



BRADO

Keuruun kaupunki

Kiinteistöohjelma 2036

OSA 3 - esittelyaineisto

Mika Vornanen

30.09.2026

Muokattu valtuustoseminaarin 10.8 ja lausuntojen 25.9 perusteella.

Lisätty Maastoliikuntakeskus. Teletalon ja katsastusaseman myynti kaupunkikonsernin yhtiölle.

Kiinteistöohjelman 2036 tarkoitus

Kiinteistöohjelman tavoitteena on

- täydentää kaupunkistrategiaa
- olla ajassa seurattava, elävä ”punainen lanka”
- muodostaa kokonaiskuva nykyisestä kiinteistöresurssista ja sen käytöstä
 - tarkastella kohteiden teknistä kuntoa olemassa olevien tietojen perusteella
 - tarkastella kiinteistökustannuksia, ylläpitokustannuksia ja kirjanpitoarvoja
 - selvittää kiinteistöistä luopumisen keinoja
 - kaavoitus- ja maankäyttöasiat sekä suojelunäkökulmat
 - tuottaa konkreettisia toimenpide-esityksiä kiinteistöjohtamisen tarpeisiin seuraavalle kymmenelle vuodelle

Kiinteistöohjelma- Keuruu 2026-2036 skenaario

- Kaupungin ydintoiminnot keskittyvät todelliseen tarpeen perusteella mitoitettuun kiinteistöresurssiin
- Ydintoimintojen näkökulmasta tarpeettomista kiinteistöistä luovutaan ensisijaisesti myymällä kiinteistöt ja toissijaisesti purkamalla rakennukset
- Asukkaiden (-12,1%) ja erityisesti lasten määrä (-24,8%) jatkavat laskua tarkastelujaksolla
- Kouluverkon rakennetta sopeutetaan vastaamaan palvelujen kysyntää luopumalla huonokuntoisista tai tarpeettomista rakennuksista
- Kaupungin aktiivista markkinointia jatketaan lapsimäärän laskun hillitsemiseksi, kohderyhmänä esim. Etelä-Suomen lapsiperheet

Kiinteistöohjelman 2036 - sisältö

Kiinteistöohjelma 2036 aineisto koostuu kolmesta osasta

1. Osa – kiinteistöjohtamisen periaatteet

- Kuvataan Keuruun kaupungin kiinteistöjohtamisen periaatteet ja toimenpidemallit tarkastelujaksolle 2026 – 2036.

2. Osa – kiinteistöt ja toimenpide-esitykset

- Käydään tarkemmin läpi valittujen kiinteistöjen (29) kunto, talous sekä annetaan toimenpide-esityksiä kiinteistöjohtamiseen tarkastelujaksolle 2026 – 2036.

3. Osa – esittelyaineisto

- Tiivistelmä osista 1 ja 2 (tämä esitys)

Kiinteistöohjelma 2036

OSA 1 – Kiinteistöjohtamisen periaatteet

- Kiinteistöresurssin aktiivinen, kustannustehokas käyttäminen sekä toiminnan kehittäminen
- Kiinteistöresurssin käytön pitkän tähtäimen suunnittelu
- Tiedolla johtaminen → kiinteistötietojen täydentäminen, kuntoarviot, PTS, BEM
- Todelliset tilatarpeet ohjaavana tekijänä → käyttöasteiden ja käyttöjoustojen selvittäminen
- Kiinteistöjen luokittelu kolmeen toimenpideluokkaan – salkutus
 - Säilytettävät, aktiivisesti ylläpidettävät
 - Säilytettävät, passiivisesti ylläpidettävät
 - Luovuttavat, myynti tai purku
- Kiinteistöjen arvon määrittämisen periaatteet → kiinteistötietojen täydentäminen
- Ilmastonmuutokseen varautuminen ja energiatehokkuuden huomioiminen

Kiinteistöohjelman prosessi



Lähtötiedot

- ✓ Käyttöasteselvitykset kouluverkkoon ja kaupungintalolle 02/2026
- ✓ Kuntoarviot ja tekn. selvitykset
- ✓ Ylläpitokustannukset
- ✓ Kirjanpitoarvot
- ✓ Suojeluarvot



Selvitykset ja tapaamiset

- ✓ Ohjausryhmä ohjasi työtä (4 OHJR- kokousta)
- ✓ Tarvittavat haastattelut ja kohdekäynnit 12/2025
- ✓ Käyttöastekartat 02/2026
- ✓ Kiinteistöjen tulevaisuus – työpaja 03/2026
- ✓ Jatkokäyttöselvitykset
- ✓ Maankäyttöasiat



