



IIN KUNTA
– KIINTEISTÖOHJELMA 2025-2029



¹ Kuvan lähde: Iin kunnan voimassa oleva kuntastrategia (KV 30.5.2022).



SISÄLLYSLUETTELO

| | |
|---|-----------|
| lin kunta – Kiinteistöohjelma 2025-2029 | 1 |
| Sisällysluettelo | 2 |
| 1. Johdanto..... | 4 |
| <i>Kiinteistöohjelma kunnan kiinteistöjohtamisen työvälineenä</i> | <i>4</i> |
| <i>Kiinteistöohjelman merkitys ja keskeinen sisältö</i> | <i>4</i> |
| <i>Kuntastrategia kiinteistöohjelmaa ohjaavana tekijänä.....</i> | <i>5</i> |
| <i>Keskeiset kehitystrendit</i> | <i>7</i> |
| <i>Korjausvelasta ja -vastuusta sekä peruskorjauksesta ja -parannuksesta</i> | <i>10</i> |
| 2. Nykytila-analyysi..... | 12 |
| <i>Katsaus nykyiseen kiinteistö- ja toimitilaportfolioon</i> | <i>12</i> |
| <i>Portfolion nykytila-analyysi nelikenttäanalyysi – Käyttötarve ja toiminnallisuus sekä tekninen kunto</i> | <i>13</i> |
| <i>Nelikenttäanalyysin peruseriaatteet ja tausta</i> | <i>13</i> |
| <i>Nelikenttäanalyysi – Käyttötarve ja toiminnallisuus sekä tekninen kunto.....</i> | <i>15</i> |
| <i>Omistamisen vastuut ja velvoitteet</i> | <i>20</i> |
| 3. Visio, ilmastotavoitteet ja keskeiset kysymykset..... | 23 |
| <i>Pitkän aikavälin visio</i> | <i>23</i> |
| <i>Ilmastotavoitteet osana kiinteistöohjelmaa</i> | <i>25</i> |
| 4. Kiinteistöportfolion salkutus ja keskeiset toimenpideaskelmerkit..... | 26 |



| | |
|--|-----------|
| <i>Yleistä salkutukseen liittyen</i> | 27 |
| <i>Salkutukset palvelualueittain</i> | 28 |
| Kunnan yleiset kiinteistöt | 28 |
| Pohteelle vuokratut kiinteistöt | 29 |
| Elinkeinoelämän kiinteistöt..... | 30 |
| Koulurakennukset | 31 |
| Päiväkotikiinteistöt | 33 |
| Liikunta- ja kulttuurirakennukset..... | 35 |
| Muut lin kunnan kiinteistöt..... | 36 |
| Teknisen toimen kiinteistöjä, varastoja | 37 |
| Osakkeet ja tontit | 38 |
| lin kunnan omistamat vuokra-asunnot | 39 |
| <i>Salkutusten vaikutukset ja koonti</i> | 40 |
| Salkutusten lähempi tarkastelu..... | 41 |
| 5. Kiinteistöohjelman tavoitteet, seuranta ja tavoitteiden toteutumisen varmistaminen ohjelmakaudella | 44 |
| <i>Tavoitteet ja niiden toteutumisen varmistaminen</i> | 44 |
| 6. Liitteet | 47 |



Kiinteistöohjelma on laadittu vuoden 2024 aikana yhdessä FinProma Oy:n asiantuntijoiden kanssa.

©finproma

www.finproma.fi



1. JOHDANTO

KIINTEISTÖOHJELMA KUNNAN KIINTEISTÖJOHTAMISEN TYÖVÄLINEENÄ

Kiinteistöohjelma on keskeinen työkalu strategisessa kiinteistönhallinnassa, joka vastaa taloudellisen kestävyys-, väestömuutosten, hallinnollisen ympäristön ja ilmastonmuutoksen asettamiin haasteisiin. Käsillä olevassa johdantoluvussa on kuvattu kiinteistöohjelman merkitys ja suhtautuminen kunnan kokonaisstrategiaan.

KIINTEISTÖOHJELMAN MERKITYS JA KESKEINEN SISÄLTÖ

Kiinteistöohjelman tulee omalta osaltaan varmistaa, että kunnan kiinteistö- ja tilasalkku tukee sen strategisia tavoitteita. Kiinteistöohjelma pitää sisällään kuvauksen ainakin seuraavista osa-alueista:

- **Toimintaympäristön ja nykytilan analyysi:** Kiinteistö- ja toimitilaomistusten nykytilan ja kiinteistösalkun tulevaisuuteen vaikuttavien ulkoisten tekijöiden ymmärtäminen on olennaista tietoisesta päätöksenteosta kannalta.
- **Tavoitteet ja salkunhallinta:** Selkeät tavoitteet ja vahva salkunhallintasuunnitelma ovat välttämättömiä kiinteistövarallisuuden strategisen johtamisen näkökulmasta. Kiinteistöohjelma sisältää kiinteistösalkutuksen sekä kuvauksen keskeisistä tavoitteista.
- **Toimenpiteet:** Tiettyjen toimenpiteiden, kuten kiinteistöjen hankintojen, luovutusten ja optimointien, toteuttaminen on välttämätöntä strategisten tavoitteidemme saavuttamiseksi. Kiinteistöohjelma sisältää kuvauksen keskeisistä toimenpideaskelmerkeistä.

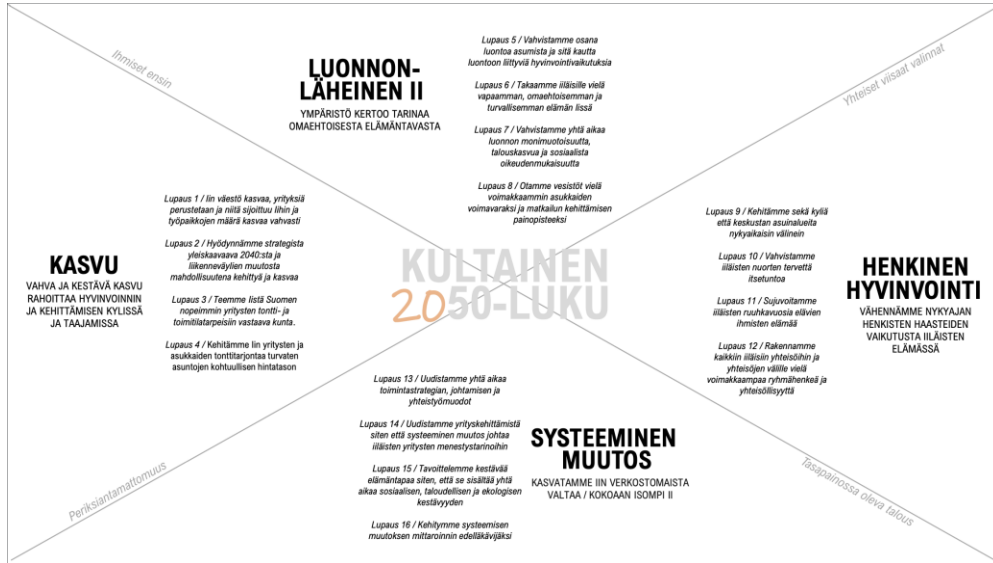


KUNTASTRATEGIA KIIINTEISTÖOHJELMAA OHJAAVANA TEKIJÄNÄ

Kiinteistöohjelman tulee olla linjassa kunnan laajempien strategisten tavoitteiden kanssa. Kiinteistöohjelma tukee omalta osaltaan kuntastrategian toteutumisen edellytyksiä esimerkiksi tarkastelemalla ja linjaamalla taloudelliseen kestävyyteen, ympäristön kestävyyteen, yhteisöllisyyteen sekä systemaattiseen ja toiminnalliset tarpeet huomioivaan strategiseen kiinteistöjohtamiseen vaikuttavia toimenpiteitä. Kunnan kiinteistö- ja toimitilasalkkua koskevissa linjauksissa on tarkoituksenmukaista huomioida yritysten toimitilatarve (esimerkiksi mahdolliset luovutettavat -salkun mukaisille kohteille voi olla kysyntää yksityisillä markkinoilla).

lin kunnan voimassa oleva strategia: Kultainen 2050-luku²

² Strategia hyväksytty valtuustossa 30.5.2022.





KESKEISET KEHITYSTRENDIT

Johdanto:

Keskeisten trendien ja ajureiden ymmärtäminen on ratkaisevan tärkeää tarkoituksenmukaisen kiinteistöohjelman muotoilussa. Tässä luvussa tunnistetaan ja käsitellään merkittäviä trendejä ja ajureita, jotka tulee huomioida myös kunnan kiinteistöstrategisten linjausten yhteydessä.

Keskeiset nostot kunnan keskeisistä kehitystrendeistä ja -ennusteista (lähde: lin kunnan verkkosivut 23.9.2024_li 360 °, kuntatalouden sopeuttaminen_FCG sekä tilastokeskuksen väestöennuste 24.10.2024):

1. Väestön kokonaismäärä:

- Väestömäärä oli 9 499 vuonna 2011 ja on viimeisimmän mittauksen mukaisesti ollut 31.12.2023 mittauksessa 9766 henkeä. Väestömäärä on pysynyt viimeisen noin 15 vuoden tarkastelujakson aikana kohtuullisen tasaisena, joskin eri vuosien välillä on kohtuullisen suuriakin eroja väestönmuutoksen vaihdellessa positiivisen ja negatiivisen välillä. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan vuonna 2045 asukasluku on 9 593 (tilastokeskuksen ennuste, haettu 24.10.2024).

2. Nuorimmat ikäluokat (0–18-vuotiaat):

- Suurin negatiivinen muutos ikäluokkien välillä koskee 0–18-vuotiaiden ikäryhmiä
- 0–5-vuotiaiden määrä laskee merkittävästi vuodesta 2011 (953) vuoteen 2045 (588). Samanlainen trendi näkyy myös 6-vuotiaiden esiopetusikäisten sekä 7–12-vuotiaiden alakouluikäisten määrissä, joissa määrät laskevat jatkuvasti (tilastokeskuksen ennuste).
- 13–15-vuotiaiden yläkouluikäisten sekä 16–18-vuotiaiden lukio- ja toisen asteen opiskelijoiden määrät ovat myös laskevia, mikä heijastaa väestön ikääntymistä ja syntyvyyden laskua.

3. Työikäiset (19–64-vuotiaat):

- Nuorten työikäisten (19–24) ryhmässä on havaittavissa nuorimpien ikäluokkien kaltaista laskua. Toisaalta työikäisten (25–64) ryhmässä havaitaan, että väestömäärä ikäryhmässä pysyy tasaisena, ennusteen ollessa jopa hieman positiivisen puolella.



4. Eläkeläiset ja ikääntyneet (65+ vuotta):

- Eliniänodotteen pidentyminen sekä väestön ikääntyminen näkyy suurimmissa ikäryhmissä. Vaikka 65–74-vuotiaiden ikäryhmässä ei havaita vuoteen 2045 suurtakaan nousua, on tätä vanhempien, yli 75-vuotiaiden ryhmä selkeässä nousussa.
- 75–84-vuotiaiden määrä kasvaa arviolta 1 019 henkilöön vuoteen 2045 mennessä (tilanne 2024: 725).
- Yli 85-vuotiaiden määrä noin kaksinkertaistuu arvion mukaan vuoteen 2045 mennessä, joka osoittaa väestön ikääntymistä ja palvelutarpeen kasvua iäkkäämmille asukkaille.

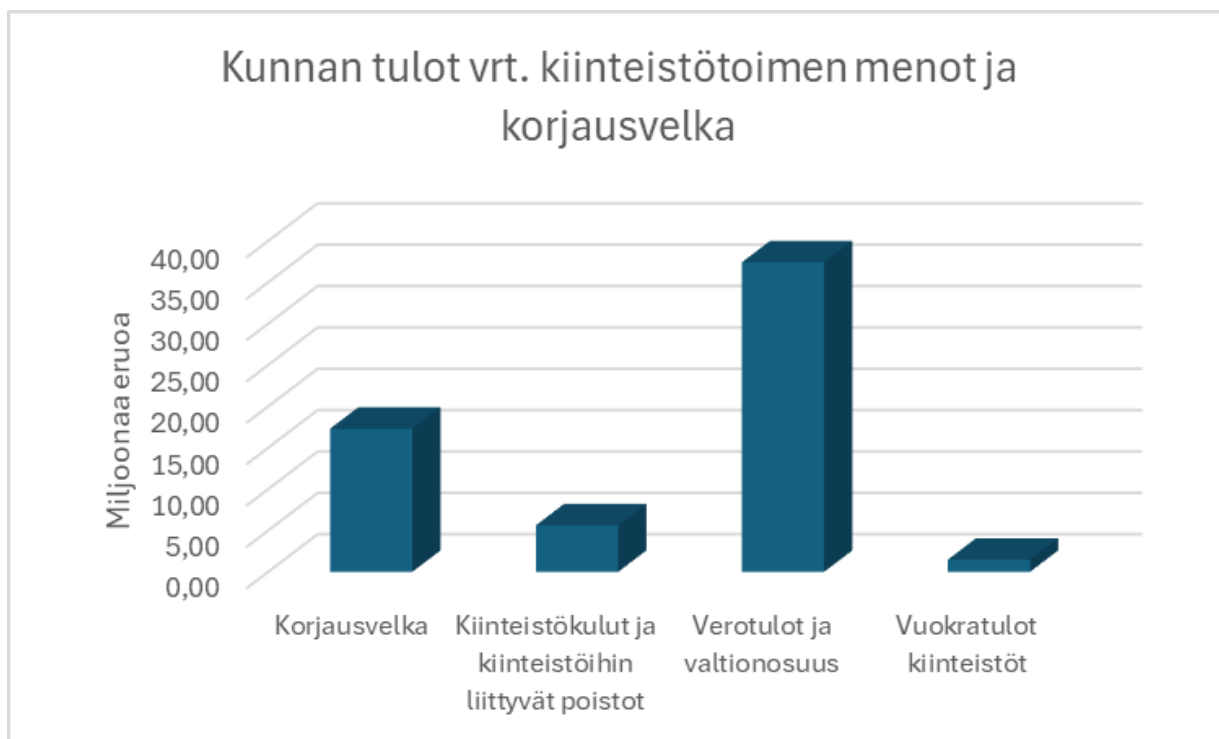
Johtopäätökset:

- Nuorimmat ikäluokat kutistuvat, kun taas vanhempien ikäluokkien väestömäärä kasvaa
- Syntyvyyden lasku ja nuorten määrän väheneminen saattavat vaikuttaa pitkällä aikavälillä koulutuspalvelujen tarpeeseen ja resursointiin.
- Työikäisten määrä pysyy kohtalaisen samansuuruisena ennustevuoteen 2045 saakka, joka auttaa kunnan veropohjan osalta. Mikäli työikäisten määrä poikkeaa ennusteesta, voi tällä olla pidemmällä aikavälillä vaikutusta kunnan tulorahoitukseen ja kassatilanteeseen.
- Vuonna 2021 tehtyyn ennusteeseen verrattuna vuoden 2024 ennuste näyttää kunnan kannalta huomattavasti positiivisemmalta. Työikäisten määrän ennustettiin vuoden 2021 ennusteessa lähes romahtavan, kun taas vuoden 2024 ennusteessa työikäisten määrän ennustetaan pysyvän samankaltaisena. Molemmat ennusteet kuitenkin povaavat väestön ikääntymistä, joka tapahtuu nuoren ikäluokkien kutistumisen kustannuksella. Täytyykin huomioida, että ennusteissa viimeisimmät vuodet vaikuttavat ennustetrendeihin kaikkein kriittisimmin.



