tukisi kaupungin strategisia ja ympäristöllisiä tavoitteita (esim. ZEB – nollapäästötön rakennus).
    - Uudisrakennukseen olisi mahdollista liittää muita yrittäjien toimintoja, kuten hotelli tai aamiaistilat, jolloin se tukisi matkailua ja elinvoimaa laajemmin.
- Toimintojen hajasijoittaminen
    - Hajasijoittaminen eri toimipisteisiin (esim. Lapin päiväkoti, Kivelä, eCenter) on nähty vaihtoehtona, mutta siihen liittyy riskejä: toiminnallinen yhteys heikkenee, asiointi vaikeutuu ja kustannukset voivat kasvaa hajautetun käytön myötä.
    - Tässä mallissa tarvitaan selkeitä linjauksia tilojen käytöstä ja omistajuudesta kaupungin tasolla, jotta tilojen käyttö olisi järkevää eikä tiloja jäisi käyttämättömiksi.

Tilaratkaisujen ja käyttöasteen parantaminen

- Yhteiskäytön ja keskittämisen periaatteet ovat keskeisiä. Rakennuksia ei tulisi säilyttää “varalla”, vaan niiden käyttöastetta on nostettava.

- Esimerkiksi Kivelän koulua on ehdotettu kaupungintalon tiloiksi, mikäli opetustoiminta siirtyy muualle. Sen esteettömyys, keittiö ja sali mahdollistaisivat mm. valtuustotoiminnan, ja tiloja voisi vuokrata esim. vammaisjärjestöille.
- Tilojen muunto- ja käyttöjoustavuus ja pedagogisten tilojen uusiokäyttö nähdään tärkeinä osina koko kaupungin rakennuskannan kehittämisessä.

Strateginen merkitys

- Päätös uudisrakentamisesta tai toimintojen sijoittelusta vaikuttaa suoraan kaupunkikuvaan ja hallinnon tulevaisuuteen.
- Nykyaikainen hallintorakennus tukisi myös henkilöstön houkuttelua ja pysyvyyttä – eli kaupungin pitovoimaa.

3. Kiinteistöjen käyttöjoustavuus tulevaisuudessa?

Kuinka tehostaisitte nykyisten koulujen tilojen käyttöä huomioiden tiedossa oleva voimakkaasti laskeva oppilasennuste? Mitkä tilat tai rakennuksen osat voisivat vapautua johonkin muuhun käyttöön? Mitä muuta käyttöä tiloihin voisi tulla ja milloin? Voisiko tilojen yhteiskäyttöä lisätä nykyisestä? Mitkä ovat merkittävimmät asiat tai puutteet, jotka mahdollisesti estävät nämä toimenpiteet? Mitä hyötyjä tilatehokkuuden kasvattamisesta voisi teille olla?

Keuruun kouluverkossa tilojen käyttöä voitaisiin tehostaa merkittävästi vastaamaan laskevaa oppilasennustetta. Useissa kouluissa on jo nyt tunnistettu mahdollisuuksia, joilla vapautuvia tiloja voitaisiin hyödyntää muihin tarkoituksiin tai avata laajempaan yhteiskäyttöön. Monissa yksiköissä, kuten Einari Vuorelan koulussa ja Pohjoislahden koulussa, tiloja voidaan ottaa yhteisökäyttöön ilman merkittäviä investointeja. Esimerkiksi teknisen työn luokat, keittiöt ja ruokasalit voitaisiin hyödyntää päiväaikaisessa harrastustoiminnassa, yhteisöruokailuissa tai kyläkahviloina. Samoin Haapamäen koulussa erityisaineiden luokkatilojen yhdistäminen voi vapauttaa tilaa päiväkodin tai muiden palvelujen käyttöön.

Kivelän koulun kohdalla koko koulurakennus voi vapautua muuhun käyttöön lähivuosien aikana, jolloin sen muuntaminen esimerkiksi kaupungintalon, erityisopetuksen tai järjestötoiminnan tiloiksi olisi mahdollista.

Tilojen yhteiskäyttö on monissa kouluissa jo arkea, mutta sitä voisi vielä tehostaa monessa kohteessa. Pohjoislahdessa koulutilat palvelevat jo nyt mm. kyläjuhlia, käsityöpiirejä ja vanhusliikuntaa. Haapamäellä koulu toimii monipalvelukeskuksena, jossa koulun lisäksi toimii kirjasto, hammashuolto, varhaiskasvatus ja opistot. Näiden mallien pohjalta tilojen yhteiskäyttöä voisi edelleen laajentaa muissakin kouluissa, erityisesti ilta- ja viikonloppuaikoina sekä kouluvuoden hiljaisina jaksoina. Yhteistyötä voisi lisätä esimerkiksi kansalaisopiston, järjestöjen, harrasteryhmien tai yritysten kanssa.

Merkittävimpiä esteitä tilojen uudelleenkäytölle ovat sijainti ja saavutettavuus (esim. Einari Vuorelan koulun syrjäisyys ja huono tieyhteys) sekä rakenteelliset rajoitteet, kuten Kivikoulun sokkeloisuus ja kerrosrakenne, jotka eivät sovi kovin hyvin esimerkiksi hallintotoiminnoille. Myös käyttöaikojen ja -tarkoitusten yhteensovittaminen (esim. opetuksen ja iltakäytön ristiriidat) voi vaatia tarkkaa suunnittelua.

Hyödyt tilatehokkuuden kasvattamisessa:

- kustannusten hallintaa ja vähentää tarvetta uusille investoinneille
- kylien elinvoimaa ja yhteisöllisyyttä tarjoamalla tiloja paikalliseen toimintaan
- koulun asema palvelukeskuksena vahvistaa pitovoimaa
- tilaresurssien kestävää käyttöä, kun kunnallisia rakennuksia voidaan käyttää monialaisesti

Keuruun yläkoulu toimii yhteiskoulun tiloissa ja tarjoaa opetusta nelisarjaisena. Väestöennusteen mukaan sarjaisuus voidaan supistaa kolmesarjaiseksi, erityisesti jos Haapamäen yläkoulun oppilaat siirtyvät Keuruulle. Tämä mahdollistaisi tilatehokkuuden parantamista ilman lisärakentamista.

Yläkoulun erityisvahvuutena on JOPO-ryhmä (joustava perusopetus), joka toimii Sampotalossa erillään muusta koulutoiminnasta. Se tarjoaa vaihtoehtoisen oppimisympäristön niille oppilaille, jotka eivät hyödy perinteisestä opetuksesta. JOPO-ryhmä on saanut valtakunnallista ja jopa kansainvälistä huomiota onnistuneena ratkaisuna erityisopetuksen ja pitovoiman näkökulmasta.

Yläkoulun tiloja käytetään koulupäivien ulkopuolella myös kansalaisopiston toimintaan. Esitettyinä kehityssuuntina on lisätä iltakäyttöä, mahdollisesti vuokraamalla tiloja järjestöille tai erilaisiin harrastetoimintoihin. Esteenä voi olla erityistilojen (esim. fysiikka-, kemia- ja kotitalousluokkien) rajoitettu muuntojoustavuus sekä opettajien sijoittuminen usean koulun välillä, mikä vaikeuttaa yhteiskäyttöjen koordinointia.

Keuruun lukiossa on noin 136–140 opiskelijaa. Väestökehityksen mukaan opiskelijamäärän arvioidaan laskevan selvästi vuoden 2033 jälkeen. Tämä luo painetta tilojen uudelleenarviointiin, erityisesti keväällä, kun abiturienttien valmistumisen myötä tiloja vapautuu ennen lukuvuoden päättymistä.

Lukiossa toimii yrittäjyys- ja liikuntalinja. Yrittäjyyslinjan opetus rakentuu Nuori Yrittäjyys -toimintamallin (NYT) ympärille, ja liikuntalinja vahvistaa koulun alueellista vetovoimaa. Lukiossa opiskelee myös noin 25 kansainvälistä opiskelijaa, joiden läsnäolo tuo paitsi kulttuurista pääomaa, myös näkyvyyttä ja vuokratuloja kunnalle.

Tilankäytön tehostamiseksi esitetään, että erityisesti kevätlukukauden aikana tyhjentyviä luokkia voitaisiin hyödyntää muuhun toimintaan – esimerkiksi yritystoimintaan, koulutuksiin tai hallintopalveluille. Myös yhteistyötä kansalaisopiston kanssa voitaisiin lisätä esimerkiksi jakamalla opetustiloja tai kursseja eri-ikäisten käyttöön. Sijainti keskustassa ja kampusalueen palveluiden läheisyys tukevat lukiokoulutuksen vetovoimaa.

Opistojen opetusta voisi periaatteessa keskittää vähempään määrään koululuokkia, jolloin käyttöaste nousisi. Esimerkiksi alakoulun luokkia voitaisiin hyödyntää musiikkiopiston opetuksessa, koska niissä on useammin piano käytettävissä. Kansalaisopiston aikuisten ryhmille taas sopivat paremmin luokat, joissa on aikuisille sopivat kalusteet.

Esim. yksi erityisluokka voitaisiin tarvittaessa siirtää muualle, jolloin tila vapautuisi opistojen käyttöön. Tila on kuitenkin suunniteltu erityisluokkakäyttöön ja vaatii mm. oman sisäänkäynnin, mikä rajoittaa sen muunlaista käyttöä.

Kansalaisopistolla on nykyisin yksi oma tila, jota voidaan käyttää koulupäivän aikana. Tämä on tärkeää erityisesti kasvavien eläkeläisikäryhmien osalta, koska he suosivat päiväopetusta. Myös musiikkiopiston oma opetustila on käytössä koko päivän, mikä mahdollistaa oppilaiden siirtymisen koulupäivän jälkeen suoraan soittotunneille.

Keuruun kaupungintalo on teknisen elinkaarensa päässä. Se on rakennettu 1970-luvulla, kuluttaa runsaasti energiaa eikä ilmanvaihto sisällä lämmön talteenottoa. Rakennuksen peruskorjauksen kustannusarvio on 8 milj. €, mutta näin kallista korjausta ei pidetä tarkoituksenmukaisena, sillä se ei riittävästi parantaisi rakennuksen toiminnallisuutta tai energiatehokkuutta.

Toimivammaksi ratkaisuksi on esitetty uudisrakennusta, jonka kustannusarvio on noin 6 miljoonaa euroa. Tällainen rakennus voisi olla energiatehokas ja muuntojoustava, jopa nollapäästöinen (ZEB), ja siihen voisi yhdistää yritystoimintaa, mikä tukisi alueen elinvoimaa. Kaupungintalon toiminnot olisi myös mahdollista hajauttaa eri puolille Keuruuta, jolloin mahdollisina sijoituspaikkoina on mainittu esim. Kivelän koulu, Lapin päiväkoti, eCenter ja Yliahon Sähkön tilat. Tilojen käytön uudelleenjärjestelyllä voidaan lisätä kaupungin tilatehokkuutta ja mahdollistaa joustava yhteiskäyttö eri toimijoiden välillä.

Vornanen laatii käyttöasteselvityksen loppuraportin viikon 7 aikana ja tallentaa sen digitaaliseen työhuoneeseen.

Kiitettiin työpajaan osallistujia hyvästä keskustelusta.

Jyväskylässä 10.02.2026



Terhi Mikkilä

LIITE 1	Käyttöasteselvityksen tulosten esittelyaineisto
LIITE 2	Työpajan Prologi ja ennakkotehtävä

BRADO

Keuruun kaupunki
Kiinteistöjen käyttöasteselvityksen tulokset

Mika Vornanen
kehitysjohtaja

03.02.2026

Käyttöasteselvityksen prosessi



Käyttöasteselvitys

- ✓Lähtötiedot
  - Työjärjestykset
  - Käyttöastekysely
  - Henkilömäärät
  - Ennusteet
  - Haastattelut
- ✓Käyttöastekartat

Kiinteistöjen tulevaisuus - työpaja

- ✓Tulosten esittely ja alustus digitaalisessa työhuoneessa
- ✓Työpajan materiaaalit ja ennakkotehtävä työhuoneessa
- ✓Varsinainen työpaja 3h livenä Keuruun kaupungintalolla 03.02.2026

Ratkaisu vaihtoehdot

Loppuraportti valmistuu vko. 7

Käyttöasteselvityksen tarkoitus

- Käyttöasteselvityksen tavoitteena oli
  - tarkastella tilojen todellisia käyttöasteita ***teknisen näkökulman*** kautta
  - selvittää tulevaisuuden tilatarpeita ja tilojen toiminnallisia tarpeita
  - etsiä mahdollisuuksia tilajoustoihin ja tilatehokkuuden kasvattamiseen
  - toimia lähtötietona kiinteistöohjelmaan päivittämiseen
- Käyttöasteselvityksen lähtötietoina käytettiin pohjapiirustuksia, ilmanvaihtosuunnitelmia sekä tilakohtaisia työjärjestyksiä, tilakohtaista käyttöastekyselyä (kaupungintalo) sekä henkilö- ja oppilasmäärätietoja
- Käyttöastetarkastelussa huomioitiin tilojen ajallinen käyttö, tilojen maksimi käyttäjämäärä sekä teoreettinen maksimi henkilömääräkapasiteetti
- Käyttöasteet visualisoitiin pohjapiirustuksiin käyttöastekartoiksi

Käyttöasteselvityksen kohteet

Selvityksessä oli mukana 7 rakennusta

- Keuruun yhteiskoulu ja lukio
- Haapamäen yhteiskoulu
- Kivikoulu
- Kivelän koulu
- Einari Vuorelan koulu
- Pohjoislahden koulu
- Kaupungintalo









Käyttöasteselvityksen lähtötietoja ja olettamuksia

- Ajallista ja henkilömääriin perustuvaa käyttöastetta havainnoitiin kaupungintalolla viikon 47 aikana kyselylomakkeilla. Tietoja täydennettiin tilojen varauskalenterista.
- Koulujen tilojen käyttöasteet saatiin tilakohtaisista työjärjestyksistä
- Ajallisen käyttöasteen maksimiaikoina käytettiin:
  - Koulut 30 h/vko, lukio ja Keuruun ala-aste 35 h/vko, johtuen oppilaskuljetuksista
  - Kaupungintalo 40 h/vko klo. 8-16
  - Iltakäyttö kouluilla n. 25 h/vko ja kaupungintalolla n. 15 h/vko
- Tilojen maksimi henkilömäärä tarkastettiin tilakoon, ilmanvaihdon, käyttötarkoituksen, maksimi ryhmäkoon sekä mahdollisten sisäilmarajoitteiden mukaan.
- Henkilömääräkapasiteetissa ei ole mukana neuvottelu-, käytävä- tai muiden aputilojen eikä liikunta-, ruokasali-, aula yms. Em. tilojen kapasiteetti katsottiin ”ylimääräiseksi” tilaresurssiksi.

