

Kiinteistö- ja toimitilaohjelma

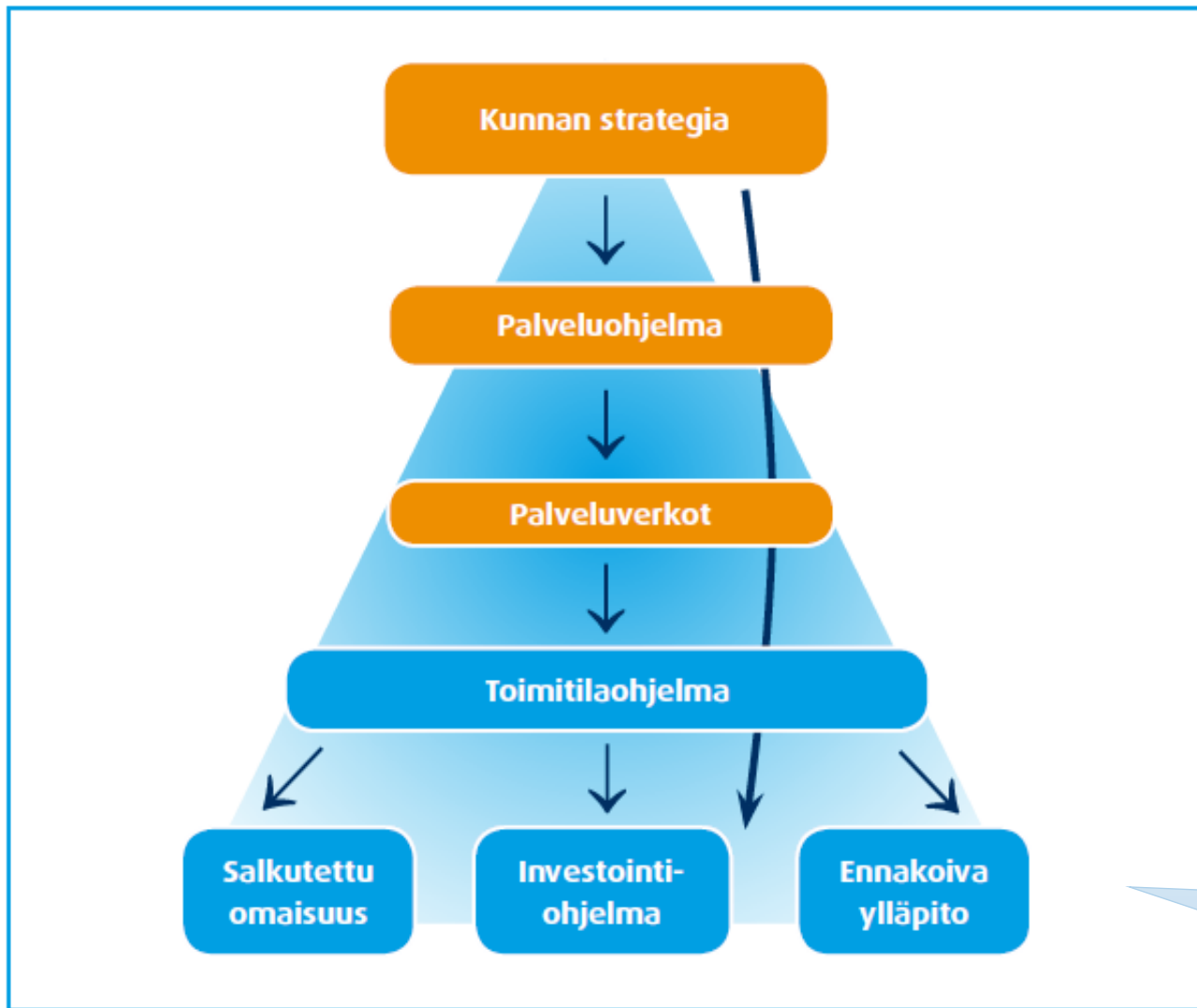
Kiinteistöjen salkutus, Korjaustarve 2024

4.3.2024



Johdanto

- Kiinteistö- ja toimitilaohjelmassa kuvataan Lempäälän kunnan palvelutuotannon tilatarpeet pohjautuen toimialojen palveluverkkoselvityksiin ja kunnan strategiaan linjauksiin. Yhteistyössä luodaan toimintaa tukevat, turvalliset, terveelliset ja viihtyisät tilat, joiden ylläpito voidaan järjestää suunnitelmallisesti tulevaisuus huomioiden.
- Lempäälän tilatoimi linjaa ja selvittää mitä kiinteistöjä kunnan on tarpeen omistaa, mitä kehittää ja mitkä kiinteistöt eivät ole enää tarpeen. Tämä selvitys on toteutettu jakamalla kiinteistöt kolmeen eri salkkuun, huomioiden kunto ja käyttötarve. Kohteena on kaikki kunnan hallinnassa olevat tilat.



Kiinteistöohjelmien päivitys

Ohjelmistojen uusiminen

Lempäälän kunnan linjaukset ja strategiset päämäärät

Visio

-Meillä elämä on mieluisaa ja mielekästä, juuri sinun näköistäsi. Tänne on helppo juurtua. Lempäälän vetovoima koostuu sujuvasta arjesta sekä elämyksistä sen keskellä. Lempäälä tuntuu kodilta

Strategiset painopisteet

-Rakennamme toimivat puitteet. Tarjoamme monipuolisia sijoittumispaikkoja ja toimitiloja yrityksille ja yhdistyksille. Hyödynnämme sijainnin ja kulkuyhteyksien tuomat mahdollisuudet. Esteettömät ja sisäilmaltaan terveet julkiset rakennuksemme ovat kuntalaisten, yhdistysten sekä yritysten monipuolisessa käytössä.

-Vahvistamme Lempäälän asemaa Pirkanmaan matkailukuntana.

-Olemme kestävien ja rohkeiden ratkaisujen sekä kiertotalouden edelläkävijä. Energia- ja kiertotalousratkaisujen kehittämisen rinnalla vaalitaan Lempäälän luonnon monimuotoisuutta. Vahvistamme Hinku-kuntana kunnianhimoista ilmastotyötä ja otamme ilmastonäkökulmat huomioon päätöksenteossa.

Toimintaympäristön muutosilmiöt

-väestönkasvun vuotuinen tavoite on yksi prosentti.

-Julkisten palvelujen sijaintien merkitys kasvaa.

-Olemassa olevien julkisten tilojen uudentyyppisiä käyttötapoja ja hyödyntämistä kokeillaan joustavasti.