Kiinteistötalous ja sen suhteutuminen kunnan kokonaistalouteen

Kiinteistöihin ja toimitiloihin kytkeytyvät palvelualueet muodostavat olennaisen osan kunnan toimintakuluista. Tämän lisäksi kiinteistöihin ja toimitiloihin kohdistuvat investointitarpeet ja investointiosa on olennainen tarkasteltava kohde. Näin ollen siinä tehtävillä päätöksillä olennainen merkitys kokonaistalouden näkökulmasta. Kokonaistaloutta ja käyttötalousmenoja tarkasteltaessa on kriittisen tärkeää tiedostaa myös muut omistamiseen liittyvät vastuut ja veloitteet, kuten kiinteistöjen kasvava korjausvelka sekä talouslukujen ulkopuoliset vastuut ja veloitteet. Alla olevassa taulukossa on havainnollistettu kiinteistöihin liittyviä menoja sekä korjausvelan suhdetta kunnan verotuloihin sekä valtionosuuksiin.





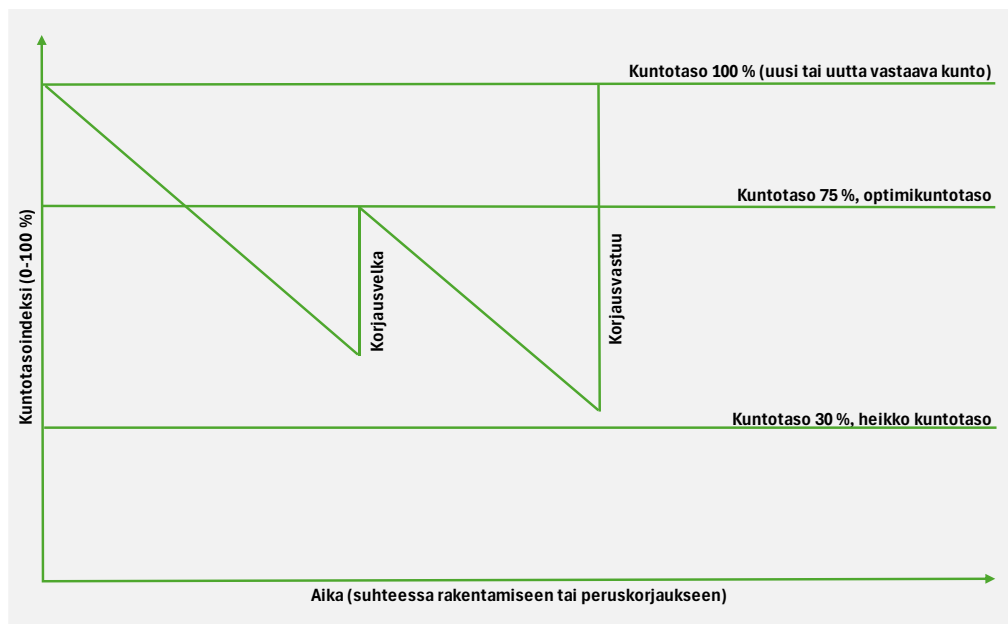
KORJAUSVELASTA JA -VASTUUSTA SEKÄ PERUSKORJAIKSESTA JA -PARANNUKSESTA

Tässä kiinteistöohjelmassa tullaan käsittelemään lin kunnan kiinteistöportfolion korjausvelkaa osana kiinteistöihin liittyviä avainlukuja. Jotta voidaan ymmärtää korjausvelkaan liittyvät euromääräiset rahasummat ja niiden tarkoitus, tulee ymmärtää se, mitä korjausvelalla itse asiassa tarkoitetaan ja kuinka korjausvelkaa käsitteenä tulee verrata esimerkiksi todellisiin korjauskustannuksiin.

Kun uusi rakennus valmistuu, voidaan sen olettaa laskennallisesti olevan kunnoltaan täydellinen, tekniseltä kunnoltaan siis 100 % alkuperäisestä kunnosta. Rakennukset kuitenkin kuluvat käytön, sään ja ilmaston vaikutuksesta ja näin ollen niiden tekninen kunto heikkenee ajan kuluessa.

Rakennusta voidaan kuitenkin pitää käyttötarkoitukseltaan täysin käyttökelpoisena, vaikka siinä olisikin pientä kulumaa. Näin ollen korjausvelkaa määrittäessä optimikuntotasoksi määritellään 75 %, joka vastaa tässä kiinteistöohjelmassa laskennallisesti keskimäärin noin 17 vuotta sitten valmistunutta tai 17 vuotta sitten täydellisesti peruskorjattua rakennusta.

Korjausvastuulla tarkoitetaan vastaavasti sitä, kuinka paljon laskennallisesti rakennukseen tulisi investoida, jotta se vastaisi kunnoltaan uutta rakennusta. Mikäli rakennukselle suoritetaan kattava peruskorjaus tulee tunnistaa, ettei rakennusta voida saattaa vain optimikuntotasoon (tekninen kuntotaso 75 %). Tällöin rakennuksen tuleekin investoida sen verran, että rakennuksen kunto saadaan kohotettua kuntotasoon 100 % - tätä tasoa kuvaa korjausvastuu. Lisäksi laskennassa oletetaan rakennuksen kuntotason olevan aina vähintään 30 %, ellei tätä alittavalle tekniselle kuntoisuusprosentille ole perusteita. Lisäksi rakennusta kunnostettaessa voidaan rakennuksen kuntoa nostaa myös alkuperäistä kuntoa paremmalle tasolle. Tällöin puhutaan perusparannuksesta. Teknisen kunnan vaikutusta, kiinteistöohjelman laskentaperusteita ja avainlukujen merkitystä avataan tarkemmin kuvassa seuraavalla sivulla.







2. NYKYTILA-ANALYYSI

KATSAUS NYKYISEEN KIINTEISTÖ- JA TOIMITILAPORTFOLIOON

KUNNAN KIINTEISTÖT JA TOIMITILAT

Kunnan omistuksessa on suuri määrä erilaisia kiinteistöjä ja toimitiloja. Suurin osa kiinteistöistä liittyy kunnan lakisääteisiin palveluihin. Osa kiinteistöistä, esimerkiksi asumisen kiinteistöt tai liikekiinteistöt, eivät ole lainsäädännön velvoittamia tehtäviä, mutta tarjoaminen voi lisätä kunnan pito-, veto- ja elinvoimaa.

Kunnan kiinteistöportfolio koostuu

- kouluista,
- päiväkodeista,
- sosiaali- ja terveystilapalveluiden toimipisteistä,
- kulttuuri- ja liikuntapalveluiden rakennuksista,
- teknisen toimen rakennuksista sekä
- muista rakennuksista.

Vuonna 2024 kunnan kiinteistö- ja toimitilaomistukset ovat yhteensä noin 76 000 brm². Tarkempi kiinteistölistausta on tämän kiinteistöohjelman liitteenä 1. ”Kunnan kiinteistö- ja toimitilalistaus”.

Lisäksi kunta omistaa myös lin Vuokratalot Oy:n. lin Vuokratalot Oy:n omistamia kiinteistöjä ei kuitenkaan käsitellä tässä kiinteistöohjelmassa, sillä vuokrataloyhtiö harjoittaa liiketoimintaansa omalla kirjanpidollaan ja on näin ollen oma erillinen osakeyhtiönsä.



NELIKENTTÄANALYYSIN PERUSPERIAATTEET JA TAUSTA

Nelikenttäanalyysissä kiinteistöjä arvioidaan toiminnallisuuden ja käyttötarpeen sekä teknisen kunnan perusteella.

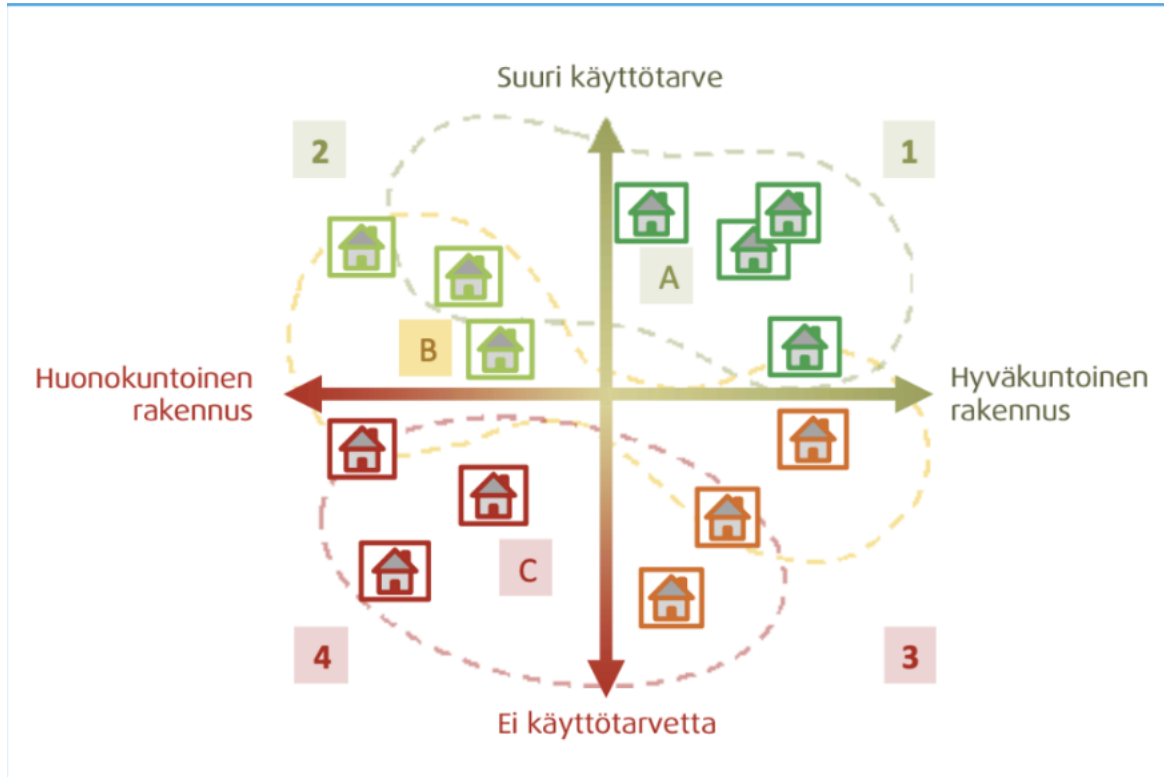
1. Toiminnallisuus/toimivuus ja käyttötarve:

- Toiminnallisuutta ja käyttötarvetta arvioimalla määritellään, kuinka hyvin kiinteistöt palvelevat käyttötarkoitustaan ja kuinka paljon niitä siihen hyödynnetään. Tämä sisältää kiinteistön käyttöasteen, toimintaan soveltuvuuden, historiallisen merkittävyyden, sijainnin tarkoituksenmukaisuuden, esteettömyyden sekä monikäyttöisyyden arvioimista.

2. Tekninen kunto:

- Teknistä kuntoa arvioidessa keskitytään tarkastelemaan kiinteistön fyysistä kuntoa ja tilaa. Teknisen kunnan määrittelyssä huomioidaan erityisesti rakentamis- tai peruskorjausvuosi, sisäpintojen, kalusteiden, ikkunoiden, ovien, väliseinien, vesi- ja viemärintijärjestelmien, lämmityksen, koneellisen ilmanvaihdon, sähköjärjestelmien, teletekniikan ja julkisivun kunto, sekä muut korjaustoimenpiteet.

Tämä analyysi auttaa priorisoimaan ylläpitohuoltojen, korjausten, muutostöiden tai luopumisen kaltaisia toimenpiteitä, jotta voidaan varmistaa kiinteistöomaisuuden tukevan tehokkaasti kunnan strategisia tavoitteita ja toiminnan tarpeita. Kentällä esitetään visuaalisesti kunkin kiinteistön sijoittuminen arviossa. Vihreälle alueelle sijoittuvat pääsääntöisesti hyväkuntoiset kiinteistöt, joilla on kohtuullinen, tavanomainen tai korkea toiminnallisuus ja käyttötarve. Punaiselle alueelle päätyvät tekniseltä kunnoltaan heikot tai tyydyttävät kiinteistöt, joiden toiminnallisuus ja käyttötarve on korkeintaan kohtuullinen. Keltaiselle alueelle siis jäävät ne pulmalliset kiinteistöt, jotka tässä sekä teknisen kunnan että toiminnallisuuden ja käyttötarpeen huomioon ottavassa kokonaisarviossa asettuvat johonkin kahden ääripään välille. Keltaisen alueen kiinteistöllä esimerkiksi tekninen kunto saattaa olla varsin heikko, mutta käyttötarve ja toiminnallisuus olisivat korkeat, tai päinvastoin.



Nelikenttäänalyysi perustuu Kuntaliiton 2016 julkaisemaan Harkittua omistajuutta toimitiloihin – julkaisuun. (Kuva).



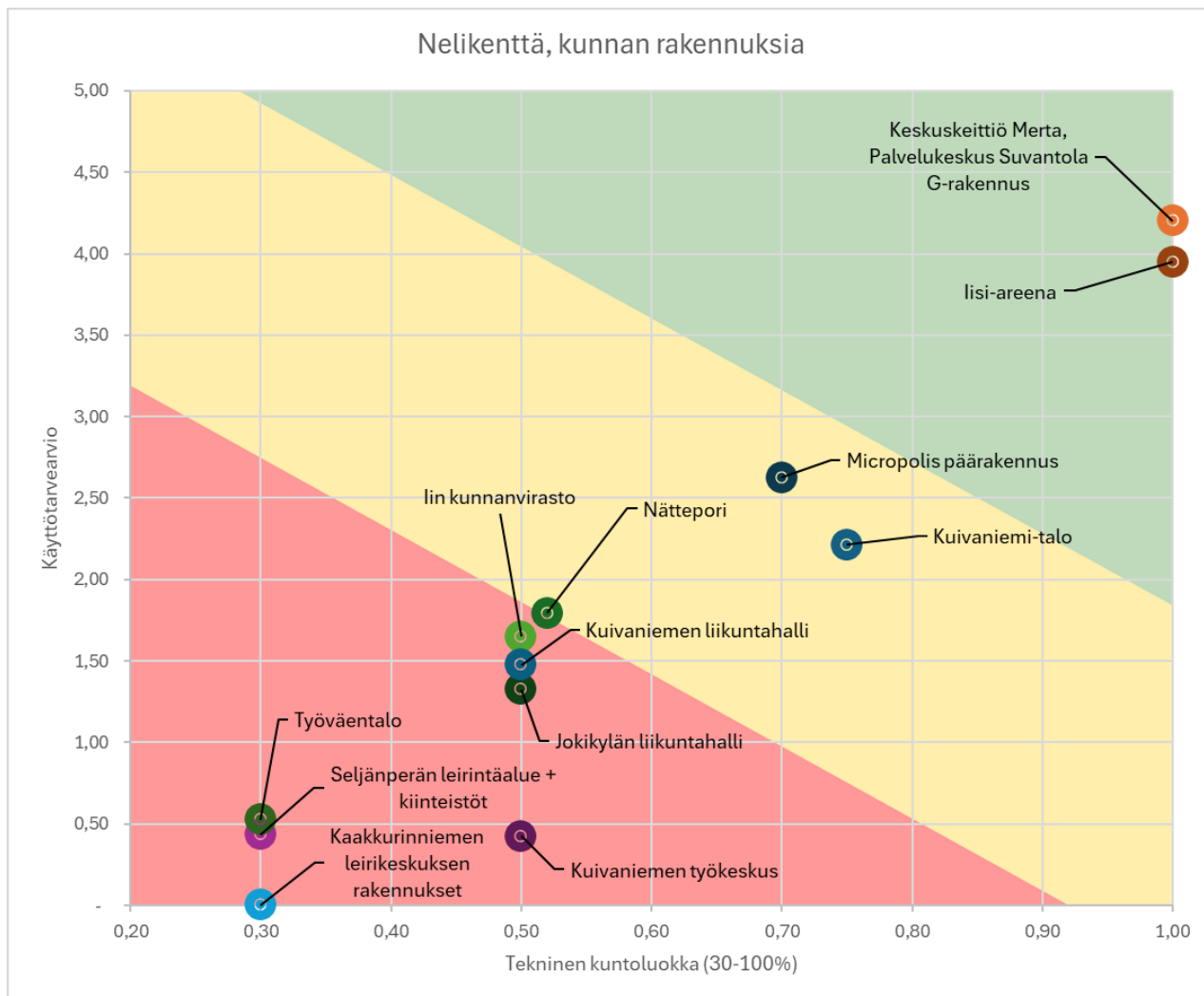
NELIKENTTÄANALYYSI – KÄYTTÖTARVE JA TOIMINNALLISUUS SEKÄ TEKNINEN KUNTO

Kunnan kiinteistöistä muodostettiin neljä erilaista nelikenttäkaaviota: kunnan yleiset kiinteistöt, koulut, päiväkodit sekä HVA:lle vuokratut kiinteistöt. Lisäksi kunnalla on olemassa myös muita kiinteistöjä, joita ei kuitenkaan ole ilmoitettu alla olevissa nelikentissä, sillä ovat luonteeltaan ja käyttötarkoitukseltaan sellaisia, ettei niitä ole mielekästä vertailla nyt esitettyjen kiinteistöjen kanssa. Tulee kuitenkin huomata, että kaikille kiinteistöille on tehty vastaava analyysi, vaikkei niitä olisikaan esitetty alla olevissa nelikenttäkaavioissa.

