



**Asunto- ja kiinteistöpoliittinen
ohjelma 2030+**

Sisällysluettelo

1	Johdanto.....	4
2	Maankäyttö- ja maapolitiikka.....	5
2.1	Kaavan tarkastelu	6
2.2	Tontit.....	6
2.3	Teollisuustontit	6
2.4	Tonttien nykytila.....	7
2.5	Tarve tulevaisuudessa	8
3	Rakennusjärjestys.....	9
4	Asuminen	9
4.1	Asumisen nykytila	9
4.1.1	Asuntoväestön määrä Ruokolahdella	9
4.1.2	Vakituinen asuminen Ruokolahdella.....	12
4.1.3	Vapaa-ajan asuminen Ruokolahdella.....	13
4.1.4	Ruokolahden kunnan suoraomisteiset vuokra-asunnot	13
4.1.5	Ruokolahden Vuokratalot Oy	14
4.1.6	As. Oy Ruokolahden Elvinkulma.....	15
4.1.7	Ruokolahden Vanhustentaloyhdistys ry.	15
4.1.8	Kaikki kunnan vuokra-asunnot.....	16
4.2	Asumisen tulevaisuus.....	17
5	Teollisuus.....	19
5.1	Teollisuuden nykytila.....	19
5.2	Teollisuuden tulevaisuus	20
6	Kunnan palvelutuotannon kiinteistöt.....	21
7	Rakentaminen ja kunnossapito	22
7.1	Uudisrakentamisen yleiset tavoitteet	25

7.2 Korjausrakentamisen yleiset tavoitteet.....	27
7.3 Kunnossapito-ohjelma	29
8 Yhteenveto	30
8.1 Teollisuuskiinteistöt	30
8.2 Palvelukiinteistöt	31
8.3 Asuinkiinteistöt.....	31
9 Lähdeluettelo.....	33

1 Johdanto

Suomessa julkisyhteisöjen omistamat toimitilat ja kiinteistöt muodostavat yli puolet julkisesta kiinteistökannasta. Julkisyhteisöjen omistamien kiinteistöjen yhteinen piirre on niiden käyttötarkoitusten erilaisuus. Kunnan omalle palvelutuotannolle keskeisiä kiinteistöjä ovat opetus-, varhaiskasvatus-, liikunta- ja kulttuuripalveluiden sekä teknisten- ja hallintopalveluiden kiinteistöt. Kunnalla on myös monenlaisia kiinteistöjä asumiseen ja yritystoimintaan sekä vapaa-aikaan, jotka ovat kunnan asukkailla, yrityksille ja monelle muulle tärkeitä menestyksekkään toiminnan ja viihtyisän asumisen edellytyksiä. Kunnan tavoitteena onkin tuottaa ja ylläpitää edellä mainittuihin tarkoituksiin sopivia ja hyväkuntoisia kiinteistöjä ja varmistaa niiden tehokas käyttö.

Ruokolahden kunnan kiinteistöt ovat tärkeässä roolissa kunnan elinvoiman kehittämisessä. Ruokolahden kunta haluaa varmistaa asukkailleen kunkin tarpeiden mukaisen kodin ja luoda hyvät olosuhteet yritystoiminnalle kaavoituksen, tonttitarjonnan ja hyvien toimitilojen avulla.

Ammattimainen kiinteistöjen hoitaminen on perusedellytys sille, että kunta pystyy tuottamaan julkisia palveluita. Tilatehokkuus ja jatkuva käytön seuraaminen ovat toimitilakustannusten avainkysymys. Ylimääräinen, tuottamaton, huonokuntoinen, käyttämätön sekä alhaisella käyttöasteella oleva kiinteistömassa on rasite kuntaloudelle. Kunnan kiinteistöjen nykytilanne ja ennusteet tulevien vuosien kehityksestä näyttävät siltä, että nykyiset ja tulevat kiinteistöjen ylläpito- ja korjausmäärärahat kasvavat voimakkaasti yhdessä käytön ja käyttäjien tarpeiden muutoksen kanssa. Uudisrakentamista tai peruskorjausta suunniteltaessa on usein tehtävä perusteellinen tilatarveselvitys, hankeohjelma ja kustannusarvio huomioiden myös elinkaarikustannukset.

Keskeisimpiä Ruokolahden kunnan päätöksentekoa ohjaavia tekijöitä myös kiinteistö- ja asumisasioissa ovat olleet ikärakenteen voimakas muutos ja väestön väheneminen, vihreä siirtymä, palveluiden digitalisoituminen, julkisen talouden rahoitusvaje ja kan-

sainvälistyminen. Myös hyvinvointialueiden muuttuneiden tilatarpeiden ja rakennuslain viimeaikaisten muutosten myötä kunnan asumis- ja kiinteistösuunnitelmaa on tarpeen päivittää.

Ruokolahden kunta on määrätietoisesti uudistanut kiinteistöjään viimeisen reilun kymmenen vuoden aikana nykyisen rakennuskannan kunnon ja tulevien vuosien tarpeiden perusteella. Kunta on rakentanut uuden koulukeskuksen ja liikuntahallin, päiväkodin, kirjaston, teknisten palvelujen sosiaalityötilarakennuksen, pellettilämpölaitoksen, saneerannut urheilukeskuksen alueen, uudistanut sataman ja rantapuiston palveluinfraa ja kehittänyt maankäyttöä vastaamaan muuttuvia tarpeita. Keväällä 2025 käynnistyy uuden asuin- ja hyvinvointipalvelurakennuksen rakentaminen.

Ruokolahden kunta on strategiansa mukaisesti laatinut asunto- ja kiinteistöpoliittisen ohjelman vuosille 2024–2040 ohjaamaan kiinteistöjen pitkän aikavälin kehittämissuhteita. Ohjelmassa käsitellään asumisen, vapaa-ajan ja yritystoiminnan edellytysten kehittämistä kiinteistöjen ja maankäytön näkökulmista alkaen nykytilasta ja edeten pidemmän aikavälin tarkasteluun.

Ohjelman alkupuolella tarkastellaan kunnan maankäyttöä kaavoituksen näkökulmasta ja käydään läpi rakennusjärjestystä ja sen uudistamisen ohjaavaa vaikutusta. Edempänä arvioidaan asumisen ja teollisuuden tarpeiden muutosta ja kiinteistöjen kehittämistarpeita sekä tarkastellaan kiinteistöjen hallintaa, erityisesti pitkän aikavälin ylläpitoa ja kunnostamista. Ohjelman lopussa on yhteenveto Ruokolahden kunnan keskeisimmistä kehittämistarpeista maankäytössä ja kiinteistöhallinnassa.

2 Maankäyttö- ja maapolitiikka

Ruokolahden kunnan maankäyttö- ja maapolitiikka muodostavat keskeisen osan kunnan kehittämisstrategiaa, joka pyrkii tasapainoiseen asuntotuotantoon, elinvoimaiseen yritystoimintaan ja ympäristön kannalta kestäväan kasvuun. Kaavoituksen, tonttitarjonnan ja kunnallistekniikan investoinnit tukevat sekä haja-asutusalueiden että taajamien kehittymistä. Näillä toimenpiteillä kunta varmistaa houkuttelevan ja toimivan ympäristön niin asukkaille kuin yrityksillekin.

2.1 Kaavan tarkastelu

Kaavoitus on Ruokolahden kunnassa pitkäjänteistä ja strategisesti ohjattua. Kunnan tavoitteena on tasapainoinen maankäytön suunnittelu, joka tukee asuntotuotantoa, palveluiden saavutettavuutta ja elinkeinoelämän tarpeita. Kaavoituksessa painotetaan monipuolista tonttitarjontaa sekä rakentamisen laatua ja kestävyyttä. Erityistä huomiota kiinnitetään myös ilmastotavoitteisiin, ympäristövaikutuksiin ja kestävästä kehityksen periaatteisiin.

Kunnan kaikki rannat ovat rantayleiskaavoitettuja tai niillä on maanomistajalähtöinen ranta-asemakaava. Kunnalle tulee vuosittain 2–6 kappaletta poikkeuslupahakemuksia käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asumiseen RA-paikoilla. Tähän olisiikin hyvä kiinnittää huomiota tulevaisuuden kaavoituksissa.

2.2 Tontit

Metsäkiinteistöjen lisäksi Ruokolahden kunnalla on tarjolla monipuolinen valikoima asuintontteja niin haja-asutusalueella kuin taajamissakin. Kunta pyrkii tarjoamaan asukkailleen tontteja, jotka vastaavat nykyisten ja tulevien asukkaiden tarpeita ottaen huomioon väestörakenteen muutokset. Tontit ovat lähtökohtaisesti vapaassa myynnissä ja niiden hakumenettely on joustava, mikä antaa asukkaille mahdollisuuden varata itselleen sopiva tontti sopivalla hetkellä. Kunnan tonttipolitiikan tavoitteena on edistää uutta asuntotuotantoa, houkutella uusia asukkaita sekä tukea kuntalaisten omatoimista rakentamista.

2.3 Teollisuustontit

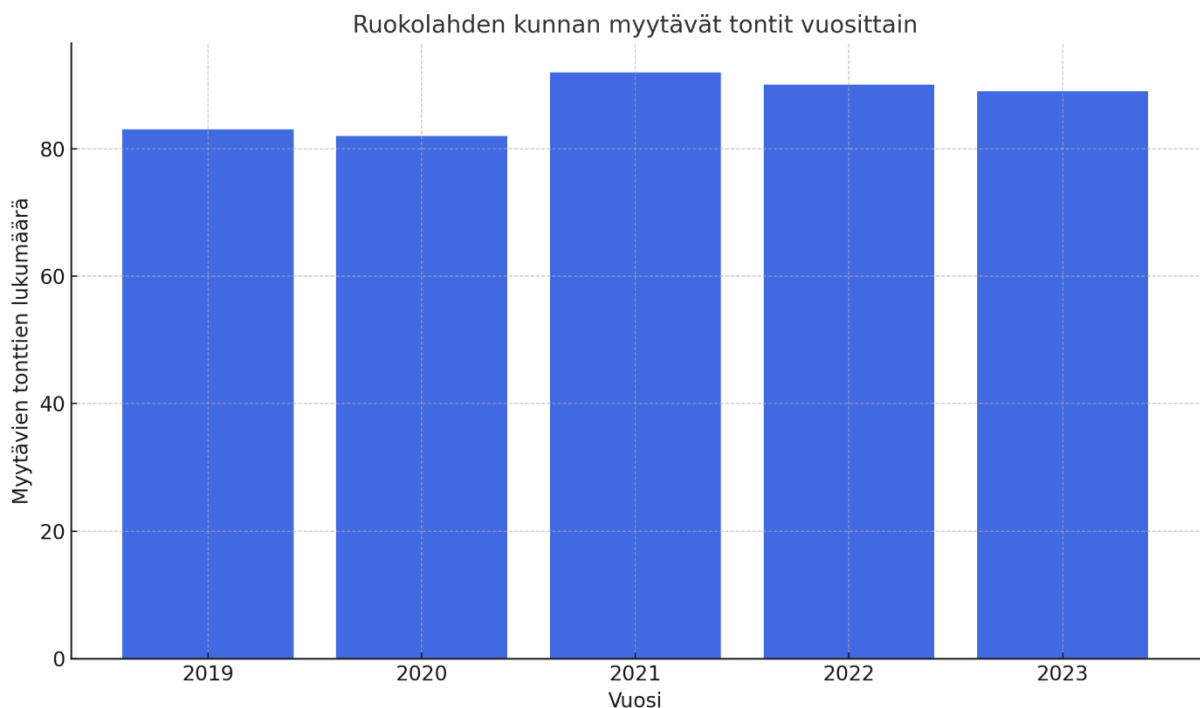
Kunta tarjoaa yrityksille monipuolisia mahdollisuuksia teollisuustonttien osalta. Punatien ja Myllyntauksen teollisuusalueet ovat sijoittuneet logistisesti keskeiselle paikalle Etelä-Karjalan talousalueella, lähelle Kuutostietä ja rautatieyhteyksiä, tarjoten hyvät kulkuyhteydet suomalaisille ja kansainvälisille toimijoille. Kunta räätälöi teolli-