-Etäyhteyksien kehitys ja työnteon uudet muodot tulevat vaikuttamaan ratkaisevasti asumiseen ja muuttoliikkeeseen

Lähde: https://www.lempaala.fi/wp-content/uploads/2022/05/Lempaala_kuntastrategia_16052022.pdf



Kiinteistöjen strategiset päämäärät

1. Kiinteistöiden turvallisuus ja terveellisyys

- Rakennusten käyttö, ylläpito, suunnitelmallinen kunnossapito, kiinteistöjen kunnan seuranta ja arviointi sekä vikailmoitusten teko ja niihin reagointi varmistavat, että rakennukset ovat turvallisia ja terveellisiä.
- Toimitaan kunnan sisäilmatoimintamallin mukaisesti [Sisäilma-asiat - Lempäälä \(lempaala.fi\)](https://www.lempaala.fi)

2. Rakennuskannan kunnan turvaaminen

- Kiinteistöjen kunnan säilyttäminen edellyttää riittäviä resursseja kiinteistöjen kunnossapitoon ja korjauksiin sekä pitkäjänteisyyttä ja suunnitelmallisuutta investointeihin. Pitkänkätäimen suunnittelun, kuntoarvioiden sekä johdonmukaisen ylläpidon avulla rakennusten kunto saadaan pidettyä suunnitellulla tasolla. Hyvin toteutetut ja ajoitetut peruskorjaukset ovat perustana rakennusten kunnossa pysymiselle. Kunnossapidon pitää tulevaisuudessakin pystyä reagoimaan nopeasti myös kiinteistön ennakoimattomiin korjaustarpeisiin.

3. Tilojen tehokkaan käytön turvaaminen

- Palveluverkkoselvitykset luovat pohjan suunnittelulle, siten että rakennukset vastaavat sijainniltaan, laatutasoltaan ja käytettävyydeltään käyttäjien tarpeita. Tilojen käyttöasteiden nostamisella ja tilojen yhteiskäytöllä luodaan tehokkaita kiinteistökokonaisuuksia.
- Rakennuksille määritellään optimikuntotaso, tilojen käytön ja halutun kuntotason perusteella, niin että rakennusten ylläpito saadaan toteutettua kustannustehokkaasti elinkaaritaloudelliset näkökulmat huomioiden.
- Uudisrakentamisessa tilojen suunnittelussa painotetaan elinkaarta, kestäväää kehitystä, energiatehokkuutta, muunneltavuutta, yhteensopivien toimintojen keskittämistä sekä työympäristön viihtyvyyttä ja terveellisyyttä.

4. Varmistetaan rakennusten kustannustehokas elinkaari

- Rakennusten tarpeellinen käyttöikä saavutetaan oikea-aikaisesti toteutetuilla peruskorjauksilla ja laadukkaalla ylläpidolla. Rakennuksiin sitoutunut pääoma- ja käyttökustannukset ovat tasapainossa käytettävien resurssien kanssa ja ne kohdennetaan aiheuttamisperusteisesti vuokratuluihin.

5. Vähennetään toiminnalla ja ratkaisulla ympäristökuormitusta

- Kannustetaan henkilökuntaa ja käyttäjiä säästämään energiaa, vettä ja pienentämään jätteiden määrää sekä tehostamaan lajittelua. Rakennussuunnittelussa ja energiahankinnassa huomioidaan kestävä kehitys, ekotehokkuus, hiilijalanjälki ja elinkaari.

Salkutus

Salkutuksen tavoitteena on luoda kiinteistömassan hallintaan strategia ja ohjelmallinen työkalu, jolla kiinteistöt luokitellaan eri salkkuluokkiin.

Kiinteistöjen salkutus on toteutettu toimitiloihin kohdistuneen tarveselvityksen avulla (palveluverkkoselvitys, haastattelut).

Salkutuksessa on otettu huomioon toimitilojen tarve, käyttöaste, toimivuus sekä rakennusten tekninen kunto.



Salkutus

- Salkkujako ei koskaan ole lopullinen vaan sitä tulee tarkastella riittävän usein mm. palveluverkkosuunnitelmien tarkistamisen yhteydessä ja ajoittain esim. talousarvioprosessin yhteydessä.
- Seuraavassa on jaettu Lempäälän kunnan kiinteistöt toimiala kerrallaan kolmeen eri salkkuun:

A. kiinteistöihin, jotka säilytetään.

- Ydintehtäviä palvelevat rakennukset. Nämä rakennukset säilytetään ja niitä kehitetään.

