Savitaipaleen kunnan kiinteistöohjelma 2026–2030

Sisällys

1. Johdanto 3
   1.1 Kiinteistöohjelman tarkoitus 3
   1.2 Kiinteistöohjelman suhde kuntastrategiaan ja taloussuunnitteluun 3
2. Kunnan kiinteistökanta – nykytila 3
   2.1 Kiinteistökannan laajuus ja rakenne 3
   2.2 Kiinteistötyypit 3
   2.3 Rakennusten ikä, kunto ja käyttöaste 3
   2.4 Korjausvelan yleiskuva 4
3. Kiinteistöstrategiset periaatteet 4
   3.1 Omistamisen periaatteet 4
   3.2 Vuokraamisen ja yhteiskäytön periaatteet 4
4. Kiinteistöjen luokittelu ja roolitus 4
   4.1 Periaatteet 4
   4.2 Selvitettävät kiinteistöt 4
   4.3 Luovuttavat kiinteistöt 5
5. Kunnossapito ja korjaustoiminta 5
   5.1 Ennakoivan kunnossapidon periaatteet 5
   5.2 Pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelma (PTS) 5
   5.3 Sisäilma- ja turvallisuusriskien hallinta 5
6. Investoinnit ja uudisrakentaminen 6
   6.1 Investointien ja uudisrakentamisen priorisointiperusteet 6
7. Tilojen käyttö ja palveluverkon tuki 6
   7.1 Palvelutarpeiden kehitys ja väestöennusteet 6
   7.2 Monikäyttö ja ilta- ja viikonloppukäyttö 6
   7.3 Digitaaliset ja joustavat työtilaratkaisut 6
8. Taloudelliset vaikutukset 6
   8.1 Kiinteistökustannusten kehitys 6

8.2 Vaikutukset käyttötalouteen 7
8.3 Omaisuuden realisoinnin vaikutukset 7
9. Energia, ympäristö ja kestävä kehitys 7
9.1 Energiatehokkuuden parantaminen 7
9.2 Uusiutuvan energian hyödyntäminen 7
10. Organisointi ja vastuunjako 8
10.1 Kiinteistöomaisuudesta vastaavat tahot 8
10.2 Käyttäjätoimialojen vastuut 8
10.3 Päätöksentekoprosessi 8
11. Seuranta ja raportointi 8
11.1 Seurantamittarit 8
11.2 Raportoinnin aikataulu 8
11.3 Kiinteistöohjelman päivitys 8
12. Yhteenveto ja keskeiset linjaukset 8
Liitteet 8

1. Johdanto

1.1 Kiinteistöohjelman tarkoitus

Savitaipaleen kunnan kiinteistöohjelma määrittelee periaatteet kunnan omistamien ja hallinnoimien rakennusten ja toimitilojen omistamiselle, käytölle, kehittämiselle ja luopumiselle. Ohjelman tavoitteena on varmistaa, että kunnan käytössä olevat tilat tukevat palvelutuotantoa tehokkaasti, taloudellisesti ja turvallisesti rakennusten koko elinkaaren ajan.

1.2 Kiinteistöohjelman suhde kuntastrategiaan ja taloussuunnitteluun

Kiinteistöohjelma toteuttaa kuntastrategian linjauksia ja tukee talousarvion sekä investointiohjelman valmistelua.

2. Kunnan kiinteistökanta – nykytila

2.1 Kiinteistökannan laajuus ja rakenne

Rakennuksia	28	kpl
Kohteita	22	kpl
Osakkaana liikekiinteistössä	1	kpl
Vuokralaisena	2	kpl
Asunto-osakkeita	17	kpl

Kohteisiin ei ole huomioitu yhdyskuntatekniikan eikä liikelaitoksien rakennuksia. Kunnan omistuksessa olevien rakennuksien yhteenlaskettu bruttoneliöt on 30 735 m2 (asunto-osakkeita ei huomioitu). Vuokraneliöiden määrä noin 2 000 m2.

2.2 Kiinteistötyypit

Kiinteistökanta sisältää opetus- ja varhaiskasvatuksen tiloja, sosiaali- ja hyvinvointitiloja, hallinnon tiloja, liike- ja varastotiloja sekä liikunta-, kulttuuri- ja vapaa-ajan tiloja.