suustontit yritysten tarpeisiin ja myynti tapahtuu tapauskohtaisesti. Tonttien hinnoittelu alkaa 0,50 €/m² (alv 0 %), mikä tekee niistä kilpailukykyisen vaihtoehdon alueen yrityksille.

2.4 Tonttien nykytila

Ruokolahden kunnassa on tarjolla laaja valikoima tontteja niin pientalorakentamiseen kuin teollisuudelle. Vapaana olevat tontit sijaitsevat keskeisillä paikoilla taajamissa ja haja-asutusalueilla. Tonttien koot vaihtelevat 1 000 m² – 2 514 m² välillä ja hinnat vaihtelevat 200€ – 15 000€ välillä. Perinteisten pientalotonttien lisäksi kunnalta löytyy Vaittilanrannasta ja Käringiltä omakotitontteja, joiden hinnat ovat 48 000–70 000 € välissä, sekä Pappilanlahdelta erilaisia tontteja Saimaan rannan välittömässä läheisyydessä.

Raportin laadinnan aikana kunnalla on myytäviä omakotitontteja yhteensä 89 kpl. Kauppakirjoja allekirjoitetaan 1–4 kpl vuodessa, mukaan lukien teollisuustontit.



Kuva 1: Ruokolahden kunnan myytävät tontit vuosittain.

2.5 Tarve tulevaisuudessa

Ruokolahden kunnan tavoitteena on uusien kaavoitushankkeiden ja investointien kautta varmistaa, että myös jatkossa pystytään tarjoamaan kilpailukykyisiä ja houkuttelevia tontteja niin asumiseen kuin teollisuuteen. Kunnallistekniikan kehittäminen, kuten uusiutuvan energian käyttö, erityisesti uusilla alueilla on yksi keino kasvattaa alueen houkuttelevuutta.

Tonttimyynnin osalta kehitys on ollut tasaista ja maltillista viime vuosina. Kiinnostusta ovat herättäneet uudet kaavoitetut tontit hyvillä sijainneilla sekä yksittäiset myyntikohteet, kuten kunnalle perintöinä lahjoitetut kiinteistöt. Sen sijaan asema-kaava-alueet, esimerkiksi rakennettavuuden vuoksi pitkään myynnissä olleet omakotitalotontit (AO-tontit), eivät ole juurikaan herättäneet kiinnostusta ostajilta edellytetyn asuinrakennuksen rakentamisvelvollisuuden vuoksi. Näitä tontteja on haluttu liittää lisämaaksi jo olemassa oleville kiinteistöille. Kun kysyntä on näillä alueilla vähäistä ja tonttien hinnat alhaisia, voisi kunta harkita osan näistä tonteista myymistä lisämaaksi kaavoittamisen kautta. Tämä lisäisi joustavuutta tonttikäytössä ja vastaisi paremmin tarpeisiin. Tässä tulee kuitenkin huomioida, että taajamametsät ovat kunnalle myös tärkeä tulonlähde. Lisäksi kunnan hallinnassa olevien taajamametsien hoito lisää alueiden viihtyvyyttä ja ulkoista kauneutta.

Kunnalla on myös hinnoittele mattomia vapaa-ajan tontteja, jotka sijaitsevat sekä Saimaan että sisäjärvien rannalla. Valtaosa näistä tonteista on valmiiksi lohkottu ja sijaitsevat Karoniemessä. Koska Ruokolahti on tunnettu mökkikunta ja Saimaa on keskeinen vetovoimatekijä, näiden tonttien hinnoittelu ja myynti olisi ajankohtaista. Tonttien uudelleenhinnoittelu nykypäivän markkinakysyntää vastaavaksi voisi myös olla aiheellista. Kohdennetulla markkinoinnilla varsinkin vapaa-ajan asutusten kiinteistöjen kiinnostusta olisi mahdollista lisätä.

3 Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslain sekä vuoden vaihteessa voimaan tulevan rakentamislain mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat kuitenkin olla erilaisia kunnan eri alueilla.

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisten olojen kannalta tarpeelliset määräykset suunnitelmallisesta ja sopivasta rakentamisesta, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisesta sekä hyvän elinympäristön toteutumisesta ja säilyttämisestä.

Kunnan rakennusjärjestys tullaan uusimaan 1.1.2025 voimaantulevasta, edellisen eduskunnan hyväksymästä rakentamislaita. Uusi rakentamislaki korvaa nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain. Lakiin tulee vielä nykyisen eduskunnan tekemiä muutoksia, minkä vuoksi lain hyväksyntä on viivästynyt.

Kuntaliitto julkaisi uuden lakiluonnoksen pohjalta mallirakennusjärjestyksen 25.9.2024. Mallirakennusjärjestystä pyritään käyttämään myös Ruokolahden kunnan uuden rakennusjärjestyksen pohjana. Rakennusjärjestyksen uusiminen tehdään yhteistyössä Imatran, Rautjärven ja Parikkalan kanssa, huomioiden kunkin kunnan erityispiirteet. Rakennusjärjestyksen laatiminen on alkanut ja ensimmäinen varsinainen yhteistyöpalaveri pidettiin Imatralla 4.10.2024. Rakennusjärjestyksen uusimiselle on siirtymäaikaa kaksi vuotta rakentamislain voimaantulemisesta, mutta tavoitteena on kuitenkin saada uudet rakennusjärjestykset valmiiksi jo kevään 2025 aikana.

4 Asuminen

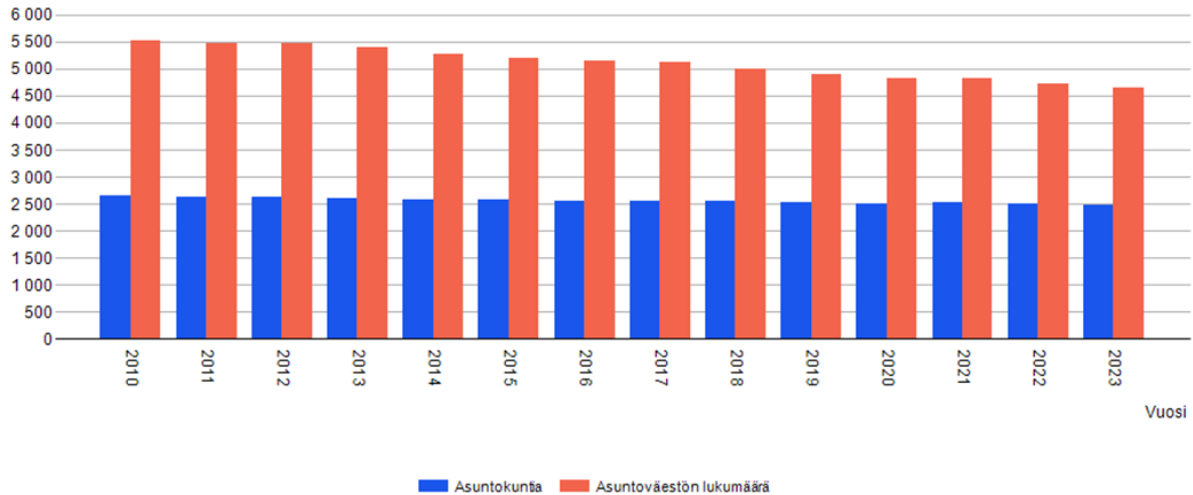
4.1 Asumisen nykytila

4.1.1 Asuntoväestön määrä Ruokolahdella

Ruokolahdella oli vuoden 2023 lopussa yhteensä 2470 asuntokuntaa. Määrä pienentyi edeltävän kymmenen vuoden aikana noin sadalla ja keskimäärin noin kymmenellä vuodessa. Vastaavasti asukkaiden lukumäärä pieneni noin 630:llä. Asukkaiden määrän

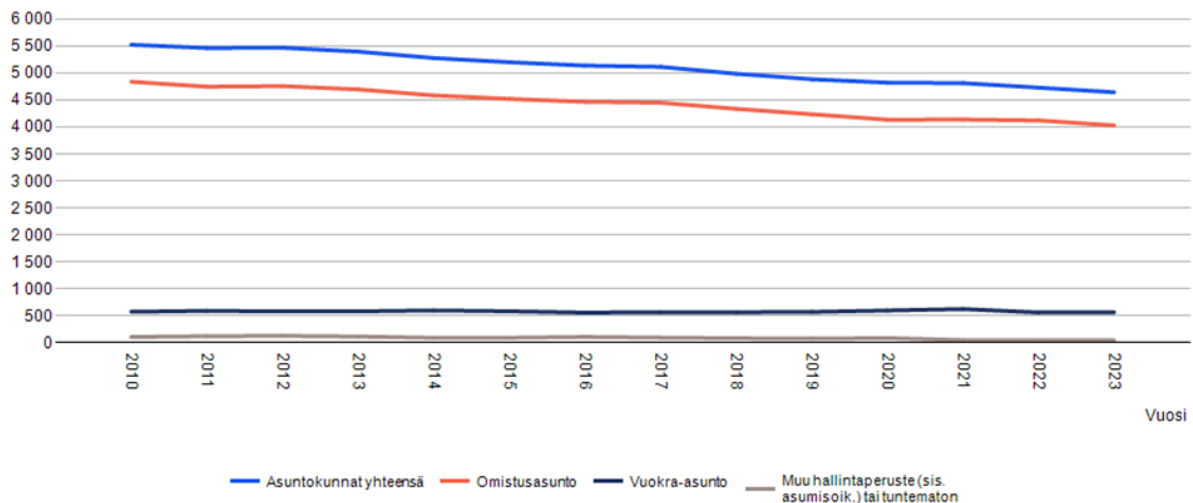
pienentymisestä huolimatta asuinkuntien lukumäärän aleneminen on huomattavasti maltillisempaa. Asuinkuntien ja asukkaiden väheneminen on keskittynyt pitkälti omakotitaloihin, kun taas rivi- ja kerrostaloasuinkuntien määrä on pysynyt lähes ennallaan.