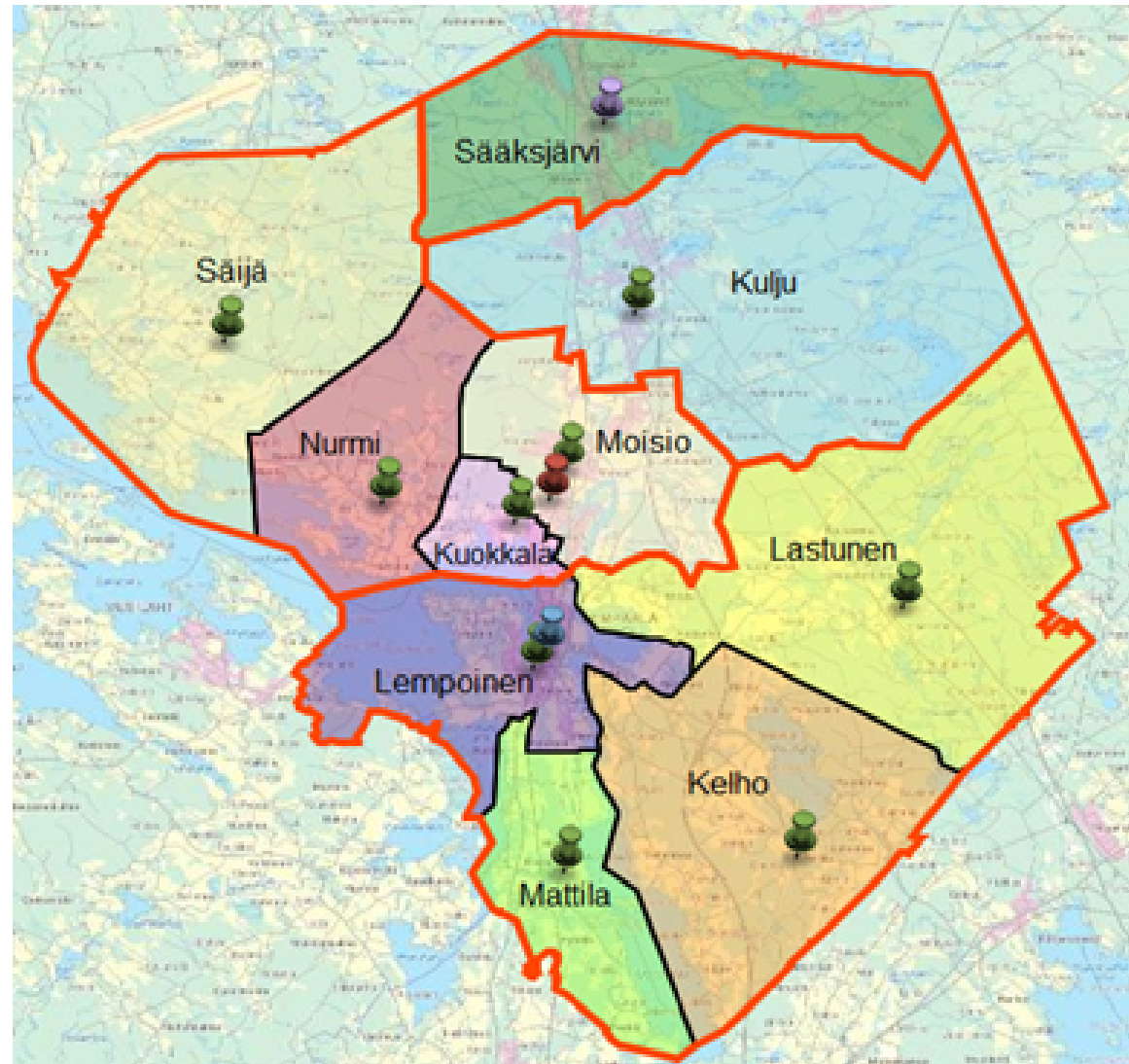
B. kiinteistöihin, joita kehitetään

- Näistä rakennuksista osa voidaan myydä, purkaa tai kiinteistöä kehitetään uuden tai tulevan käyttötarkoituksen mukaan.

C. kiinteistöihin, joista luovutaan

- Poistuviin rakennuksiin kuuluvat mm. huonokuntoiset rakennukset ja rakennukset joiden käyttötarkoitus ei kuulu kunnan perustehtäviin.

Lempäälä alueittain



Varhaiskasvatuspalveluiden rakennukset Salkku A : säilytetään

Kiinteistö	korjausvelka	Kunto % (tav. 75%)	Osoite	rak. vuosi	Lyhyt kuvaus
Leikkiniitty päiväkot	-121 000	81	Moisionaukea 40	2009	Vuoropäiväkoti, ARA-lämmitystapamuutos -24
Saturanta päiväkot	-112 000	81	Himminpolku 8	1986	Toimintatilat saneerattu 19-23, iv korjauksia
Kuokkalankulman päiväkot	-538 000	97	Kansakoulutie 1	2012	Tiivistyskorjaus 24-28, ARA-lämmitystapamuutos -24
Kaisla päiväkot	-103 000	83	Katepalintie 7	v.1979 u.1999	Vanha puoli pk 20-21, Vesikaatokorjaukset-24
Aurinkolinna päiväkot	87 500	69	Siskontie 6	1991	Sokkeli- ja ulkoseinärakenteiden korjausta 2019-2021 käyttövesisaneeraus 2020 ARA-lämmitystapamuutos -24
Arwola päiväkot	-189 600	91	Haljastentie 1	1990	Muutettu päiväkotikäyttöön 22-23

Varhaiskasvatuspalveluiden rakennukset Salkku A : säilytetään

Kiinteistö	Korjausvelka a €	Kunto % (tav 75%)	Osoite	rak. vuosi	Lyhyt kuvaus
Kivitasku päiväkoti	x		Leinikkitie 17		Vuokrattu Vuokrakodeilta. Iv-kh laajennus 2021
Siskonlinna päiväkoti	-386 000	92	Siskontie 13	2013/2020	Laajennus 2020 ARA- lämmitystapamuutos -24
Otsonmäki päiväkoti	-633 000	95	Karhumäentie	2015	
Mansikkamutka päiväkoti	-107 000	86	Linnajärventie 1	2007	Tiivistyskorjaus, iv-kone vaihdettu 2021
Kuusimäki päiväkoti	-80 000	80	Välimäentie 13	1975/1983	Huom! Melu! Peruskorjattu 2016 – 2017 wc-tilojen peruskorjaus 2020 uudelta puolelta
Pikkukuusimäki päiväkoti	60 000	63	Lähdekorventie 6	2006	Huom! Melu
Pihlajamäki päiväkoti	94 000	67	Asuntotie 8	2001	
Lempoisten päiväkoti (Viskari)	-2 330 000	87	Koulutie 8	2014/15	Lempoisten koulun yhteydessä (viskari) 2020
Pikkupihlaja päiväkoti	94 045	57	Toimelankaari 18	2006	Kunta omistaa huoneistoosakkeen

Varhaiskasvatuksen käytössä olevat vuokra- ja Leasing -tilat

Rakennus	Vuokra/Leasing	m2	Vuokra/leasing (€/v)	€/m2/kk	Huom	Sopimusvoimassa
Mansikkamäen päiväkot	Leasing/ kuntarahoitus	657	275 000	35,42	Omistus siirtyy kunnalle Leasing-sopimuksen jälkeen	30.6.2028
Siskonlinnan päiväkotilaajennus	Vuokra/ Parmaco	854	172 500	16,83	Vuokra/ei lunastus mahdollisuutta, tehdään suunnitelma korvaavista tiloista	31.7.2030
Yhteensä			447 500			

Varhaiskasvatuspalveluiden rakennukset

Salkku B: Kiinteistöt, joita kehitetään

Kiinteistö	Osoite	Rak. vuosi	Arvo	korjausvelka	Lyhyt kuvaus
------------	--------	------------	------	--------------	--------------

Varhaiskasvatuspalveluiden rakennukset

Salkku C: Kiinteistöt, joista luovutaan

Kiinteistö		Osoite	Rak. vuosi	Myynti arvo	Lyhyt kuvaus
Vilma päiväkoti		Sotavallantie 366	1985	200 000€	Omakotitalo, myynti. Toiminta lakkautetaan kesällä 2024. Myydään syksyllä 2024
Myllykolu		Myllykoluntie 7	X	X	Epäkäytännölliset tilat. Lempäälän vuokratodit omistamia huoneistoja. Kustannus säästö vuokrista n.113 000 € vuodessa. Toiminta lakkaa, kun Saikan talo valmistuu HUOM! 2 vuoden irtisanomisaika, E- ja F- asunnot ennallistettava

Varhaiskasvatuspalveluiden tulevat tilatarpeet

- **Sääksjärven koulukeskuksen kehittäminen 2024**
 - Laajennus ei sisällä omia tiloja viisivuotiaille (viskarit), mutta suunnittelussa huomioidaan laajennusvaraus viskariryhmille.
 - Koulukeskuksen suunnittelussa on varauduttu oppilasmäärän kasvuun vuoteen 2030, mahdollista viskareiden mahtumista koulukeskukseen tarkastellaan lähempänä laajennuksen valmistumista
- **Saikantalo (Päiväkoti ja alakoulu) 2026**
 - Kuusiryhmäinen päiväkoti, käyttöönotto syyslukukaudelle 2026
Asuntomessujen jälkeen
- **Kuljun päiväkoti**
 - Kuljun Kartanon viereiselle tontille rakennetaan uusi 10 ryhmäinen päiväkoti ja tarkastellaan valmistuskeittiön rakentamista. Päiväkoti rakennetaan 2026-27 käyttöönotto 2027.