2.3 Rakennusten ikä, kunto ja käyttöaste

Rakennuskanta on iältään ja kunnoltaan vaihtelevaa. Vanhin rakennus on Olkkolan hovin kartano (1906) ja uusin Hyvinvointiasema (2020). Kiinteistöjen käyttöaste on noin 88 prosenttia pinta-alaan perustuvalla laskennalla. Käyttöastetta alentavat erityisesti hyvinvointialueuudistuksen seurauksena tyhjilleen jääneet hoivayksiköt, käytöstä poistettu Yritystalon kerrostalo-osa sekä vanha kunnantalo ja Heituinlahden terveystalo.

Ilman edellä mainittuja vajaakäyttöisiä tai käytöstä poistettuja kohteita käyttöaste olisi lähellä 100 prosenttia. Käyttöasteen parantamiseksi kunta pyrkii luopumaan tiloista, joille ei ole tunnistettavissa pitkäjänteistä käyttötarvetta, sekä hyödyntämään olemassa olevia tiloja mahdollisimman tehokkaasti.

Tilatehokkuutta voidaan edelleen kehittää tarkastelemalla tilojen käyttöä käyttäjämäärien, käyttöaikojen ja yhteiskäyttömahdollisuuksien näkökulmasta yhteistyössä tilojen käyttäjien kanssa.

2.4 Korjausvelan yleiskuva

Savitaipaleen kunnan omistamien rakennusten yhteenlaskettu korjausvelka on 6 548 700 € (korjausvelka kuvaa laskennallisesti sitä osuutta rakennusomaisuudesta, jonka kunto alittaa 75 prosentin tason). Kunnan omistamien rakennuksien bruttoala on 28 275 m2 (laskennassa ei huomioitu kohdetta, jossa ollaan yksi osaomistajista), joten korjausvelka on neliötä kohden 231 €. Kaikki historiatieto ja tehdyt arvoa nostavat korjaustoimenpiteet eivät ole tiedossa ja näin ollen ei ole pystytty laskennassa hyödyntämään.

Mikäli kohdan 4.3 luovuttavat kiinteistöt saadaan myytyä ja vanha kunnantalo sekä yritystalon kerrostalo-osalle löydetään ratkaisu, joilla ne poistuu kunnan kiinteistökannasta, laskisi korjausvelan määrä tällöin lukuun 3 932 700 €.

3. Kiinteistöstrategiset periaatteet

3.1 Omistamisen periaatteet

Kunta tai konserniyhtiö omistaa ensisijaisesti strategisesti ja lakisääteisesti välttämättömät kiinteistöt. Vajaakäytössä olevista tiloista pyritään luopumaan joko luopumalla vajaakäyttöisistä kiinteistöistä tai pienen vajaakäytön omaaville kiinteistöille löytämään siihen soveltuvaa toimintaa. Mahdolliset tulevat tilatarpeet pyritään lähtökohtaisesti sovittamaan olemassa oleviin neliöihin.

Edellytysten täyttyessä olemassa olevat ja hankittavat markkinaehtoisesti toimivat kiinteistöt pyritään hoitamaan konserniyhtiön kautta.

3.2 Vuokraamisen ja yhteiskäytön periaatteet

Tilojen vuokraamista ja yhteiskäyttöä hyödynnetään kustannustehokkuuden ja joustavuuden lisäämiseksi. Yhteiskäytöllä myös pyritään tilatehokkuuteen ja sen myötä parempaan käyttöasteeseen.

4. Kiinteistöjen luokittelu ja roolitus

4.1 Periaatteet

Maltillisen kokoinen kiinteistökanta mahdollistaa kiinteistöjen tarkastelun yksilöllisesti, käyttötarkoituksen mukaan suunnitella toimenpiteet ja maailman muuttuessa reagoida tapauskohtaisesti. Palvelutuotannon kannalta keskeiset ja pääosin käytössä olevat kiinteistöt säilytetään ja niitä pyritään myös kehittämään pitkällä aikavälillä.

4.2 Selvitettävät kiinteistöt

Selvitettäviä kiinteistöjä:

- Yritystalon ns. kerrostalo-osuus. Rakennusosa vaatisi merkittävän peruskorjauksen. Kohteen julkisivu on suojeltu.

- Vanha kunnantalo. Sisäilmakohde eikä suunniteltua jatkokäyttöä. Purkuedellytykset selvitettävä tulevaisuudessa.

- Tukikohta. Toimistorakennuksessa yksi asunto-osake. Käyttöikänsä lopussa ja vaatisi peruskorjausta.

- Kivikoulu. Esiopetus siirtymässä vuoteen 2030 mennessä koulukeskukselle.