Kiinteistöohjelma 2036

Kiinteistöohjelma-aineisto, osat 1-3, valmistuivat kesäkuussa 2026 lausuntoja varten. Aineistot päivitettiin 30.9.2026

Mukana pääosin suorasta omistuksesta olevat kiinteistöt (~81% brm²)

Tarkemmassa tarkastelussa (OSA 2) oli mukana 29 kiinteistöä mm:

- Yhteiskoulu ja lukio
- Haapamäen yhteiskoulu
- Kivikoulu ja Kivelän koulu
- Pohjoislahden koulu
- Einari Vuorelan koulu
- Päiväkodit Aurinkolinna, Haapamäki ja Lapin pvk
- Kaupungintalo, Uimahalli, paloasema ja pääkirjasto
- Terveyskeskus, Seippo perhekeskus
- Aromaan koulu, Kimara ja Kipinä
- Teletalo ja varastorakennus
- Varastokeskus
- Maastoliikuntakeskus
- eCenter (ei suorassa omistuksessa)



Kiinteistöt, jotka eivät ole mukana tarkemmassa selvityksessä (~19 % brm²)

- Kaupunkikonsernin kiinteistöt, jotka eivät ole kaupungin suorassa omistuksessa
 - As. Oy:t, Keuruun Sampo, Sieväsen kulma ja Vellamo
 - Lehtiniemi ja Seiponranta, palvelutalo (Keuruun Asunnot Oy)
 - Runokulma, kehitysvammaisten asumisyksikkö (Keuruun Asunnot Oy)
 - Kiinteistö Oy Keuruun Lapinmäentie 7 (Keuruun Toimitilat Oy)
 - Vesihuollon kiinteistöt, käyttö jatkuu ennallaan
- Nyyssänniemen leirintäalue (vuokrattu, kaupungin omistama)
- Liljala, Santuntalo, Tiusan myllyrakennukset (kaupungin omistamat)
- Siipirataslaiva Elias Lönnrot (kaupungin omistama, ei kiinteistö)
- Kaupungin omistamat katokset, huolto-, talous- ja varastorakennukset tms.