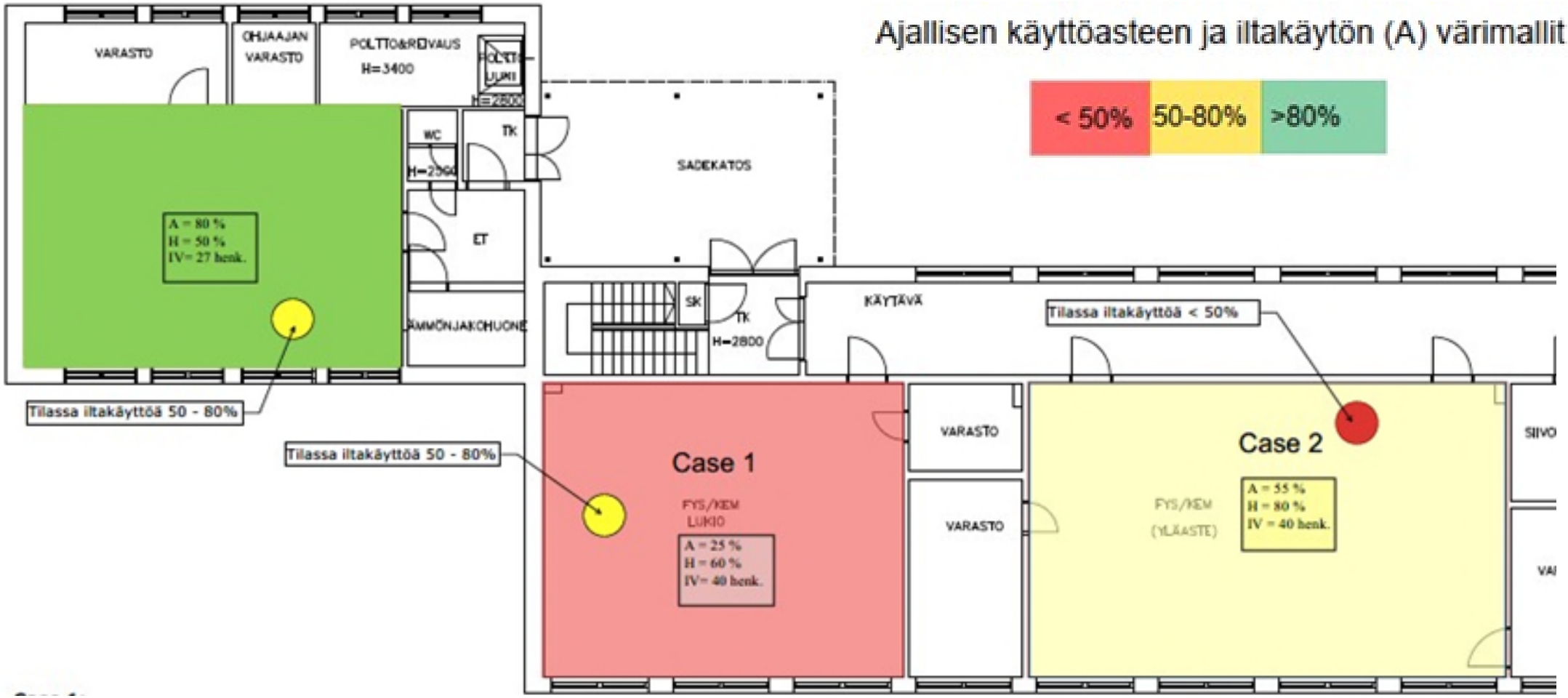
Käyttöasteselvityksen olettamuksia

- Syntyneiden lasten määrän mukaan Keuruun perusopetuksen oppilasmäärän ennakoidaan vähenevän 826 → 475 (-351) oppilaaseen vuoteen 2033 mennessä.
- Tilastokeskuksen syntyvyysennusteen mukaan kaupungin syntyvyys vähenee tasaisesti kuluvan vuosikymmenen aikana 49 → 40 lasta/vuosi.
- Lapsimäärän väheneminen näkyy ensin varhaiskasvatuksessa ja alakouluilla.

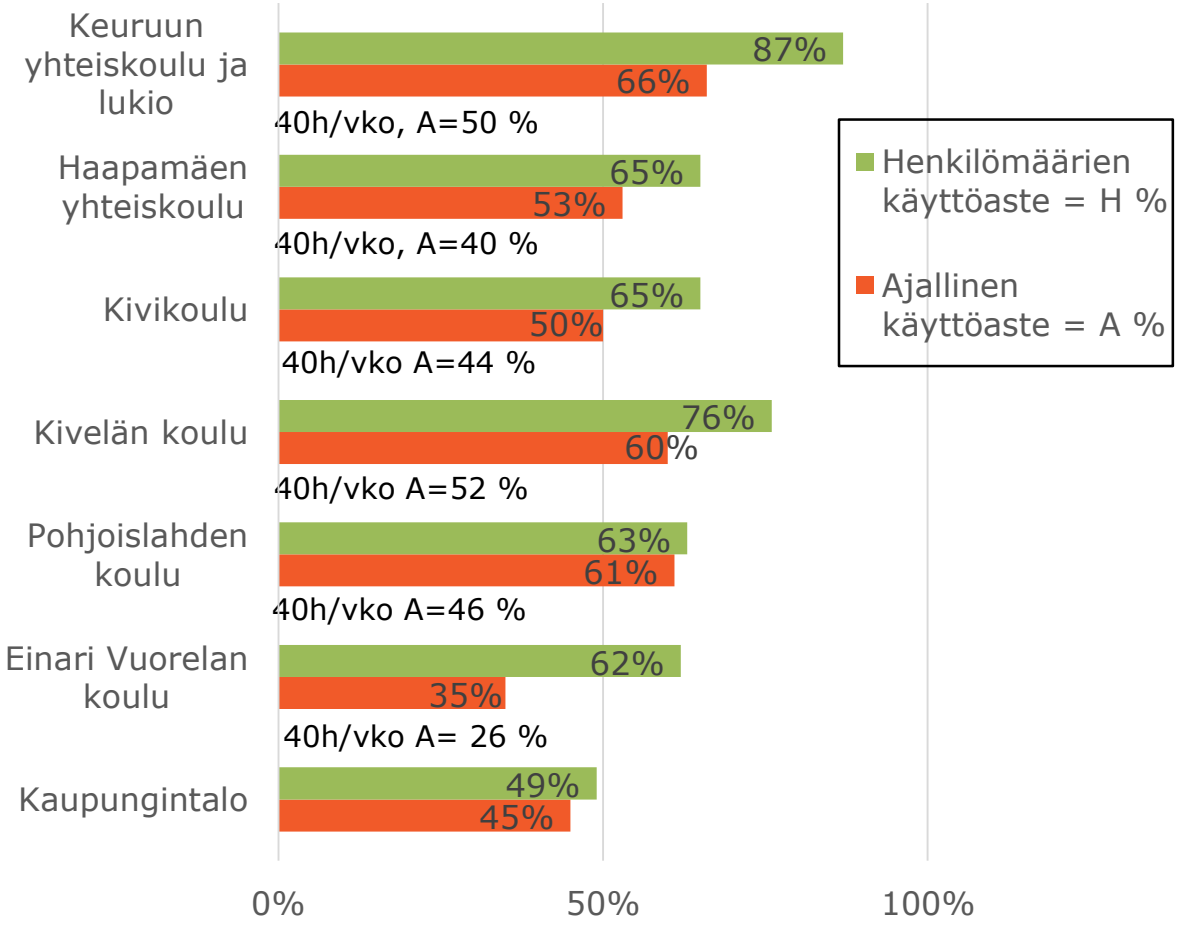
PERUSKOULU YHTEENSÄ								
	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032	2032-2033
Yht	826	771	728	683	628	570	522	475

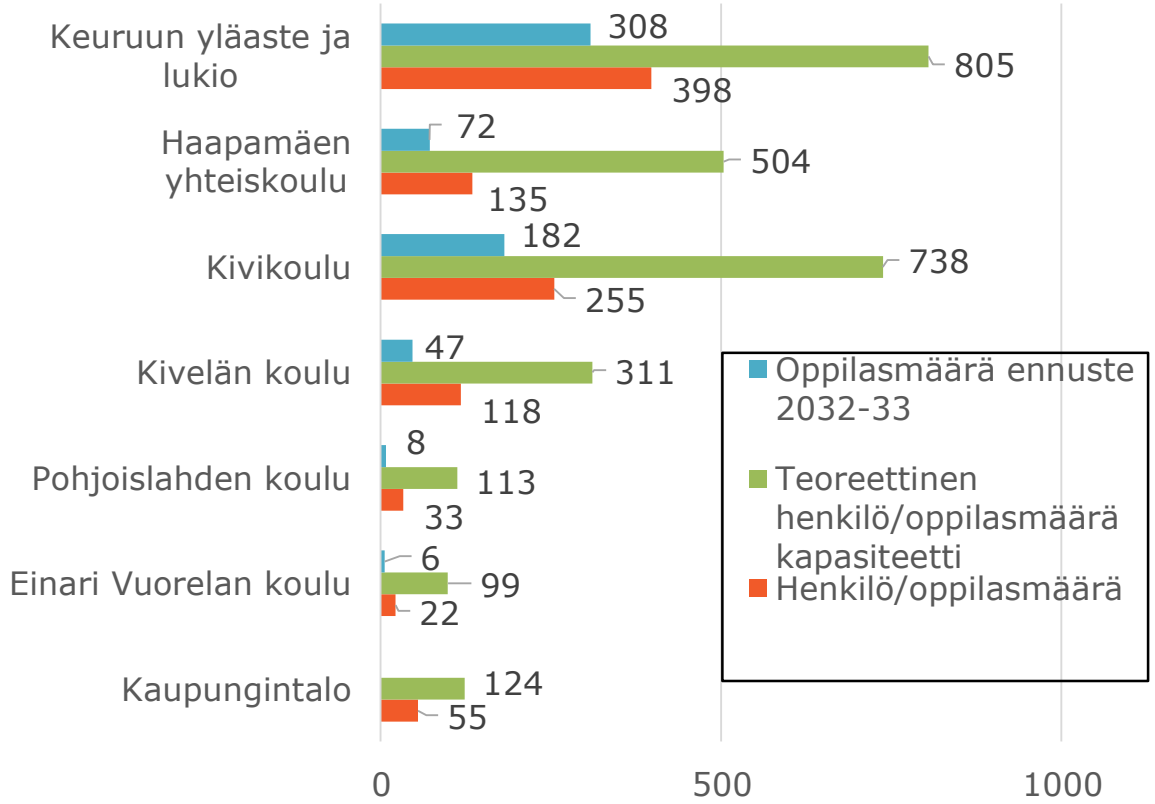
Keuruun yhteiskoulun lukio								
	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032	2032-2033
Yht	137	152	156	164	165	160	159	148

Käyttöastekarttojen logiikka



Käyttöasteselvityksen tulokset

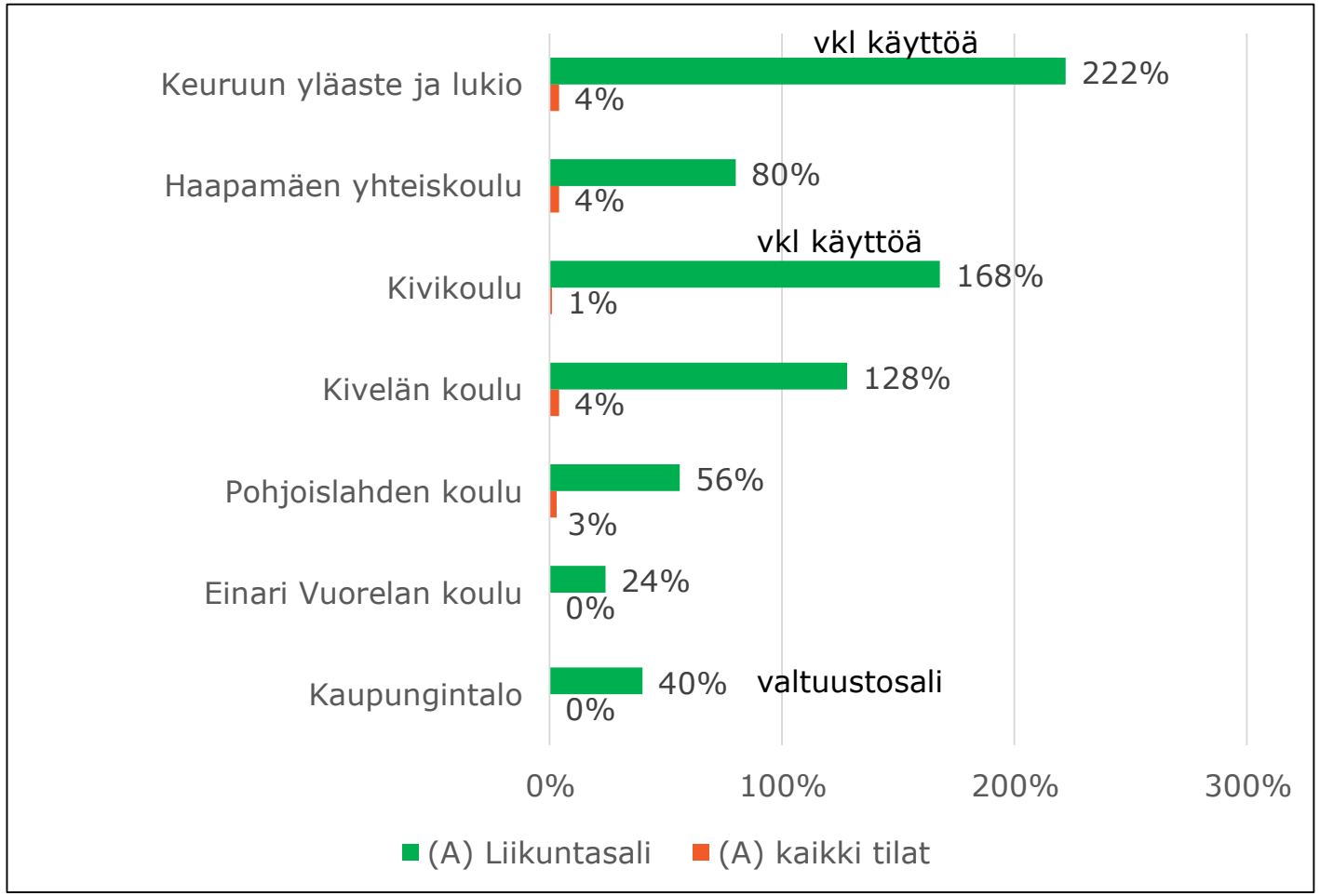




Tilojen ilmamäärät rajoittavat joidenkin tilojen käyttöä. Kaupungintalon ilmamäärätiedoissa oli epätarkkuutta.