4.3 Luovuttavat kiinteistöt

Purettavat:

- Heituinlahden terveystalo
- Tukikohta erillinen asuinrakennus

Myydään:

- Peiponpesä
- Kaijankoti

Yhtiöitetään:

- Kaikki erillisissä taloyhtiöissä sijaitsevat asunto-osakkeet (10 kpl) Savitaipaleen vuokratalot Oy:lle

- Kunnantalon väistötila. Mikäli vuokralainen löytyy, yhtiöitetään Savitaipaleen Kiinteistöt Oy:lle.

5. Kunnossapito ja korjaustoiminta

5.1 Ennakoivan kunnossapidon periaatteet

Painopiste on ennakoivassa huolto- ja kunnossapidossa äkillisten korjausten minimoimiseksi.

5.2 Pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelma (PTS)

PTS avustaa kunnossapidon ja korjausinvestointien ajoittamisessa. PTS on laadittu kaikista ns. merkittävistä kiinteistöistä.

5.3 Sisäilma- ja turvallisuusriskien hallinta

Riskien tunnistaminen ja hallinta ovat keskeinen osa kiinteistöjen ylläpitoa. Savitaipaleen kunnassa toimii sisäilmatyöryhmä, joka kokoontuu kaksi kertaa vuodessa ja tarpeen tullen useammin. Epäilytilanteissa hyödynnetään tarvittaessa ulkopuolisen tutkijan apua tilanteen kartoittamisessa.

6. Investoinnit ja uudisrakentaminen

6.1 Investointien ja uudisrakentamisen priorisointiperusteet

Priorisointi perustuu muodostuneeseen kokonaiskuvaan, tarvelähtöisesti. Uudisrakentamista ei ole tällä hetkellä näköpiirissä, pyritään hyödyntämään nykyisiä tiloja mahdollisimman tehokkaasti

Taloudelliset reunaehdot myös ohjaavat vahvasti investointeja ja ne on sovitettava kunnan talousarvion investointiohjelmaan. Investointien määrä pyritään pitämään kestävällä tasolla.

7. Tilojen käyttö ja palveluverkon tuki

7.1 Palvelutarpeiden kehitys ja väestöennusteet

Savitaipaleen kunnan väestökehitys on ollut laskusuuntainen ja tulevaisuuden ennusteet osoittavat myös trendin jatkuvan. Väestön väheneminen ohjaa myös tarkastelemaan kunnan palvelutarjontaa ja sen laajuutta. Tilatarpeita tarkastellaan suhteessa palvelutarpeiden muutokseen, pyritään sovittamaan kulloinkin vallitsevaan tilanteeseen ja vastuisiin.

7.2 Monikäyttö ja ilta- ja viikonloppukäyttö

Monikäyttöratkaisuja edistetään aina, kun toiminnan luonne sen mahdollistaa. Toimintakenttää voitaisiin kuvailla laajana, mutta volyymit pieninä, joten tilojen käyttöaste vaihtelee, ja esimerkiksi päiväkotien iltakäyttö on vähäistä.

7.3 Digitaaliset ja joustavat työtilaratkaisut

Eri tilojen toiminta ja käyttäjän tarpeet määrittävät mahdollisuudet ja rajat tilojen joustavalle käytölle ja digitaalisuuden hyödyntämiselle. Etätyömahdollisuutta kunnassa tuetaan mm. vuokraamalla päivävuokraukseen perustuvia työtiloja Yritystalolta. Yleisiä-, yhteisiä- ja kuntalaisten tilojen käyttöä pyritään hallinnoimaan sähköisiä kalentereita ja varauspalveluita hyödyntäen.

8. Taloudelliset vaikutukset

8.1 Kiinteistökustannusten kehitys

Kiinteistökustannuksia seurataan osana kunnan talouden seurantaa ja raportoidaan tekniselle lautakunnalle kokouksissaan sekä laajemmin puolivuosiraportin, että tilinpäätöksen yhteydessä.

Yleisellä tasolla kiinteistökustannusien trendi on selkeästi nouseva. Tilastokeskuksen julkaiseman kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin, kokonaisindeksi on noussut vuosien 2021Q1 – 2025Q4 välillä noin 20%.

Savitaipaleen kunnan tavoitteena on ollut pitää kustannukset edeltävien vuosien tasolle. Kustannuksien noustessa tämä mm. vääjäämättä tarkoittaa sopeuttamista ja supistamista.

8.2 Vaikutukset käyttötalouteen

Tilankäytöllä on merkittävä vaikutus käyttötalouteen. Kiinteistöjen perushuolto- ja ylläpitotoimet suoritetaan kunnan käyttötalouden kautta, johon nousevat kiinteistökustannukset kohdistuvat. Investoinnit näkyvät myös osana käyttötaloutta poistojen muodossa.