Kiinteistöohjelman tulosten yhteenveto

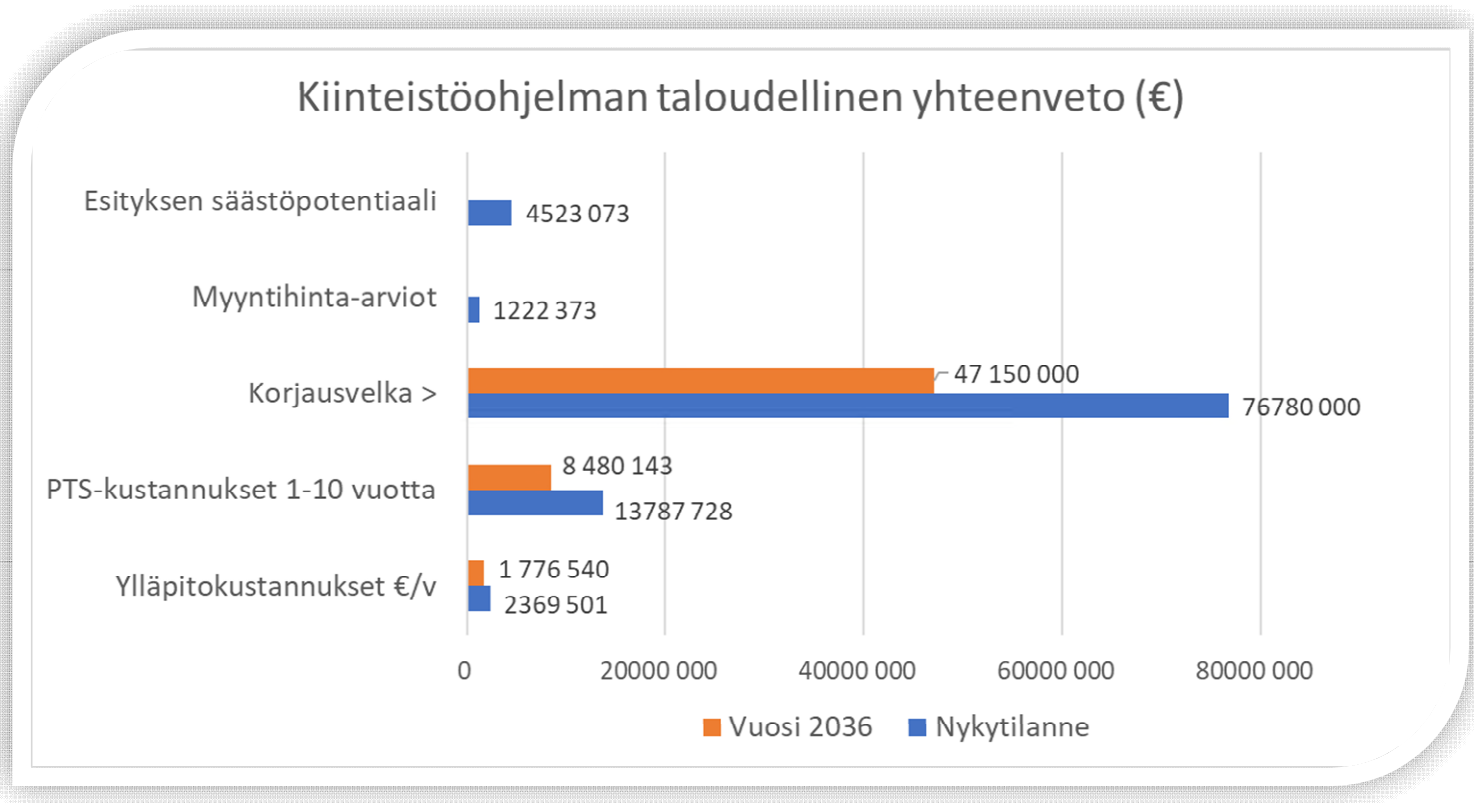
Luovuttavat kiinteistöt

- Purkuesitys
 - 6 rakennusta, 12.226 brm²
 - noin -14,8 % brm²:stä
- Myyntiesitys
 - 7 (11) kiinteistöä, 7.277 brm²
 - Noin -8,8 % brm²:stä

Säilytettävät kiinteistöt

- Aktiivinen ylläpito, 25 kiinteistöä/rakennusta, 47.835 brm², noin 57,9 % brm²:stä
- Passiivinen ylläpito 14 rakennusta, 2.145 brm², noin 2,6 % brm²:stä