Asuntokunnat ja asuntoväestö muuttujina Tiedot ja Vuosi. Ruokolahti.



Kuva 2: Ruokolahden asuntokunnat ja asuntoväestö muuttujina tiedot ja vuosi.

Asuntokunnat ja asuntoväestö muuttujina Hallintaperuste ja Vuosi. Ruokolahti, Asuntoväestön lukumäärä.

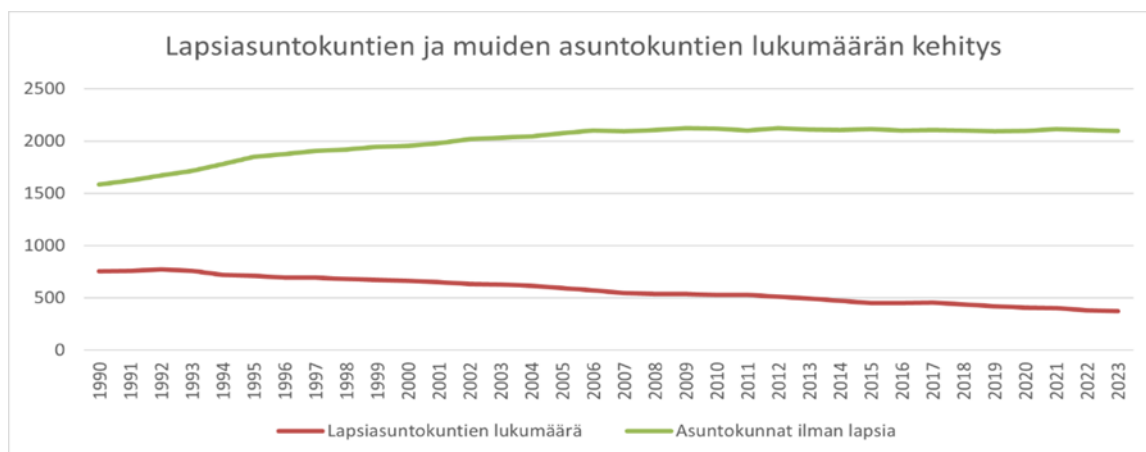


Kuva 3: Ruokolahden asuntokunnat ja asuntoväestö muuttujina hallintaperuste ja vuosi.

Noin 86 % väestöstä asuu omistusasunnossa, ja väestön väheneminen on keskittynyt

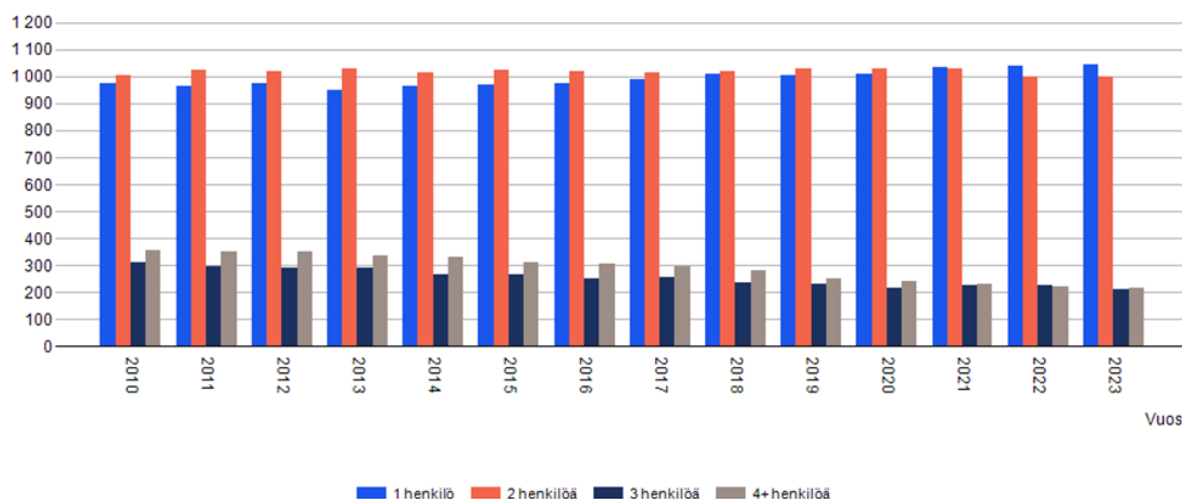
omistusasujiin. Vuokra-asuntojen ja niissä asuvien asukkaiden määrä on pysynyt hyvin vakaana.

Asuntokuntien lukumäärän pienentyminen selittyy käytännössä kokonaan lapsiasuntokuntien (lapsiasuntokunnassa on vähintään yksi alle 18-vuotias) lukumäärän pienentymisellä. Yksin ja kaksin asuvien ruokolahtelaisten kokonaismäärä on pysynyt käytännössä ennallaan.



Kuva 4: Ruokolahden lapsiasuntokuntien ja muiden asuntokuntien lukumäärän kehitys.

Asuntokunnat ja asuntoväestö muuttujina Asuntokunnan koko ja Vuosi. Ruokolahti, Asuntokuntia.



Kuva 5: Ruokolahden asuntokunnat ja asuntoväestö muuttujina asuntokunnan koko ja vuosi

Väestöennuste 2024: Väestö 31.12. muuttujina Alue, Vuosi, Sukupuoli, Tiedot ja Ikä

	Yhteensä					
	Väestö 31.12. (ennuste 2024)					
	Yhteensä	0 - 6	7 - 64	65 - 74	75 - 84	85 -
Ruokolahti						
2024	4 705	153	2 761	897	622	272
2030	4 381	142	2 447	803	705	284
2040	4 046	143	2 203	677	627	396

Kuva 6: Ruokolahden väestöennuste 2024, 2030 ja 2040: väestö 31.12. muuttujina alue, vuosi, sukupuoli, tiedot ja ikä.

Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan vuoteen 2030 mennessä merkittävää kasvua tapahtuu 75–84-vuotiaiden ikäryhmässä, noin 85 asukkaan verran. Tästä väestöstä paikallisesti ja valtakunnallisesti noin 98 % asuu edelleen kotonaan. Käytännössä tämä tarkoittaisi muualla kuin kotona asuvien määrän kasvua 3–6 asukkaan verran. Tätä vanhemmissa ikäryhmissä väestömäärä kasvaisi hyvin maltillisesti. Yli 85-vuotiaiden määrät lähtevät määrällisesti nopeaan kasvuun juuri vuoden 2030 tienoilla. Vuonna 2040 heitä asuisi Ruokolahdella noin 125 enemmän kuin nykyisin. Tämän ennusteen luotettavuus on parempi kuin väestöennusteen kokonaisuutena, sillä muuttoalttius kunnasta toiseen on 70 vuotta täyttäneillä hyvin matala (esimerkiksi vuonna 2020 n. 0,7 %).

4.1.2 Vakituinen asuminen Ruokolahdella

Ruokolahden 2470 asuntokuntaa (vuonna 2023 4643 hlö) asuu 90 kylän alueella. Näistä asuntokunnista noin 82 % on yhden ja kahden henkilön talouksia. 2042 asuntokuntaa asuu omistusasunnossa ja suurin osa siitä on omakotiasumista. Loput asuntokunnat asuvat vuokralla joko kunnan tai yksityisen vuokranantajan asunnoissa.

Ruokolahden kunnan vuokra-asunnot ovat joko kunnan suoraomisteisia tai tytäryhtiön, Ruokolahden Vuokratalot Oy, kautta hallinnoituja. Kunnan tarjoamia vuokra-asuntoja löytyy kuuden kylän alueelta. Kunnan vuokra-asuntojen käyttöasteet ovat olleet erinomaisella tasolla, yli 95 %.

4.1.3 Vapaa-ajan asuminen Ruokolahdella

Vapaa-ajan asukkaat lisäävät kunnan väkimäärää kesäisin ja loma-aikoina. Ruokolahdella on noin 4000 vapaa-ajan asumiseen tarkoitettua paikkaa, joista 5 % soveltuu ympärivuotiseen käyttöön. Ns. tyhjiä kiinteistöjä käytetään myös vapaa-ajan asumiseen. Vapaa-ajan asunnoilla vietetty aika kasvaa nykyisten etätyömahdollisuuksien ansiosta. Vapaa-ajan asukkaat ovat kunnalle tärkeä asukasryhmä, sillä he käyttävät kunnan palveluita ja tuovat tuloja paikallisille yrittäjille. Toimiva vapaa-ajan asumisen mahdollistava rantayleiskaava, joka huomioi niin vapaa-ajanasukkaiden kuin myös koko kunnan asukkaiden virkistymismahdollisuudet ja luontoarvot, on tärkeässä asemassa kunnan vetovoimaisuuden kannalta.

4.1.4 Ruokolahden kunnan suoraomisteiset vuokra-asunnot

Kunnan suorassa omistuksessa ovat ns. palveluasumiseen tarkoitettut kiinteistöt, Ilta-tähti, Ruokorinne ja Toimila, joissa paikkoja on yhteensä 45 sekä hyvinvointiaseman 28 paikkaa, jotka ovat Etelä-Karjalan Hyvinvointialueen (EKHVA) käytössä. Näihin kohteisiin hyvinvointialue valitsee asukkaat hoidollisin perustein. Vuokrasopimukset hallinnoidaan asuntotoimiston kautta yhteistyössä EKHVA:n ja asukkaiden (tai monesti omaisten) kanssa.

Kunta omistaa 12 yksittäistä osakehuoneistoa Rasilan alueen asunto-osakeyhtiöistä. Kunnan suorassa omistuksessa on Kerrostie 4:n kerrostalo, jossa on 18 huoneistoa sekä neljän huoneiston rivitalo Mutkapolulla. Yhdessä näistä huoneistossa toimii Imatran seudun ympäristötoimen eläinlääkäri. Näiden lisäksi kunnan suorassa omistuksessa olevat yksittäiset kiinteistöt ovat Tapiontie 40:n paritalo, Salosaarentie 32:n omakotitalo ja Kaljanimentie 137:n omarantainen omakotitalo. Kaikkiaan kunnan suorassa omistuksessa olevia vuokra-asuntoja on 111. Tässä luvussa ei ole huomioitu kiinteistöä Rasilantie 57, koska se puretaan vuoden 2025 aikana.