Käyttöasteselvityksen tulokset, iltakäyttö

- Iltakäytön ajallinen maksimi käyttö kouluilla arkisin klo. 17-22, 25h/vko. Viikonloppukäyttö nostaa käyttöasteet saleissa yli 100 %.
- Kaupungintalolla iltakäyttö max. arkisin 15h/vko.
- Kaupungintalolla on 3-4 kokoontumistilaa, joita olisi mahdollista käyttää myös iltaisin.
- Musiikkiopiston ja kansalaisopiston toiminta painottuu iltaan. Päivätunnit on huomioitu normaalissa ajallisessa käyttöasteessa.
- Iltakäyttöä tai muuta toimintaa olisi mahdollista lisätä kaikissa tiloissa pl. liikuntasalit 3 kpl, A > 100 %.



Tulosten pohdintaa

- Käyttöasteselvityksen tarkoituksena on antaa kokonaiskuva tutkittujen kiinteistöjen todellisesta käytöstä ja tilajoustoista tutkimushetkellä. Käyttöasteselvitys toimii kiinteistöohjelman lähtötietona.
- Haapamäen yhteiskoulun, Kivelän, Einari Vuorelan ja Pohjoislahden koulun toiminta on uhattuna lapsimäärän vähentyessä. → Tulevaisuudessa lapset mahtuisivat helposti keskustan kouluihin.
- Keskustan koulujen ja opistojen (esiopetus, ala-aste, yläaste ja lukio) tilojen yhteiskäytöllä olisi mahdollista löytää tilajoustoja ja –tehokkuutta sekä vapauttaa tilaa muuhun käyttötarkoitukseen varsinkin kun lapsimäärä vähenee kuluvan vuosikymmenen aikana. → Mitä muuta toimintaa koululle voisi sijoittaa?
- Koulujen tilajoustoja kannattaa tutkia lukujärjestys simuloinnin avulla, jotta pedagoginen toimivuus ei vaarantuisi. Simuloinnissa poistetaan käytöstä joku koulun osa ja tehdään työjärjestykset käyttöön jäävälle osalle.
- Oppilaiden (313) kuljetukset rajoittavat koulujen tilojen käyttöä erityisesti iltapäivisin → Voisiko kuljetettavia oppilaita keskittää samoille luokille? Missä tämä olisi mahdollista?

Tulosten pohdintaa

- Yläkoulun opettajilla on kotiluokat → Onko tämä toiminnan kannalta järkevää?
- Yläkoulun ja lukion ryhmäkoissa on suurta vaihtelua → Tarvitaanko lisää pienempiä tiloja?
- Toimintojen mahdolliset uudelleen sijoitukset vaativat tarkempaa toiminnallista suunnittelua. Tavoitteena kannattaa pitää myös kaikkien tilojen toiminnallisuuden parantamista.
- Kaupungintalolla tutkittuja tiloja oli 76 kpl, joista käyttöastekysely palautui 61 tilasta. Kyselyn vastausprosentti oli 80 %. 18 tilasta ei saatu tilatietoa tai tila oli tyhjillään. Tilojen täyttöaste oli tämän selvityksen mukaan 70 %, joista käytettävissä olevien tilojen ajallinen käyttöaste oli heikko 45 %. Kokoustiloja on 3-4 kpl ja niiden ajallinen käyttöaste oli 8 %(0,6 h/vrk). Iltakäyttöä oli ainoastaan valtuustosalissa 6 h/vko. Kaupungintalolta on löydettävissä tilajoustoja arviomme mukaan vähintään 1000 - 1500 htm^2. → Kaupungintaloa ei ole järkevää peruskorjata nykyiseen laajuuteen.
- Kaupungintalon tilojen käytön tiivistäminen tai mahdollinen uudisrakentaminen edellyttää uuden työympäristön ja monitilakonseptin mallintamista. Monitila-toimintaympäristössä luovutaan henkilökohtaisista työhuoneista ja pohditaan tarkemmin millaista työympäristöä kuhunkin työhön tarvitaan. → kaupungintalon toiminnot on mahdollista myös hajasijoittaa muihin kiinteistöihin.

Tulosten pohdintaa

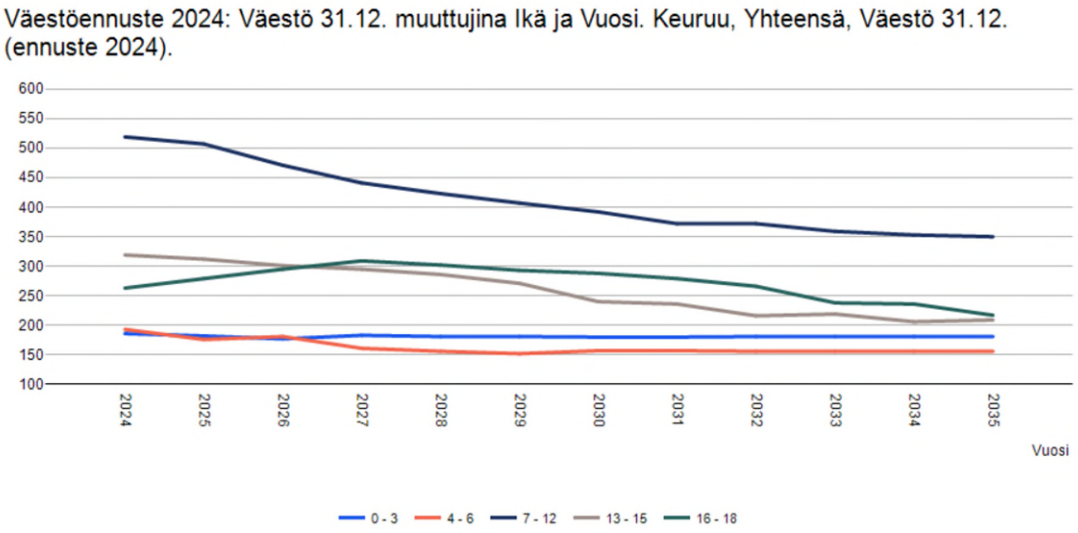
- Kiinteistöistä luopumisen kustannukset muodostuvat kirjanpitoarvosta sekä myynti/purkukustannuksista.
- Luopumisuhan alla olevien kiinteistöjen kirjanpitoarvot ovat noin:
    - Pohjoislahden koulu 230 t€
    - Kivelän koulu 490 t€
    - Einari Vuorelan koulu 1.300 t€
    - Haapamäen yhteiskoulu 6.030 t€
- Kiinteistöistä luopumisesta aiheutuvat mahdolliset säästöt muodostuvat kiinteistöjen ylläpidosta, kunnossapidosta, rakennusosien korjauksista sekä toiminnasta aiheutuvien kustannusten säästöistä.


BRADO
Rakentamisen koutsi

1 TYÖPAJAN PROLOGI

Keuruun kaupungin väestökehitys

Keuruun kaupungin väkiluku on vähentynyt viimeisen vuosikymmenen aikana noin 1050 henkilöllä (-10,3 %). Vuonna 2024 Keuruulla asui 9123 asukasta, joista lasten (0-14 v) osuus oli 12,2 % eli 1105 lasta. Tilastokeskuksen mukaan Keuruun asukasmäärän ennakoidaan laskevan -12,1 % vuoteen 2035 mennessä. Kiinteistöohjelman tarkastelujaksolla 2025 - 2035 väestön ennustetaan vähenevän 8023 asukkaaseen sekä lasten ja nuorten vähenevän 1480:stä 1113:sta. Väestön ikärakenteen ennakoidaan muuttuvan siten, että yli 65-vuotiaiden osuus vähentyy - 213 henkilöllä ja edustaa 39,3 % väestöstä. Yli 74 - vuotiaiden osuus kasvaa 239 henkilöllä. Väestöllisen huoltosuhteen ennakoidaan pysyttelevän tarkastelujaksolla 97,6 – 99,3 välillä. Syntyvyyden ennakoidaan vähenevän hieman tulevina vuosina noin 49 → 40 lasta/vuosi. Työllisyyskatsauksen (lokakuun 2025) mukaan Keuruulla oli työvoimaa 3630 henkilöä, joista työttömänä 13,1 % (481 henk.). Positiivista on, että Keuruun työpaikka omavaraisuus oli vuonna 2023 korkealla tasolla 98,2 %.



Kuva 1. Keuruun lasten ja nuorten ennuste vuoteen 2035 tilastokeskuksen mukaan.

Väestöennusteen suurimpia rakenteellisia ongelmia ovat:

- *Asukkaiden yleinen väheneminen, – 1156 asukasta*
- *Lasten ja nuorten väheneminen, – 367 lasta/nuorta*
- *Väestöllinen huoltosuhde korkea 97,6 (Keski-Suomi 63 ja Suomi 60,5)*

Ennustettu väestökehitys asettaa taloudellisia haasteita kaupungin talouden tasapainoiluun. Kiinteistöjen korjausvelka ja velkapaine ovat myös kasvussa. Keuruu voi kuitenkin aktiivisilla toimilla vaikuttaa ennustettuun kehitykseen. Hyvät liikenneyhteydet, luonto ja toimiva palveluverkko voivat luoda mahdollisuuden muuttaa ennustettua väestönkehitystä.

Kiinteistöresurssi ja varautuminen

Kiinteistöjen rakentamisen ja ylläpidon kustannuksiin vaikuttavat suoraan kiinteistöjen pinta-alat. Rakennetun ympäristön ja kiinteistöjen ylläpidon hinnoittelu perustuu pinta-aloihin ja lämmitettyyn rakennustilavuuteen. Alalla yleisesti vallitsevan käsityksen mukaan rakennuksen elinkaarikustannukset muodostuvat rakennusinvestoinnista 20% sekä kiinteistön ylläpidosta 80%. Tilaresurssi kilpailee samoista määrärahoista toiminnan resurssien kanssa.

Ilmastonmuutos on käynnissä ja etenee kiihtyvällä vauhdilla. Ilmastonmuutoksen torjunnan toimia on syytä lisätä kaikkiin kiinteistöihin tulevien vuosikymmenten aikana. Kiinteistöjen vaikutus ilmastonmuutokseen merkittävä. 50 % maapallon raaka-aineita käytetään rakentamiseen. 40 % energiasta kuluu kiinteistöiden lämmittämiseen ja kiinteistöt aiheuttavat kolmanneksen kaikista kasvihuonekaasupäästöistä. Ilmastonmuutoksen torjunta ja siihen varautuminen aiheuttavat kiinteistöihin myös kasvavia investointitarpeita. Lähitulevaisuudessa kiinteistöjen pitää kuluttaa vähemmän sekä kestää muuttuvan ilmaston rasitukset. Ilmastonmuutoksen näkökulmasta tarpeetonta rakentamista pitää välttää ja olemassa olevia resursseja käyttää tehokkaammin.

Johtopäätelmiä

Keuruun kaupungin kehityssuunta edellyttää nykyisen tilaresurssin supistamista. Talouden ja väestöennusteiden perusteella Keuruun ensisijaisena tehtävänä on selvittää tilojen toimivuutta ja käyttöjoustoja tulevaisuuden tarpeisiin, käytön tehostamista sekä varautumista muuttuvaan ympäristöön. Toiminnalliset tarpeet puoltavat myös varhaiskasvatuksen tilatarpeiden huomioimista järkevästi mitoitettuun kokonaisuuteen. Oikein mitoitettu, pedagogisesti toimiva ja kustannustehokas tilaresurssi on kaupungille myös vetovoimatekijä.

2 KÄYTTÖASTESELVITYS

Kiinteistöohjelman ohjausryhmä valitsi Keuruun yhteiskoulun yläkoulun ja lukion, Kivikoulun, Kivelän koulun, Einari Vuorelan koulun, Pohjoislahden koulun, Haapamäen yhteiskoulun sekä kaupungintalon mukaan käyttöasteselvitykseen. Selvitystyöstä vastasi Brado Oy, joka on laatinut kaupungilta saatujen lähtötietojen perusteella käyttöastekartat. Käyttöastekartat ovat tämän ennakkotehtävän suunnittelun lähtötietoja. Käyttöasteselvityksen tarkemmat tulokset on tallennettu digitaalisen työhuoneen kansioon.

Käyttöastekartat perustuvat ainoastaan tekniseen näkökulmaan ja havaintoihin. Siksi on tarpeen kokoontua yhdessä työpajaan pohtimaan ratkaisuvaihtoehtoja ja toiminnallisia muutoksia pedagogisesti järkevien ratkaisujen löytämiseksi.

Käyttöastekarttojen visualisointi helpottaa yksittäisten tilojen käyttöasteiden ja mahdollisten vajaalla käytöllä olevien tilojen ja alueiden tarkastelua. Käyttöastekartoista käy ilmi henkilömääriin (H) perustuva ja ajallinen (A) käyttöaste, suunnitellun ilmanvaihdon sallima maksimi henkilömäärä (IV) sekä mahdollinen iltakäyttö. Lisäksi alakoulun karttoihin on merkitty tilan käytön tehokkuusluku (T). Käyttöasteet merkittiin kiinteistöjen pohjapiirustuksiin liikennevalovärein. Punainen väri kuvastaa alle 50% käyttöastetta, keltainen 50-80% käyttöastetta ja vihreä yli 80% käyttöastetta. Muussa käytössä olevat opetuskäyttöön soveltuvat tilat on merkitty sinisellä.