8.3 Omaisuuden realisoinnin vaikutukset

Vajaakäytössä olevat tilat aiheuttavat kustannuksia ja näin ollen niistä eroon pääseminen tasapainottaa taloutta ja määrärahat sekä tuottavat työtunnit voidaan kohdistaa käytössä oleville kiinteistöille.

Tyhjät myytävät kiinteistöt vaativat yleensä liki normaaleja ylläpitotoimia mm. lämmityksen, huollon ja muun ylläpidon muodossa, jotta kohteet säilyttävät arvoonsa ja ovat mahdollisesti myyntikelpoisia.

Purettavat kiinteistöt aiheuttaa purkukulujen myötä kertakustannuksia käyttötalouteen. Vaikka purkukuntoisissa kohteissa käyttökulut pystytään saattamaan hyvinkin maltillisiksi, tekee aika näille tehtävänsä. Tyhjillään oleva kohde on altis vahingoille- ja vahingonteolle, aiheuttaa mahdollista vaaraa ulkopuolisille sekä vaikuttaa ajan myötä merkittävästi visuaaliseen ilmeeseen. Purkaminen voi mahdollistaa tontin uuden käyttötarkoituksen kehittämisen tulevaisuudessa paremmin. Purkaminen voi tulla myös kysymykseen tapauksissa joissa kohde vaatisi merkittävää investointia tulevaisuudessa, mutta mahdollinen tuotto tai käyttötarkoitus jäisi vajaaksi.

9. Energia, ympäristö ja kestävä kehitys

9.1 Energiatehokkuuden parantaminen

Energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä pyritään toteuttamaan tapauskohtaisesti ja hyötyjä arvioiden mm. investointien ja saneerauksien yhteydessä. Aurinkopaneelit on lähivuosina lisätty kiinteistöihin, joissa niiden on arvioitu olevan kustannustehokkaita. Aurinkopaneeleissa on myös huomioitu julkinen ilme. LED-valosaneerauksia toteutetaan vuosittain (pois vanhoista loisteputkista). Kunnan kiinteistökannassa on enää yksi öljylämmitteinen kohde. Tähän kohteeseen on hankittu VILP alentamaan öljynkulutusta.

9.2 Uusiutuvan energian hyödyntäminen

Uusiutuvan energian käyttöä lisätään mahdollisuuksien mukaan. Viimeisimpänä kiinteistö Tukikohta on saatettu uusiutuvaa energiaa käyttävän kaukolämmön piiriin.

Savitaipale kuuluu merkittävältä osin 1-luokan pohjavesialueeseen, joten maalämpö ei ole monessa tapauksessa vaihtoehtona.

10. Organisointi ja vastuunjako

10.1 Kiinteistöomaisuudesta vastaavat tahot

Savitaipaleen kunnan tekninen johtaja vastaa kiinteistöomaisuuden hallinnasta teknisen lautakunnan alaisena.

10.2 Käyttäjätoimialojen vastuut

Käyttäjätoimialat vastaavat tilojensa käytöstä ja tekninen toimiala ylläpidosta ja huollosta.

10.3 Päätöksentekoprosessi

Päätökset tehdään vallitsevan Savitaipaleen kunnan hallintosäännön mukaisesti.

11. Seuranta ja raportointi

11.1 Seurantamittarit

Seurantamittareina käytetään vuoden 2026 talousarvion myötä käyttöastetta, kustannuksia sekä ylläpidon suunnitelmallisuutta (ajantasaiset PTS ja kuntoarviot).

11.2 Raportoinnin aikataulu

Raportointi tapahtuu puolivuosi- ja tilinpäätösraportoinnin yhteydessä. Kustannuksia raportoidaan lautakuntakokouksittain.

11.3 Kiinteistöohjelman päivitys

Ohjelmaa päivitetään valtuustokausittain tai toiminnan merkittävästi muuttuessa.

12. Yhteenveto ja keskeiset linjaukset

Kiinteistöohjelma ohjaa kunnan kiinteistöomaisuuden hallintaa pitkäjänteisesti. Selvitettävät kohdat esitelty kohdassa 4.2 ja kohdassa 4.3 on esitetty luovuttavat tai yhtiöitettävät kohteet.

Tunnistetut mahdolliset muuttujat tulevalla kiinteistöohjelman päivitysvälillä.

- Yhtiöitysselvitys
- EKHVA palveluverkkoselvitys
- Hankintalakiuudistus
- Keskitetyn päiväkodin ja kunnantalon muutto Peltoinlahdentie 15

Liitteet

Liite 1: Kiinteistötietopaketti