Kunnan kiinteistökohteet sijoittuvat nelikentälle seuraavien nelikenttien mukaisesti.



Kunnan yleisiä rakennuksia

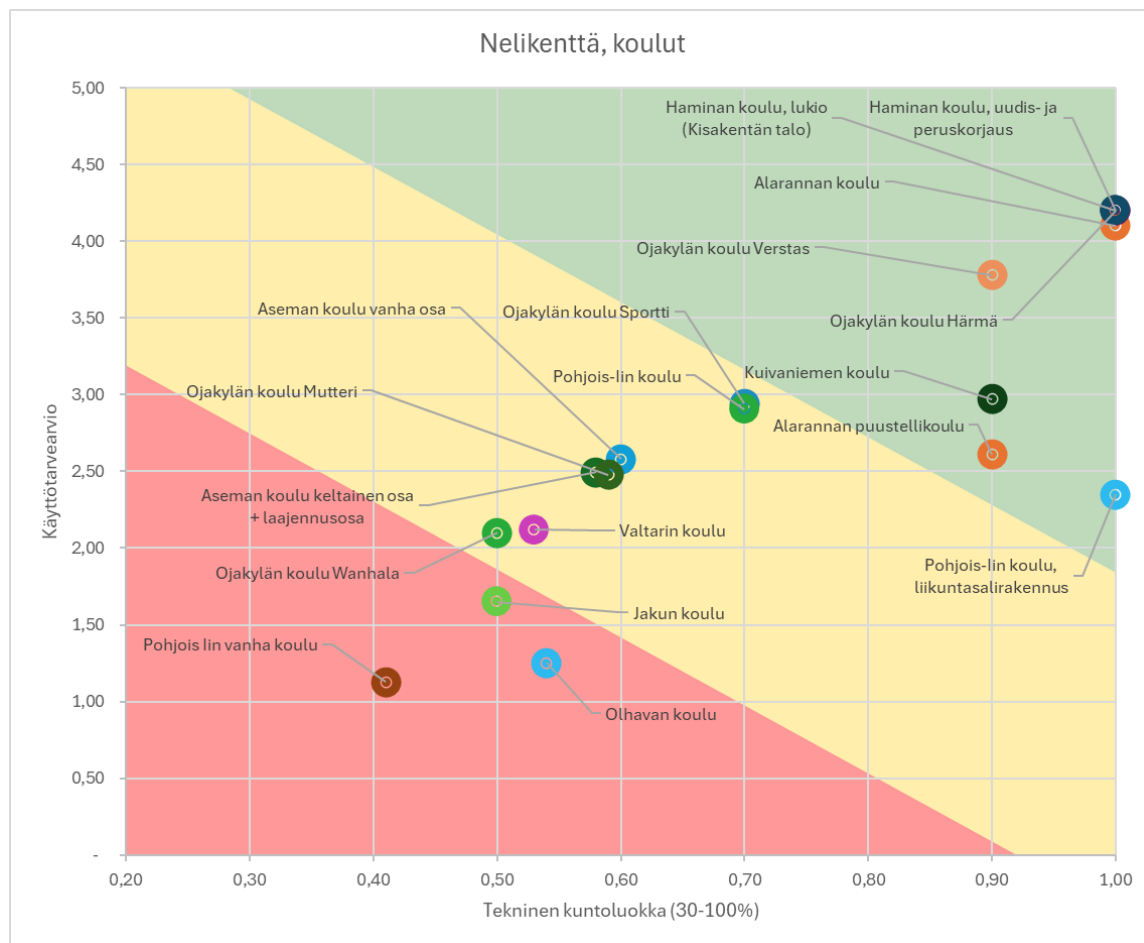


Kuten nelikenttäanalyysistä huomataan, on kunnan kiinteistöportfolio monenkirjava. ”Kunnan yleisiä rakennuksia” nelikenttään valittiin sellaisia keskeisiä kiinteistöjä, jotka eivät sisälly varhaiskasvatus-, opetus- tai hyvinvointialueelle vuokrattujen kiinteistöjen joukkoon.

Monenkirjavuutta havaitaan myös kiinteistöjen analyysissä, sillä rakennukset sijoittuvat nelikentälle kohtuullisen tasaisesti, painottuen kuitenkin vahvemmin punaiselle (kunnoltaan heikolle ja/tai käyttötarvearviolta vähäiselle) sektorille. Moni nelikentän kiinteistöistä tunnistetaan rakennuksiksi, jotka eivät täysin palvele nykyisellään käyttötarvettaan.



Koulurakennukset



Peruskoulutus lukeutuu kunnan lakisääteisiin velvollisuuksiin ja on oleellista, että koulutuskäytössä olevat rakennukset vastaavat sekä tarpeeseen että ovat teknisesti hyväkuntoisia.

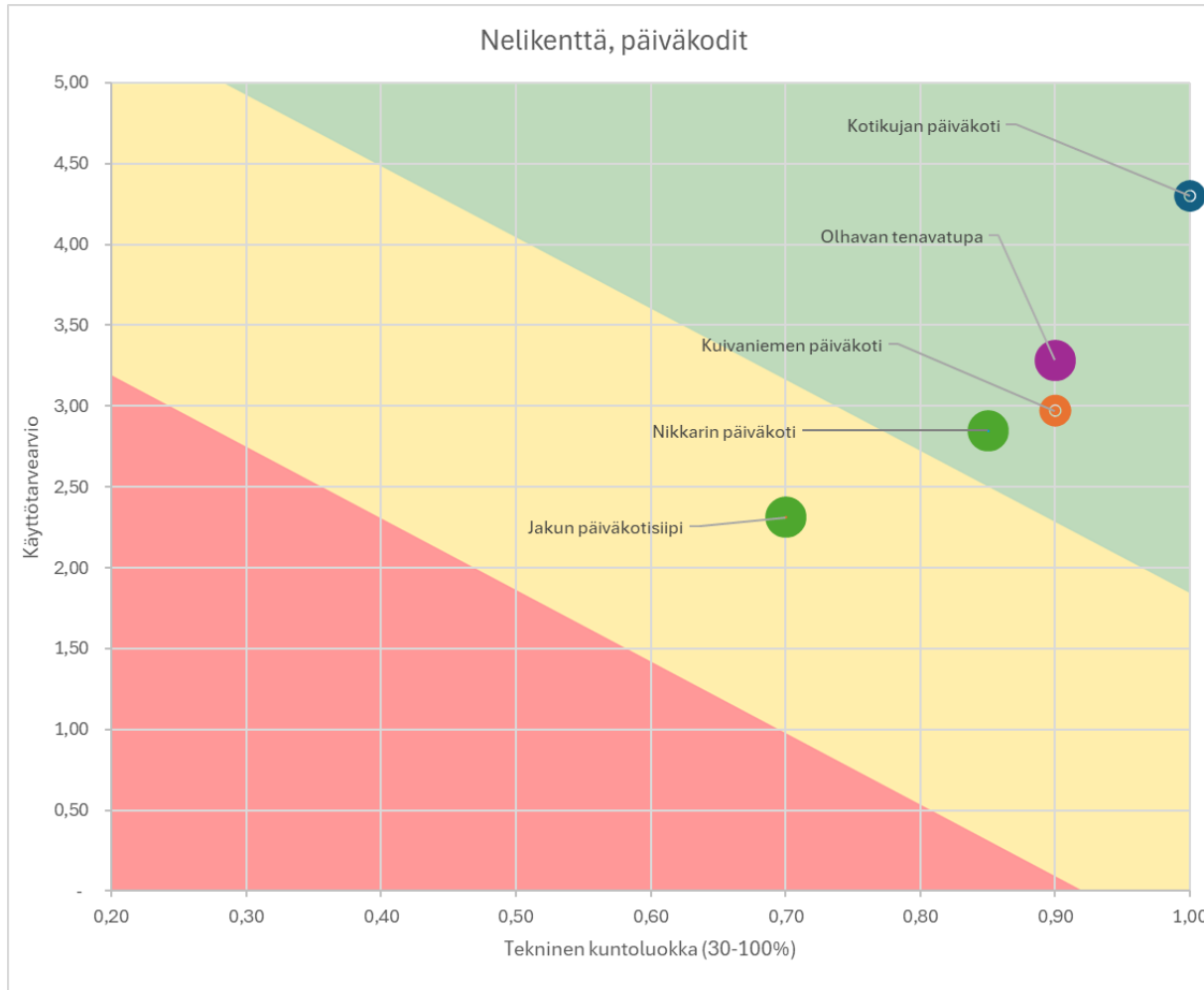
Koulurakennusten nelikentästä voidaankin havaita, että koulurakennukset ovat keskimäärin kohtuullisen hyväkuntoisia ja vastaavat käyttötarpeeseensa vähintään kohtalaisesti.

Usea koulukiinteistö koostuu useammasta rakennuksesta (esim. Ojakylän koulu), jotka ovat peräisin keskenään eri aikakausilta. Näiden rakennusten osalta jokainen rakennus on käsitelty erikseen, vaikka ne sijaitsevatkin samalla kiinteistöllä eli tontilla.

Kuivaniemen ja Jakun koulun yhteydessä on myös päiväkotisiivet, joita arvioidaan kuitenkin omina rakennuksinaan, vaikka ne tosiasiallisesti liittyvät koulurakennuksiin.



Päiväkodit



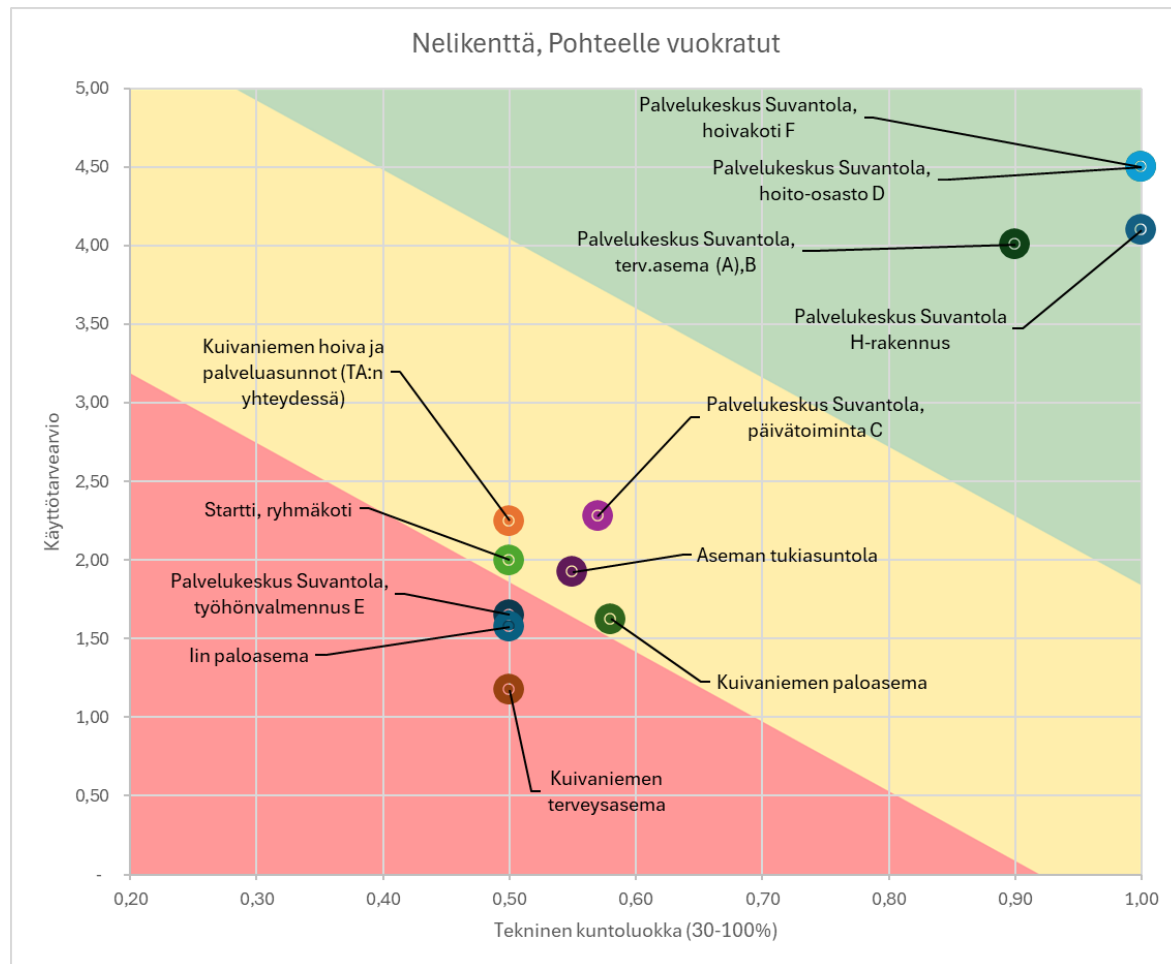
Kuten perusopetus, myös varhaiskasvatus luetaan kunnan lakisääteiseksi tehtäväksi. Kunnan päiväkodit voidaankin todeta olevan hyväkuntoisia ja käyttötarvettaan vastaavia.

Käytännössä katsoen päiväkotirakennuksilla ei ole juurikaan korjausvelkaa, mutta niiden käyttötarve- ja toiminnallisuuden arviot eroavat jonkin verran toisistaan. Voidaan arvioida, että mitä uudempi tai myöhemmin korjattu rakennus on kyseessä, sitä paremmin se soveltuu käyttötarkoitukseensa.

Tulee huomioida, että Kuivaniemen ja Jakun päiväkodit ovat yhteydessä koulurakennuksiin, mutta niitä arvioidaan omina rakennuksinaan tässä kiinteistöohjelmassa.