Tutkittujen rakennusten käyttöasteet:

- *Kivikoulu* *A=50%/3,5 h (A=44%) H=65%, 738 op.*
- *Kivelän koulu* *A=60 %/4,2 h (A=52%) H=76%, 311 op.*
- *Einari Vuorelan koulu* *A=35%/2,1 h (A=26%), H=62%, 99 op.*
- *Pohjoislahden koulu* *A=61%/3,7 h (A=46%), H=63%, 113 op.*
- *Yhteiskoulu ja lukio* *A = 66%/4 h (A=50%), H=87%, 805 op.*
- *Haapamäen yhteiskoulu* *A= 53%/3,2 h (A=40%), H=65%, 504 op.*
- *Kaupungintalo* *A = 45%/3,6 h, H = 49%, 124 henk.*

Koulujen tilojen ajallista käyttöä rajoittaa 313 (32,5 %) oppilaan kyytijärjestelyt. Tästä syystä koulujen tilojen opetuskäytön tehollinen aika jää 30 - 35 viikkotuntiin. Suluissa oleva ajallinen käyttöaste on laskettu 40 viikkotunnin mukaan, mikäli kuljetusjärjestelyjen rajoituksia ei tarvitsisi huomioida. Ajallisen käyttöasteen perään on kirjattu tilojen keskimääräinen käyttö (h) arkipäivisin.

Tutkittujen tilojen teoreettisen oppilasmääräkapasiteetin laskennassa on huomioitu tilan fyysinen koko, ilmanvaihto sekä suurin sallittu ryhmäkoko. Kapasiteetti on teoreettinen maksimi oppilasmäärä, joka on laskettu yhteen tutkituista tiloista pois lukien käytävät, neuvottelutilat, liikunta- ja ruokasalit. Todellinen oppilasmääräkapasiteetti on huomattavasti pienempi, johtuen mm. ryhmien työjärjestyksistä, pienryhmistä ja ruokahuollosta.

Liitteenä tutkittujen kiinteistöjen käyttöastekartat, joissa on liikennevalovärein kuvattuna tilojen ajallista käyttöä.

3 TYÖPAJAN ENNAKKOTEHTÄVÄ

Työpajan tavoitteena on pohtia toiminnan muutoksia ja tilatarpeita vuoteen 2035 saakka. Tarkastelussa huomioidaan myös kaupungin strategiset tavoitteet sekä tilojen toiminnallinen kehittäminen. Pyydämme työpajaan osallistujia miettimään pienryhmissä ennakkoon seuraavia työpajassa käsiteltäviä kysymyksiä.

Oppilasmäärän laskiessa Haapamäen yhteiskoulun, Kivelän, Pohjoislahden ja Einari Vuorelan koulujen toiminta on uhattuna. Mitä konkreettisia ideoita ja toimenpiteitä keksitte, jotta kehityssuunta olisi mahdollista kääntää?

Kaupungintalo on huonossa kunnossa eikä nykyisen rakennuksen peruskorjaaminen ole järkevää. Kaupungintalon toimintojen mahdollista hajasijoittamista on pohdittu.

1. **Keuruun kaupungin veto-, pito- ja elinvoima?**
   Keuruun kehityssuunta vaikuttavat huonolta. Mitä positiivisia asioita tunnistatte edellä kerrottujen asioiden lisäksi? Kuinka tilannetta voitaisiin konkreettisesti parantaa ja kehityssuuntaa muuttaa?

2. **Tilojen toiminnallisuus nykyisin ja tulevaisuudessa?**
   Kuinka opetuksessanne ja toimitiloissanne toteutuvat nykyisen ja mahdolliset tulevan oppimiskäsityksen menetelmät ja tavoitteet? Luetelkaa merkittävimmät toiminnalliset ongelmat ja ratkaisuehdotukset? Kuinka muuttaisitte tilaratkaisuja pedagogiikan kannalta paremmiksi tulevaisuudessa? Kaupungintalon toimintojen hajasijoittaminen? Mihin? Tehkää tarvittaessa tilamuutosesityksiä pohjapiirustuksiin kohdassa 3.

3. **Kiinteistöjen käyttöjoustavuus tulevaisuudessa?**
   Kuinka tehostaisitte nykyisten koulujen tilojen käyttöä huomioiden tiedossa oleva voimakkaasti laskeva oppilasennuste? Mitkä tilat tai rakennuksen osat voisivat vapautua johonkin muuhun käyttöön? Mitä muuta käyttöä tiloihin voisi tulla ja milloin? Voisiko tilojen yhteiskäyttöä lisätä nykyisestä? Mitkä ovat merkittävimmät asiat tai puutteet, jotka mahdollisesti estävät nämä toimenpiteet? Mitä hyötyjä tilatehokkuuden kasvattamisesta voisi teille olla?

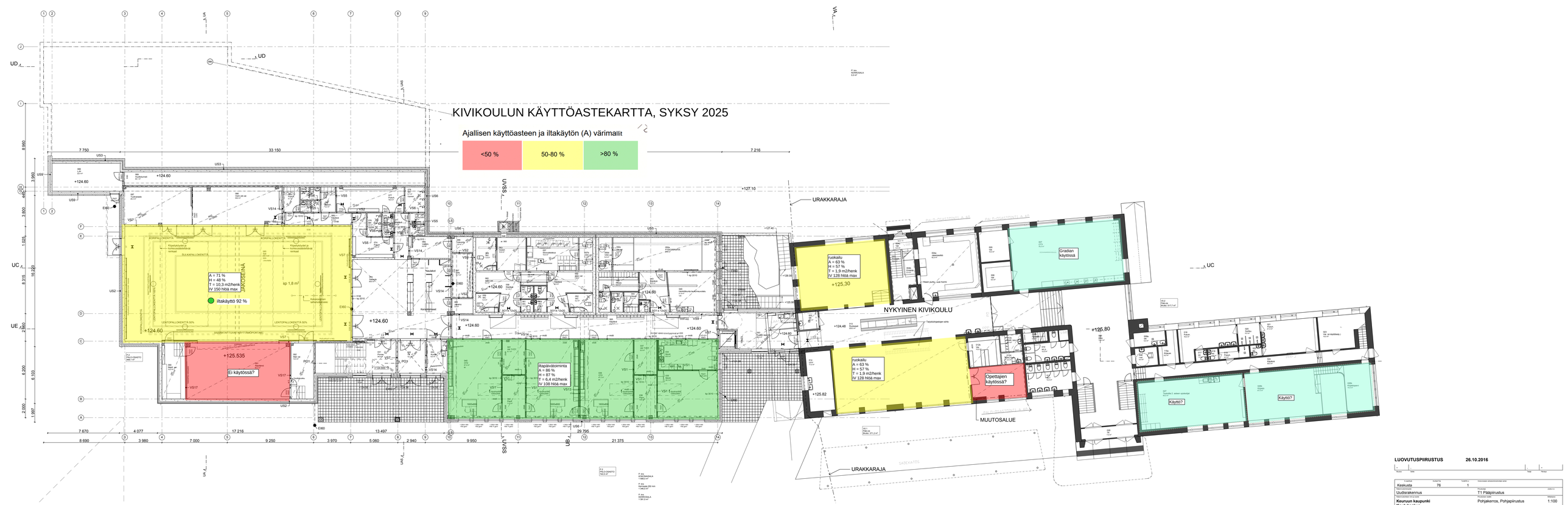
   Piirtäkää digitaalisesta työtilasta löytyviin käyttöastekarttoihin väreillä oman kiinteistönne mahdolliset tilamuutosehdotukset ja ideat olemassa olevien ulkoseinien sisälle. Huomioikaa esityksessänne pedagogiset tavoitteet, oppilasmäärien muutokset, tilojen käyttöasteet sekä käyttöjoustavuus. Käsin tehdyt karkealla tasolla olevat esitykset ovat riittäviä. Esityksissä ei tarvitse ottaa huomioon ovatko ratkaisut teknisesti toteutettavissa. Kirjatkaa pohjapiiruksiin tai erillisiin tiedostoihin myös muita mahdollisia kehitysideoita. Tallentakaa esityksenne digitaalisen työhuoneen ennakkotehtävien palautuskansioon ennen työpajaa viimeistään maanantaina 2.2.2026. Tehtävien ennakkopalautus helpottaa asioiden käsittelyä ja esittelyä.

   Tehtävät 1-2 keskustellaan auki työpajassa. Tehtävästä 3 pyydämme teitä laatimaan esityksen kiinteistöönne muutoksista ja ideoista käyttöastekarttoihin. Varautukaa esittelemään ja perustelemaan esityksenne työpajassa (n. 15 min). Kuuntelijat sparraavat esittelijöitä hyvässä hengessä.

   Työpajaan tarvitsette mukaan avoimuutta, uusi raikkaita ja reippaita ratkaisuideoita. Tervetuloa!

Mika Vornanen

kehitysjohtaja



LUOVUTUSPIIRUSTUS **26.10.2016**

Muutos	Selite		Tekijä	Päiväys
				-

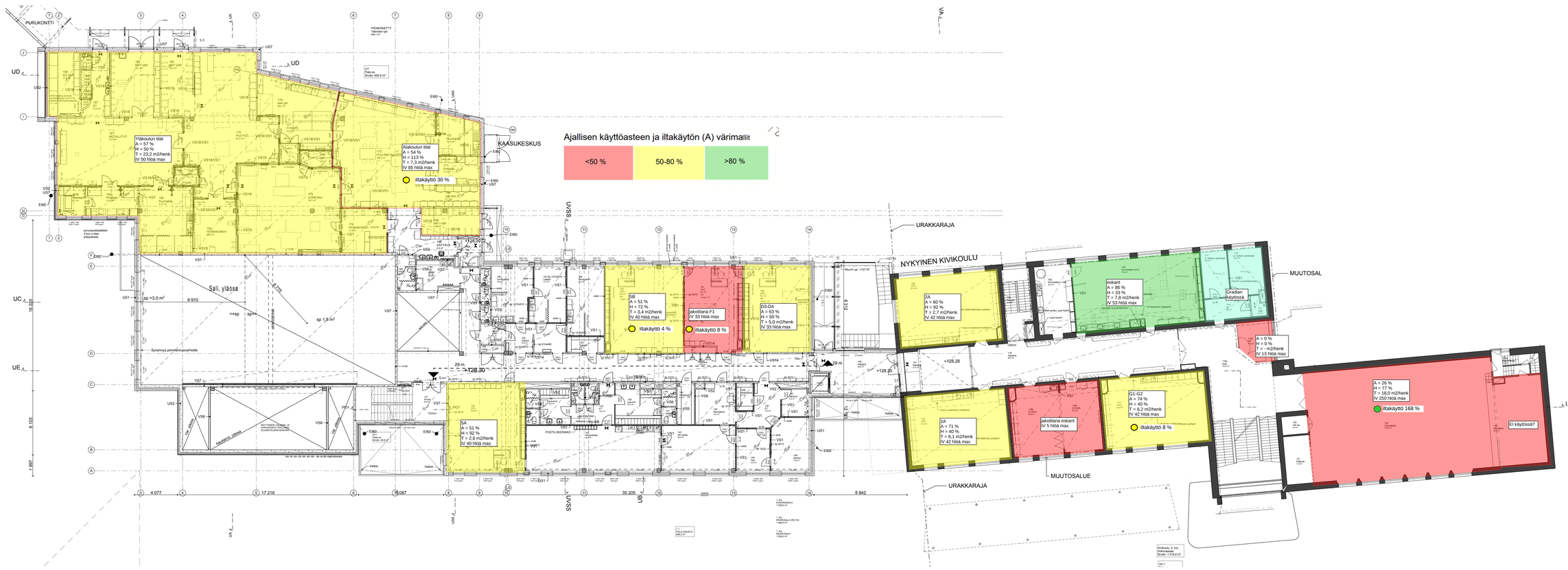
Kerkiusta	76	1	
Uudisrakennus		T1 Pääpiirustus	
Keuruun kaupunki		Pohjakerros, Pohjapiirustus	1:100
Koulukeskus		-	-
Koulukeskus 6A, 42700 Keuruu		-	-

ARKKITEHTIPALVELU.FI
Arkkitehtipalvelu Oy Jurkkala

+358 (0)44 755 5320
Tiilimäentie 6, 40950 MUURAME
KEUSOTE-SAIRAANHOITOPIIRIN KUNTAYHTYMÄ

Päiväys	Suunnittelupäivä	Projektinumero	Piirustuksen numero	Muutos
04.05.2015	ARK	9-014	105-T1	-

Suunnittelija: Tero Riihimäki
Hyväksyjä:
Mittakaava: A1 1:100



LUOVUTUSPIIRUSTUS 26.10.2016

Numero	Selite	Tarkp.	Päiväys
			-

Keskusta	76	1	
Uudisrakennus		T1 Pääpiirustus	
Keuruun kaupunki		1. krs, Pohjapiirustus	1:100
Koulukeskus		-	-
Koulukentun 6A, 42700 Keuruu		-	-

ARKKITEHTITPALVELU.FI
Arkkitehtitoimisto Oy Juvakorpi
+358 (0)44 755 5320
Torikatu 23 A 40100 JYVÄSKYLÄ
KESKUSTA KAKKOSTIE 23 KESKUSTA 42700

Päiväys	Suunnittelusta	Piirustusnumero	Piirustuksen numero	Revisio
04.05.2015	ARK	9-014	106-T1	-