Opetuspalveluiden rakennukset / Salkku A: Kiinteistöt, jotka säilytetään

Kiinteistö	Osoite	Kunto% (tav. 75%)	Korjausvelka €	rak.vuosi	Lyhyt kuvaus
Kuokkalan vanha koulu	Kansakoulutie 3	60	320 000	1907/1950	Pk 2007, liikutasali rakennettu 2007 Peruskorjaus tulossa 24-26 Ara-lämmitystapamuutos -24
Kuokkalan uusi koulu	Kansakouluntie 3	78	-50 000	2006	Julkisivuverhous 2017 ARA-Lämmitystapamuutos -24
Lempainen koulu	Koulutie 8	87	-2 330 000	1953	Laajennus ja saneeraus valmistui 2015.
Hakkarin koulu	Ahertajantie 2	60	1 640 000	1983	Peruskorjaus tulossa 24-26 Julkisivut pk 5-10 vuotta Tiivistyskorjaukset uusitaan, pinnat ja talotekniikka osittain, ulkopuoliset vedenohjaukset.

Kyläkoulut, ei investoida. Ylläpitäviä korjauksia.

Opetuspalveluiden rakennukset / Salkku A: Kiinteistöt, jotka säilytetään

Kiinteistö	Osoite	Kunto % (tav.60%)	Korjausvelka €	rak.vuosi	Lyhyt kuvaus
Kelhon koulu	Kelhontie 40	66	-79 000	1920	Ikkunat-15, iv-koneet ullakolle-19, lämmitystapamuutos 2017
Lastusten vanha koulu	Lastustentie 519	58	11 500	1916	
Lastusten uusi koulu	Lastustentie 519	57	17 000	1998	
Säjän koulu	Säjän yhdystie 212	81 (tav.75%)	-230 000	2006	Lämmitystapamuutos ja automaation uusiminen 2017

**Kyläkoulut, ei
investoida.
Ylläpitäviä
korjauksia.
Kyläkoulujen kunto
60% tavoite**

Opetuspalveluiden rakennukset / Salkku A: Kiinteistöt, jotka säilytetään

Kiinteistö	Osoite	Kunto % (tav.75%)	Korjausvelka €	rak.vuosi	Lyhyt kuvaus
Koulut					
Kuljun koulu	Tampereentie 262	72	251 000	1952/2005	Yhtiömuotoinen, kunta maksaa vastiketta.Omistajat Seurakunta ja kunta, Lempäälän vuokratilat hallinnoi. Tiivistyskorjaus ja välipohjan alipaineistus 2016
Kuljun tiilikoulu	Murrontie 1	33	1 387 000	1991	Tutkitaan pääkoulun peruskorjauksen yhteydessä kohtaloa/mm.kirjasto Iv- 2008, kirjaston puoli- 12, automaatio 2012 Tavoitteena purkaa kun saadaan korvaavat tilat
Kuljun puukoulu		64 (tav.60)	-24 000	1901	Suojeltu, peruskorjattu 2004, katto tehty 2000-luvulla
Kuljun vuokrakoulu 1(Keltainen viipale)		55	130 000	2011	Vuokrakoulu 1 lunastettu 2021.Tilojen korvaaminen tulevaisuudessa uusilla tiloilla? Toiminnallisuus voi olla pitkällä aikavälillä haasteellista. Vuokrakoulu 2:den sopimusta jatketaan vuoteen 2029
Kuljun vuokrakoulu 2 (Parmaco)				2013	

Koko Kuljun koulukeskuksen alueen kehittäminen 8 vuoden sisällä

Opetuspalveluiden rakennukset / Salkku A: Kiinteistöt, jotka säilytetään

Kiinteistö	Osoite	Kunto % (tav. 75%)	Korjausvelka €	rak.vuosi	Lyhyt kuvaus
Koulut					
Moision koulu	Vanattarantie 1	77	-178 000	1961	Ulkoseinäkorjauksia ja kuntotutkimuksia 2016 – 2020, laajennus 92,03,2010 Automaatio 2021 IV-kone uusittu 2023 ARA- lämmitystapamuutos -24
Moision vuokrakoulu (Parmaco)	Vanattarantie 1	x	x	2009	Vuokrahohde Parmacolta, poistuu kun Saikantalo valmistuu 2026 sopimus loppuu
Sääksjärven koulu	Tampereentie 422	79	-507 500	1957	Koko koulukeskuksen alueen kehittäminen 2021-2025. nykyisen koulun peruskorjaus 23-24, laajennusosa alakoululle 23-25
Sääksjärven vuokrakoulu 1 (Eskaritalo)	Tampereentie 422	75	0	2010	Lunastettu kunnalle 2020. Siirrettävä pois 5/25, ensisijaisesti kartoitetaan oma tarve muualla, toissijaisesti myydään.
Sääksjärven vuokrakoulu 2	Tampereentie 422	X	x	2015	Vuokrahohde Parmacolta voimassa 2025, jonka jälkeen poistuu
Mattilan koulu	Pyhällöntie 83	64	-61 000	1952	Lämmitystapamuutos ja automaation uusiminen 2017 Oppilasmäärän laskun takia toiminnan tarkastelu KAOPissa käynnissä
Nurmen koulu	Pirkkalantie 363	97	-324 118	2019	Uusi siirtokelpoinen koulurakennus jossa ei liikuntasalia eikä käsityöluokkia. Voimassa oleva leasing päättyy 24- kesällä. Tarkastellaan lunastus mahdollisuutta olemassa olevilla vaihtoehdoilla

Kyläkoulut, ei investoida. Ylläpitäviä korjauksia.

Opetuspalveluiden rakennukset

Salkku B: Kiinteistöt, joita kehitetään

Kiinteistö	Osoite	Korjausvelka	Kunto % (tav 75%)	Rak.vuosi	Lyhyt kuvaus
Koulut					
Viherlaakson kiinteistö	Välimäentie 2	62 200	54	1982	Sääksjärven koulun käytössä 2025 asti, kunnes koko koulualue saadaan kehitettyä. Kiinteistön jatkokehitys huomioidaan Sääksjärven keskustan kehityksen yhteydessä.
Hakkarin viipalekoulu	Ahertajantie 2	43	254 000	1988	(oma rakennus) 2002 lisäeristys, ilmanvaihto 2002 Tehdään pitkän aikavälin suunnitelma.