HVA:lle vuokratut kiinteistöt



Hyvinvointialueelle vuokratut kiinteistöt sijoittuvat nelikentässä kahteen ryppäeseen. Ensimmäisen ryppään muodostavat uudet tai uudehkot rakennukset, joiden rakentamisessa on pystytty huomioimaan nykypäivän tilatarpeet.

Toisen ryppään muodostavat ne kiinteistöt, jotka ovat rakennettu noin 40 vuotta sitten ja joiden tilat eivät täysin vastaa nykypäivän tarpeita. Tulee huomioida, että kaikki listatut kiinteistöt ovat kuitenkin vuokrattuja, jotka nostavat osaltaan kiinteistöjen käyttötarvearviota.

Osan kiinteistöjen vuokrasopimukset on kuitenkin jo todettu päättyvän ohjelmakaudella, jolloin niiden käyttötarve vähenee huomattavasti. Kunnan tuleekin ensi tilassa selvittää se, kuinka tyhjenevien sote-kiinteistöjen kanssa menetellään ja löytyykö niille kunnan sisältä uutta käyttöä tai kokonaan uusi omistaja.

Huom! Tässä nelikentässä ei ole esitetty niitä kiinteistöjä, joista Pohde on vuokrannut vain yksittäisiä toimistoja, esim. Kuivaniemi-talo.



OMISTAMISEN VASTUUT JA VELVOITTEET

Kiinteistön omistamiseen liittyvien vastuiden ja velvollisuuksien ymmärtäminen on välttämätöntä tehokkaan omaisuuden hallinnan kannalta. Näihin vastuisiin kuuluvia lainopillisia, taloudellisia ja operationaalisia velvoitteita noudattamalla varmistetaan kiinteistöomaisuuden säilyminen turvallisena, toimivana ja taloudellisesti tasapainoisena.

Kiinteistöjen ja toimitilojen omistaminen tuo mukanaan monia velvollisuuksia:

- **Ylläpito ja korjaukset:** Säännölliset ylläpitotoimet ja ajallaan tehtävät korjaukset ovat erittäin tärkeitä kiinteistön arvon ja käyttöturvallisuuden säilyttämiseksi. Esimerkiksi rakennuksen julkisivuissa ja kattorakenteissa havaitut säälle altistavat puutteet tulee korjata ensi tilassa, jotta lisävaurioiden syntyminen voidaan estää.
- **Säätelyn noudattaminen:** Kiinteistöjen tulee olla paikallisen, valtiollisen ja EU-tasoisien säätelyn (rakennusmääräykset ja saavutettavuusstandardit) mukaisia.
- **Taloudellinen hallinta:** Kiinteistönomistajan täytyy budjetoida ylläpitoa, korjauksia, veroja ja vakuutuksia varten, jotta taloudellinen tasapaino kiinteistöomaisuuden osalta säilyy.
- **Sopimukselliset vastuut:** Kiinteistönomistajan tulee hallita kiinteistöihinsä liittyviä sopimusoikeudellisia velvoitteita, kuten vuokrasopimuksia. Esimerkiksi hyvinvointialueelle vuokratut kiinteistöt muodostavat suuren osan kunnan kiinteistöportfoliosta.

Jälleenhankinta-arvo:

Laskennalliset jälleenhankinta-arvot ovat suuntaa antavia arvioita siitä, kuinka paljon kunnan tulisi varata laskennallisesti kunkin vastaavanlaisen kiinteistökohteen toteuttamiseen. Näin ollen arvot eivät ole absoluuttisia, vaan esimerkiksi tosiasialliseen rakentamiskustannukseen vaikuttavat myös markkinatilanne hankintahetkenä. Jälleenhankinta-arvo perustuu kuitenkin tosiasiallisiin rakentamiskustannuksiin tilastokeskuksen tuottamaan datan pohjalta. Laskennassa huomioidaan rakennuskunta, kiinteistöluokka,



rakennettavat neliömäärät sekä kiinteistön rakennusvuoteen pohjautuva tilatehokkuuskerroin. Näin ollen kokonaisuutta voidaan pitää luotettavana arviona kiinteistöportfolion kokonaisjälleenhankinta-arvoa arvioitaessa.

On tärkeä huomata, että esitetyt jälleenhankinta-arvot ovat suuntaa antavia arvioita siitä, minkä verran kunnan tulisi varata laskennallisesti vastaavanlaisen kohteen toteuttamiseen. Jälleenhankinta-arvot toimivat pohjana alla esitetyille, suuntaa antaville korjausvelkaluvuille.

Korjausvelka:

Korjausvelan käsite viittaa tekemättä jätettyjen ja tulevaisuuteen siirrettyjen ylläpitokorjaustoimien kertymään. Tämä voi ajan myötä johtaa kasvaneisiin kustannuksiin ja aiheuttaa riskejä kiinteistöomaisuuden arvolle ja turvallisuudelle. Tarvittavien ylläpitokorjaustoimien huomioiminen ja toteuttaminen on ratkaisevan tärkeää kiinteistöomaisuuden enenevän rappeutumisen ehkäisemiseksi ja kiinteistöjen pitkän aikavälin riittävän käyttökunnon turvaamiseksi.

Korjausvelka on se rahallinen summa, joka rakennukseen tulisi investoida laskennallisesti, jotta tavoiteltuun kuntotasoon päästään. Tulee huomioida, että tavoiteltu kuntotaso vastaa 75 % alkuperäisen rakennuksen kuntotasosta. Rakennuksia peruskorjattaessa rakennus korjataan usein lähtötasoa vastaavaan kuntoon tai sitä paremmaksi (100 % tai yli), jolloin peruskorjauksen todelliset kustannukset voivat ylittää laskennallisen korjausvelan.

On tärkeä huomata, että esitetyt korjausvelkaluvut ovat suuntaa antavia arvioita siitä, minkä verran kunnalle on kertynyt tekemättä jätettyjen ja tulevaisuuteen siirrettyjen korjaustoimien kertymää. Arvot perustuvat Tilastokeskuksen vuosittain julkaisemaan dataan sekä suuntaa antavaan, vuosittaiseen tekniseen kuluma-arvioon ja tästä rakennettuun kuntoisuusarvoon. Valtioneuvoston vuonna 2022 tekemän laskennallisen arvion mukaan voidaan olettaa, että rakennusten vuotuinen arvonalasku (=korjausvelan kertyminen) on noin 1,75 % rakennusten jälleenhankinta-arvosta.

Korjausvelkaan liittyviä laskentaperusteita on avattu tarkemmin tämän kiinteistöohjelman sivuilla 9 ja 10.



lin Kunnan kiinteistöportfolion suuntaa antavat jälleenhankinta-arvo ja korjausvelka ovat:

Arvioitu jälleenhankinta-arvo: n. 171,8 M€ *

Arvioitu korjausvelka: n. 17,4 M€ **

Vuositasolla lisääntyvä laskennallinen korjausvelka (1,75 % jälleenhankinta-arvosta): n. 3,0 M€ ***

Huom! Jälleenhankinta-arvot ja siten myös korjausvelat ilmoitetaan arvonlisäverottomana hintana.

**Jälleenhankinta-arvo sisältää myös Micropoliksen, joka on kunnan omistama, mutta Iilaakso Oy:n hallinnoima. Micropoliksen osuus JHa:sta yhteensä n. 9,84 M€*

*** Korjausvelka sisältää myös Micropolikseen kohdistuvan korjausvelan. Micropoliksen osuus korjausvelasta n. 0,49 M€*

**** Sisältää myös Micropoliksen osuuden*



3. VISIO, ILMASTOTAVOITTEET JA KESKEISET KYSYMYKSET

PITKÄN AIKAVÄLIN VISIO

Tavoitteena on kiinteistöomaisuuden strategisen hallinnan avulla luoda ja ylläpitää mukautuva, taloudellinen ja monipuolinen kiinteistöportfolio, joka tukee parhaalla mahdollisella tavalla kunnan toimintoja ja strategisia kokonaistavoitteita. Pitkän aikavälin vision laadinnan pohjana on käytetty kunnanvaltuuston (30.5.2022) hyväksymää visio ja strategia -dokumenttia³. Tähän tähdätään seuraavilla periaatteilla:

- 1. Strateginen yhtenäisyys:** Kiinteistö- ja toimitilaomistusten hallinnassa noudatetaan lin kunnan kokonaisstrategista linjaa, joka tukee kestävästä kasvua, luonnonläheisyyttä ja yhteisöllisyyttä. Kiinteistöjen rooli on varmistaa kunnan nykyisten ja tulevien toimintaedellytysten säilyminen ja kehittyminen.
- 2. Taloudellinen kestävyys:** Kiinteistötalouden vastuiden hallinta tukee kunnan taloudellista tasapainoa. Tehokas kiinteistöhallinta auttaa edistämään kestävästä kasvua ja turvaamaan pitkän aikavälin taloudellista kestävyttä, mahdollistaen panostukset hyvinvointiin ja kehittämiseen.
- 3. Kestävyys ja innovatiivisuus:** Kiinteistöohjelman keskiössä on ekologinen, taloudellinen ja sosiaalinen kestävyys. lissä panostetaan innovatiivisiin ja ympäristöystävällisiin ratkaisuihin, jotka tukevat luonnon monimuotoisuutta, vähähiilisyttä ja resurssiviisasta toimintaa. Uusia teknologioita ja digitaalisia ratkaisuja hyödynnetään tukemaan paikkariippumatonta työskentelyä ja asukkaiden osallistumista.
- 4. Operatiivinen erinomaisuus:** Kiinteistöjen hallinnassa hyödynnetään parhaita käytäntöjä ja toimintamalleja, jotka varmistavat kunnossapidon korkean tason, käyttäjätyytyväisyyden sekä operatiivisen tuloksellisuuden.

³ Kunnan valtuusto 30.5.2022: "IISSÄ ON IDEAA. Kultainen 50-luku - vanhat ideat uudessa valossa!"



5. **Riskienhallinta:** Tunnistamalla ja hallitsemalla riskejä voidaan varmistaa, että kunnan tilat ja kiinteistöt ovat terveellisiä, turvallisia ja kestävän kehityksen periaatteiden mukaisia. Riskienhallinta tukee myös kunnan kriisinkestävyttä ja valmiutta sopeutua muutoksiin.
6. **Sidosryhmien osallisuus:** Kunnan sidosryhmien ja paikallisyhteisön osallistaminen kunnan strategisten linjausten suunnitteluun ja toteutukseen vahvistaa yhteisöllisyyttä, läpinäkyvyyttä ja vastuullisuutta. Asukkaat, yritykset ja yhteisöt toimivat aktiivisina kumppaneina kehittämisessä, mikä parantaa yhteisten tavoitteiden saavuttamista.
7. **Ketteryys:** Kiinteistöportfolion kehittämisessä painotetaan sopeutumiskykyä ja ketteryyttä, jotta voidaan vastata muuttuviin tarpeisiin ja trendeihin. Jatkuva arviointi ja päivittäminen varmistavat, että kiinteistöomaisuus palvelee tarkoituksenmukaisesti kunnan pitkän aikavälin tavoitteita.

Tämän vision mukaisesti lin kunnan kiinteistöohjelma ei ainoastaan palvele kunnan ja kuntalaisten tarpeita, vaan se tukee koko alueen pitkän aikavälin menestystä sekä talouden, ympäristön ja yhteisön kestävyttä. Kuten lin kunnan strategiassa on todettu, on huomioitava, että strategia ja sen toteutus ei ole koskaan valmis, vaan kokoajan kehittyvä. Siksi myös kiinteistöohjelmaa ja toimenpideaskelmerkkejä on tarkasteltava dynaamisesti suhteessa toimintaympäristön kehittymiseen ja kunnan kokonaisvisioon.



ILMASTOTAVOITTEET OSANA KIINTEISTÖOHJELMAA

Ilmastotavoitteet ja lin resurssiviisauden tiekartta (ympäristöohjelma)

lin kunnan tavoitetila 2050:

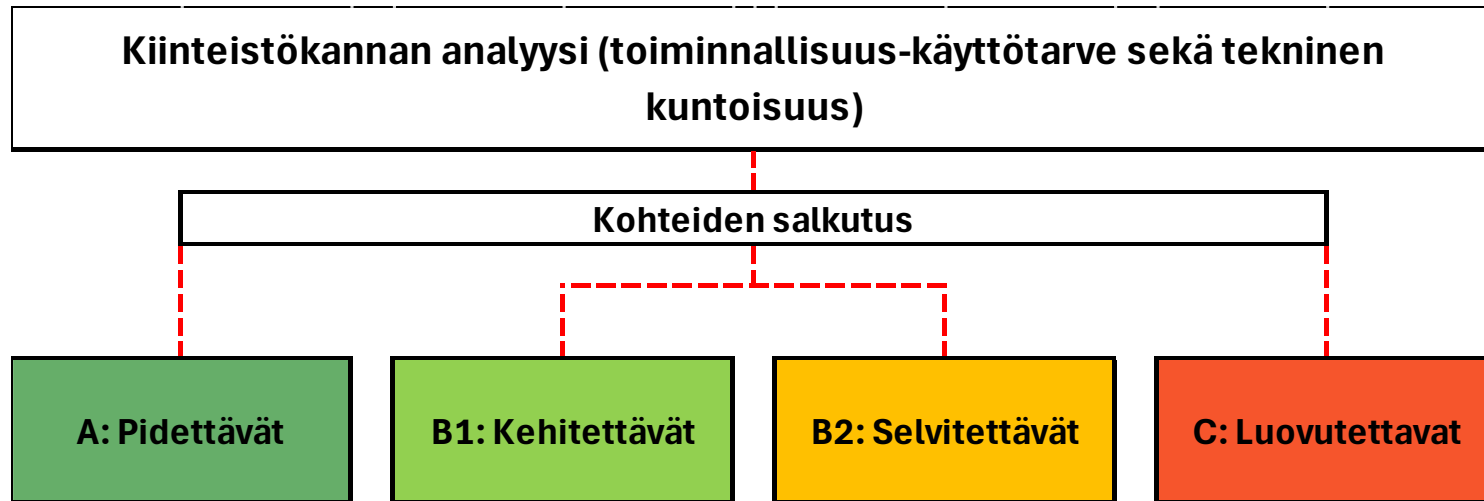
- Uusiutuva energia on halvin vaihtoehto kaikkiin tarpeisiin.
- Suurten energiamäärien teknisesti ja taloudellisesti kannattava varastointi lissä laajasti käytössä.
- Uudet rakennukset tuottavat vähintään käyttämänsä energian
- ”lilaakso” on uusiutuvan energian globaali yritystoiminnan keskittymä.

Lue tarkemmin kunnan ohjelmista ja ilmastotavoitteista (vierailtu 23.9.2024): <https://www.ii.fi/strategia-saannot-ja-suunnitelmat>



4. KIINTEISTÖPORTFOLION SALKUTUS JA KESKEISET TOIMENPIDEASKELMERKIT

Käsillä olevassa kiinteistöohjelmassa kunnan kiinteistökohteet on jaoteltu alla mainittuihin salkkuihin (A, B1, B2 ja C).



Salkku A: Pidettävät rakennukset

Kuvaus: Pidettävien rakennusten salkkuun kuuluvat rakennukset, jotka on arvioitu välttämättömäksi säilyttää. Näitä ovat sekä rakennukset, jotka nykykunnossaan ja -muodossaan toimivat hyvin käyttötarkoituksessaan, että rakennukset, jotka vaativat korkeintaan tavanomaisia ja pienimuotoisia huolto- tai muokkaustoimenpiteitä palvellakseen hyvin tarkoitustaan.