4.1.5 Ruokolahden Vuokratalot Oy

Kunnan 100 % omistaman tytäryhtiön, Ruokolahden Vuokratalot Oy, omistuksessa on 15 kiinteistöä ja kaksi yksittäistä osakehuoneistoa, joissa on yhteensä 151 huoneistoa ja yhteensä 8374,5 asuineliötä. Kerrostalokiinteistöjä on kaksi ja loput ovat rivitalo-kiinteistöjä. Kerrostalot sijaitsevat Rasilan taajamassa Rantaharjun alueella. Rivitalo-kiinteistöt sijaitsevat Rasilassa, Salosaassa, Käringillä, Oritlammella, Huhtasenkylässä ja Pohjalankilassa.

11 kiinteistöä 15:ta on rakennettu ennen 1990 luvun puoliväliä. Kiinteistöt ovat suu- relta osin tyydyttävässä kunnossa. Rakennusten laskennallisen käyttöikänsä puolesta vaativat mittaviakin korjauksia.

Alla olevassa taulukossa on Ruokolahden Vuokratalojen kiinteistöt, niiden valmistu- misvuosi sekä rajoitusten alaiset kohteet sekä ARA-rahoituksen rajoituksen päättymis- vuosi.

Taulukko 1: Ruokolahden Vuokratalot Oy:n kiinteistöt, valmistumisvuodet, ARA rajoitusten alaiset kohteet ja ARA- rajoitusten päättymisvuodet.

osoite	rakennusvuosi	Ei ARA-rajoitusta /ARA-rajoituksen päättymisvuosi
Lumikontie 14	1990	Ei ARA-rajoitusta
Lankilantie 53	1990	Ei ARA-rajoitusta
Lampikuja 4	1991	päättyy 2036
Metsäkouluntie 1	1992	päättyy 2037
Kumparetie 2	1992	päättyy 2036
Ukonpolku 5	1991	päättyy 2037
Järkäletie 4-6	1999	Ei ARA-rajoitusta
Lampikuja 2	1993	päättyy 2037
Mertatie 1-3	1992	päättyy 2037
Nällisuontie 11	1989	päättyy 2034
Kalliokuja 3	1984	päättyy 2029
Kalliokuja 5	1986	päättyy 2030
Hannahontie 1-3	2001	Ei ARA -rajoitusta
Tupaukontie 2	2004	Ei ARA -rajoitusta
Varvikkotie 7	2007	Ei ARA -rajoitusta

Vuokratalojen viidestätoista kohteesta ARA-rajoitusten alaisia on yhdeksän. ARA-kohteita koskevat laissa säädetyt käyttö- ja luovutusrajoitukset. Rajoitusten tarkoituksena on pitää asunnot riittävän pitkään vuokratäytössä ja niiden asumiskustannukset kohtuullisina.

“Valtion tukemat vuokra-asunnot, ARA-vuokra-asunnot, on osoitettava niitä eniten tarvitseville. Asukasvalinnoilla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakentamiseen ja sosiaalisesti tasapainoisiin asuinalueisiin. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että asukasvalinnassa arvioidaan hakijaruokakunnan asunnontarvetta, varallisuutta ja tuloja.” (Lähde: [Aran ohjeet: ara-vuokra-asunnot](#)).

4.1.6 As. Oy Ruokolahden Elvinkulma

Vuonna 1992 valmistunut ja toimintansa aloittanut As. Oy Ruokolahden Elvinkulma on kunnan 100 % omistama asunto-osakeyhtiö, jossa on neljä asuinhuoneistoa. Yksi huoneistoista on Etelä-Karjalan hyvinvointialueen käytössä, jossa järjestetään päivätoimintaa sekä kunnan ns. olohuonetoimintaa.

4.1.7 Ruokolahden Vanhustentaloyhdistys ry.

Kunta hallinnoi myös Ruokolahden Vanhustentaloyhdistys ry:n kiinteistöjä Virastotiellä ja Säästötiellä. Ruokolahden Vanhustentaloyhdistys ry perustettiin vuonna 1975 edistämään ikäihmisten asuinoloja kunnan alueella. Yhdistyksen perustajajäseninä kunnan lisäksi olivat Ruokolahden seurakunta, ruokolahtelaiset eläkejärjestöt, ruokolahtelaisia yhdistyksiä sekä muutama yksityinen henkilöjäsen.

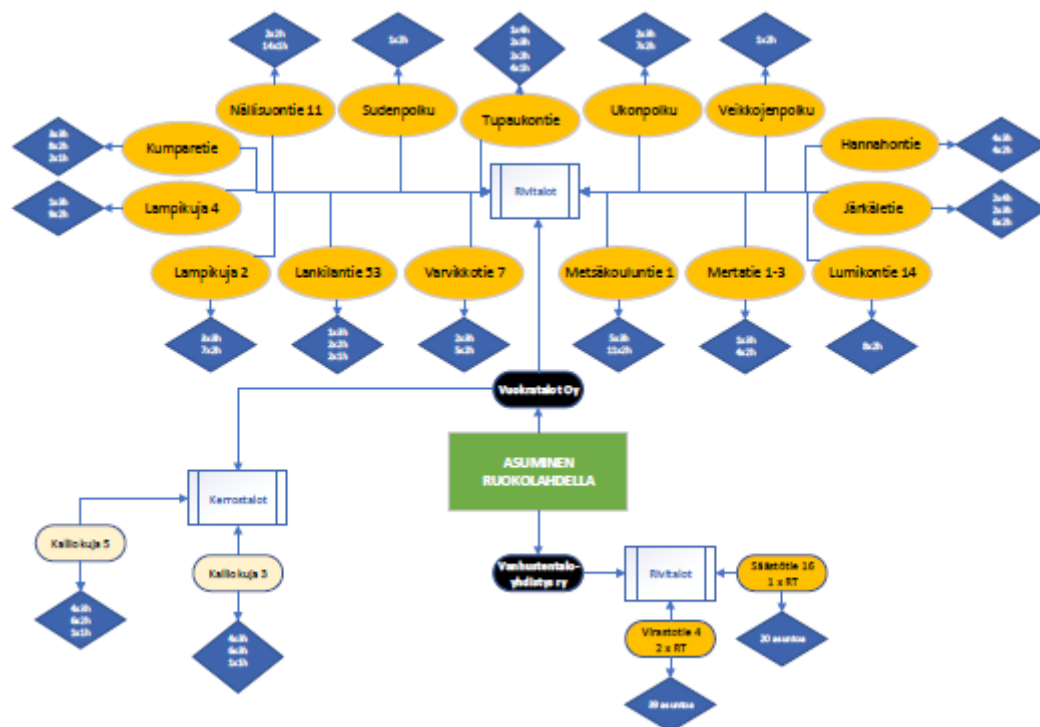
Vanhustentaloyhdistyksen kahdessa kiinteistössä on 59 huoneistoa, joissa on yhteensä 1750 asuineliötä. Koivurannan huoneistot, 39 kpl, valmistuivat vuonna 1975 ja Säästötienhuoneistot, 20 kpl, vuonna 1985. Koivurannan huoneistojen kylpyhuoneet saneerattiin vuonna 2010 raha-automaattiyhdistykseltä saadulla avustuksella sekä lainarahalla. Koivurannan huoneistot ovat käyttöikänsä päässä, joten ne tulee purkaa lähitulevaisuudessa.

Säästötien kiinteistöllä on meneillään perusparannus, johon saatiin asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA) ikäihmisten asuinoloja parantava korjausavustus. Avustus on puolet perusparannushankkeesta. Perusparannus valmistui vuoden 2024 loppuun mennessä.

4.1.8 Kaikki kunnan vuokra-asunnot

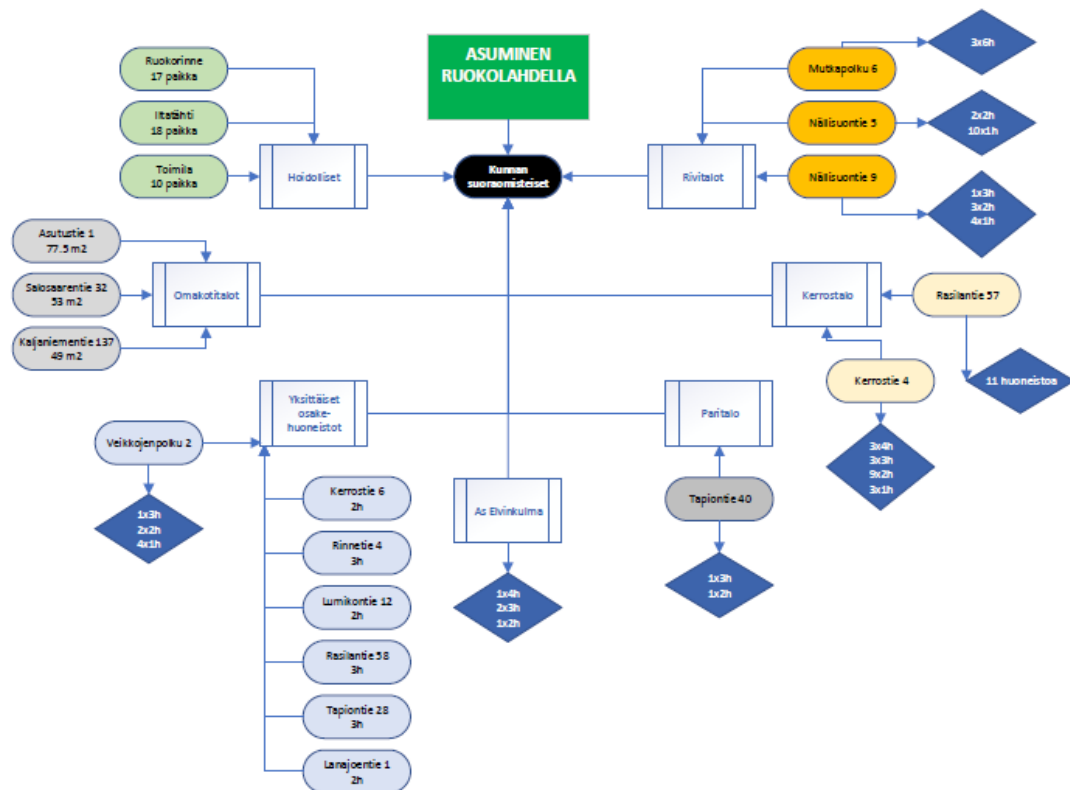
Alla olevissa kiinteistökaavioissa on kuvattuna kaikki kunnan vuokra-asunnot.