Suunnittelija	Yhteyshenkilö	Allekirjoitus
Iseli.	Tero Riitimpi	

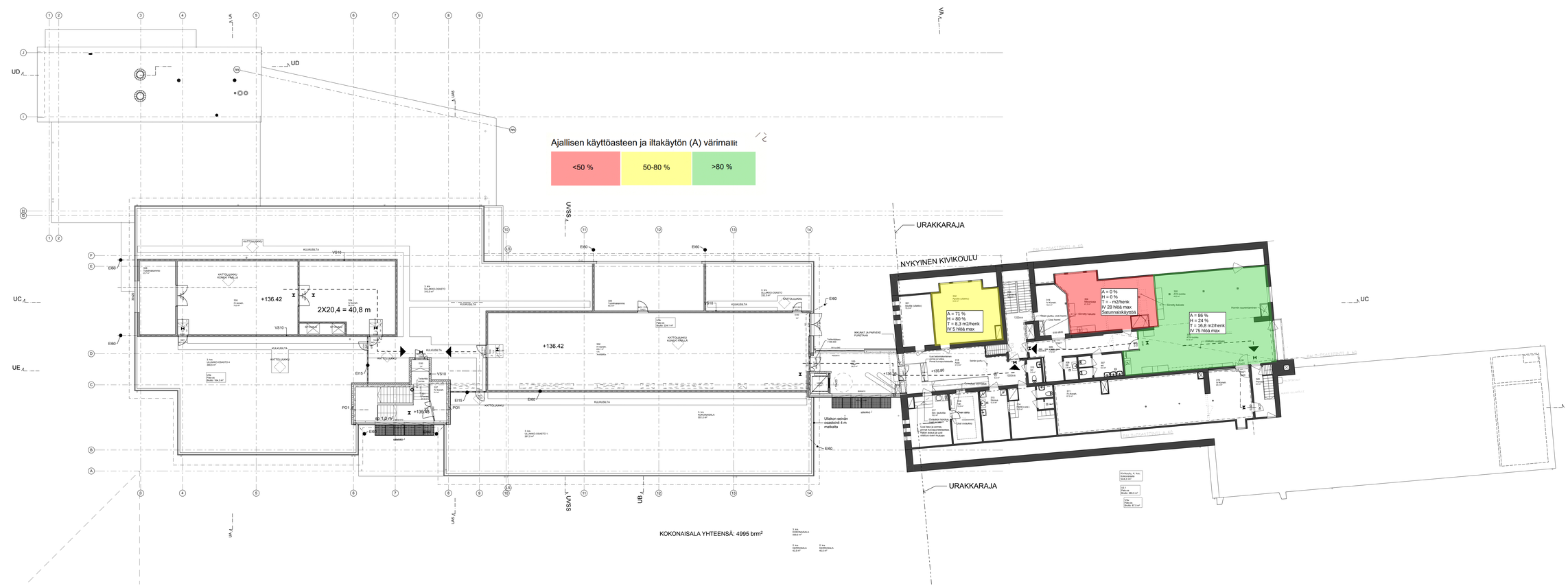


LUOVUTUSPIIRUSTUS **26.10.2016**

Keskusta	76	1	
Uudisrakennus		T1 Pääpiirustus	
Keuruun kaupunki		2. krs, Pohjapiirustus	1:100
Koulukeskus		-	-
Koulukentun 6A, 42700 Keuruu		-	-

ARKKITEHTIPALVELU.FI
Arkkitehtipalvelu Oy Jyväskylä
+358 (0)44 755 5535
Torikatu 23 A, 40100 Jyväskylä
asiakkaat.arkkitehtipalvelu.fi

04.05.2015	ARK	9-014	107-T1	-
Suunnittelija	Yhteyshenkilö			Mittakaava
Iseä	Tero Riitimpi			A1



LUOVUTUSPIIRUSTUS 26.10.2016

Muutos	Selite	Tarkp.	Päiväys
		-	-

Kortteli/tila	Tontti/RN	Vaihe/Nro	Vaiheen/osan aikaisemmat tunnukset
Keskusta	76	1	
Uudisrakennus		T1 Pääpiirustus	
Keuruun kaupunki		3. krs. Pohjapiirustus	1:100
Koulukeskus		-	-
Koulukentäntie 8A, 42700 Keuruu		-	-

ARKKITEHTIPALVELU.FI
Arkkitehtitoimisto Oy Jurkkala

+358 (0)44 759 5535
Tilaajantie 3 A 3, 42700 Keuruu
keuruun.kirkko.arkkitehtipalvelu.fi

Piirtänyt	Suunniteltu	Pinnoitteen	Pinnoitteen tunnus	Revisio
04.05.2015	ARK	9-014	108-T1	-

Suunnittelija: Tero Wikman
Hyväksyjä:
Mittakaava: 1:100

KIVELÄN KOULUN KÄYTTÖASTEKARTTA SYKSY 2025

Ajallisen käyttöasteen ja iltakäytön (A) värimallit

<50 %	50-80 %	>80 %

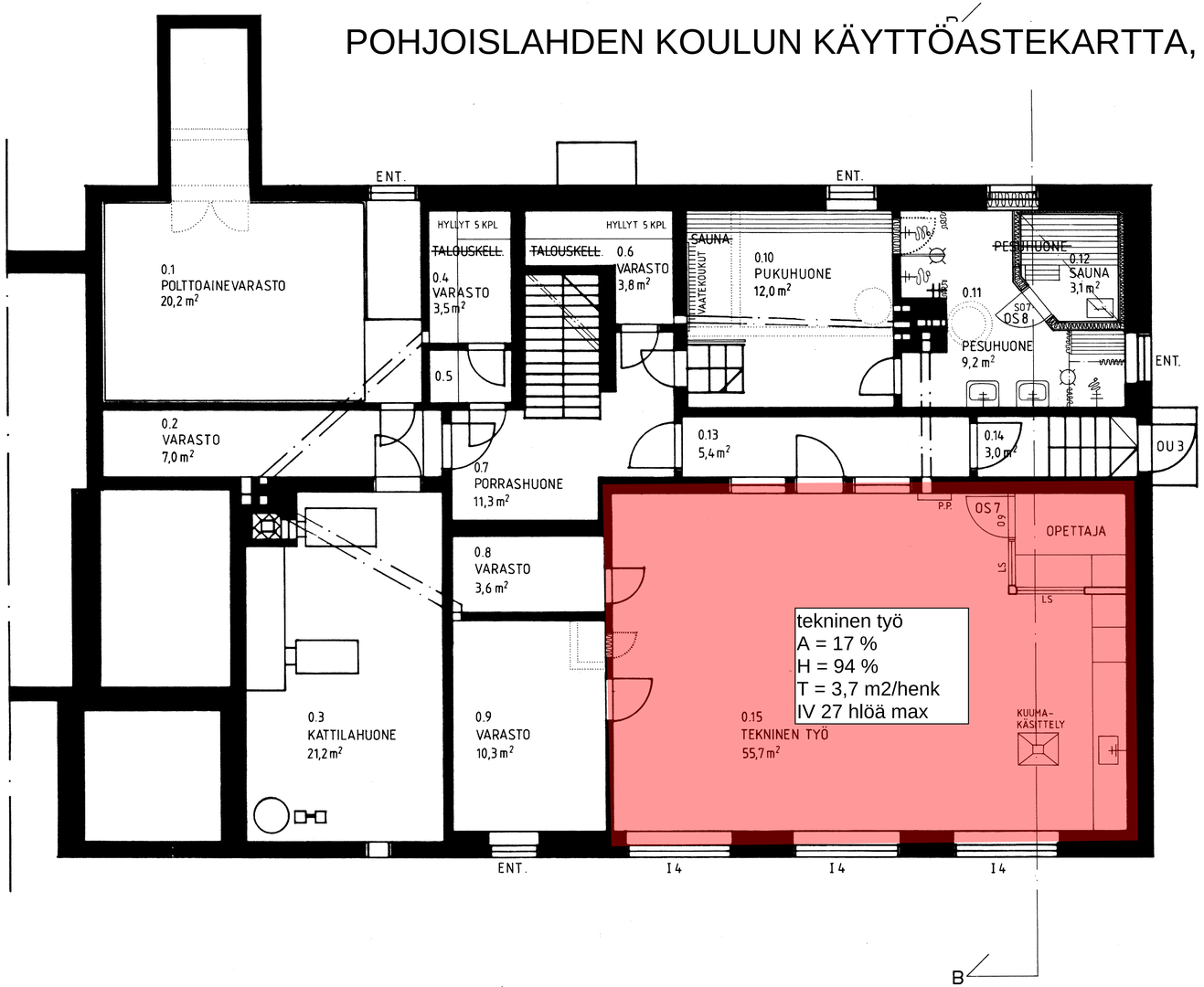


Lähtötietona käytetty Keuruun kaupungilta saatuja skannattuja 1. kerroksen pääpiirustusta (1:100) sekä leikkauspiirustusta B-B päiväyksillä 20.8.1984.
Lähtötietosuunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto Niemiroja & Uusitalo Oy, Helsinki.

Koulun tiloja ei ole tässä yhteydessä tarkemmitattu.

K.osa/Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/Rn:o	Viranomaisen arkistointimerkintöjä varten
	120	22-180, 91-12	
Rakennuksen nimi/tyyppi		Piirustustyyppi	Luoks.n:o
DIGITOINTI		PÄÄPIIRUSTUS	
Rakennuskohteen nimi ja osoite		Piirustuksen sisältö	Mittakaava
KEURUUN ALA-ASTE, KIVELÄN KOULU		Kivelän koulun pohjapiirustus 1.krs	1:100
Uskalintie 6-8, 42700 KEURUU			
ARKKITEHTIPALVELU.FI	Päiväys	Suunnitelkuala, työn numero ja piirustuksen numero	
Hermiankatu 10, 40100 Jyväskylä +358 (0)44 755 3535, arkkitehtipalvelu@arkkitehtipalvelu.fi	2.11.2010	ARK 9-009_103B	
	Työnumero	Piirsi	Tarkast.	Tiedosto	Muutos
	9-009	KP	JK	9-009_Kivelän koulu DIGITOINTI.pln	

POHJOISLAHDEN KOULUN KÄYTTÖASTEKARTTA, SYKSY 2025



Ajallisen käyttöasteen ja iltakäytön (A) värimallit

<50 %	50-80 %	>80 %

MUUTOS 30.10.1987 M.N. 3.11.1987 M.N. 22.1.1988 PT
KALUSTEET JA TEKSTIT LISÄTTY 6.10.1987 M.N.

KEURUUN KAUPUNKI
Teknillinen osasto

POHJOISLAHDEN ALA-ASTE YLÄKOULU
Peruskorjaus
Pohja / KELLARIKERROS

hyväksytty	vahvistettu
suunn.	piirt. P.Tikkanen / tark.
piirustuslaji	TYÖPIIRUSTUS
mittakaava	1 / 50 (suurennos) / piir. n:o
pvm KEURUU 16.12.1986	työ n:o / ark. n:o R 201.102

Ajallisen käyttöasteen ja iltakäytön (A) värimallit

<50 %	50-80 %	>80 %



MUUTOS 30.10.1987 M.N. 3.11.1987 M.N. 22.1.1988 PT
KALUSTEET JA TEKSTIT LISÄTTY 9.10.1987 M.N

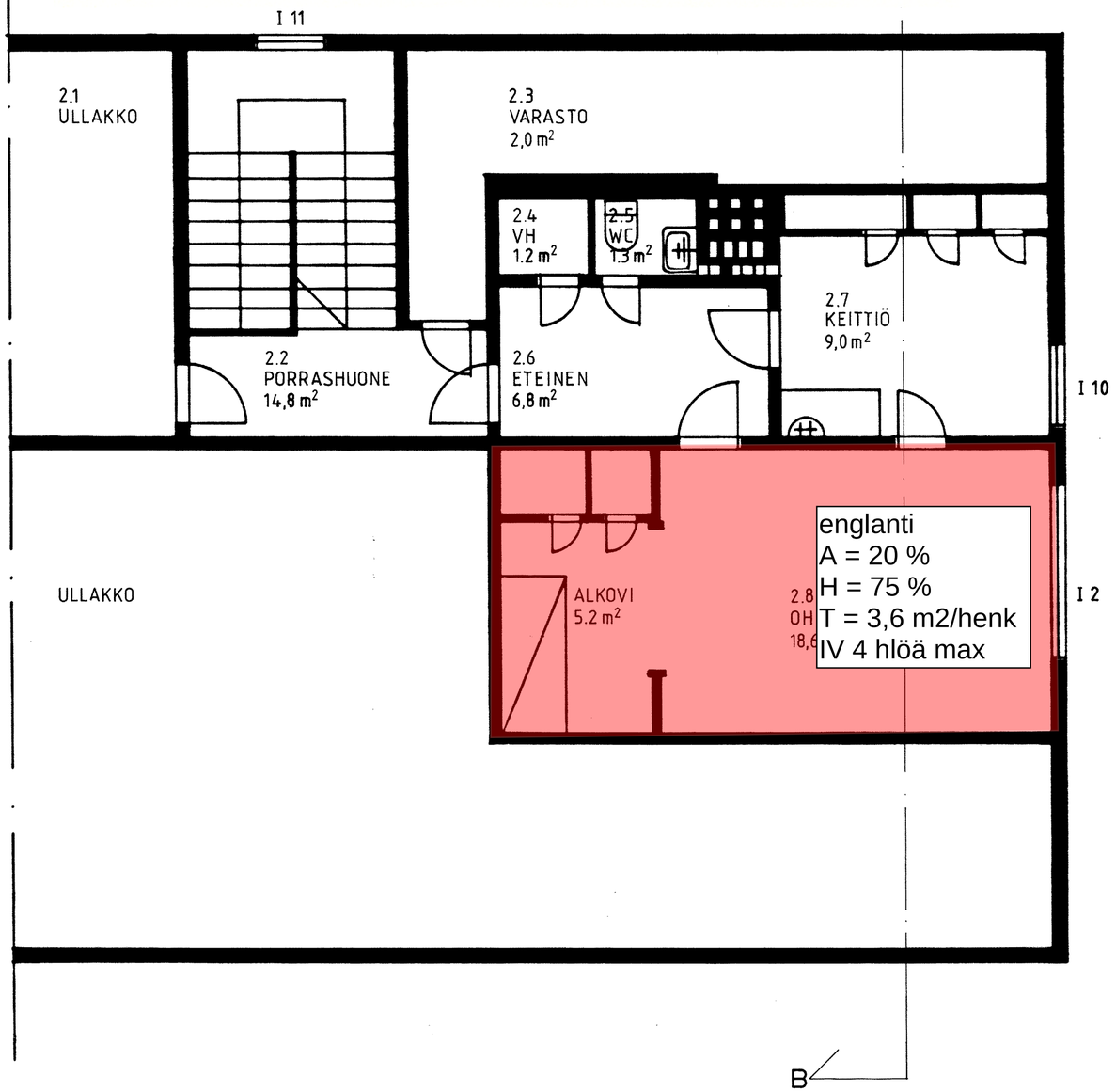
KEURUUN KAUPUNKI
Teknillinen osasto

POHJOISLAHDEN ALA-ASTE
YLÄKOULU
Peruskorjaus
Pohja / 1. KERROS

hyväksytty	vahvistettu
suunn.	piirt. P.Tikkanen
tark.	
piirustustilgi TYÖPIIRUSTUS	
mittakaava 1 / 50 (suurennos)	piir. n:o
työ n:o	ark. n:o R 201.103
pvm KEURUU 16.12.1986	

Ajallisen käyttöasteen ja iltakäytön (A) värimallit

<50 %	50-80 %	>80 %



MUUTOS 3.11.1987 M.N. 22.1.1988 PT
TEKSTIT LISÄTTY 9.10.1987 M.N.