Salkku B1: Kehitettävät rakennukset

Kuvaus: Tämän salkun rakennuksia on tarve muokata ja uudistaa, jotta ne tulevaisuudessa palvelisivat tarkoituksenmukaista käyttöä. Tämä edellyttää kehityssuunnitelmien laatimista, mahdollisten kuntoarvioiden hankkimista sekä tulevaisuuden remontointitarpeiden määrittämistä, jotta rakennukset saadaan toimimaan tulevien tarpeiden vaatimilla tavoilla.



Salkku B2: Selvitettävät rakennukset (joko kehitettäväksi tai luovutettavaksi)

Kuvaus: Selvitettävien rakennusten kohtaloa täytyy vielä tarkastella ja arvioida ohjelmakauden aikana. Ohjelmakaudella tämän salkun sisältö tulee arviointien pohjalta jakaa joko kehitettäviin tai luovutettaviin rakennuksiin.

Salkku C: Luovutettavat rakennukset

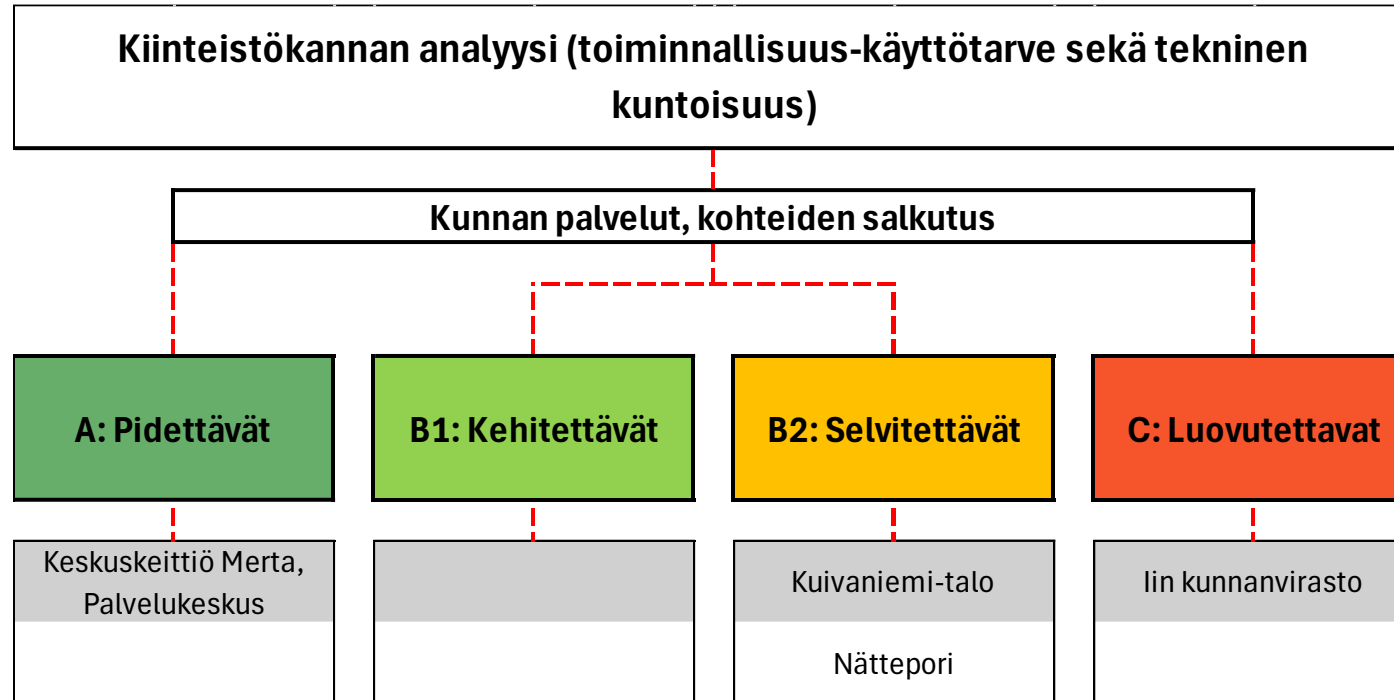
Kuvaus: Tämä salkku sisältää luovutettavaksi suunniteltavat rakennukset. Näiden rakennusten suhteen tulee päättää sopivin luopumismuoto (myyminen, vastikkeetta luovuttaminen tai purkaminen).

YLEISTÄ SALKUTUKSEEN LIITTYEN

Kunnan tulee huomioida toimenpiteitä määrittäessään myös kuntalain tarkoittama yhtiöittämisvelvollisuus. Yhtiöittämisen yhteydessä voidaankin harkita tarkkaan se, yhtiöitetäänkö myös sellaiset kiinteistöt, joista on tarkoitus luopua vai luovutaanko niistä ennen yhtiöittämistä turhien välivaiheiden välttämiseksi. Yhtiöittämisvelvoitteen piiriin kuuluvia kiinteistöjä esiintyy esimerkiksi HVA:lle vuokratuista kiinteistöistä sekä asumiseen vuokrattujen kiinteistöjen alta.



KUNNAN YLEISET KIIINTEISTÖT

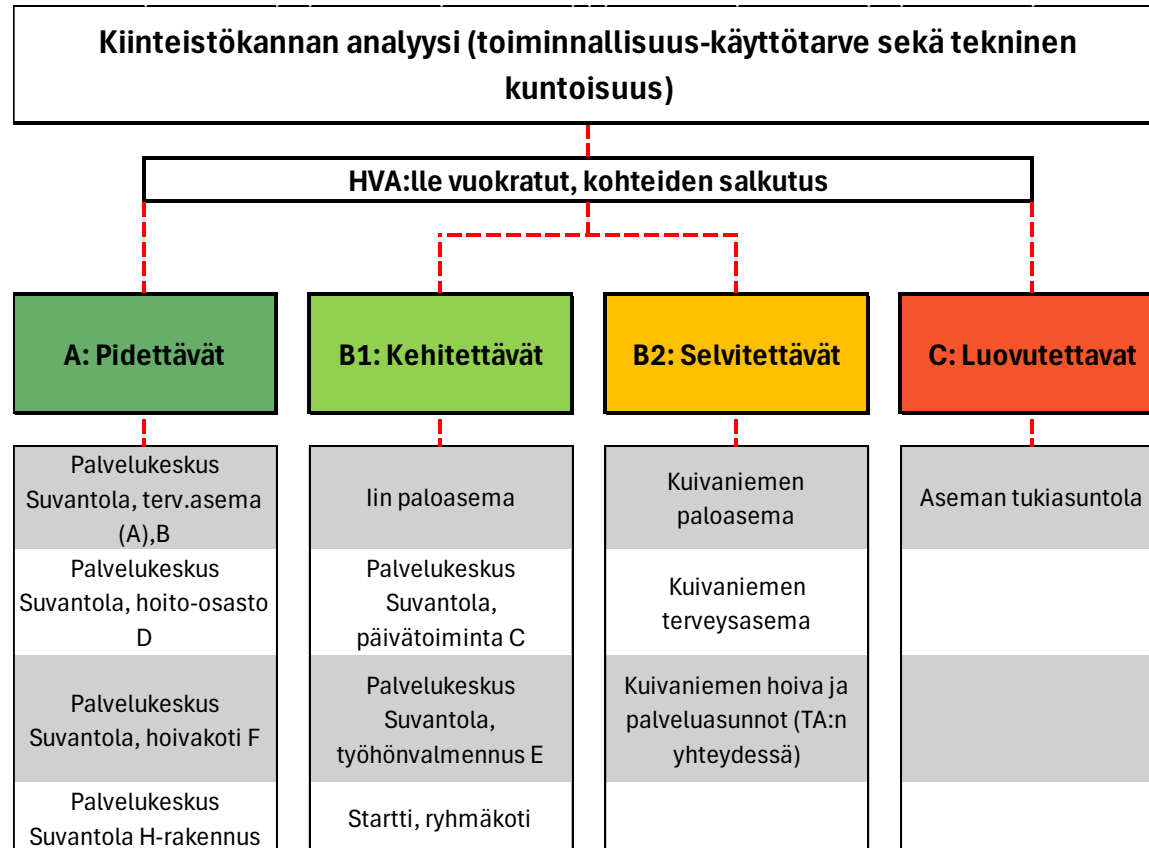


Kunnan yleisiin kiinteistöihin luettiin Keskuskeittiö Merta, Nättepori, Kuivaniemi-talo sekä lin kunnanvirasto. Toimintojen kannalta kiinteistöt todettiin tärkeiksi, mutta kiinteistöjen tekninen kunto oli ryhmän sisällä vaihtelevaa. Etenkin kunnanvirasto on todettu tekniseltä kunnoltaan heikoksi sekä Nätteporissa on havaittu rakennuspaikkaan liittyviä kosteusongelmia. Kuivaniemi-talon osalta tiloissa havaittiin vajaakäyttöisyyttä.

Keskuskeittiö Merta havaittiin kiinteistökerroksella uudeksi ja toivaksi rakennukseksi ja näin ollen se sijoitettiin pidettävät-salkkuun.



POHTEELLE VUOKRATUT KIIINTEISTÖT

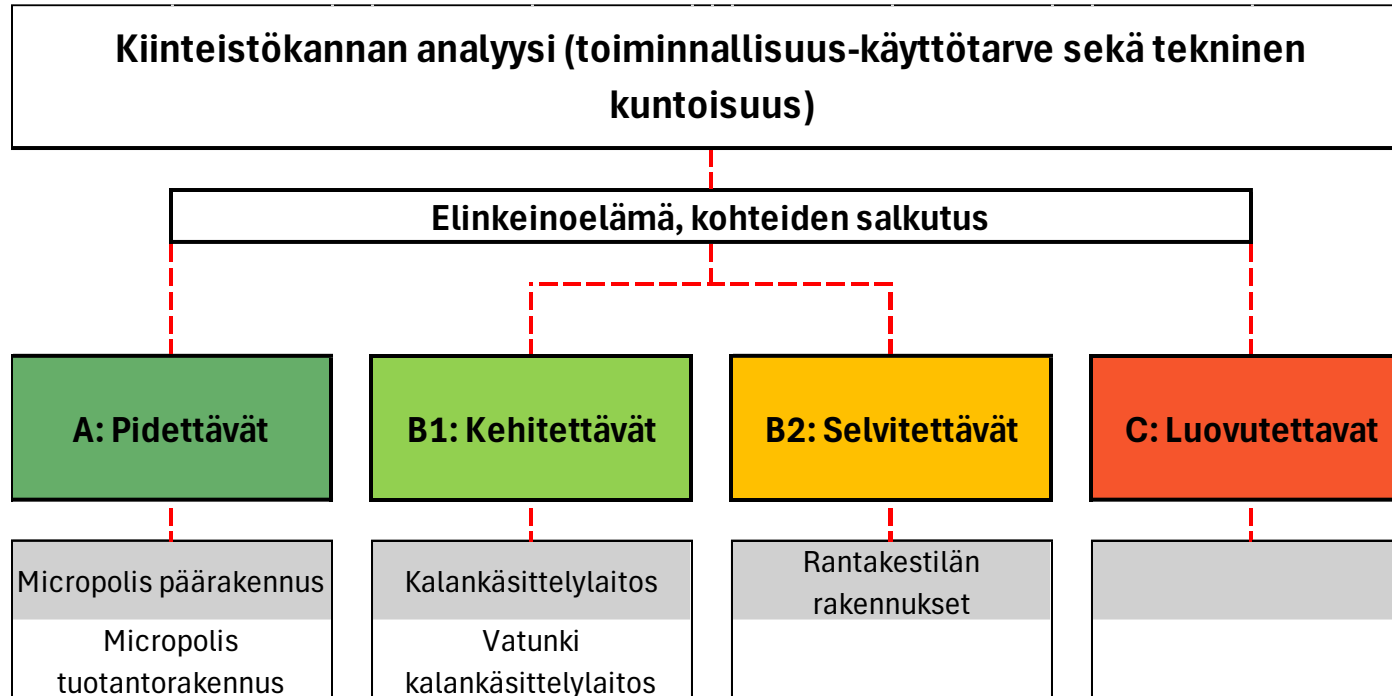


Kiinteistöohjelman laatimisen aikana suoritettiin kiinteistökierrros, jossa tutustuttiin esimerkiksi hoitoalan kiinteistöihin. Palvelukeskus Suvantolan kiinteistöt havaittiin olevan käytössä ja vastaavan käyttötarkoitustaan, kun taas Kuivaniemen terveysasema oli kiinteistökierrroksen aikana joskin vuokrattu, muttei käytössä. Kunnan onkin tärkeää päättää kiinteistöohjelmakauden aikana se, mitä kuivaniemen sote-kiinteistöille tehdään, kun vuokrasopimukset päättyvät.

Lisäksi vuokrattujen kiinteistöjen osalta kunnan tulee selvittää se, mitä yhtiöittämisvelvollisuus näiden kiinteistöjen omistamisen intressin osalta tarkoittaa.



ELINKEINOELÄMÄN KIINTEISTÖT

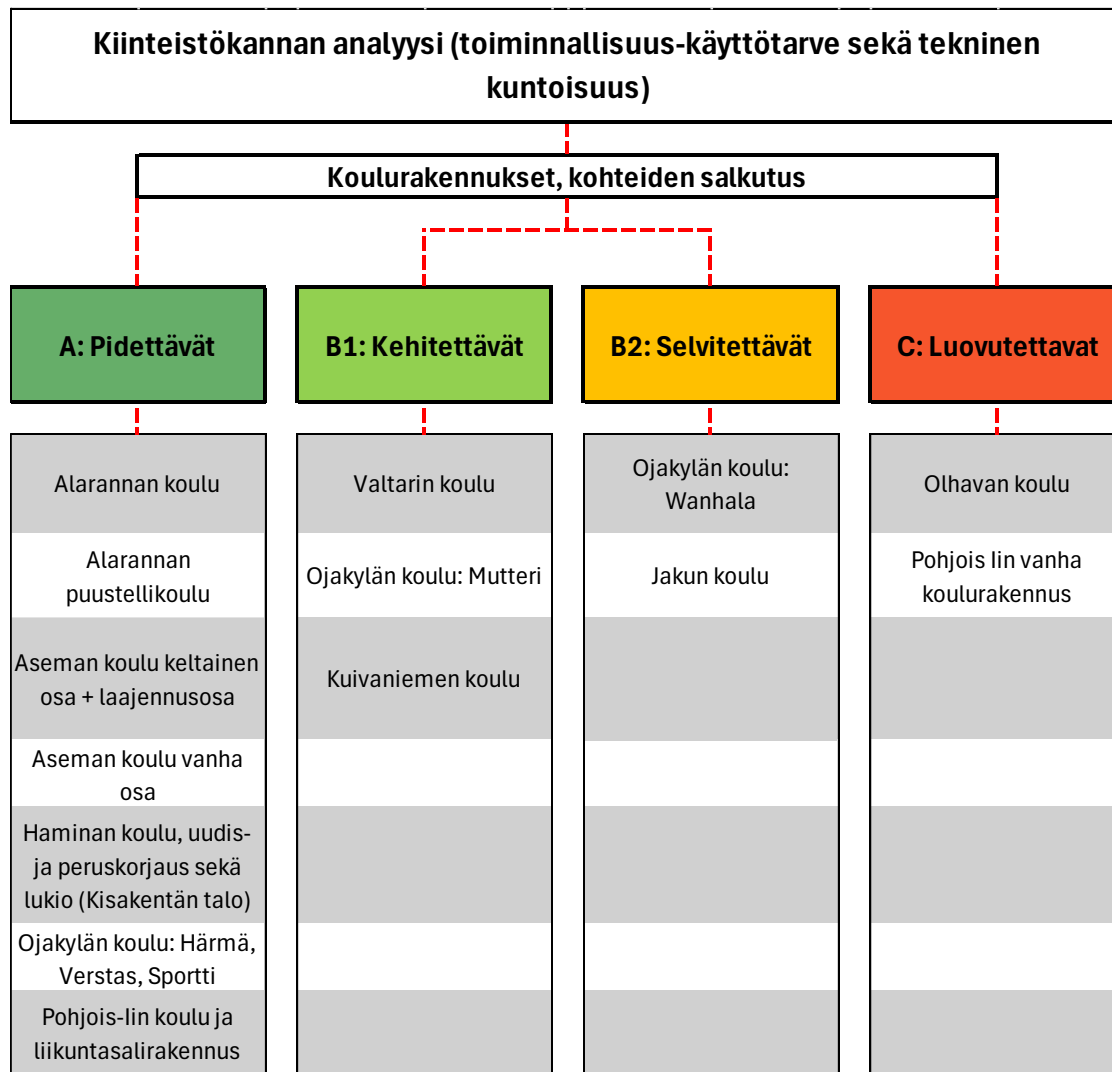


lin kunnalla on omistuksessaan rakennuksia, joiden tarkoituksena on palvella paikallista elinkeinoelämää. Micropoliksen osalta tulee huomata, että vaikka kunta omistaakin kiinteistön, hallinnoi sitä lilaakso Oy. Näin ollen Micropolis tunnistetaan kokonaisuudessaan pidettävät-salkkuun.