- Esityksen säästöpotentiaali noin 4,52 M€ koostuu luopumisen kustannuksista, myynnin jälkeisistä ylläpitokustannuksista, PTS-korjauksista sekä myyntituotto-odotuksista. Ei huomioitu mahdollisten peruskorjausten kustannusten säästövaikutusta (PK)
- Esityksen mukaan korjausvelka vähenee noin -29,6 M€ (76,8 M€ → 47,2 M€) ja ylläpitokust. 0,59 M€/v.



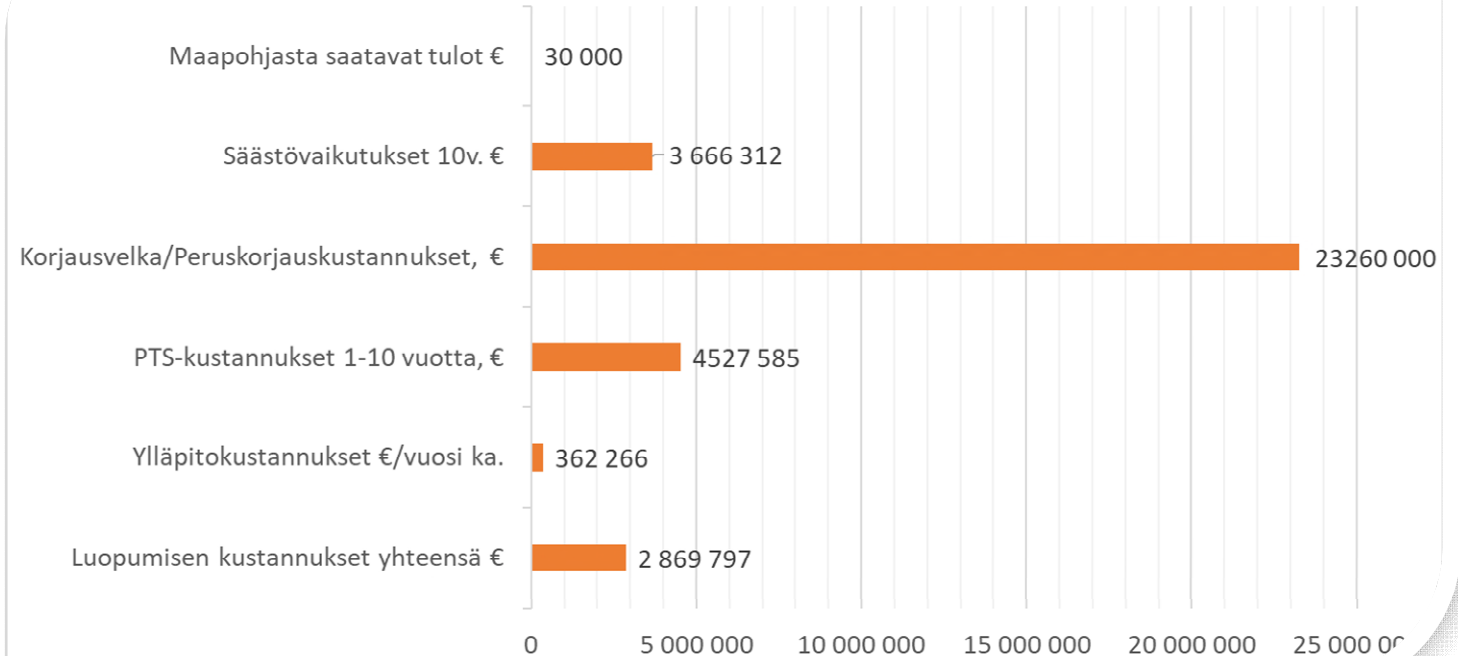
Purettavaksi esitettävät kiinteistöt, punainen TPL