KEURUUN KAUPUNKI
Teknillinen osasto

POHJOISLAHDEN ALA-ASTE YLÄKOULU
Peruskorjaus
Pohja / ULLAKKOKERROS

pvm KEURUU 16.12.1986

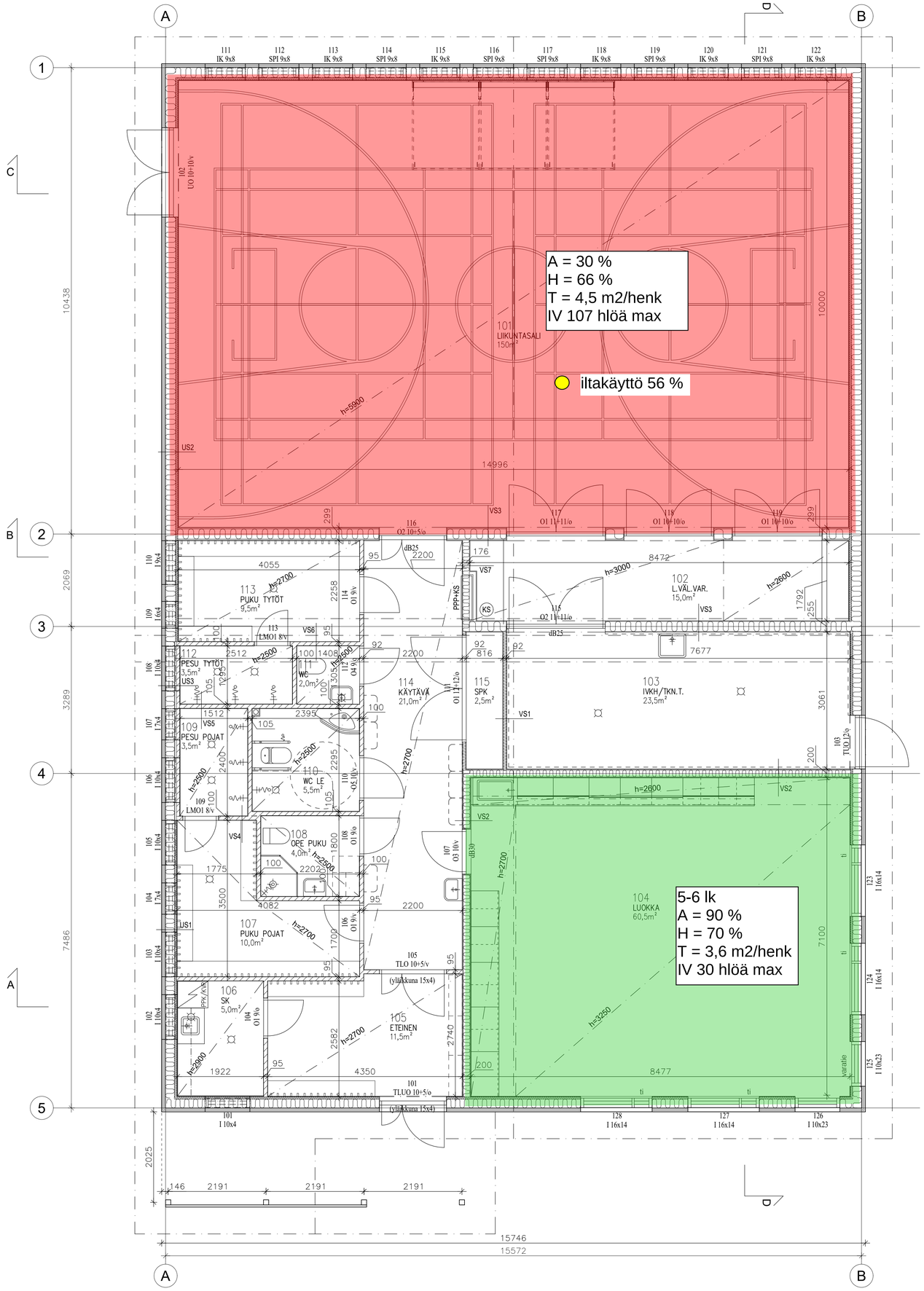
hyväksytty | vahvistettu

suunn. | piirt. P.Tikkanen | tark.

piirustuslaji TYÖPIIRUSTUS

mittakaava 1 / 50 (suurennos) | piir. n:o

työ n:o | ark n:o R 201.104



Ajallisen käyttöasteen ja iltakäytön (A) värimallit

<50 %	50-80 %	>80 %

LOPPUPIIRUSTUS 15.11.2019

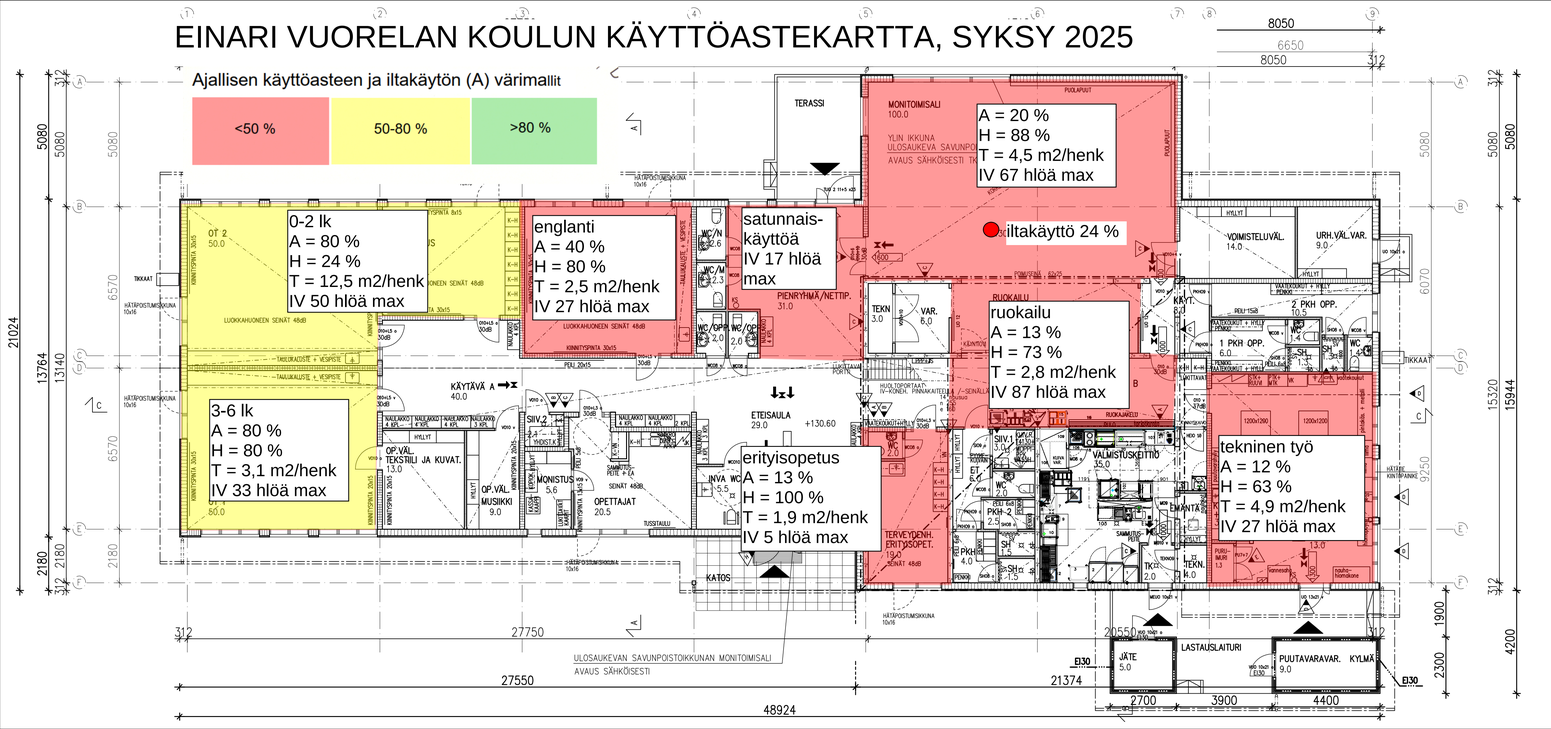
Kaupunginosa/Kylä: 408	Kortteli/Tila: 1	Tontti/R:no: 88
Rakennustoimenpide: UUDISRAKENNUS		
Rakennuskohteen nimi ja osoite: Pohjoislahden koulun lisä–rakennus Koskenpääntie 5 42700 Keuruu		
Viranomaisten arkistomerkintöjä varten		
Piirustuslaji: TYÖPIIRUSTUS		Juoks. n:o
Piirustuksen sisältö: Pohjapiirros 1–krs.		Mittakaavat: 1/50
Hallinn.kiint. (nro)	Hallinnollinen kiinteistö (nimi)	
Kiinteistö (nro)	Hankenumero ja nimi	
Rakennus (nro)	Rakennus (nimi)	

Piirt. TPa	Suunnitteluala ARK	Työn n:ro 1805	Plr. n:ro 202	Muutos
Suunn. TPa	Suunnittelijan allekirjoitus Teemu Palomäki, arkk. SAFA		Päiväys 31.1.2019	

3design
Kehrontie 383 37420 Valkkinen
0 5 0 - 5 3 8 2 0 9 4
i n f o @ 3 d e s i g n . f i

1805 202 Pohjapiirros 1._krs.dwg

EINARI VUORELAN KOULUN KÄYTTÖASTEKARTTA, SYKSY 2025



RAKENNUKSEN KOKONAISALA 966 M2

KERROSALA TÄYSIN SEININ 783.0 M2 + KYLMÄT TILAT 16.0 M2 = 799.0 M2
KERROSALA 250 MM SEINILLÄ 778.0 M2

RAKENNUKSEN TILAVUUS 3850 M3

Rakennuksen laajuus :
1 -kerroksien kaulurakennus, kokonaisala 982 m2
– paloluokka P2

Osastointi :
– ulokko alle 1600 m2

Kantavat rakenteet :
– palokuorma alle 600 MJ/m2
– kantavat rakenteet R 30

Sisäpuoliset pinnat :
– P 2 paloluokka, pinta–ala yli 300 m2
– katot ja seinät C–s2,d1
– lattioilla ei vaatimusta

Ulkopuoliset pinnat :
– P 2 paloluokka
– Ulkoseinän ulkopinta D–s2,d2
– Tuuletusraon ulkopinta D–s2,d2
– Tuuletusraon sisäpinta D–s2,d2

Poistuminen :
– kulkureitin pituus alle 45 m
– poistumistiet varustetaan poistumistievalaistuksella

Sammutus– ja pelastustehtävät :
– pelastustie rakennuksen vierellä
– vesikatolle kiinteät tikkaat
– jokaiseen ulkokä–osastoon pääsy kattoluukun kautta
– sähköverkkoon liitetyt palovaroittimet

Savunpoisto :
– savunpoisto kokoontumistilasta yläikkunasta
– savunpoisto lv– konehuoneesta kattoluukusta.

KONEELLINEN YHTEISKANAVAILMANVAIHTO LÄMMÖNTALTEENOTOLLA ERIKOISSUUNNITELMAN MUKAAN

LOPPUPIIRUSTUS

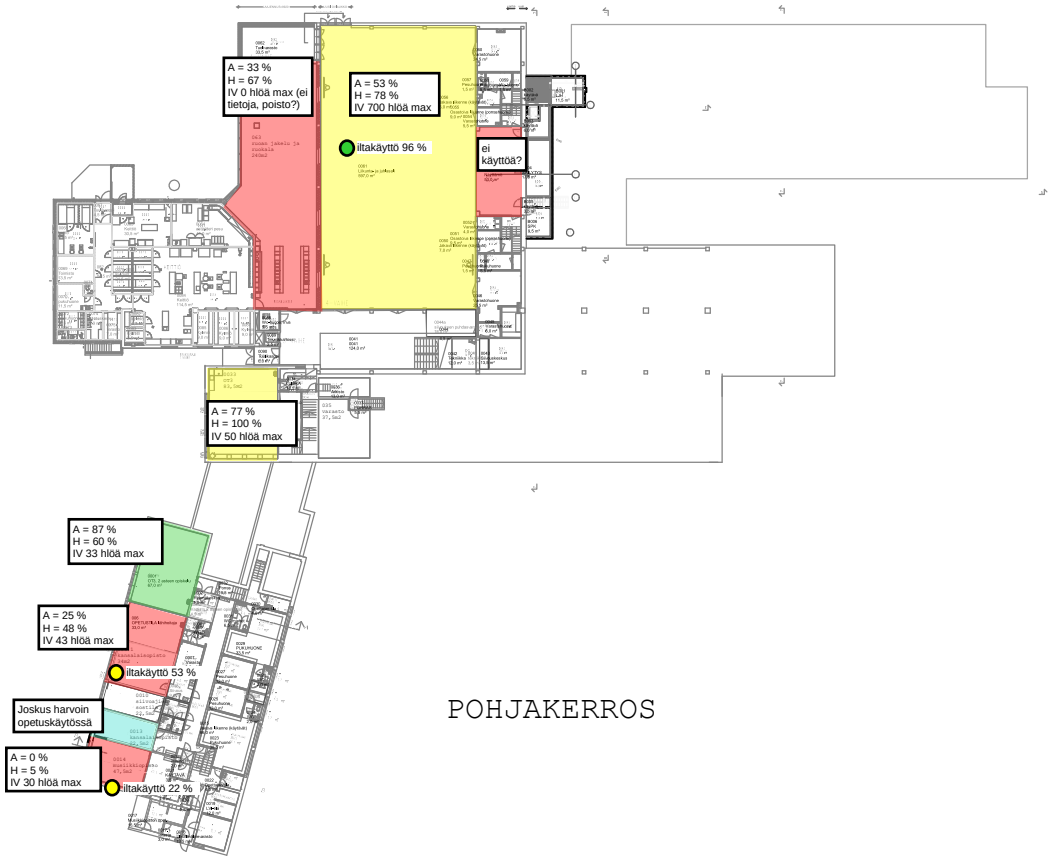
J	KALUSTETARKENNUKSIA OPETTAJAT, MONISTYS, PKH 1, PKH 2	AK	07.09.2015
I	IV–KONEHUONEEN HUOLTOPORTAAT MUUTETTU	AK	28.08.2015
H	KÄYTÄVIEN NAULAKOIDEN PÄIVITYS, MONITOIMISALIN OVIMUUTOS TEKN.TYÖ LASISEINÄT RUNKOMUUTOS	AK	24.08.2015
G	KEITTIÖN PÄIVITYS METOKSEN KUVAN muut.pvm 22.05.2015 MUKAISESTI HUOM! LATTIAKAIVOMUUTOKSIA TALON PÄÄDYSTÄ POISTETTU "KAASUPULLOT"	AK	25.05.2015
F	KEITTIÖN PÄIVITYS METOKSEN KUVAN MUKAISESTI HUOM! LATTIAKAIVOMUUTOKSIA	AK	22.05.2015
E	TEKN.TYÖ PURUMURI, HIOMAPÖYTÄ POISTETTU	AK	08.05.2015
D	TEKN.TYÖNLUOKKA, IKKUNA–/ULKO–OVIMUUTOS/SIIRTO OPPILAIDEN PKH–TILOISSA MUUTOKSIA, "PURUT" POISTETTU PÄÄDYSTÄ	AK	30.04.2015
C	ULKOSEINÄ, KEITTIÖN TK, SIIV. 2, KANTAVAT VÄLISEINÄT IV–KH:n ALLA, VOIMIST.VÄL. OVEN SIIRTO, ALAT	AK	24.04.2015
B	MUUTOS SIIV.VAR./TERV.HOIT./MONISTUS/OPET.HUONE	AK	16.04.2015
A	KEITTIÖ: KALUSTE–/LAITTEISTOMUUTOS LISÄTTY SIIVOUSVAR., SIIVOUKSEN LAITE–/LATTIAKAIVOLISÄYS	AK	10.04.2015