Kalankäsittelylaitokset todetaan kehitettäviksi kiinteistöiksi. Ohjelmakaudella tulee harkita sitä, tehdäänkö rakennuksille kuntoa nostavia ja toimintaedellytyksiä parantavia investointeja. Rantakestilän rakennusten osalta kunnan tulee harkita tarkkaan se, onko tyhjillään olevien rakennusten osalta syytä tehdä luopumisia, jotta käytössä olevien rakennusten huoltoon ja kunnossapitoon voidaan varata tarvittava määräraha.



KOULURAKENNUKSET



lin kunnan koulurakennusten osalta huomattavaa on se, että suuri osa koulukiinteistöistä koostuu useamman rakennuksen kokonaisuuksista. Molempia kokonaisuuksia, joissa rakennukset ovat toisiinsa yhteydessä tai erillisinä rakennuksia, esiintyy. Edeltävä tuo haasteen kunnalle tulevaisuudessa, kun määritellään rakennusten jatkokäyttöä sekä soveltuvuutta nykyaikaiseen opetustoimintaan. Haasteita aiheuttaa myös nuorten ikäluokkien pientyminen, joka näkyy etenkin kyläkoulujen osalta.

Toisaalta lin kunnan koulurakennukset havaittiin kuitenkin keskimäärin varsin hyväkuntoisiksi sekä toimintaansa vastaaviksi.

Strategiakaudella selvitettäväksi tulee, kuinka selvitettävien koulurakennusten kanssa toimitaan ja mihin koulurakennuksiin satsataan investoinnein.



Koulurakennusten salkutuksissa oleellista on arvioida teknisen kunnon ja nykyisen käyttötarpeen lisäksi tulevaisuuden käyttäjämääriä. Investoinnit lyhyellä aikavälillä eivät ole kannattavia, mikäli käyttäjäennusteen mukaan rakennukselle ei ole käyttöä esimerkiksi enää viiden (5) vuoden aikaikkunassa. Arvioimalla käyttäjämääriä voidaan investoinnit kohdistaa oikein niihin kohteisiin, joissa käyttäjämäärät pysyvät ennallaan tai jopa kasvavat.

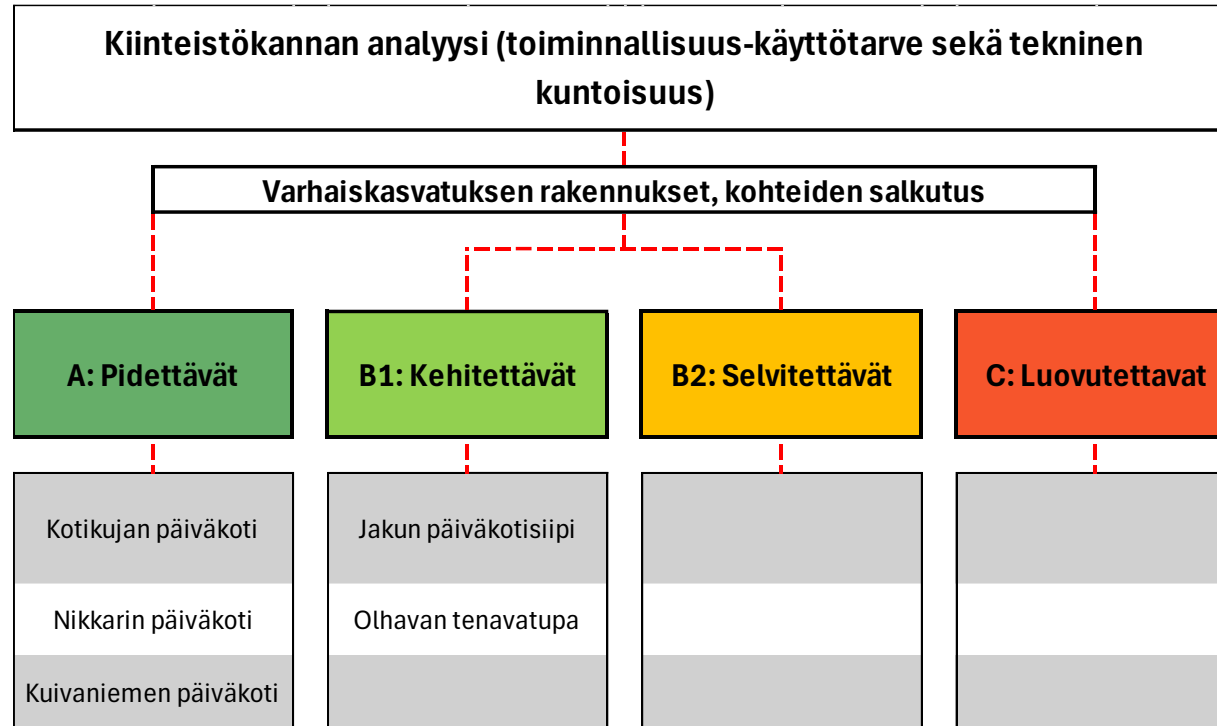
lin kunnassa on tehty väestöennusteiden näkökulmasta oppilasmääräennusteet lukuvuodelle 2029-2030. Ennusteen mukaan käytännössä lähes jokaisen koulun oppilasmäärät tulevat laskemaan. Alla olevassa taulukossa on esitetty oppilasmäärät lukuvuodelle 2024-2025 sekä oppilasmääräennuste lukuvuodelle 2029-2030. Arvion mukaan suurimmat neliömäärät oppilasta kohden ovat lukuvuonna 2029-2030 ovat Jakun ja Kuivaniemen kouluilla. Arvion mukaan ainoastaan Alarannan koulun tilanne pysyy muuttumattomana seurantakauden ajan. Mikäli oppilasmäärät per käytössä oleva koulupinta-ala halutaan pitää nykyisen kaltaisena, tulisi lin kunnan luopua yhteensä 21 % perusopetuksen neliömäärästä vuoteen 2029 mennessä.

Kun arvioidaan koulujen nykytilaa, voidaan huomata, että jo lukuvuonna 2024-2025 oppilasmäärässä neliötä kohden on suuriakin eroja. Kisakentän talo sekä Alarannan koulukiinteistö voidaan todeta olevan tehokkaimmin käytössä sekä nyt että ennustelukuvuonna. Haminan koulun korkeita lukuja selittää myös se, että arvioitavissa neliömäärässä on mukana myös lukion tiloja. Näin ollen Haminan koulusta mielekkäintä on arvioida ainoastaan muutosta lukuvuosien 2024-2025 ja 2029-2030 välillä.

| KOULU | 2024-2025 | 2029-2030 | m2/oppilas 2024-2025 | m2/oppilas 2029-2030 | Muutos (m2 per oppilas) % | Huomiorivi |
|-------------------|-----------|-----------|-------------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| Alarannan koulu | 112 | 112 | 10,80 | 10,80 | 0 % | |
| Aseman koulu | 107 | 54 | 11,50 | 22,78 | 98 % | |
| Haminan koulu | 266 | 202 | 16,56 | 21,81 | 32 % | Huom. Neliöissä sisällä myös lukio! |
| Jakun koulu | 59 | 34 | 15,68 | 27,21 | 74 % | |
| Kisakentän talo | 307 | 249 | 9,88 | 12,18 | 23 % | |
| Kuivaniemen koulu | 137 | 93 | 18,60 | 27,40 | 47 % | |
| Ojakylän koulu | 86 | 74 | 18,48 | 21,48 | 16 % | |
| Pohjois-lin koulu | 93 | 71 | 14,13 | 18,51 | 31 % | |
| Valtari | 419 | 365 | 14,86 | 17,06 | 15 % | |
| Yhteensä | 1586 | 1254 | 14,17 | 17,93 | 26,48 % | |



PÄIVÄKOTIKIINTEISTÖT



lin kunnan päiväkotirakennukset havaittiin varsin hyväkuntoisiksi sekä toimintaa palveleviksi. On huomattava, että päiväkoteja sijaitsee myös koulujen yhteydessä ja koulujen yhteydessä sijaitsevat päiväkodit on käsitelty tässä yhteydessä osana koulurakennuksia (pl. Jakun päiväkoti).

Päiväkotirakennuksiin ei kohdistu ohjelmakauden aikana kriittisiä päätöksiä ja suurempia investointeja, mutta käyttötarkoitukseen peilaten rakennusten huoltoon ja ylläpitoon tulee kiinnittää erityistä huomiota.

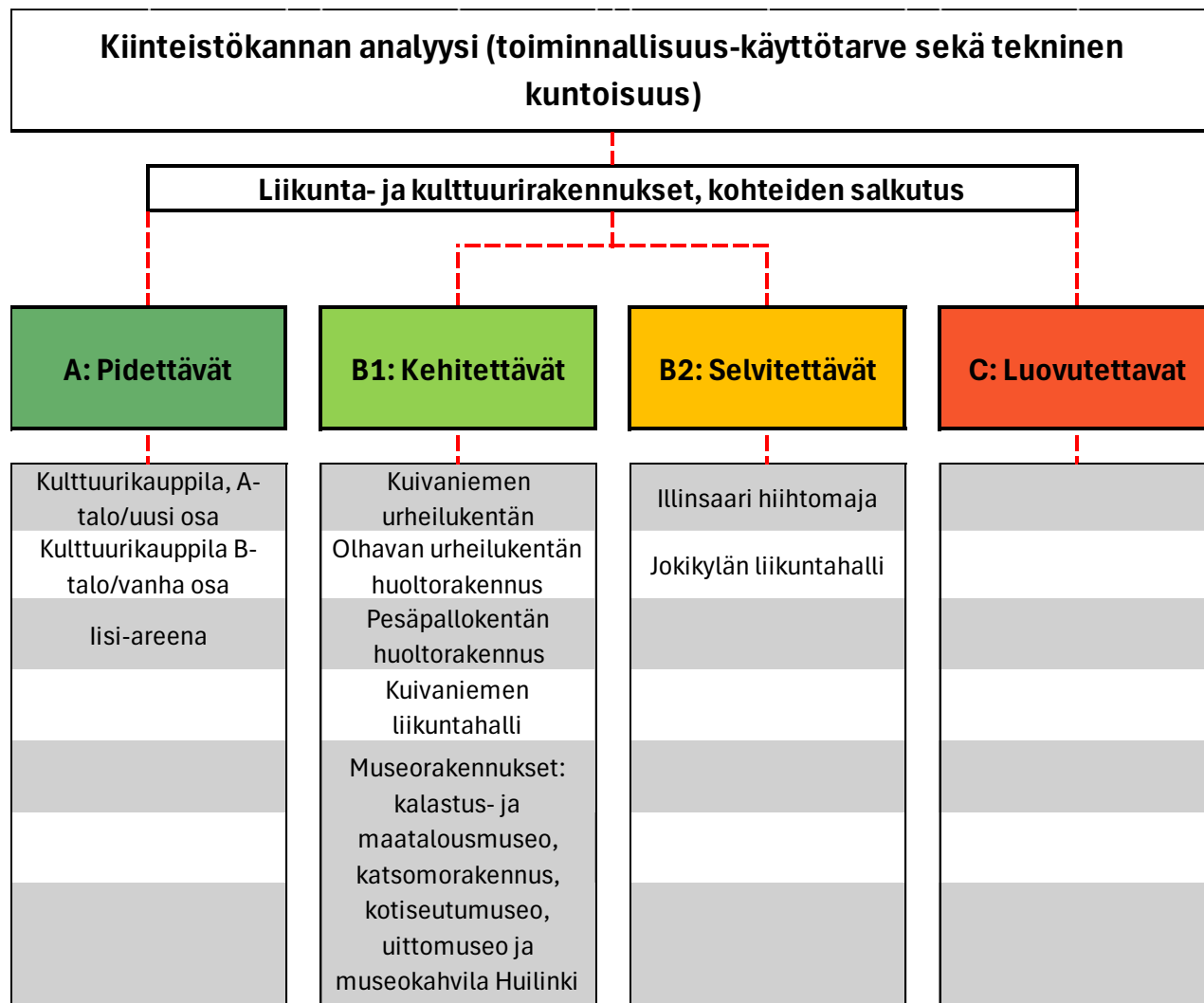


Päiväkotikiinteistöille on arvioitu koulukiinteistöjä vastaava käyttäjämääräanalyysi toimintakaudelle 2024-2025. Päiväkotikiinteistöistä ei ole saatavilla toimintakauden 2029-2030 arviolukuja, joten arvio keskittyy nykytilanteen analysointiin. Päiväkotikiinteistöt voidaan lukea pieniin sekä suuriin päiväkotiyksikköihin. Huomatavaa on kuitenkin se, että neliömäärät lasta kohden ovat suhteellisen samansuuruiset huolimatta siitä, mitä kiinteistöä käsitellään. Päiväkodeista Kuivaniemen ja Jakun päiväkodit sijaitsevat kiinteästi koulujen yhteydessä, joten näiden päiväkotien jatkokäyttöä tulee pohtia yhdessä koulujen jatkokäytön kanssa.

| PÄIVÄKOTI | 2024-2025 | m2/lapsi 2024-2025 |
|----------------------|------------------|---------------------------|
| Jakun ryhmäpäiväkoti | 13 | 17,46 |
| Olhavan tenavatupa | 15 | 14,73 |
| Kuivaniemen päiväkot | 29 | 15,03 |
| Kotikujan päiväkot | 138 | 13,73 |
| Nikkarin päiväkot | 128 | 14,69 |
| Yhteensä | 323 | 14,42 |