Opetuspalveluiden käytössä olevat vuokra- ja Leasing –tilat kootusti

Rakennus	Vuokra/Leasing	m2	Vuokra/leasing (€/v)	€/m2/kk	Sopimus voimassa
Virta/Lukio	Tredu kiinteistöt Oy	4433	799 300 (yli 75% on pääomavuokraa)	15,02	8/2037
Kuljun vuokrakoulu 2	Vuokra (Parmaco)	609	130 000	17,79	8/2029
Moision vuokrakoulu	Vuokra (Parmaco)	1196	321 000	22,51	31.7.2024 (jatketaan, odottaa Saikan valmistumista)
Sääksjärven vuokrakoulu 2	Vuokra (Parmaco)	517	164 000	26,68	5/2025
Nurmen vuokrakoulu	Leasing (Kuntarahoitus)	600	82 000	14,83	2024
Kanavan koulu	Leasing (kuntarahoitus)	5403	917 000	14,14	2041
Säijän uusi koulu (2022)	Leasing (Adapteo)	573	162 500	23,63	31.7.2029

Opetuspalveluiden tulevat tilatarpeet:

- **Sääksjärven koulukeskuksen kehittäminen 2022-2024**
 - Uusi laajennus valmistuu 2024, nykyisen peruskorjaus 2023 ja 2024
 - Tilat esikoululle ja 1-9 luokka-asteille nelisarjaisena
- **Saikatalo (päiväkoti ja alakoulu) 2026**
 - Kolmesarjainen alakoulu, käyttöönotto syyslukukaudelle 2026 Asuntomessujen jälkeen
- **Hakkarin liikuntahallin peruskorjaus 2025-26**
- **Moision koulun liikuntahalli 2027-28**
- **Kulju koulu**
 - koostuu useasta eri rakennuksesta, joista osan kunto heikko, vaatii kokonaistarkastelua ja –kehittämistä 8 vuoden sisällä. Tavoitellaan toimintojen yhdistämistä yhden rakennuksen alle. Päärakennusta laajennetaan ja muut yksittäiset rakennukset puretaan pl. Puukoulu.

Lasten, nuorten ja perheiden palvelut
 Salkku B: Kiinteistöt, joita kehitetään
 (Toiminnalle järjestetään tarvittaessa uudet tilat)

Kiinteistö	Osoite	Korjausvelka	Kunto % (tav.75%)	Rak.vuosi	Lyhyt kuvaus
Kissankulma kohtaamispaikka	Tampereentie 262	-4800	77	1995	Toimii omakotitalossa Kuljun koulun tontilla. Jatkossa etsitään muuta paikkaa. Tontti ostettu koulun tarpeisiin. Ratkaistaan Kuljun koulukeskuksen kehittämisen yhteydessä
Säpinä kohtaamispaikka	Pitkäahteentie 1	X	X	1982	Kunnan osake Sääksjärven liikekeskuksessa. Poistuu Sääksjärven keskustan kehityksen yhteydessä. Toiminnalle haetaan korvaavat tilat
PiiPoo lasten kulttuurik.	Ideapark	2006	X		Kunta vuokraa Ideaparkilta ja vuokraa Piipoolle, jonka kanssa ostopalvelusopimus lasten ja nuorten kulttuuripalveluiden osalta. Vuosivuokra noin 78 000 € Vuokrasopimus päättyy 9/26.

Lasten, nuorten ja perheiden palvelut
Salkku C: Kiinteistöt, joista luovutaan

kiinteistö		osoite	rak.vuo si	korjausvel ka	Lyhyt kuvaus

Sosiaali- ja terveystoimen rakennukset Hyvinvointialueelle siirtyvät

kiinteistö	osoite	Korjausvelka a €	Kunto % Tav.80)	rak.vuosi	Lyhyt kuvaus
Terveyskeskus	Himminpolku 6	161 000	79	1975	Pirha vuokraa vähintään 2025 loppuun
Himminkoto	Himminpolku 6	-180 000	82	1988	Pirha vuokraa vähintään 2025 loppuun
Kuljun terveysasema	Kukonkorventie 18	233000	74	1964	Pirha vuokraa vähintään 2025 loppuun Kaavoitetaan asumiselle.
Toimintakeskus	Hauralantie 6	295 000	52	1990	Pirha vähintään 2025 loppuun. Mikäli vuokrasoimus ei jatku, ensisijaisesti myydään Asuin-liike ja toimistorakennustontti.
Työvalmennuskeskus	Halkolantie 16	670 000	63	1982	Pirha vähintään 2025 loppuun. Päärakennus suojeltu. Etsitään uusi vuokralainen tarvittaessa. Muu alue kaavoitetaan asumiselle.
Paloasema	Keskuskatu 25	63 000	76	1985	Pirha vuokraa vähintään 2025 loppuun Vuokrattu Tampereen Aluepelastuslaitokselle

Tehdään
yhtiöittämisselvitys
Vuokralle jääville
(KuntaL 126§)

Esitetty
toimenpiteet mikäli
Pirha ei jatka
vuokrausta.

Sosiaali- ja terveystoimen rakennukset Vuokra- ja osakeomisteiset kiinteistöt, hyvinvointialueelle siirtyvät ja lakkaavat

kiinteistö	osoite	Korjausvelka €	rak.vuosi	Lyhyt kuvaus
Lempäälä-talo	Manttaalitie		2020	Hyvinvointikioski ja Pikkukettu. Pirha vuokraa vähintään 2025 loppuun Etsitään tarvittaessa uusi vuokralainen.

Esitetty
toimenpiteet
mikäli Pirha ei
jatka vuokrausta.