K.osa/Kylä JUKOJÄRVI	Kortteli/Tila 408 / Tontti/Rno 11–4
Rakennustoimenpide UUDISRAKENNUS	Piirustuslaji PÄÄPIIRUSTUS / Jnro 2
Rakennuskohteen nimi ja osoite KEURUUN KAUPUNKI JUKOJÄRVEN KOULU JUKOJÄRVENTIE 550 42700 KEURUU	Piirustuksen sisältö POHJAPIIRROS 1. KERROS / Mittakaavat 1:100
ARKYHTYMÄ OY KARI TUOMINEN Rakennusarkkitehti	VIIPURINTIE 45 15150 LAHTI PUH 03–877 600 FAX 03–877 6040 arkyhtyma@arkyhtyma.fi
Päiväys 26.03.2015	Piirt. AK
Virranomaisten arkistointimerkintöjä varten	Suunnittelualu , työn numero ARK 529 / Muutos

KEURUUN YHTEISKOULUN JA LUKION KÄYTTÖASTEKARTTA, JAKSO 3, VUONNA 2025

Ajallisen käyttöasteen ja iltakäytön (A) värimallit

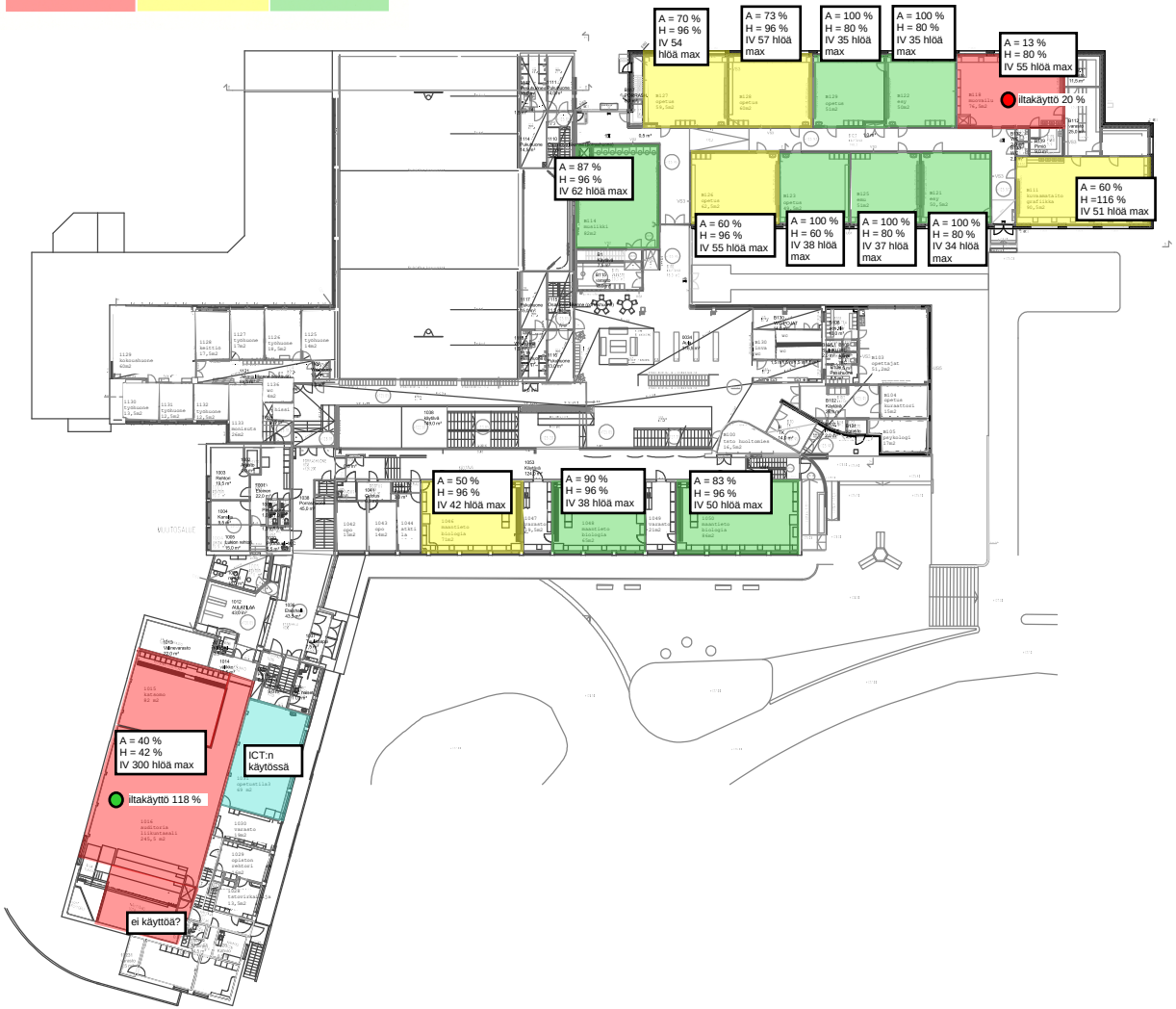
<50 %	50-80 %	>80 %



POHJAKERROS

Ajallisen käyttöasteen ja iltakäytön (A) värimallit

<50 %	50-80 %	>80 %



Ajallisen käyttöasteen ja iltakäytön (A) värimallit

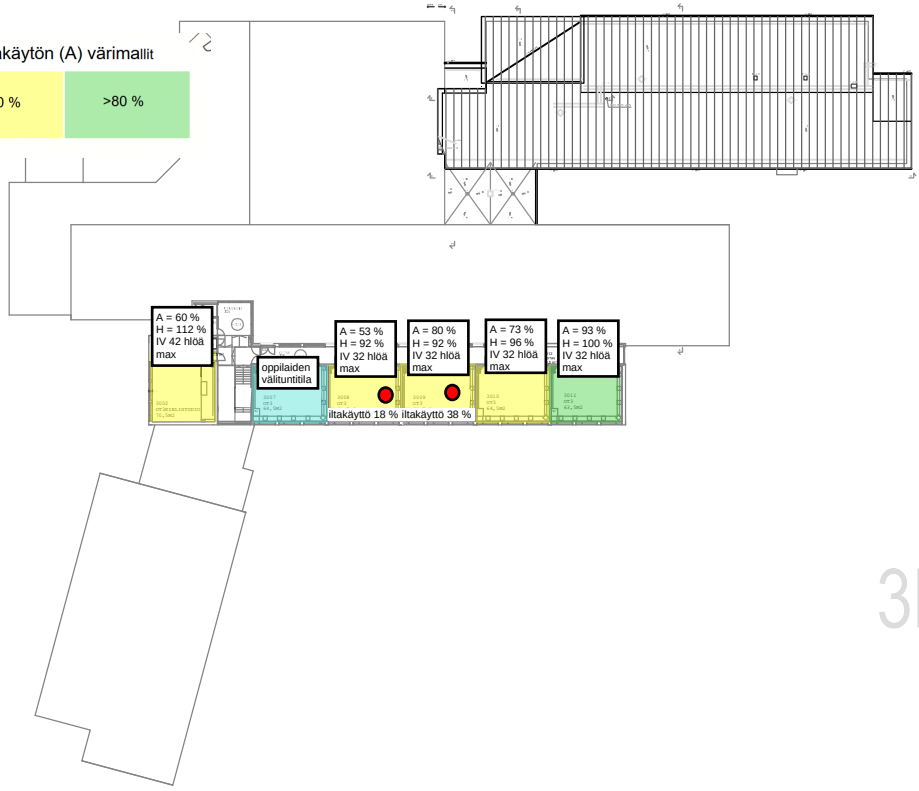
<50 %	50-80 %	>80 %





Ajallisen käyttöasteen ja iltakäytön (A) värimallit

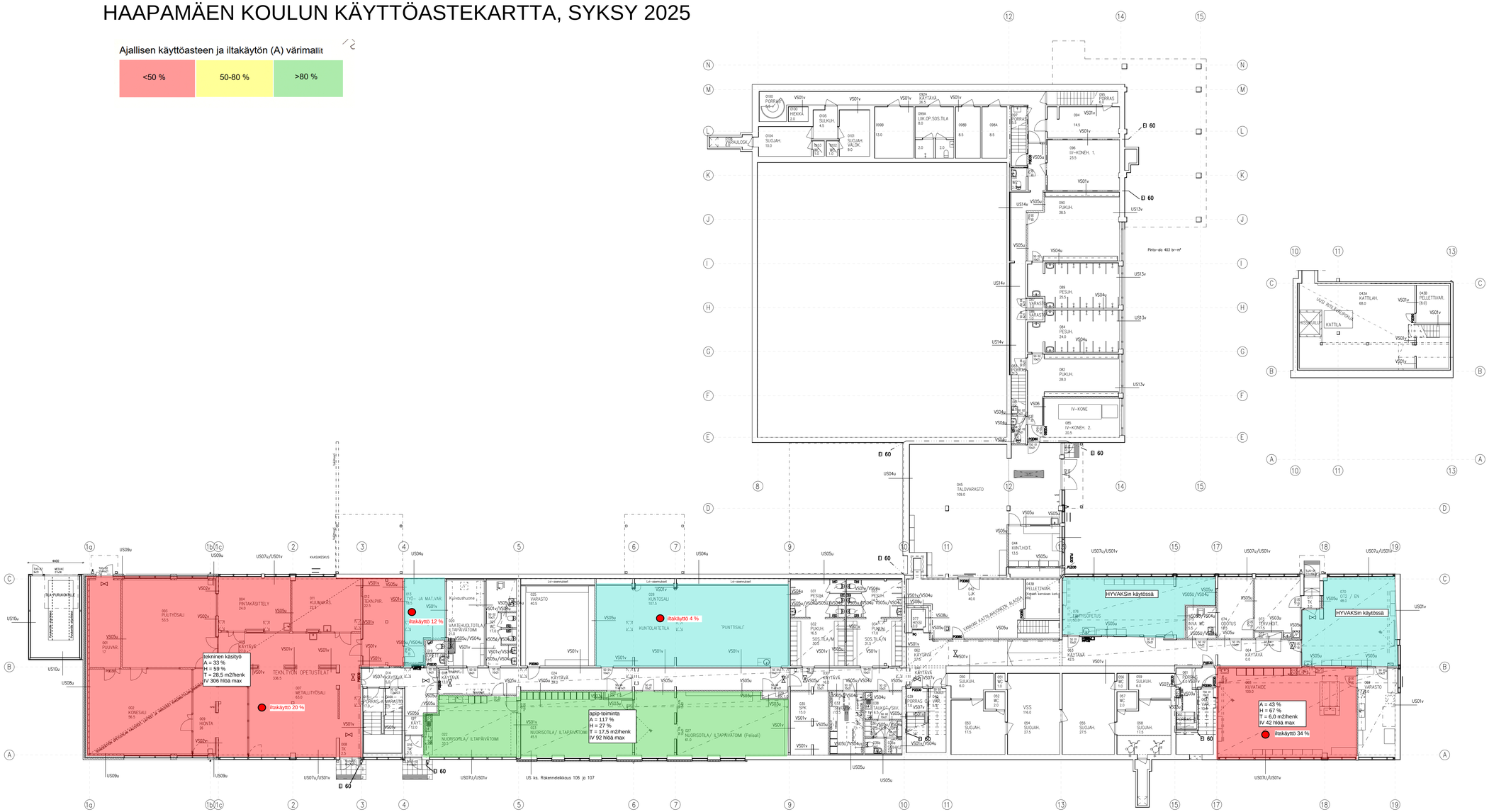
<50 %	50-80 %	>80 %



HAAPAMÄEN KOULUN KÄYTTÖASTEKARTTA, SYKSY 2025

Ajallisen käyttöasteen ja iltakäytön (A) värimallit

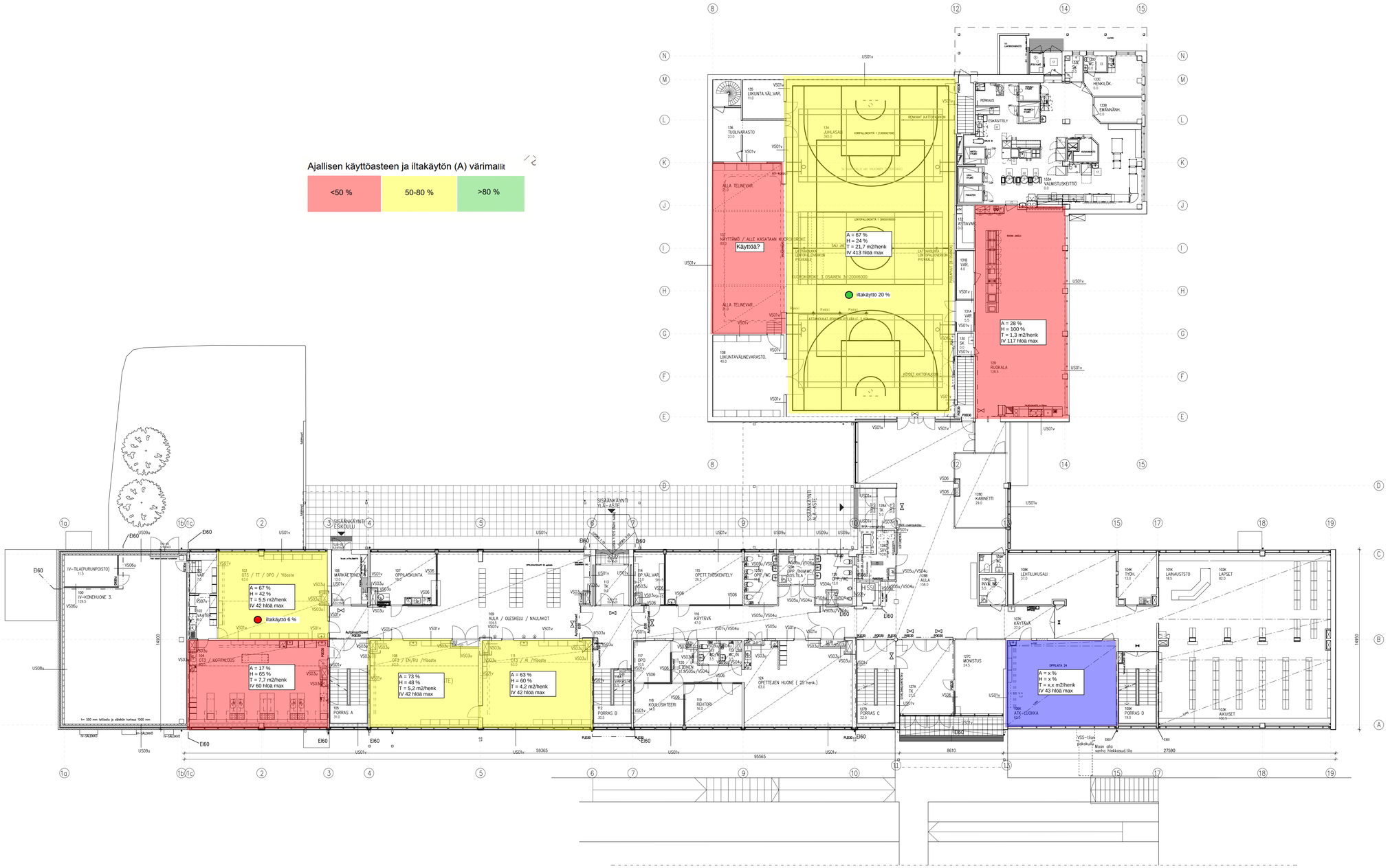
<50 %	50-80 %	>80 %



LOHJOITUSTUS			14.10.2014
K-rak./Kylt.	Kortel/Tilo	Tark./Rh:n	Viranomaisen merkintöjä varten
Rakennusliikeliike		Piirustuslaji	Julkis. n:o
MUUTOSTYÖ JA LAAJENNUS		PÄÄPIIRUSTUS	
Rakennuskohteen nimi ja osoite		Piirustuksen sisältö	Mittakaavat
HAAPAMÄEN YHTENÄISKOULU		POHJAPIIRUSTUS, P kerros	1:100
Arkkitehtitoimisto Pekka Paavola Oy Puistokatu 3 A 40100 Jyväskylä Puh. (014) 612 900 Fax (014) 612 833		Suunnitelulaji: ARK Työn numero: 306 Piirustuksen n:o: 003 Muutos: 003	
Piirsija JYVÄSKYLÄ 15.02.2013		Allekirjoitus	

Ajallisen käyttöasteen ja iltakäytön (A) värimallit

<50 %	50-80 %	>80 %



LOPPUPIIRUSTUS			14.10.2014
K-luku/Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/Rn:o	Viranomaisen merkintöjä varten
Rakennuspaikka/ranta-alue: MUUTOSTYÖ JA LAAJENNUS			Pöytäkirja/n Asiak. n:o
Rakennuksen nimi ja osoite: HAAPAMÄEN YHTENÄISKOULU			Piirustuksen sisältö: POHJAPIIRUSTUS, 1. KERROS — Mittakaavat: 1:100
Arkkitehtitoimisto Pekka Paavola Oy Puistokatu 3 A 40100 Jyväskylä Puh. (014) 612 900 Fax (014) 612 833			Suunnitelkoda: ARK — Työn numero: 306 — Piirustuksen n:o: 003 004 — Muutos
Paikka: JYVÄSKYLÄ 15.02.2013			Allekirjoitus

Ajallisen käyttöasteen ja iltakäytön (A) värimallit

<50 %	50-80 %	>80 %

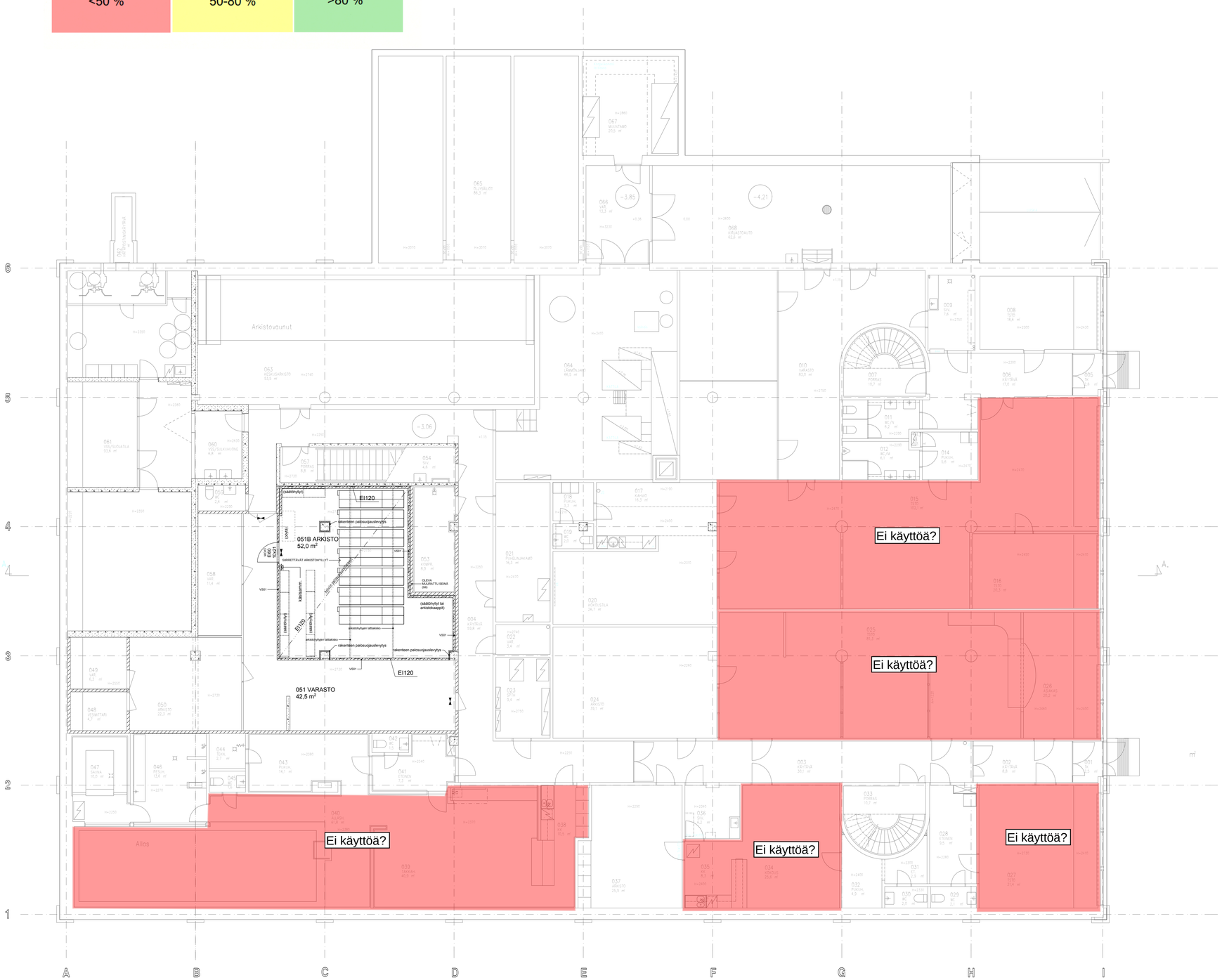


LOPPUPIIRUSTUS		14.10.2014
K.osa/Kylä / Kortteli/Tila / Tontti/Rn:o	Viranomaisen merkintöjä varten	
Rakennustoimenpide: MUUTOSTYÖ JA LAAJENNUS	Piirustuslaji: PÄÄPIIRUSTUS	Juoks. n:o
Rakennuskohteen nimi ja osoite: HAAPAMÄEN YHTENÄISKOULU	Piirustuksen sisältö: POHJAPIIRUSTUS, 2. KERROS	Mittakaava: 1:100
Arkkitehtitoimisto Pekka Paavola Oy, Puistokatu 3 A 40100 Jyväskylä, Puh. (014) 612 900 Fax (014) 612 833	Suunnitteluala: ARK; Työn numero: 306; Piirustuksen n:o: 003 005; Muutos	
Päiväys: JYVÄSKYLÄ 15.02.2013	Allekirjoitus	

KEURUUN KAUPUNGINTALON KÄYTTÖASTEKARTTA, VIIKKO 47, VUONNA 2025

Ajallisen käyttöasteen ja iltakäytön (A) värimallit

<50 %	50-80 %	>80 %



1:100

Arkisto

vaatimukset:

Paloluokka: P1