LIIKUNTA- JA KULTTUURIRAKENNUKSET

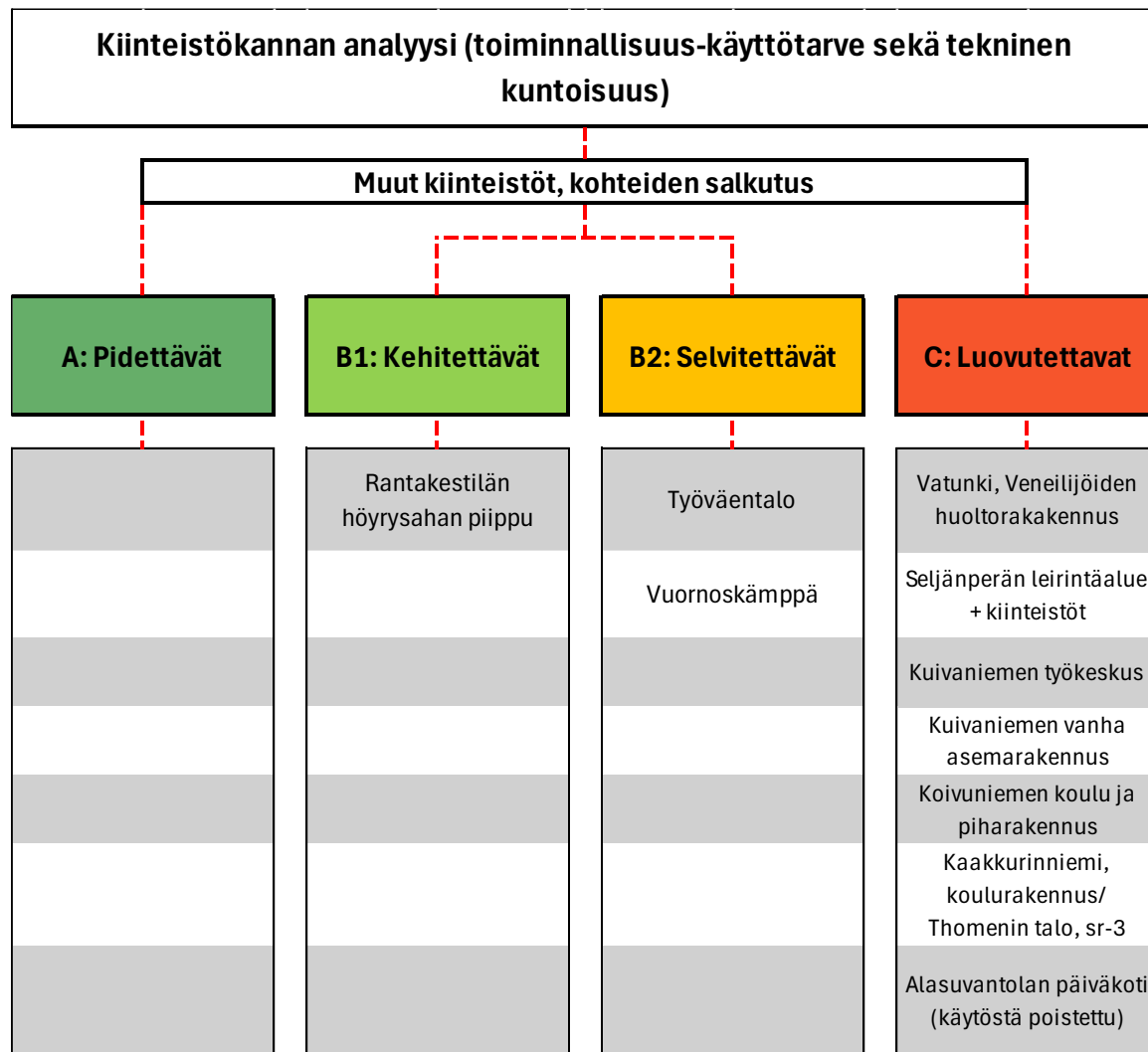


Liikuntaan ja kulttuuriin liittyvät rakennukset tunnistetaan hyvinvointia ylläpitäviksi kiinteistöiksi. Kunnan kannalta kuitenkin vähällä käytöllä olevien kiinteistöjen säilyttämistä tulee harkita ohjelmakauden aikana, sillä esimerkiksi Jokikylän liikuntahallin käyttöaste tunnistetaan matalaksi ja käyttökustannukset käyttöasteeseen verrattuna korkeiksi.

Museorakennusten osalta kunnan kannattaa harkita sitä, kuinka rakennukset saadaan korkeammalle käyttöasteelle. Rakennuksiin voisi sijoittaa esimerkiksi myös muuta kulttuuri- tai harrastustoimintaa, jolloin rakennusten käyttöastetta saadaan nostettua.



MUUT IIN KUNNAN KIIINTEISTÖT

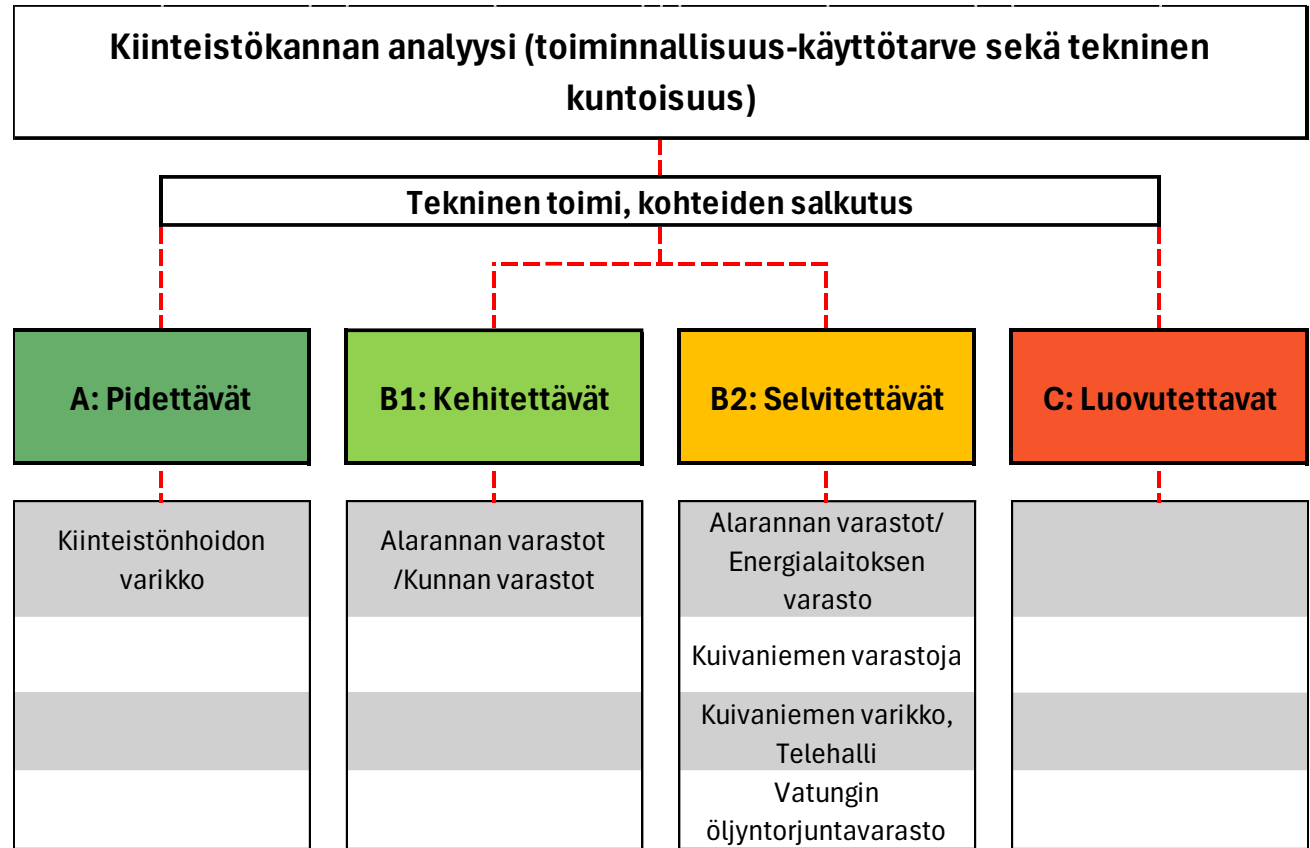


Muihin kiinteistöihin sijoitettiin sellaisia rakennuksia, joille Iin kunnalla ei ole tosiasiallista käyttöä tai jotka ovat tekniseltä kunnoltaan heikkoja. Osa listassa esitetyistä kiinteistöistä on jo tyhjillään ja näin ollen odottavat sitä, mikä rakennusten lopullinen sijoitus on.

Luopumisen kannalta paras ratkaisu on myyminen, mutta osan rakennusten myyminen voi käytännössä vaikeaa. Näiden rakennusten osalta tärkeää on määrittää ohjelmakaudella se, kuinka kauan rakennuksia halutaan ylläpitää ja kun niistä luovutaan, kuinka rakennuksissa mahdollisesti oleva toiminta korvataan kunnan muissa rakennuksissa.



TEKNISEN TOIMEN KIIINTEISTÖJÄ, VARASTOJA



Teknisen toimen ydinkiinteistöt todetaan käyttötarvettaan vastaaviksi, vaikka niiden osalta havaitaan myös osittain korkeahkoa korjausvelkaa. Toisaalta näiden kiinteistöjen osalta korjausvelka-analyysi ei huomioi sitä, että rakennuksissa on verrattain vähän sellaisia sisätiloja, jotka kuluisivat käytössä.

Teknisen toimen rakennusten lisäksi kunnalla on muita varastorakennuksia, joiden tarve ja omistamisen intressit tulee selvittää ohjelmakaudella. Turhista kiinteistöistä on suositeltavaa luopua, mikäli kunta ei itse käytä rakennuksia omaan palvelutuontantaansa.



OSAKKEET JA TONTIT

Kiinteistökannan analyysi (toiminnallisuus-käyttötarve sekä tekninen kuntoisuus)

Osakkeet ja tontit, kohteiden salkutus

A: Pidettävät

As.Oy Iin
Kanervanpuisto
(Työterveys)

B1: Kehitettävät

As.Oy Iin Kirjala
(Hammashoitola)

B2: Selvitettävät

Kiint.Oy Kenttäkulma
Illinsaari (139-401-27-45)
Illintie
Praavantie
Rintala tila (139-401-15-96)

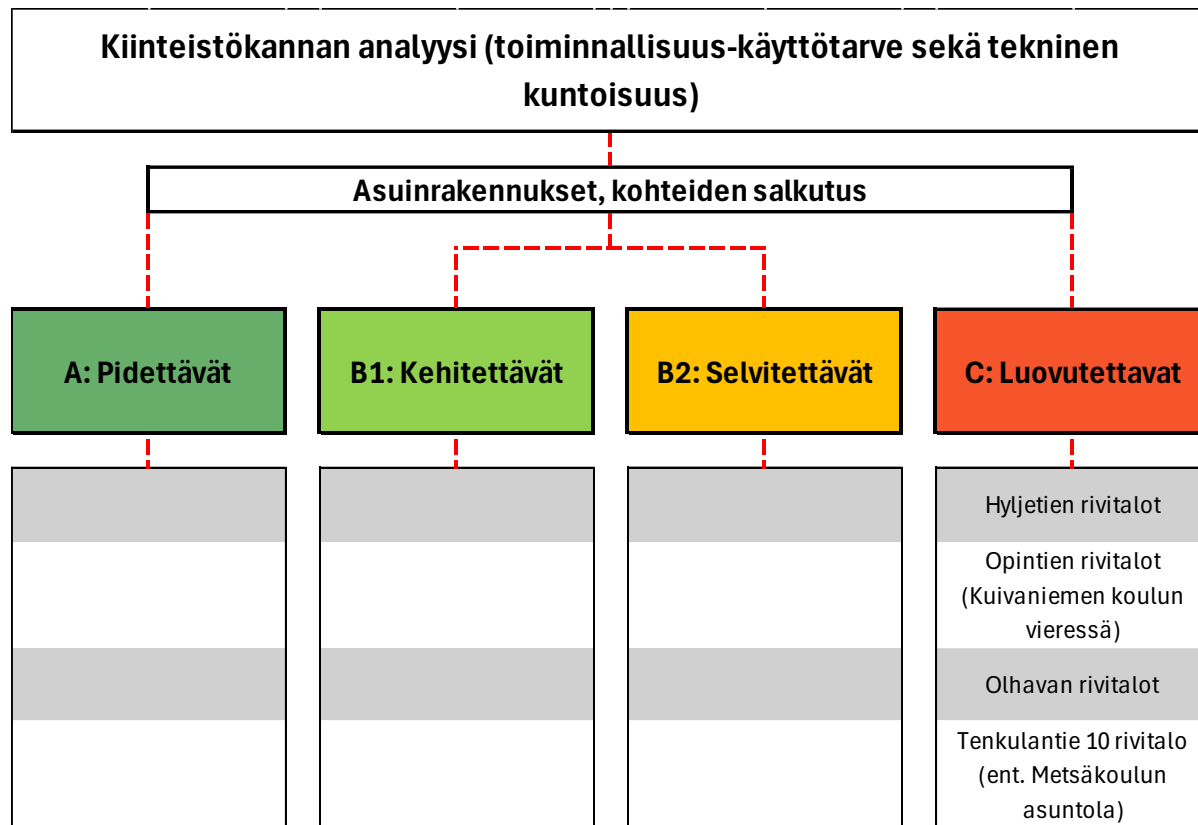
C: Luovutettavat

Osakekiinteistöjen osalta rakennuksia arvioidaan pääasiassa toiminnan kannalta, sillä korjausvelka kohdistuu kunnan sijasta yhtiöön. Toisaalta osakekiinteistöjen toimintaa voisi sijoittaa myös kunnan suoraan omistamiin kiinteistöihin, jolloin omistamisen riskiä voitaisiin pienentää ja kokonaiskäyttökustannuksia osittain karsia.

Tonttien osalta on tärkeää tunnistaa se, mitä jatkokäyttöä tonteille kaavillaan ja millä aikajänteellä. Turhat tonttia rasittavat kiinteistöt on syytä purkaa, ennen kuin niiden kunto heikkenee kestävämmäksi.



IIN KUNNAN OMISTAMAT VUOKRA-ASUNNOT



Vuokra-asumiseen liittyvät kiinteistöt on suurilta osin ulkoistettu lin Vuokratalot Oy:lle. Näin ollen vuokra-asuntojen omistamista ja niiden vuokraamista suoraan kunnan omana toimintana ei voida pitää kunnan kokonaisstrategian mukaisena toimintona. Tulee myös huomioida, että asuntojen vuokraaminen kuuluu kuntalain yhtiöittämisvelvoitteen piiriin.

Näin ollen kunnan vuokra-asumisen kannalta kunnan ainoaksi vaihtoehdoksi jää vuokra-asunnoista luopuminen. Osa rakennuksista tunnistetaan lisäksi huonokuntoisiksi ja huonokuntoisten rakennusten osalta myös purkamista on suositeltavaa harkita, mikäli rakennuksia ei saada myytyä tai siirrettyä lin Vuokratalot Oy:n omistukseen.



SALKUTUSTEN VAIKUTUKSET JA KOONTI

Salkutuksella ja tehtävillä toimenpiteillä voidaan vaikuttaa koko lin kunnan kiinteisösalkun tunnuslukuihin. Kiinteistöohjelman tavoitteissa on mainittu, että kunnan tavoitteiksi asetetaan sekä teknisen kunnan kohottaminen että kiinteistöjen keskimääräisten käyttömäärien lisääminen. Alla olevassa taulukossa on kuvattu kiinteistöohjelman laatimisen aikana käytettyjä tunnuslukuja siten, että tunnuslukuja voidaan havainnoida kokonaisuutena ja salkkutasolla.