1. Ruokolahden vuokratalot Oy ja Ruokolahden Vanhustentaloyhdistys ry



Kuva 7: Asuminen Ruokolahdella: Ruokolahden Vuokratalot Oy ja Vanhustentaloyhdistys ry

2. Ruokolahden kunnan suoraomisteiset asunnot



Kuva 8: Asuminen Ruokolahdella: kunnan suoraomisteiset asunnot

4.2 Asumisen tulevaisuus

Ruokolahdella on toimivat peruspalvelut kuntalaisille niin päivittäisasioiden kuin terveys-, hoiva- ja opetustarpeiden hoitamiseen, mitkä tarjoavat hyvät asumisen edellytykset kunnassa.

Kunnassa on uusi vuonna 2018 käyttöön otettu koulukeskus, jossa toimii myös varhaiskasvatus. Varhaiskasvatus on Ruokolahdella maksutonta, mikä tukee lapsiperheiden asumista kunnassa. Nuorille järjestetään nuorisotoimen puolesta aktiviteettejä ja toimintaa. Peruskoulun päätyttyä nuoret siirtyvät opintojensa takia muualle asumaan.

Kuten monissa pienissä maaseutukunnissa niin myös Ruokolahdella asuminen ikääntyvän ja vähenevän väestön alueella tuo mukanaan useita haasteita ja mahdollisuuksia. Ikääntyvä väestö tarvitsee usein erityisiä palvelua, kuten terveydenhuoltoa ja sosiaalista tukea. Asuinalueiden esteettömyydestä ja palveluiden saatavuudesta on tarpeen huolehtia.

Ympäristöministeriön ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelma 2020–2022-hankkeella toteutettiin Etelä-Karjalan hyvinvointialueen toimesta Ruokolahden ikääsumisen suunnitelma vuosille 2023–2028. Hankkeen pääpaino oli tulevaisuuden asumisratkaisujen selvittäminen ja ikäystävällisyyden kehittäminen Ruokolahdella.

Lakiesityksen (HE 231/2021 vp) tuomat muutostarpeet sekä kunnan nykyinen hyvinvointipalveluiden toimitilojen ja palveluasumisen asuntokannan kunto huomioiden, on Ruokolahden kunnanvaltuusto päättänyt rakennuttaa uuden asuinkiinteistön Rasilantie 61 tontille. Kiinteistöön tulee hyvinvointiasema ja kotihoiton toimitilat sekä palveluasuntoja. Etelä-Karjalan Hyvinvointialue tulee kiinteistöön vuokralaiseksi. Yksi kerros varataan kunnan omille vuokra-asunnoille. Kiinteistön rakentaminen alkaa 4/2025 ja valmistuu 10/2026.

Saman aikaisesti uuden rakentamisen kanssa tulee tarkastella tulevaisuuden ratkaisut Ruokolahden Vanhustentaloyhdistys ry:n kannalta. Yhdistyksen säännöissä sanotaan, että mikäli yhdistys lopettaa toimintansa siirtyvät yhdistyksen varat kunnan vastuulle. Yhdistyksen 59 asunnosta Koivurannan 39 asuntoa ovat käyttöikänsä päässä eikä niitä ole kannattavaa kunnostaa. Kiinteistön tämänhetkinen käyttöaste on noin 62 %, mikä tarkoittaa, että 15 asuntoa on tyhjänä. Säästötien asuntojen perusparannus mahdollistaa asuntojen käytön seuraavaksi 10–15 vuodeksi. Perusparannukseen saadun ARA-avustuksen ehtona on asuntojen käyttö ikäihmisten tarpeisiin 10 vuoden ajan.

Kunnan tavanomaisten vuokra-asuntojen käyttöaste on pysynyt hyvällä tasolla, 95–98 %. Kunnan asukasmäärän väheneminen vaikuttaa kuitenkin vuokra-asuntohakijoiden määrään, jossa näkyy selkeä pudotus kymmenen vuoden takaiseen verrattuna. Vuonna 2013 vuokra-asuntoa hakevia asuntokuntia oli 203 ja vuoden 2023 vastaava luku oli 79 (luku ei sisällä Ekhvan kautta tulleita 22 hakemusta).

Väestön väheneminen vaikuttaa asuntojen kysyntään, jolloin vapaana olevia tyhjiä asuntoja löytyy asuntomarkkinoilta. Tämän takia kunnan täytyy varautua vuokra-asuntojen käyttöasteen laskuun. Käyttöasteen lasku vaikuttaa kiinteistöjen tuottoihin, jolloin pienempiin tuloihin sekä mahdollisiin tappioihin on varauduttava.

Asuntojen kysynnän lasku on johtanut asuntojen hintojen alenemiseen, mikä toisaalta voi olla hyvä uutinen nuoremmille asukkaille tai perheille, jotka etsivät edullisempia asumisratkaisuja.

On hyvin tärkeää pitää yllä kunnan elinvoimaisuutta ja yhteisöllisyyttä, joilla houkutel- laan kuntaan eri ikäisiä uusia asukkaita. Yhteisöjen aktivointi ja osallistaminen ovat avainasemassa, jotta alueet pysyvät elinvoimaisina ja asuttuina myös tulevaisuudessa.

5 Teollisuus

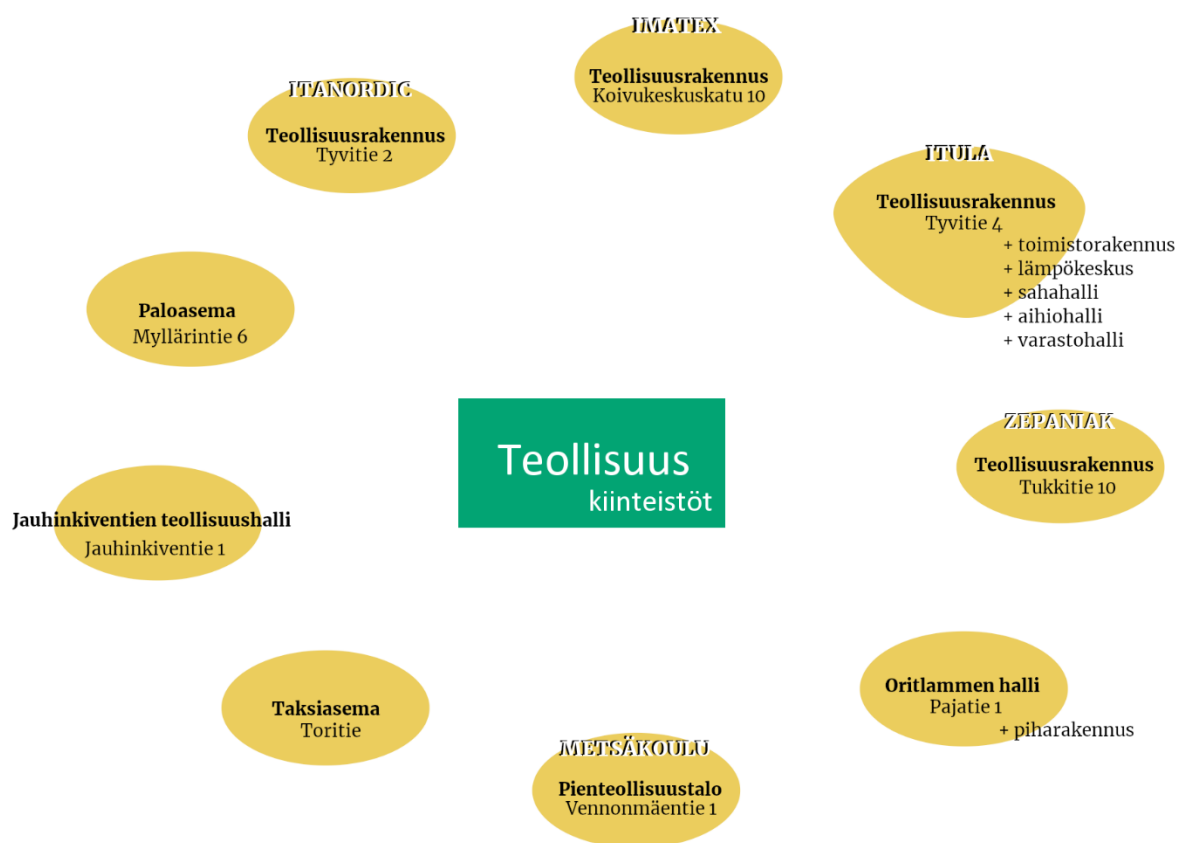
5.1 Teollisuuden nykytila

Kunnan asemakaava-alueilla sijaitsee neljä teollisuusaluetta. Alueet sijaitsevat keskustaajaman asemakaava-alueella Myllyntaustassa ja Majavantiellä sekä Oritlammen asemakaava-alueella Puntalan teollisuusalueella ja Pajatien alueella. Puntalan teollisuusalue mahdollistaa myös suurempien teollisuuskiinteistöjen sijoittumisen Ruokolahdelle. Kaikilla teollisuusalueilla sijaitsee kunnan ja myös yksityisten yritysten omistamia teollisuuskiinteistöjä.

Kunnan suorassa omistuksessa on yhteensä yhdeksän teollisuusrakennusta, jotka ovat vuokrattuina yrityksen sekä muiden toimijoiden käyttöön. Rakennettujen kiinteistöjen vuokrausaste on 100 %.

Yritystiloista neljä sijaitsee Puntalan teollisuusalueella, yksi Pajatien alueella ja kaksi Myllyntaustan pienteollisuusalueella. Toinen Myllyntaustan teollisuuskiinteistöistä on vuokrattu Etelä-Karjalan hyvinvointialueelle pelastuslaitoksen käyttöön. Lisäksi kunta omistaa Vennonmäellä pienteollisuustalon, jossa toimii Saimaan ammattiopisto

Sampon metsä- ja ympäristöalan ammatillinen oppilaitos. Kunnan omistuksessa on myös keskustan alueella taksiasema, joka on vuokrattu taksialan yrityksille. Myllyn- taustan teollisuusalueella sijaitsee kunnan teknisten palvelujen keskusvarasto ja sosiaalitalat.



Kuva 9: Ruokolahden kunnan omistamat teollisuuskiinteistöt.

Yllä olevassa kuvassa on esitetty kunnan teollisuuskiinteistöt kaaviona.

5.2 Teollisuuden tulevaisuus

Teollisuuden tulevaisuus Ruokolahdella riippuu useista tekijöistä, kuten taloudellisesta kehityksestä, ympäristötavoitteista ja alueen resurssien hyödyntämisestä. Alueella voi olla mahdollisuuksia kehittyä erityisesti uusiutuvan energian, kestävämmän tuotannon ja teknologian saralla.