Palokuorma: yli 1200 MJ/ m²
Kantavat rakenteet: R120, 2-krs rakennus,
Osastoivat rakenteet: EI120

Pintakerrokset: (RT OKM-21563 mukaan)
- Seinät ja katto A2-s1, d0
- Lattiat B_{FL}-s1 (tai $A2_{FL}$-s1, *tulkinta paloviranomaisen mukaan)*

Savunpoisto:
- ympäröivien tilojen kautta, *tulkinta paloviranomaisen mukaan*
(RT OKM-21563: arkistotila alle 50m² savunpoisto mahdollista ympäröivien tilojen kautta)

Alkusammuttimet:
- 1 kpl 6kg käsijauhesammutin, luokka: 27 A 144 B C

Paloilmoitinlaitteisto:
- Arkistotila liitetään kiinteistön automaattiseen paloilmoitinlaitteistoon

Arkistotilan katossa olevat kiinteistön vesi- ja viemäriputket tulee varustaa suojakouruin tai siirtää tarvittaessa .
Arkistotilan kalusteet oltava ei palavista materiaaleista valmistettuja.
LVIS-suunnitelmat ao. suunnitelmien mukaan.

Arkistomuutos, loppupiirustus 21.10.2015/ Jarkko Kontinen

Kosa/Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/Rn:o	Viranomaisen arkistointimerkintöjä varten
Kaup.osa	Kortteli	Tontti	
Rakennustunnus/tunnus		Piirustuslaji	Juoks.n:o
muutos		Loppupiirustus	
Rakennuskohteen nimi ja osoite		Piirustuksen sisältö	Mittakaava
Keuruun kaupunki: **Keuruun kaupungintalo/ arkistomuutos** Multiantie 5 42700 KEURUU		Kellari, Pohjapiirustus	1:100,

ARKKITEHTIPALVELU.FI
Arkkitehtipalvelu Oy Jyväskylä
+358 (0)44 755 5500
Tourukatu 24 40100 Jyväskylä
etunimi.sukunimi@arkkitehtipalvelu.fi

Päiväys	Suunnittelualta	Projektinumero	Piirustuksen numero	Muutos
7.9.2016	ARK	9-016	101	-

Suunnittelija	Pääsuunnittelija	Aliekirjoitus
Jarkko Kontinen		

~~Kosa/Kylä | Kortteli/Tila | Tontti/Rn:o | Viranomaisen arkistointimerkintöjä varten~~
~~Rakennustunnus/tunnus~~ | Piirustuslaji: NYKYTILANNE | Juoks. n:o 2.
~~Rakennuskohteen nimi ja osoite~~: KEURUUN KAUPUNGINTALO, MULTIANTIE 5, 42700 KEURUU | Piirustuksen sisältö: POHJAPIIRUSTUS KK | Mittakaava: 1:100
~~Suunnittelija~~ | ~~Pääsuunnittelija~~ | ~~Aliekirjoitus~~

SUUNNITTELUTALO
S. Anttila Oy
Virtainlie 12, PL 36
34501 Virrat
Puh. 03-4752 800
Telefax 4752 850

Suunnittelija	Päiväys	Suunnittelualta
Matti Ukkonen	16.09.2010	ARK

Ajallisen käyttöasteen ja iltakäytön (A) värimallit

<50 %	50-80 %	>80 %



K.osa/Kylä / Kortteli/Tila / Tontti/R n:o		Viranomaisten arkistomerkintöjä
Rakennustoimenpide		Piirustuslaji: NYKYTILANNE; Juoks. n:o: 3.
Rakennuskohteen nimi ja osoite: KEURUUN KAUPUNGINTALO, MULTIANTIE 5, 42700 KEURUU		Piirustuksen sisältö: POHJAPIIRUSTUS 1.–K; Mittakaavat: 1:100
SUUNNITTELUTALO S. Anttila Oy, Virtalantie 17, PL 36, 34800 Virrat, Puh. 03-4752 800, Telefax 4752 850	pvm. 01.11.2010; Suunnit.; Piirt. Matti Ukkonen	Suunnitteluala: ARK; työn n:o

Ajallisen käyttöasteen ja iltakäytön (A) värimallit

<50 %	50-80 %	>80 %



K.osa/Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/K n:o
Rakennustoimenpide		
Rakennuskohteen nimi ja osoite KEURUUN KAUPUNGINTALO MULTIANTIE 5 42700 KEURUU		
Viranomaisten arkistomerkintöjä		
Piirustuslaji NYKYTILANNE		Juoks. n:o 4.
Piirustuksen sisältö POHJAPIIRUSTUS 2.–K		Mittakaavat 1:100
Suunnittelualа ARK		työn n:o

SUUNNITTELUTALO
S. Anttila Oy
Virtaintie 17, PL 36
34800 Virrat
Puh. 03-4752 800
Telefax 4752 850

pvm. 01.11.2010
Suunnit.
Piirt. Matti Ukkonen