Kirjasto-, nuoriso-, kulttuuri-, liikuntapalvelut ja muut rakennukset

Salkku A: Rakennukset, jotka säilytetään

kiinteistö	osoite	rak.vuosi	Korjausve lka €	Kunto % (tav.75%)	Lyhyt kuvaus
Liikuntapaikat					
Hakkarin liikuntahalli	Ahertajantie 3	1985	1 550 000	39	Peruskorjaus tulossa 25-26
Innilä	Sotavallantie 119	1982	32 000	61	Yhteisöpalvelut ulosvuokraa. Mahdollisuuksia erilaisille toiminnoille kartoitetaan
Hakkarin urheilukentän rakennus	Urheilukatu 1	2005	-64 000	89	
Hakkarin Kieleke	Ahertajantie 2	2006	302 000		lunastettu 2021, siirretään pukutiloiksi tekonurmikentälle Hakkarissa -24
Sääksjärven urheilukentän rakennus	Tampereentie 420	2013	-64 000	88	
Keskuskentän huoltorakennus	Kenttätie 6	2001	2 000	73	
Lempäälä Areena	Ideaparkinkatu 1	2019	-1 239 000	96	Ostettu 2023
Virkistyspaikat					
Rantalan sauna	Ruodasjärventie 50	2006	-42 500	86	Peruskorjattu 23
Lempoisten uimala	Nokkatie	2003	-62 000	86	

Kirjasto-, nuoriso-, kulttuuri-, liikuntapalvelut ja muut rakennukset

Salkku A: Rakennukset, jotka säilytetään

kiinteistö	osoite	rak.vuosi	Korjausvelka €	Kunto % (tav.75%)	Lyhyt kuvaus
Muut rakennukset					
Ideaparkin nuorisotila	Ideapark	2006	X	x	Vuokrattu Ideakeskukselta tila, vuosivuokra noin 23 000 €
Kanavankulma/Sininen talo	Tampereentie 1	1986	5400	69 (tav.70%)	Työllisyyspalveluiden käytössä
Varikko	Moisio lammentie 23	1980	188 000	49	Vuokrattu Lekitekillle.
Kantahakkari	Kuokkalantie 5	1820	-147 000	77 (tav 60)	Hakkarin kartano sekä siihen liittyvä talousrakennukset. mm. Yhteisöjen talolle etsitään esteettömämpi ratkaisu. Rakennuksen toimintoja kehitetään alueen elävöittämisen kannalta (Suojeltu) ARA-lämmitystapamuutos -23
Vanha rautatieasema	Asematie	1876	97 000	42 (tav 60)	Museorakennus, Ulosvuokrattu Taitokeskukselle sekä Taitojameille (Suojeltu). Julkisivu maalattu 23, ikkunat 24
Kuusiranta, Kahvila Siiri	Uotintie 5	1924	20 000	60 (tav 65)	Vuokrattu kahvila-toimintaan 6/2018 alkaen.

Kirjasto-, nuoriso-, kulttuuri-, liikuntapalvelut ja muut rakennukset

Salkku A: Rakennukset, jotka säilytetään

kiinteistö	osoite	Korjausvelka €	Lyhyt kuvaus
Museoraitti:	Kuokkalantie		Korjaustarvetta yhteensä noin 400 000 €:lla. Tehdään yhteistyötä seurojen kanssa , hallituksessa tehty päätös kehittämisestä.
Parturimuseo	Kuokkalantie		
Tuiskun talo	Kuokkalantie		Katto uusittu, eristeet lisätty, viemäri/vesiputket taloon. Tullaan ulosvuokraamaan.
Kuokkalantie 7	Kuokkalantie		Remontoitu vuokralaisen toimesta, ulosvuokrattu koskikellujat
Pajamuseo	Kuokkalantie		
Talousrakennus (kelt)	Kuokkalantie		Lempäälä-seuran omistuksessa. Ei ole ylläpidetty.
Puskemankustaan tölli	Kuokkalantie		
Kauppamuseo	Kuokkalantie		Lempäälä-seuran omistuksessa.
Sakkolamuseo	Kuokkalantie		Ostettu kunnalle 2019 ja tilat Sakkolasäätöillä museokäytössä.

Kirjasto-, nuoriso-, kulttuuri-, liikuntapalvelut ja muut rakennukset

Salkku B: Rakennukset, joita kehitetään

kiinteistö	osoite	rak.vuosi	Korjausvelka €	Kunto% (tav.75%)	Lyhyt kuvaus
Muut rakennukset					
Kuljun asemakylänkenttä (huoltorakennus)	Rauhalantie 3	1960	102 000	18	Rakennetaan uusi?
Sääksjärven nuorisotalo	Tampereentie 426	1957	297 000	53	Sääksjärven kehittämisen yhteydessä ratkaistaan jatkokäyttö
KOY Moision teollisuustalo	Teollisuuskyläntie 1	1986	1 470 000	19	Luovutaan kun löydetään uusi liikuntahallin paikka.
Haljastennokka	Haljastentie	1900	45 000	47 (tav.60%)	Ulosvuokrataan, sauna peruskorjattu. Aluetta kehitetään niin, että nokkaan saadaan retkeilyreitti
Ent. tielaitos	Sotavallantie 17	1950			Kehitetään kaavoituksen kautta. Tilat kunnan eri yksiköiden käytössä sekä kierrätyskeskus.
Vainio	Lemponkatu 3	1953	-		Kehitetään kaavoituksen kautta. Ulos vuokrattu
Piippokeskus	Piiponraitti 1	1945	4 700 000	13	Peruskorjausta vaativa rakennus (Alkuperäiset julkisivut suojeltu) rakennusinventointi -24
Tutkatalo					Kuljussa oleva huonokuntoinen puolustusvoimien vanha rakennus
Säjän nuorisotalo/monitoimitalo	Säijärventie 87	1920	640 000	36 (tav60)	Haetaan kiinteistölle suunnitteluratkaisutarpeella kahta asuintalotonttia. Pidetään kiinteistö kunnalla ja tehdään Kyllä-sopimus säijäläisten kanssa kiinteistön ylläpidosta.

Kirjasto-, nuoriso-, kulttuuri-, liikuntapalvelut ja muut rakennukset

Salkku B: Rakennukset, joita kehitetään

kiinteistö	osoite	Korjausvelka €	Kunto% (tav 65)	Lyhyt kuvaus
Muut rakennukset				
Hääkiven näyttelyrakennus	Turuntie 614	13 500	56	Kehitetään kaavoituksen kautta.
Puntala	Vanha rantatie 243		13	
Mäyriä	Vanha Rantatie 105	442 000	52	Kahdeksan kunnan yhteisomistuksessa. Lempäälän kunta tarjoutunut ostamaan muiden kuntien osuudet. Terveystarkastajalta korjauskehotus saunoista, ei voida käyttää ennen saneerauksia.
Hääkiven päärakennus	Turuntie 614	169 000	17	Kehitetään kaavoituksen kautta. Ulosvuokrattu Kyllä-sopimuksen kautta
Sääksjärven vanha paloasema	Pitkäahtentie 2			Kehitetään kaavoituksen kautta.
Pullomakasiini	Makasiinitie			Kehitetään toimintaa rakennukseen. (suojeltu)
Lemola (koirakoulu)	Sotavallantie 173			Vuokrataan koirakoululle voimassaolevan sopimuksen päättyttyä.
Mylly	Manttaalitie 4	-		Ulosvuokrattu, kehitetään osana keskustaa. (suojeltu)
Uudentalon tila	Hormistontie 208	-		Ulosvuokrataan yleishyödylliseen käyttöön