Yhteistyö paikallisten yritysten ja oppilaitosten välillä edistää innovaatioita ja osaamisen kehittämistä. Lisäksi infrastruktuurin ja liikenneyhteyksien parantuminen houkuttelee uusia investointeja ja yrityksiä alueelle. On tärkeää, että paikalliset päättäjät ja yhteisöt tekevät yhteistyötä suunnitellessaan tulevaisuuden teollisuusratkaisuja, jotta ne olisivat kestäviä ja tuottavia.

Nykyiset kunnan omistuksessa olevat teollisuuskiinteistöt on hankittu yritystoiminnan alueelle sijoittumisen edistämiseksi. Tilojen omistaminen ei kuitenkaan ole kunnan ydintoimintaa. Rakennusten omistuspohja voi olla kunnasta riippumaton ja kunta pyrkii myymään ne yrityksille. Kunnan tulee mahdollistaa tonttitarjontaa erilaisen teollisuuden tarpeisiin ylläpitämällä teollisuustonttitarjontaa yritysten tarpeet huomioiden ja tarvittaessa kaavoittamalla lisäalueita teollisuuden tarpeisiin, huomioiden niin pienten kuin suurten yritysten tarpeet.

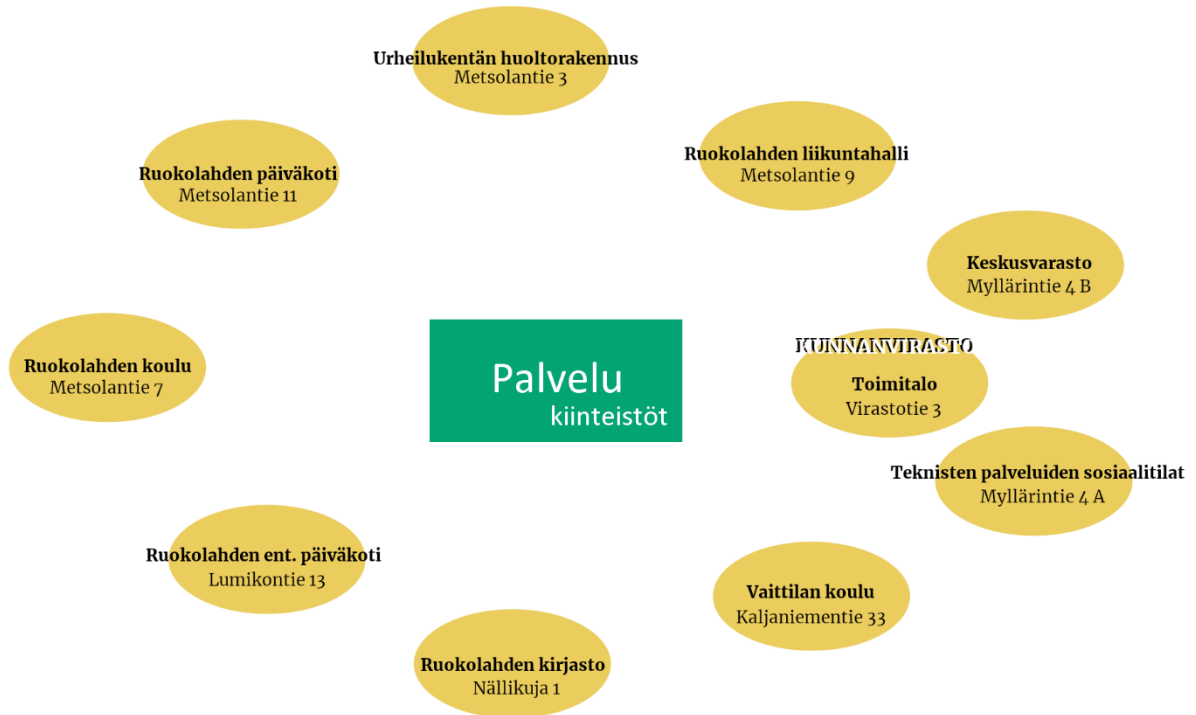
6 Kunnan palvelutuotannon kiinteistöt

Kunnan palvelutuotannon käytössä on kahdeksan rakennusta. Nämä rakennukset ovat kunnan järjestämien palvelujen kannalta keskeisiä, kunnan suoraan omistamia ja hallinnoimia rakennuksia. Kaikki kunnan palvelutuotannon rakennukset sijaitsevat keskustaajaman alueella. Keskitetty sijainti tuo etua kiinteistöjen ylläpidon toiminnallisuuteen.

Kunnan palvelutuotannon rakennuksia ovat Ruokolahden koulu, liikuntahalli, päiväkotikoti, koulun Metsolan toimipiste, urheilukentän huoltorakennus, kirjasto, Vaittila-

kiinteistö ja kunnantalo. Kunnan teknisten palvelujen palvelutuotannon toimisto sijaitsee kunnan omistamissa tiloissa Kiinteistö Oy Torinkulmassa ja keskusvarasto sekä työntekijöiden sosiaalityilat Myllyn taustan teollisuusalueella.

Alla olevassa kuvassa on esitetty palvelutuotannon kiinteistöt kaaviona.



Kuva 10: Ruokolahden palvelutuotannon kiinteistöt.

Kunta on vuokrannut Etelä-Karjalan hyvinvointialueelle hyvinvointiaseman tilat Nällickuontieltä ja osan Ruokorinteen ja Iltatähden tiloista hoidollisiin tarpeisiin. Näiden tilatarpeiltaan ja kunnoltaan vanhentuneiden tilojen korvaamiseksi kunta rakennuttaa uuden Rasilantie 61 -kiinteistön, joka valmistuu syksyllä 2026. Vanhojen tilojen mahdollinen uudelleenkäyttö, myynti tai purku on tehtävä ennen uuden rakennuksen valmistumista.

7 Rakentaminen ja kunnossapito

Ruokolahden kunta on mukana maakunnallisessa Hinku-kunta verkostossa. Ympäristön ja energiatehokkuuden tavoitteet ovat keskeisiä teemoja uudisrakentamisessa ja

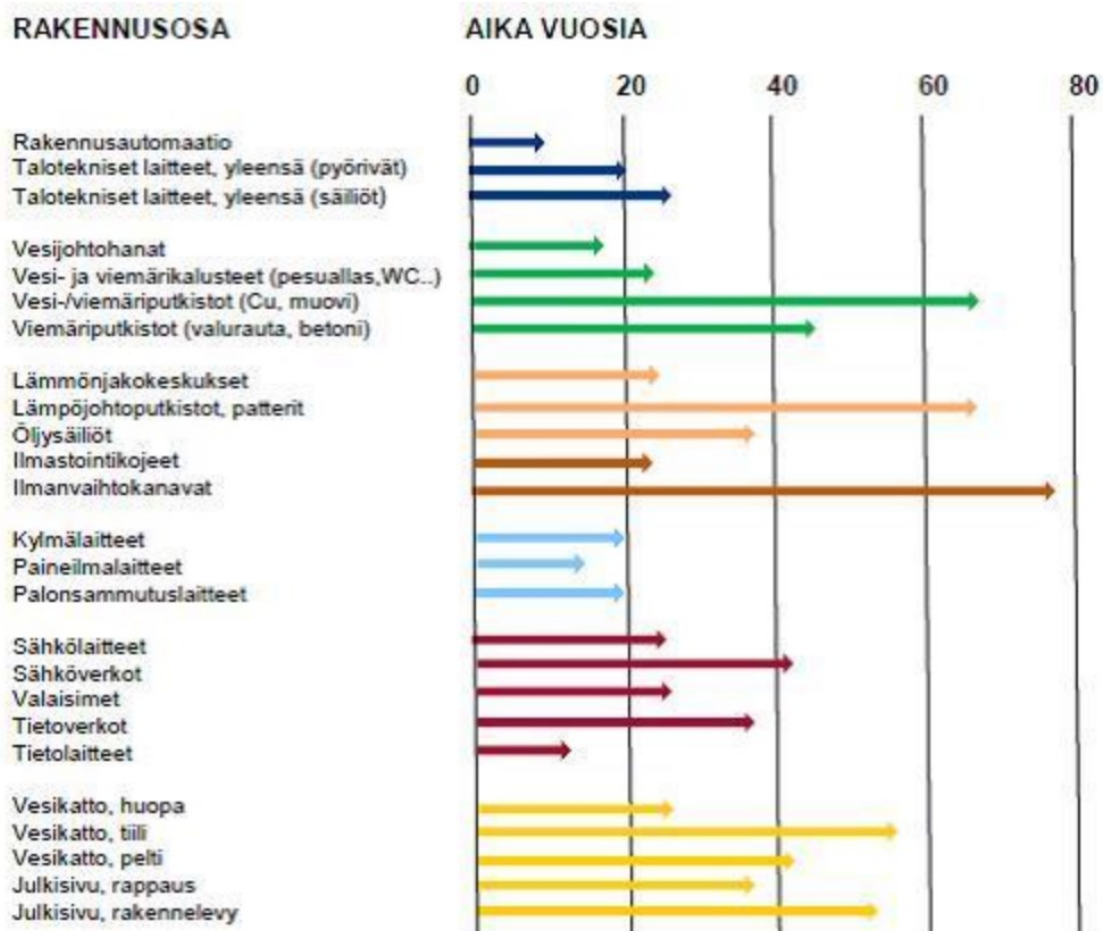
korjaamisessa. Hinku-kunnalle teemat, joissa painotetaan kestävä kehitystä ja ympäristöystävällisiä ratkaisuja, ovat erityisen tärkeitä.