Purettavat kiinteistöt

- ❖ Haapamäen asuntola (v. 2028)
- ❖ Kaupungintalo (v. 2029)
- ❖ Pohjoislahden vanha kirjasto (v. 2029)
- ❖ Teletalon varastorakennus (v. 2030)
- ❖ Kivikoulun vanha osa (v. 2032)
- ❖ Yläkoulun auditorio-osa (v. 2032)

- Varastorakennuksen toiminnot siirretään varastokeskukselle ja tontti esim. jäähallin paikoitukseen.
- Kaupungin talon ja koulujen osien purkujen tarkempi selvittäminen hankesuunnittelun yhteydessä.
- Purettavista kiinteistöistä purkukatselmukset v. 2027.
- Neuvottelut Keski-Suomen museon kanssa ennakkoon v. 2027.

Kiinteistöistä luopuminen purkamalla (€)



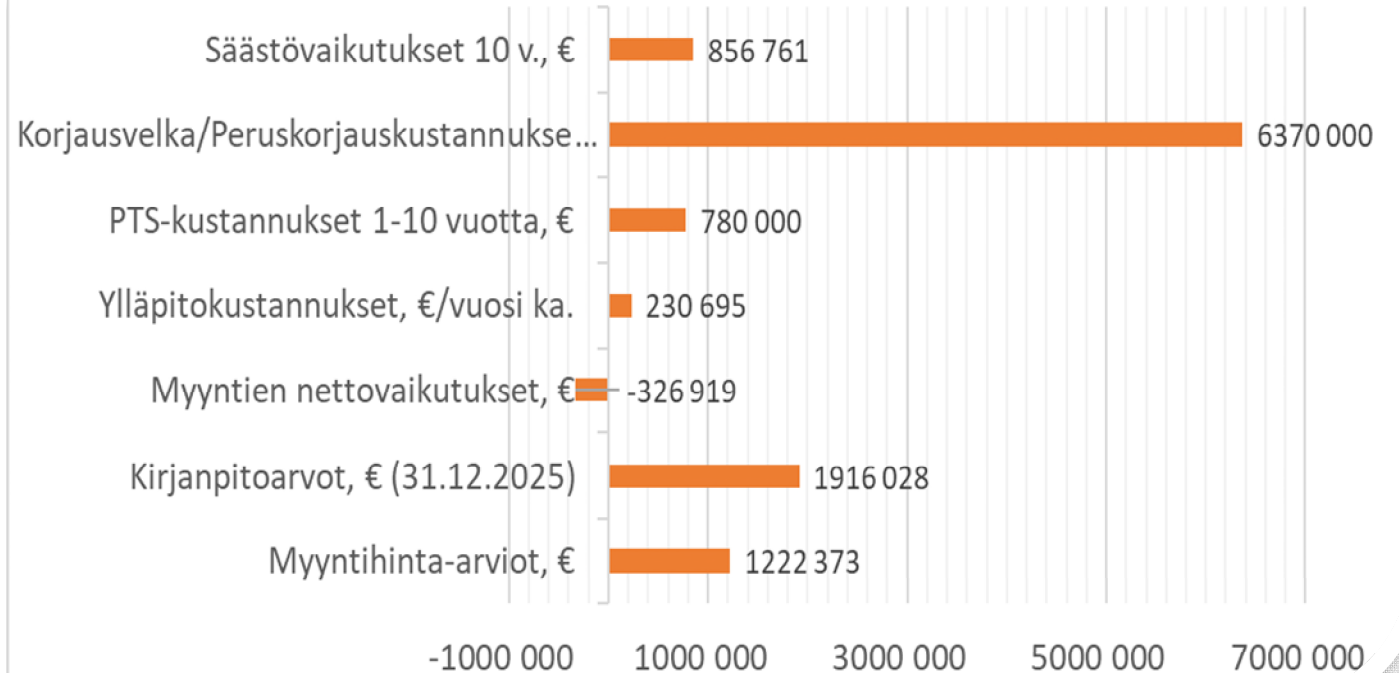
- Kiinteistöistä purkamalla luopumisen kustannukset (purku + kirjanpitoarvot) ovat yhteensä -2,9 M€.
- Säästövaikutukset 10 vuodelle +3,7 M€ (sis. luopumisen kust.)
- Korjausvelka vähenee -23,2 M€