Kirjasto-, nuoriso-, kulttuuri-, liikuntapalvelut ja muut rakennukset

Salkku C: Rakennukset, joista luovutaan

kiinteistö			osoite	rak.vuosi	Lyhyt kuvaus
Muut rakennukset					
Hiisigolf talo			Vaihmalantie 120	1960	Myydään rakennus (ei maapohjaa).
Lempäälän nuorisotalo (=Snadi)	Rypyntie 10	1974	147 000	53	Luovutaan. Kehitetään kaavoituksen kautta.
Aleksinvirasto			Asematie 4	1980	Osakeomistus ja vuokratiloja, kiinteistön kehitys kuntakeskuksen kehittämisen yhteydessä.
Sääksjärven kirjasto			Pitkäahtentie 1	1982	Selvitetään uudet tilat Sääksjärven keskustan yhteydessä. Osake Liikekeskuksessa

Kirjasto-, nuoriso-, liikunta- ja kulttuuripalvelut tulevat tilatarpeet

- **Liikuntatilat**
 - Uusi Moision liikuntahalli 2027-28
 - Hakkarin liikuntahallin peruskorjaus 2025-26
- **Sääksjärven kirjasto ja nuorisotila**
 - Selvitetään uudet tilat Sääksjärven keskustan yhteydessä
- **Lempäälä-talon A-talon 1. kerroksen vuokratila**
 - Selvitetään käyttötarkoitusta

Omakotitalot ja muut kiinteistöt

Salkku B: Kiinteistöt, joita kehitetään

Kaikki ostettu tonttimaan vuoksi, kehitetään kaavoituksen kautta.

Kiinteistö	Osoite	rak.vuosi	Lyhyt kuvaus
Omakotitalot			
Kansakoulutie 7	Kansakoulutie 7		Tyhjillään, puretaan?
Kuusitie 4 a, b	Kuusitie 4		Ulosvuokrattu
Kuusitie 10	Kuusitie 10	1960	Ulosvuokrattu
Kuusitie 14	Kuusitie 14	1960	Ulosvuokrattu
Ojantausta	Marjamäentie 11		Yritystontti (ulosvuokrattu)
Pirkkalantie 34	Pirkkalantie 34		Ulosvuokrattu
Lehtola	Kuusitie 8		Ulosvuokrattu

Omakotitalot ja muut kiinteistöt

Salkku B: Kiinteistöt, joita kehitetään

Kaikki ostettu tonttimaan vuoksi, kehitetään kaavoituksen kautta.

Kiinteistö	Osoite	rak.vuosi	Lyhyt kuvaus
Päivärinne	Marjamäentie 3		Rakennus kunnan varastona, yritystontti
Kivimäki	Marjamäentie 5		Rakennukset huonokuntoisia, yritystontti
Marjamäki	Osantie 8		Rakennukset huonokuntoisia, yritystontti
Saikka	Saikantie 18		Tyhjillään, puretaan?
Savela	Kortteseläntie 3		Ulosvuokrattu
Lemola	Vaihmalantie		Tyhjillään, Varastorakennus

Omakotitalot

Salkku B: Kiinteistöt, joita kehitetään

Kaikki ostettu tonttimaan vuoksi, kehitetään kaavoituksen kautta.

Kiinteistö	Osoite	rak.vuosi	Lyhyt kuvaus
Lietsala	Myllyvainiontie 14		Tyhjillään, OK-talokiinteistö
Riihiniitty	Koivennontie 62		Tyhjillään, ok-talokiinteistö
Honkala	Honkaniementie 7		Tyhillään, Ok-talo Kuljussa
Kankaanperä	Kuljun asematie 28		Tyhjillään, Mökkikiinteistö,
Neliapila	Pajalantie 4		Yritystontti (Ulosvuokrattu) Hankittu 2022
Tiensivu	Tarikantie 2		Tyhjillään, OK-talokiinteistö
Kuusimäki	Tarikantie 3		Tyhjillään, OK-talokiinteistö

Vuokra- ja osakeomisteiset kiinteistöt

Salkku C: Rakennukset, joista luovutaan

Kiinteistö	osoite	rak. vuosi	Lyhyt kuvaus
Vuokratut/osakeomisteiset			
Elisan laitetilä ja asunto	Manttaalitie 2		Korttelista varaussopimus tehty

Korjaustarve (korjausvelka) selvitys

- **Korjausvastuu** syntyy rakennuksen kulumisesta, vanhenemisesta ja vaurioitumisesta. Korjausvastuu = se rahamäärä, joka rakennuskantaan tulisi investoida, jotta se saataisiin uutta vastaavaan kuntoon (100 % uus-/jälleenhankintahinnasta).
- **Korjaustarve / Korjausvelka** on se rahamäärä, mikä rakennuskantaan tulisi investoida, jotta se saataisiin kohtuulliseen kuntoon. Usein kohtuullinen kunto on 75 % uudishinnasta.
- Tässä korjaustarpeen määrittämiseksi rakennuksille määritellään omat **optimikuntotasot**.
 - Saadaan rakennuskohtainen korjaustarve.