Rakennuksen elinkaaren ylläpidossa on huomioitava rakennuksen koko käyttöiän aikainen hallinta sisältäen käyttäjien muuttuvat tarpeet, tekninen kunto ja kustannukset. Rakennuksen elinkaaren aikaiset kustannukset koostuvat rakennuskustannuksista, ylläpitokustannuksista, muutos- ja peruskorjauskustannuksista, ajanmukaistamiskustannuksista sekä purkukustannuksista. Nykyisin rakennuksen tekniseksi käyttöiksi suunnitellaan useimmiten viisikymmentä vuotta. Rakennuksen elinkaaren aikainen korjausvelan hallinta on kuitenkin huomioitava suunnitelmallisella kiinteistönpidolla. Keskeiset kiinteistöjen ylläpidon päämäärät ovat:

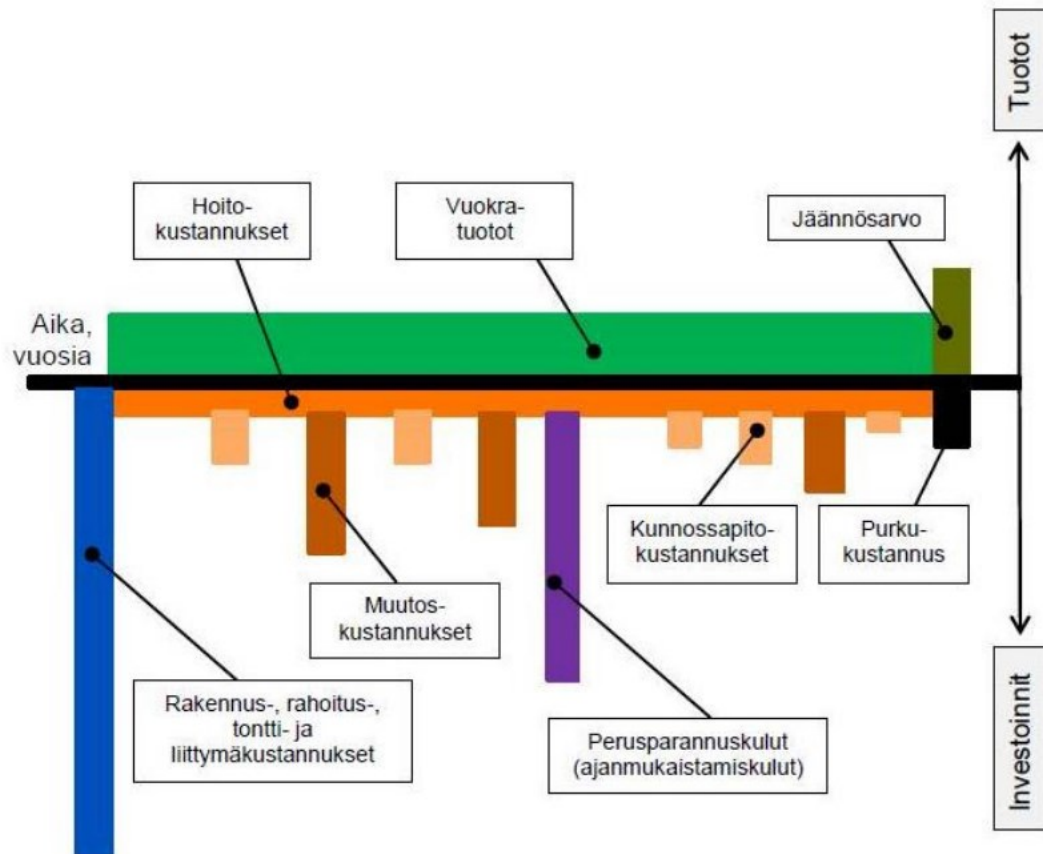
1. kiinteistöjen arvo säilyy määritellyllä tasolla,
2. tilojen sijainti ja määrä vastaa käytön tarpeita,
3. varmistetaan rakennusten pitkä ja kustannustehokas elinkaari,
4. vähennetään toiminnalla ja ratkaisuilla ympäristökuormitusta,
5. kiinteistöissä on turvallista ja terveellistä toimia ja
6. kiinteistöjä ja käyttäjiä palvelevat prosessit ja ohjelmistot ovat riittävät ja käyttäjäystävälliset.

Suunnitelmallisen kiinteistönpidon tavoitteena on säilyttää kiinteistön kunto, olosuhteet ja arvo tilatarpeeseen priorisoidulla järjestyksellä. Nämä tavoitteet saavutetaan jatkuvalla kunnossapidon ja kiinteistönhoidon avulla. Suunnitelmallisen kiinteistöpidon työkaluna on rakennusasiantuntijan laatimat kuntoarviot, joissa tehdään toimenpide-ehdotukset rakennuksen kunnossapitoon käyttötarpeen mukaisesti.

Korjausvelan hallinnassa tulee ottaa huomioon eri rakennusosien ja materiaalien tekniset käyttöiät, jotka edellyttävät erilaisia kunnossapito- ja peruskorjaustoimia rakennuksen elinkaaren ajalla. Erityisesti peruskorjausajankohta on syytä huomioida kiinteistön ylläpidossa ja taloussuunnittelussa, kuten myös rakennuksen elinkaaren lopussa oleva rakennuksen purkukustannus.



Kuva 11: Rakennusosien keskimääräiset käyttöiät (Lähde: Myyryläinen L. Kiinteistöjen teknisen huollon käsikirja).



Kuva 12: Rakennuksen elinkaarikustannukset ja tuotot (Lähde: Myyryläinen L. Kiinteistön kunnossapidon ja elinkaaren hallinta).

Kiinteistömassaa määritellessä tulee rakennukset luokitella kehitettäviin kiinteistöihin, loppuun käytettäviin kiinteistöihin ja myytäviin ja purettaviin kiinteistöihin sekä lisäksi kunnan omistamiin osakkeisiin.

7.1 Uudisrakentamisen yleiset tavoitteet

Ruokolahdella kiinteistöjen uudisrakentamisen tavoitteet painottuvat viihtyisän ja turvallisen elinympäristön luomiseen sekä ympäristön arvokkuuden säilyttämiseen. Kaavoituksessa pyritään tukemaan monipuolista luontosuhdetta ja korostamaan alueen kulttuurihistoriaa. Kunta panostaa myös asukkaiden osallistumismahdollisuuksiin ja tiedottamiseen kaavoitus- ja rakennushankkeissa.

Uudisrakentaminen tarkoittaa uuden rakennuksen suunnittelua ja rakentamista tyhjälle tontille tai aikaisemmin käytössä olleen rakennuksen tilalle. Uudisrakentamisen

tavoitteena on aina toimiva, turvallinen, kestävä ja viihtyisä rakennus, joka palvelee käyttäjiään tehokkaasti.

Suunnittelussa varmistetaan, että tilat vastaavat käyttäjien tarpeita ja toimivat käyttötarkoituksensa mukaisesti, olipa kyseessä sitten asuin-, liike-, toimisto- tai teollisuusrakennus. Tavoitteena on tilaratkaisu, joka tukee käytännöllisyyttä, tehokkuutta ja joustavuutta huomioiden erityisesti Ruokolahden kunnan väestön ikärakenteen muutoksen ja väestön vähenemisen vaikutukset.

Uudisrakentamisessa tavoitellaan energiatehokkaita, ekologisia ja vähäpäästöisiä ratkaisuja, jotka pienentävät rakennuksen ympäristöjalanjälkeä. Tavoitteena uudisrakentamisessa on vähähiilisyys tai jopa hiilineutraalius, mihin tähdätään hyödyntämällä energiatehokkaita ratkaisuja, kuten uusiutuvia energianlähteitä ja ympäristöystävällisiä rakennusmateriaaleja.

Ruokolahden kunnan lämmöntuotannossa käytetään uusiutuvaksi energiaksi lukeutuvaa pellettiä. Lämpöenergia jaetaan osan Rasilan aluetta kattavaan kaukolämpöverkkoon ja kaikki kunnan uudisrakennukset liitetään kaukolämmön piiriin. Lisäksi kiinteistöissä hyödynnetään aurinkoenergiaa ja kiinteistökohtaista tuulivoimaa.

Uudisrakennukset suunnitellaan terveellisiksi ja turvallisiksi ympäristöiksi, joissa panostetaan hyvään ilmanlaatuun, materiaalivalintoihin ja tilojen käyttäjien hyvinvointiin. Tavoitteena on luoda tiloja, jotka ovat esteettömiä ja helposti saavutettavia kaikenlaisille käyttäjille, kuten liikunta- ja aistirajoitteisille. Tämä voi sisältää hissien, luiskien, leveiden ovien ja ohjaavien pintojen lisäämisen sekä erikoisratkaisut sisä- ja ulkotiloissa.

Ruokolahdella arkkitehtoninen laatu on tärkeä tavoite erityisesti alueilla, joissa rakennusten tulee sopeutua ympäristöönsä ja luoda yhtenäinen kaupunkikuva.

Uudisrakennuksissa tavoitellaan kustannustehokasta rakentamista niin rakennusvaiheessa kuin pitkän aikavälin käytössä ja ylläpidossakin. Budjetoinnissa huomioidaan

elinkaarikustannukset ja valituilla ratkaisuilla pyritään saamaan kestävä, mutta taloudellisesti kannattava lopputulos.

Ruokolahdella hyödynnetään älyteknologiaa helpottamaan rakennuksen käyttöä, energianhallintaa ja turvallisuutta. Älykkäät taloautomaatiojärjestelmät voivat säädellä lämmitystä, valaistusta ja ilmanvaihtoa tarpeiden mukaan, parantaen rakennuksen mukavuutta ja energiatehokkuutta ja jopa auttaa rakennuksen valvonnassa.

Rakennusten viihtyisyys ja käyttäjäkokemus ovat tärkeitä tavoitteita, jotka saavutetaan harkitulla suunnittelulla, ergonomisilla ratkaisuilla ja tiloihin tulevalla luonnonvalolla. Tavoitteena on luoda tiloja, joissa käyttäjät viihtyvät ja jotka edistävät heidän hyvinvointiaan. Muunneltavat tilaratkaisut antavat rakennukselle mahdollisuuden vastata muuttuviin käyttötarpeisiin ilman suuria remontteja.

Ruokolahdella uudisrakentamisen keskeisin tavoite on pitkäikäisyys. Rakennuksen tulee kestää aikaa sekä toiminnallisesti, että teknisesti. Nämä tavoitteet auttavat varmistamaan, että uudisrakennus on terveellinen ja tehokas ratkaisu, joka palvelee käyttäjiä ja ympäristöä pitkällä aikavälillä.

7.2 Korjausrakentamisen yleiset tavoitteet

Korjausrakentamisella tarkoitetaan olemassa olevien rakennusten korjaamista, uudistamista tai muuntamista vastaamaan paremmin nykyisiä teknisiä vaatimuksia sekä asukkaiden ja muiden käyttäjien tarpeita. Korjausrakentamisen yleiset tavoitteet vaihtelevat rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan.

Ruokolahden kunnassa korjausrakentamisen olennainen tavoite on varmistaa, että rakennus täyttää kulloisetkin turvallisuusmääräykset ja -vaatimukset. Korjattaessa rakenteiden sekä teknisten järjestelmien kestävyys ja luotettavuus parannellaan vastaamaan nykyisiä standardeja huomioiden käyttömukavuus ja toiminnallisuuden parantaminen (esimerkiksi esteettömyys, hissit).