Myytäväksi esitettävät kiinteistöt, punainen TPL

Myytävät kiinteistöt

- ❖ Lapin päiväkoti (v. 2027)
 - ❖ Tikkala (v. 2027)
 - ❖ Katsastusasema (v. 2027)
 - ❖ Teletalo (v. 2027)
 - ❖ Pohjoislahden vanha koulu (v.2028)
 - ❖ Haapamäen päiväkoti (v. 2029)
 - ❖ Einari Vuorelan koulu (v. 2030)
- Myyntien säästövaikutukset (myyntien netto, ylläpito, PTS-korjaukset) ovat yhteensä noin 0,86 M€
- Myyntien nettovaikutuksessa -327 t€ on huomioitu kirjanpitoarvon kattaminen, myyntikulut sekä menetetyt vuokratulot
- Korjausvelka vähenee n. -6,4 M€
- Ylläpitokustannukset vähenevät n. -0,23 t€/vuosi (~0,21 M€/10 vuotta)
- Katsastusasemaa ja Teletaloa esitetään myytäväksi kaupunkikonsernin yhtiölle.

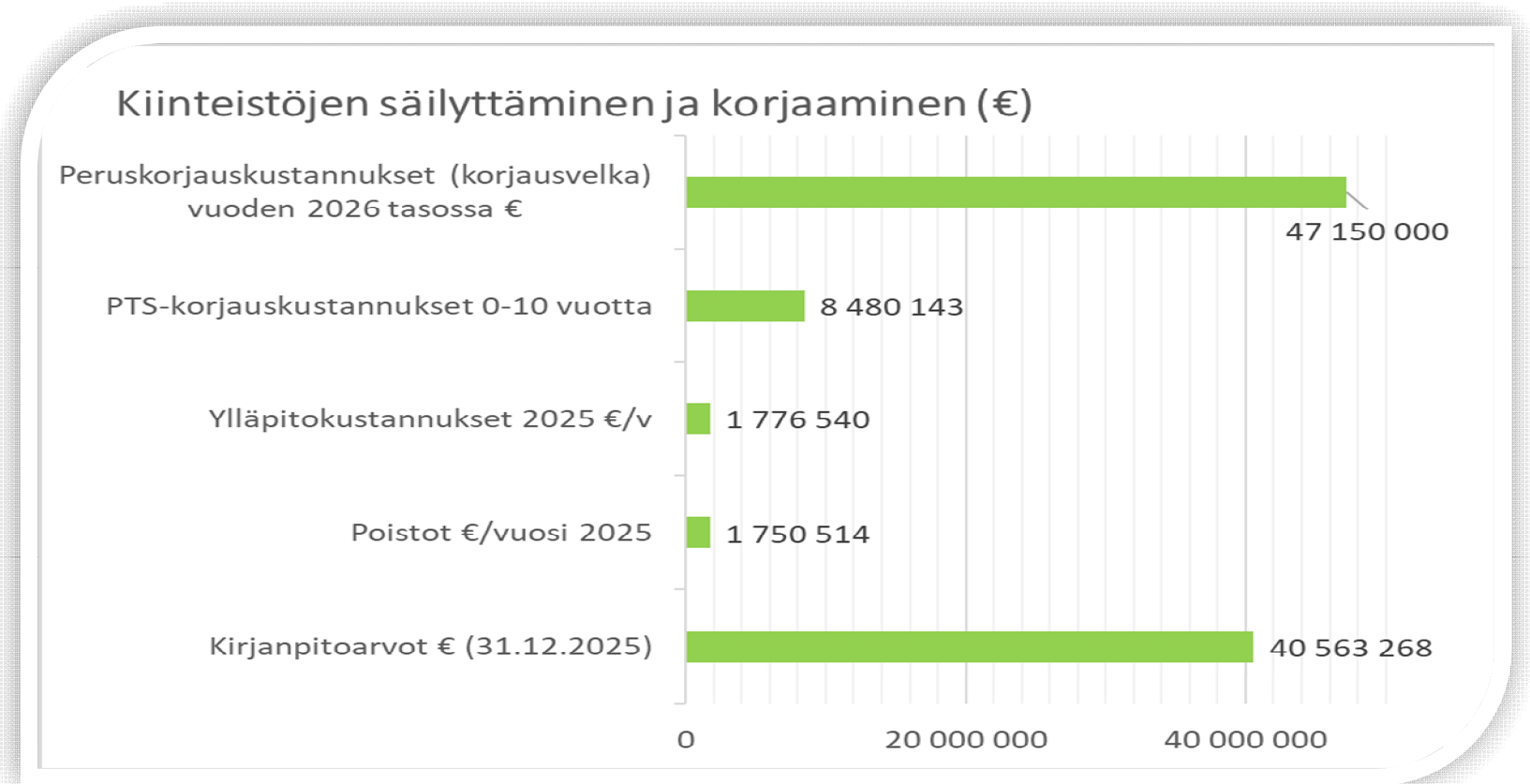
Kiinteistöistä luopuminen myymällä (€)



Säilytettäväksi esitetyt kiinteistöt, keltainen tai vihreä TPL

- ❖ Yhteiskoulu ja lukio
- ❖ Haapamäen yhteiskoulu
- ❖ Kivikoulun laajennus
- ❖ Kivelän koulu
- ❖ PVK Aurinkolinna
- ❖ Terveysasema
- ❖ Uimahalli, Pääkirjasto
- ❖ Kimara, kulttuurikeskus
- ❖ Seipon perhekeskus
- ❖ Varastokeskus
- ❖ Maastoliikuntakeskus
- ❖ Aromaankoulu (suojeltu)
- ❖ Kipinä-nuorisotalo
- ❖ Paloasema, Haapamäen ja Pihlajaveden palotallit
- ❖ Navikka-toimintakeskus

- Kiinteistöjen ylläpidon kustannukset (ylläpito + PTS) ovat noin 18 M€/10 vuotta.
- Peruskorjausten alustavat kustannukset ovat n. 47,2 M€ (korjausvelka)
- PTS-kustannukset ovat 8,5 M€
- Luvut sisältävät osassa 2 tarkemmin käsitellyt kiinteistöt (81%) pl. eCenter, tarkempi luettelo ks. Liite 1



Kiinteistöohjelman jatkotoimenpide-esitykset

- Kiinteistöohjelman hyväksyminen. Yksittäisistä toimenpiteistä tehdään erilliset päätökset.
- Kouluverkon käyttöjoustojen selvittäminen → pedagogisesti kestävät ratkaisut v. 2027
- Kouluverkon, kaupungintalon ja teknisten palveluiden hankesuunnittelutyöryhmien perustaminen selvittämään tila- ja peruskorjaustarpeita kokonaisuutena vuonna 2027.
- Kuntoarvioiden teettäminen ja purkukatselmukset purettaviin kiinteistöihin vuonna 2027
→ tietojen päivittäminen kiinteistöohjelmaan
- Ilmastonmuutoksen torjunnan ja varautumisen selvitykset sekä energiakatselmukset (tarvittaessa) sisällytetään kuntoarvioihin
- Muuttuvan lainsäädännön vaikutusten arviointi kiinteistökantaan vuonna 2027
- Kouluverkon ja tonttien markkinointi lapsiperheille → Konkreettisten, vaikuttavien ja aktiivisten toimenpiteiden pohtiminen

BRADO

Rakentamisen koutsi