Korjaustarve (korjausvelka) selvitys

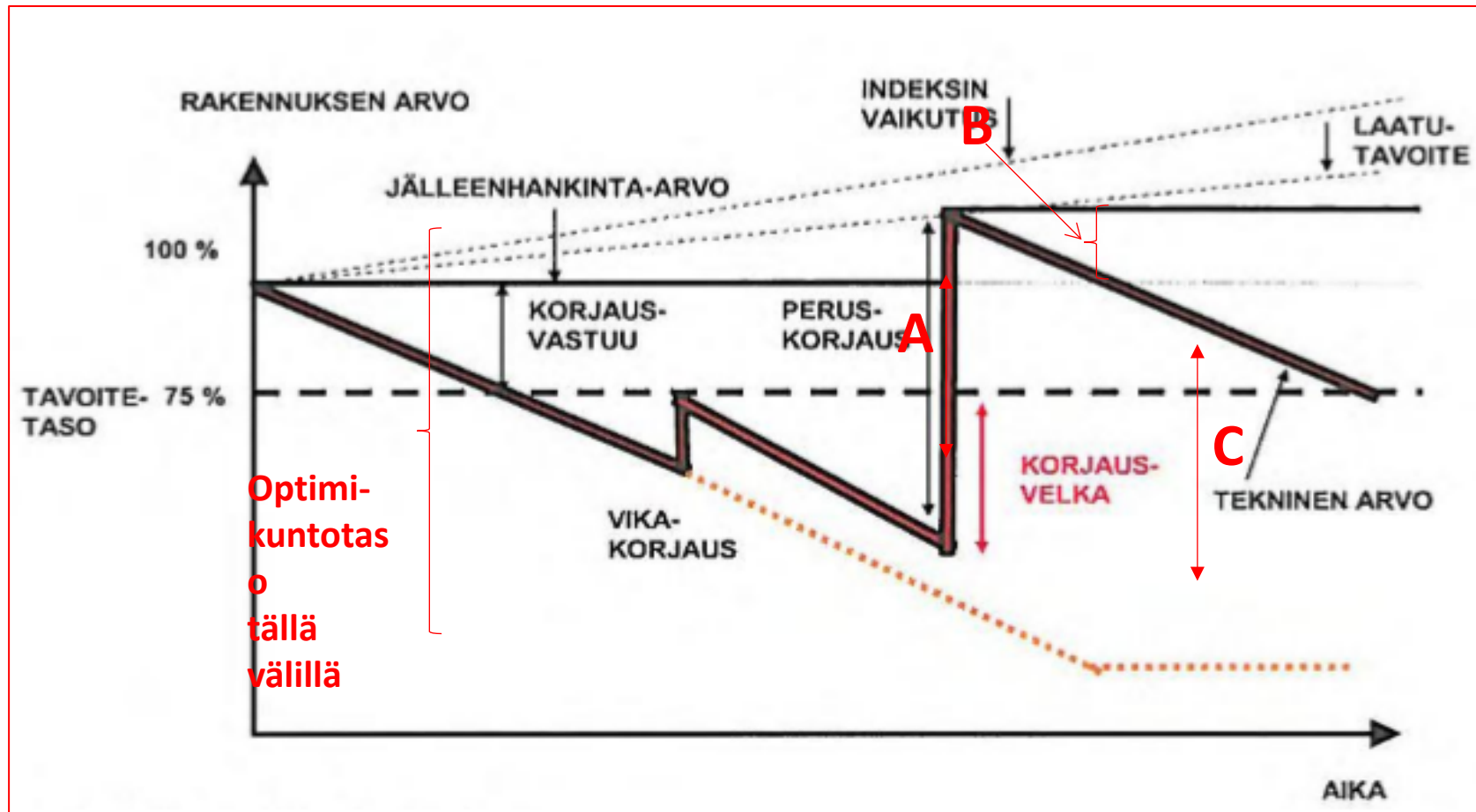
- Tässä toimitilaohjelmassa korjaustarvetta (korjausvelkaa) määriteltäessä rakennuksille on määritelty itsenäinen **optimikuntotaso**, jossa rakennukset halutaan säilyttää sekä rakennuksen **nykyinen kuntotaso** rakennusosittain nykyhintataulukoista.
- Määriteltyyn optimikuntotasoon vaikuttaa rakennusten käyttöaste, niiden käyttö nyt ja tulevaisuudessa.
- **Korjaustarve (korjausvelka)** rakennuksille lasketaan tämän optimikuntotason ja nykyisen kuntotason erotuksesta saadulla prosentilla, joka kerrotaan rakennuksen uudishinnalla. Tällöin saadaan arvio siitä rahamäärästä, joka rakennukseen tulee käyttää, jotta se saadaan pysymään halutulla /asetetulla optimikuntotasolla.
- Tällä tavoin saadaan tarkempi tieto kunnan yksittäisten rakennusten korjaustarpeesta (korjausvelasta). Korjaustarve (korjausvelka) on siis selvitetty asettamalla rakennuksille oma optimikuntotaso yleisen 75% kuntotason sijasta.

Esimerkkilaskelma Moision koulusta

Moision koulu Vanattarantie 1 rakennusvuosi 1961

- 75 % optimikuntotaso
- 69 % nykyinen kuntotaso
- 8 897 451 € uudishinta
- 533 847 € korjausvelka
- 8 363 604 € tekninen arvo

Korjaustarve (korjausvelka)



A= korjausvastuu (olemassa olevan rakenteen vika)

B= Laatutason nosto (esim. esteettömyys->hissi, energia update)

C = Korjaustarve (korjausvelka) = korreloi suhteessa asetettuun optimikuntotasoon.

- Laatutavoitteen nousua aikaan saa rakennuksen toiminnallisuuden muutos, varustepuute (hissi tms.), lisätila tai käyttötarkoituksen muutos, energiakulutuksen minimointi (energia update), lämmönlähteen muutos yms. Nämä saattavat olla tulevaisuudessa myös osa rakennuksien korjaustarvetta, joka nostaa samalla rakennuksen arvoa alkuperäisestä tasosta.
- Käytännössä korjaustarpeen (korjausvelan) määrittäminen on tarkoituksen mukaisempaa kuin korjausvastuun, sillä harvoin rakennusta pidetään jatkuvasti täydellisessä kunnossa, johon taas korjausvastuun kertyminen perustuu.
- Korjausvelan (korjaustarpeen) lisäksi on syytä huomioida rakennuksen laatutason nostamiseen tarvittava pääoma, joka lasketaan myös rakennuksen tulevaan kunnostustarpeeseen.

Korjaustarve /korjausvelka

Nykyhintataulukosta

Määriteltävä yhdessä

Korjaustarve

Uudiskustannukset ja omaisuusluokittelu										
rak.nro	kiinteistö	osoite	rak.vuosi	hoitoluokka	optimi kuntotaso %	nykyinen kuntotaso %	erotus %	uudishinta €	korjausvelka €	Lyhyt kuvaus
Varhaiskasvatuksen rakennukset										
7780	Leikkiinitty päiväkot	Moisionaukea 40	2009		95 %	90 %	5 %	2 028 947	101 447	
7800	Saturanta päiväkot	Himminpolku 8	1986		95 %	56 %	39 %	1 875 787	731 557	
7805	Kuokkalankulma päiväkot	Kansakoulutie 1	2012		95 %	90 %	5 %	2 445 830	122 292	
7810	Kaisla päiväkot	Katepalantie 7	1979		95 %	56 %	39 %	1 287 995	502 318	
7830	Aurinkolinna päiväkot	Siskontie 6	1991		95 %	65 %	30 %	1 457 265	437 180	
7831	Kivitasku päiväkot	Leinikkitie 17					0 %			0 vuokraa itselleen sirkkavuorelta
7833	Siskonlinna päiväkot	Siskontie 13	2013		95 %	90 %	5 %	2 274 033	113 702	
7834	Otsomäki päiväkot	Karhumäentie	2015		100 %	100 %	0 %	3 164 417		0 säpinä otsomäkeen
7840	Mansikkamäki	Linnajärventie 1	1971		95 %	69 %	26 %	1 264 939	328 884	

Kiitos!