Energiatehokkuuden parantaminen on korjaushankkeissa erityisen tärkeää. Energia-
tehokkuus ja ympäristöystävällisyys vähentää energian kulutusta, säästää asumis- ja
käyttökustannuksia sekä parantaa asumismukavuutta huomioiden samalla myös kes-
tävän kehityksen. Ruokolahden kunnan kiinteistöjen lämmitysmuotoa suunnitelta-
essa huomioidaan aina kaukolämpöverkko ja sen mahdollinen laajentaminen. Energia-
tehokkuus tukee myös kunnan ilmastosuunnitelman ja hiilineutraalin kunnan tavoit-
teiden täyttämässä.

Korjausrakentaminen pidentää rakennuksen elinkaarta ja vähentää tarvetta laajem-
mille purku- ja uudisrakennushankkeille. Laadukkaasti toteutettu korjausrakentami-
nen nostaa kiinteistön markkina-arvoa ja säilyttää sen houkuttelevuutta. Korjausra-
kentamisen avulla säilytetään historiallisesti merkittävien rakennusten arkkitehtoni-
nen arvo ja suojellaan kulttuuriperintöä.

Korjausrakentamisesta päätettäessä huomioidaan PTS-suunnitelma, joka ohjaa kiin-
teistön korjaamisen taloudellista kannattavuutta ottaen huomioon tulevaisuuden
käyttötarpeet ja väestömäärän kehityksen. Joissakin tapauksissa kiinteistö on kustan-
nustehokkainta käyttää loppuun ja purkaa käytön vähennyttyä tai loputtua.

Tavoitteiden saavuttaminen vaatii huolellista suunnittelua, laadukasta toteutusta ja
säännöllistä kunnossapitoa. Korjausrakentaminen on merkittävä strateginen inves-
tointi, joka parantaa rakennuksen arvoa ja käyttökelpoisuutta sekä edistää kestävä-
mpää rakennettua ympäristöä. Ruokolahdella tavoitteena onkin luoda terveellinen ja
turvallinen asuin- ja työympäristö.

Ruokolahden kunnassa tulee huomioida väestökehitys, kun tehdään strategisia pää-
töksiä kiinteistöjen tulevasta käytöstä. Vaihtoehtona on taloyhtiön osittainen sanee-
raaminen ja osittainen elinkaaren loppuun käyttö sen sijaan, että kaikki taloyhtiön ra-
kennukset saneerataan tai puretaan. Päätöksen tulee perustua taloyhtiön asuntojen
kysyntään ja PTS:n perustuvaan kuntoarvioon.

7.3 Kunnossapito-ohjelma

Ruokolahden kunnan PTS-suunnitelma eli pitkän tähtäimen suunnitelma tai toisinaan kunnossapitosuunnitelma on erityisesti kiinteistönhuollossa ja taloyhtiöissä käytetty suunnitelma. Sen avulla arvioidaan rakennusten, kiinteistöjen ja tilojen korjaustarpeita sekä niiden ajoitusta ja kustannuksia tulevien vuosien ajalle.

PTS-suunnitelma helpottaa ennakoimaan tulevia korjauksia, varautumaan taloudellisesti ja turvaamaan kiinteistön arvon säilyminen. Ruokolahden kunnan kiinteistöjen kunnostustarpeet on määritelty vuosille 2025–2035 (liite).

PTS-suunnitelma kattaa suurimmat korjaushankkeet ja kunnossapitotyöt, kuten julkisivukorjaukset, kattojen huollot, putkistojen saneeraukset sekä lämmitysjärjestelmän, piha-alueet ja muiden teknisten järjestelmien kunnossapidon. PTS-suunnitelma perustuu RT-korttiin RT 18-10922, Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot.

Ruokolahden kunnan PTS-suunnitelma perustuu yleiseen tietämykseen kunnan kiinteistöistä ja tekniseen käyttöikään. Tarkempi korjaustarpeiden määrittely vaatii kiinteistökohtaisen kuntotarkastuksen, jossa tunnistetaan eri osa-alueiden nykykunto, korjaus- ja kunnossapitotarpeet sekä tuleva käyttötarve. Korjaustarpeet määritellään ja priorisoidaan sen mukaan, kuinka kriittisiä ne ovat kiinteistön toimivuudelle ja asukkaiden tai käyttäjien turvallisuudelle.

Kiinteistökohtainen kuntoarvio määrittää korjausten ja kunnossapidon aikataulutuksen sekä kustannusarvion vuositasolla. Kuntoarviossa huomioidaan kriittiset kohteet, joiden laiminlyönti voi johtaa suurempiin vahinkoihin.

Ruokolahden PTS-suunnitelma on jatkuvasti tai tarpeen mukaan päivitettävä asiakirja. Suunnitelman toteutumista seurataan ja tarvittaessa tarkennetaan aikatauluja ja kustannusarvioita. Hyvin suunniteltu PTS-suunnitelma auttaa Ruokolahden kuntaa

varautumaan tuleviin korjauksiin järkevästi ja kustannustehokkaasti, varmistaen kiinteistöjen arvon ja asukkaiden sekä käyttäjien käyttömukavuuden säilymisen pitkällä tähtäimellä.

8 Yhteenveto

Ruokolahden kunnan tavoite on tarjota asukkailleen viihtyisä ja toimelias paikka asua ja työskennellä. Kunta omistaa asuin-, palvelu- ja teollisuuskiinteistöjä laajalti kunnan eri alueilla. Kunta pystyy tarjoamaan tontteja niin asuin-, vapaa-ajan kuin yrityskäyttöönkin. Kasva tarve asumisessa on esteettömissä pienissä asunnoissa palveluiden äärellä Rasilassa, johon Rasilantie 61 rakennuksella osittain vastataan. Tonteissa puolestaan kysyntä keskittyy rantarankentamiseen erityisesti Saimaan rannoille. Teollisuustiloissa kysyntä vastaa pääosin kunnan tarjontaa. Pienten teollisuus- ja varastotilojen tarve ja lyhytaikainen käyttö on lisääntynyt, johon kaupallisilla toimijoilla on mahdollisuus vastata hyödyntämällä kunnan laajaa tonttitarjontaa.

Kunnan seuraavana toimenpiteenä on tarkastella kiinteistöjen kuntoa ja käyttötarvetta ja päättää tarpeen tullen kiinteistön kunnostuksesta, suunnitelman mukaisesta loppuun käyttämisestä, purkamisesta tai jopa myynnistä.

Seuraavana työvaiheena on laatia tämän suunnitelman perusteella tarkempi kiinteistökohtainen tarve- ja kustannusarvio ja tehdä päätökset vaadittavista toimenpiteistä.

8.1 Teollisuuskiinteistöt

Teollisuuskiinteistöt ovat hyvässä tai kohtuullisessa käyttökunnossa ja vuokralaisensa käytössä. Teollisuuskiinteistöjä kehitetään ja kunnostetaan tarpeen mukaan ja normaalia ylläpitohuoltoa toteutetaan. Ainoastaan nykyinen Myllärintien paloasema ja Pienteollisuustalo ovat teknisen ikänsä päässä. Paloaseman myynti muuhun tarkoitukseen on hyvä vaihtoehto. Pienteollisuustalo on mahdollista kunnostaa sen käyttäjän sitoutuessa pitkään vuokra-aikaan.

8.2 Palvelukiinteistöt

Kunta on uudistanut palvelukiinteistöjä voimakkaasti. Terveyskeskus ja Palvelutalo Nällinsuontie 7 palautuvat kunnan käyttöön ja näiden käyttötarkoitus on määriteltävä uudelleen. Kunnantalo on vanhimpia kunnan käytössä olevia rakennuksia ja on teknisen ikänsä päässä vaatien laajan korjauksen. Urheilukentän rakennukset ovat niin ikään teknisen ikänsä päässä. Muut palvelukiinteistöt ovat joko hyvässä tai tyydyttävässä kunnossa, joille tehdään PTS:n mukaisia kunnostuksia.

Kuntakonsernin valituille palvelukiinteistöille päivitetään kuntoarviot 2025 aikana. Kuntoarvioiden perusteella päätetään kiinteistöjen tuleva käyttö ottaen huomioon käyttötarve.

8.3 Asuinkiinteistöt

Kuntakonsernin asuntokanta on valtaosaltaan yli 30 vuotta vanhaa. Asuntokanta tulee priorisoida jakaen kohteet sovittavin kriteerein korjattaviin, ylläpidettäviin ja purettaviin kohteisiin. Keskeisimpiä kriteerejä ovat:

1. kiinteistöjen arvo säilyttäminen päätetyllä tasolla,
2. tilojen sijainnin ja määrän vastaaminen käytön tarpeita,
3. rakennusten kustannustehokkaan elinkaaren varmistaminen,
4. ympäristökuormituksen vähentäminen,
5. kiinteistöjen turvallisuus ja terveellisyys ja
6. kiinteistöjä ja käyttäjiä palvelevien prosessien ja ohjelmistojen toimivuus ja käyttäjäystävällisyys.

Kuntakonsernin asuinkiinteistöille päivitetään kunto- ja tarvearviot 2025 aikana. Kunto-, tarve ja kustannusarvioiden perusteella päätetään kiinteistöjen tuleva käyttö.

Alle on listattu Ruokolahden asuin- ja palvelukiinteistöt, joiden osalta on päätettävä tarvittavat toimenpiteet yleisen teknisen käyttöön, tarpeiden muutoksen ja kustannusarvion perusteella. Muiden kiinteistöjen osalta noudatetaan PTS-suunnitelmaa kuntakonsernin vuosittaisen talousarvion ja toimintasuunnitelman raameissa.

Taulukko 2: Asuin- ja palvelukiinteistöt, joiden käyttötarpeista on päätettävä.

<i>Rakennus</i>	<i>Alustava aikataulu</i>
Urheilukentän huoltorakennus	2027–2028
Nällinsuontie 7 (TK)	2026–2027
Nällinsuontie 7 (PK)	2026–2027
Paloasema, Myllärintie	2026
Pienteollisuustalo	2027–2028
Soinilan, Retsola	2029
Mutkapolku 6	2027
Lankilantie 53	2025 – 2026
Virastotie 4, 3	2027 – 2028
Säästötie 16	2027–2028

Ruokolahden kunta, erityisesti tekniset palvelut, Vuokratalot Oy ja Vanhustentaloydisty ry seuraavat aktiivisesti kiinteistöjensä kuntoa ja käyttöä tekemällä tilannekatsauksen tulevista tarpeista ja toimenpiteistä puolivuositain kunnanhallitukselle.

9 Lähdeluettelo

- Elinkaarikustannukset: Myyryläinen L. Kiinteistön kunnossapidon ja elinkaaren hallinta. Gummerus Kirjapaino Oy. 2003. 192 s. ISBN 951-685-095-2 [5]
- Rakennusosien keskimääräiset käyttöiät: Myyryläinen L. Kiinteistöjen teknisen huollon käsikirja. Gummerus Kirjapaino Oy. 2006. 306 s. ISBN 951-685-168-1