Taulukosta selviää, että ainoastaan säilytettävät-salkun (A) toiminnallisuuspisteet ja tekninen kunto (=korjausvelka) täyttävät suoraan kiinteistöohjelman tavoitteet. Myös kehitettävät-salkun (B1) osalta toiminnallisuuden tavoitetaso täyttyy. Kuitenkin kaikkien muiden salkkujen (B1, B2, C) osalta **korjausvelkatavoitteet** jäävät kauas taakse tavoitetasoa. Lisäksi selvitettävät-salkun (B2) ja luovutettavat-salkun (C) **toiminnallisuuspisteet** jäävät kauaksi tavoitetasosta. Kun peilataan toiminnallisuuspisteitä salkkujen B2 ja C välillä, voidaan huomata, että C-salkun toiminnallisuuspisteet näyttävät salkkua B2 korkeammilta. Tätä eroa selittää se, että luovutettavat-salkussa on vuokra-asuntoja, joissa osassa on kohtuullisen hyvä vuokrausaste, joka osaltaan parantaa toiminnallisuuspisteitä.

| Vertailu salkuttain | Toiminnallisuusarvo 0-5 | Pinta-ala yhteensä | Jälleenhankinta-arvo yhteensä | Tekninen kuntoisuus-% K.A. | Tekninen kunto % painotettu K.A. | Tekninen arvo yhteensä | Korjausvelka yhteensä | Vuotuinen käyttötalous-kustannus yhteensä | Ulkoiset tuotot yhteensä |
|---------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------------|------------------------|-----------------------|---|--------------------------|
| Yhteensä | 2,95 | 71294,20 | 171 825 392,71 € | 62 % | 76 % | 130 432 244,64 € | 17 347 823,31 € | -2 229 517,00 € | 1 325 435,00 € |
| Salkku A | 3,90 | 35806,50 | 95 509 948,13 € | 89 % | 92 % | 88 151 344,62 € | 1 165 677,61 € | -1 080 400,00 € | 724 833,00 € |
| Salkku B1 | 3,16 | 16738,70 | 38 282 720,16 € | 64 % | 62 % | 23 632 172,13 € | 6 306 330,26 € | -596 776,00 € | 173 679,00 € |
| Salkku B2 | 2,06 | 9599,00 | 19 805 926,37 € | 42 % | 51 % | 10 158 086,20 € | 4 696 358,58 € | -292 861,00 € | 277 596,00 € |
| Salkku C | 2,23 | 8800,00 | 17 676 204,31 € | 44 % | 46 % | 8 154 779,51 € | 5 102 373,73 € | -250 692,00 € | 148 127,00 € |

Taulukossa tekninen kunto % on painotettu suhteessa pinta-alaan ja jälleenhankinta-arvoon. Tästä syystä taulukon sarakkeet ”kuntoisuus %” vrt. ”tekninen kunto % painotettu K.A.” näyttävät erisuuruista prosentuaalista lukua. Kokonaisuutta peilattaessa painotettu keskiarvo näyttää tarkemman kuntoisuutta arvioivan lukeman, sillä se huomioi myös rakennusten pinta-alat osaksi laskelmaa. Näin ollen suuri hyväkuntoinen rakennus saa laskelmassa pientä huonokuntoista rakennusta suuremman painoarvon.

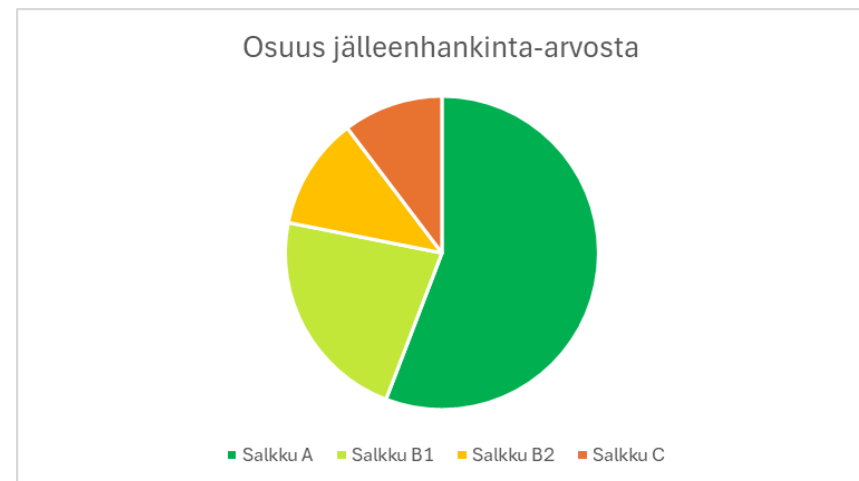
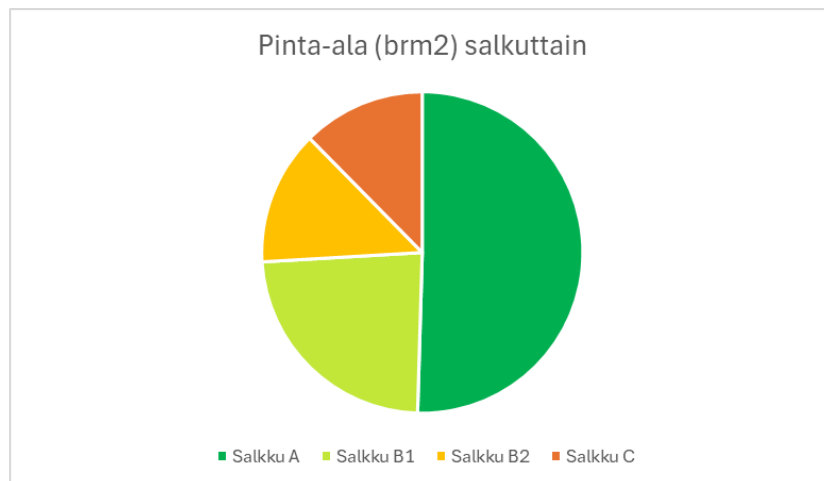
Lisäksi voidaan todeta, että Salkun A rakennusten keskimääräinen valmistumisvuosi on 1992, salkussa B1 1968, salkussa B2 1958 ja salkussa C 1954. Keskimääräinen rakennusvuosi näyttyy etenkin korjausvelan määrässä, vaikkakin osalle vanhoista rakennuksista onkin tehty teknistä kuntoa parantavia toimenpiteitä, esim. peruskorjaus tai osittainen peruskorjaus.



SALKUTUSTEN LÄHEMPI TARKASTELU

Kiinteistömassan osalta säilytettävät-salkku kattaa sekä pinta-alan (n. 50 % kokonaispinta-alasta) että jälleenhankinta-arvon (n. 56 % kokonais-JHa:sta) kannalta suurimman osan lin kunnan kiinteistökannasta. Suoraan luovutettavaksi salkutettujen kiinteistöjen vastaavat luvut ovat 12 % kokonaispinta-alasta ja 10,3 % JHa:sta. Voidaan siis huomata, että luovutettavaksi määritetyt kiinteistöt ovat neliömääriinsä nähden jälleenhankinta-arvoltaan halvempia verrattuna säilytettäviin kiinteistöihin.

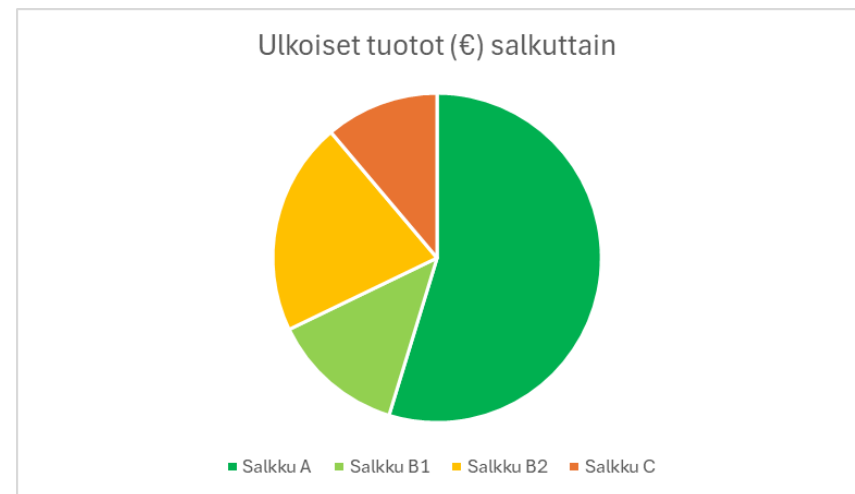
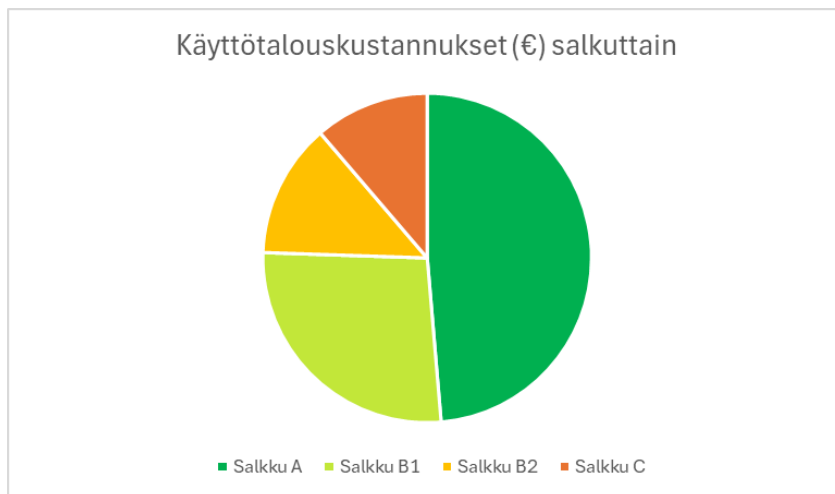
Eroa selittää osittain keskimääräinen rakennusvuosi. Nykyaikaisemmat kiinteistöt on rakennettu neliömääriltään tehokkaammiksi siten, että tiloista on pyritty suunnittelemaan monikäyttöisempiä ja useampaa eri käyttömahdollisuutta palvelevia. Lisäksi säilytettävien rakennusten salkussa on sellaisia kiinteistöjä (esim. päiväkodit, terveysasematilat), joiden jälleenhankinta-arvo neliötä kohti voidaan arvioida luovutettavien rakennusten keskiarvoa suuremmaksi.





Kun tarkastellaan rakennuksiin liittyviä käyttötalouskustannuksia, huomataan, että säilytettävien rakennusten käyttötalouskustannukset ovat rakennusneliöihin verrattuna jonkin verran muita salkutusryhmiä matalammat. Uudemmat rakennukset tunnistetaan vanhoja rakennuksia energiatehokkaammiksi sekä rakennusten eristävyys ja energiantuottojärjestelmien osalta. Käyttötalouskustannuksia arvioitaessa tulee huomata, ettei kiinteistönhoitoa (kunnan työntekijät) ole huomioitu tässä laskelmassa tai jyvitetty tehtyjä töitä kiinteistöittäin.

Ulkoisten tuottojen osalta huomataan, että luovutettavat ja selvittävät salkuissa on merkittävä määrä myös ulkoisia tuottoja eli vuokratuottoja. Näissä salkuissa on kiinteistöjä, esim. Kuivaniemen terveysasema ja hoivakoti, josta hyvinvointialue on ilmoittanut luopuvansa palvelutuotannossaan. Koska ulkoisia tuottoja arvioidaan edeltävän vuoden tasolla, ei tulevien vuosien vuokratuottojen muutoksia ole vielä huomioitu alla esitetyissä piirakkadiagrammeissa.

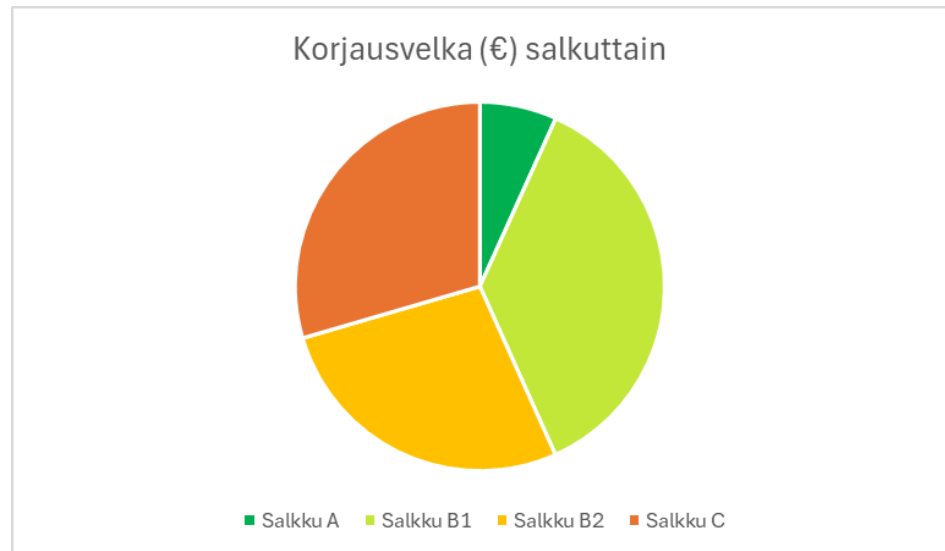




Korjausvelkaa tarkasteltaessa huomataan, että vain pieni osa korjausvelasta kohdistuu säilytettäviin kiinteistöihin vaikka säilytettävien kiinteistöjen kiinteistömassa onkin suurin. Iin kunta voi leikata kokonaiskorjausvelasta 29 %, mikäli kunta luopuu kaikista luovutettavat-salkun kiinteistöistä. Koska luovutettavat-salkku sisältää vain 12 % kunnan kokonaisrakennusmassasta, voidaankin todeta, että heikkokuntoisista kiinteistöistä luopuminen helpottaa kunnan kiinteistöihin kohdistuvia tulevien vuosien investointipaineita merkittävästi.

Alla olevassa listauksessa on kuvattu se, kuinka luovutettavat-salkun kiinteistöistä luopuminen vaikuttaa Iin kunnan kiinteistötoimen avainlukuihin:

- Korjausvelan määrä laskee yhteensä yli 5,1 M€
- Käyttötalouskustannukset laskevat vuositasolla n. 250 700 €
- Tekninen kunto % nousee keskimäärin 3,5 prosenttiyksikköä
- Toiminnallisuuspisteet nousevat keskimäärin 2,95 pisteestä 3,12 pisteeseen
- Huollettava pinta-ala vähenee 8 800 brm² verran
- Korjausvelan kasvu vuosittain leikkaantuu n. 309 000 € verran (luku ensimmäiselle vuodelle, inflaatio vaikuttaa myös korjausvelan kasvuun)
- Luvussa 5. ilmoitetut tavoitteet korjausvelan taittamiseksi saavutetaan ainoastaan luopumalla luovutettavista kiinteistöistä huomioiden, että muiden kiinteistöjen kunto pidetään vähintään nykyisen kaltaisena





5. KIINTEISTÖOHJELMAN TAVOITTEET, SEURANTA JA TAVOITTEIDEN TOTEUTUMISEN VARMISTAMINEN OHJELMAKAUDELLA

TAVOITTEET JA NIIDEN TOTEUTUMISEN VARMISTAMINEN

TAVOITTEET: STRATEGISET SALKUT (A, B1, B2, C)

Tavoite: kunta toteuttaa salkutuksen mukaisia toimenpiteitä ohjelmakauden aikana.

Mittari: salkutusten toteutuminen ohjelmakauden aikana.

Esimerkiksi, jos kohde on sijoitettu luovutettavat -salkkuun, kohteesta tulisi olla luovuttu ohjelmakauden aikana kiinteistöohjelman linjauksen mukaisesti.

TAVOITTEET: TOIMENPIDEASKELMERKIT KOHTEITTAIN JA SALKUTTAIN

Tavoite: toimenpideaskelmerkit toteutetaan suunnitellun mukaisesti.

Mittari: strategisten linjausten mukaisten toimenpideaskelmerkkien toteutuminen ohjelmakauden aikana, suunnitellussa aikataulussa.

Esimerkiksi, jos kohteelle on linjattu tehtäväksi kuntoarvio ja PTS-ohjelma, kohteesta tulisi olla laadittu tällainen ohjelmakauden aikana kiinteistöohjelman linjauksen mukaisesti.



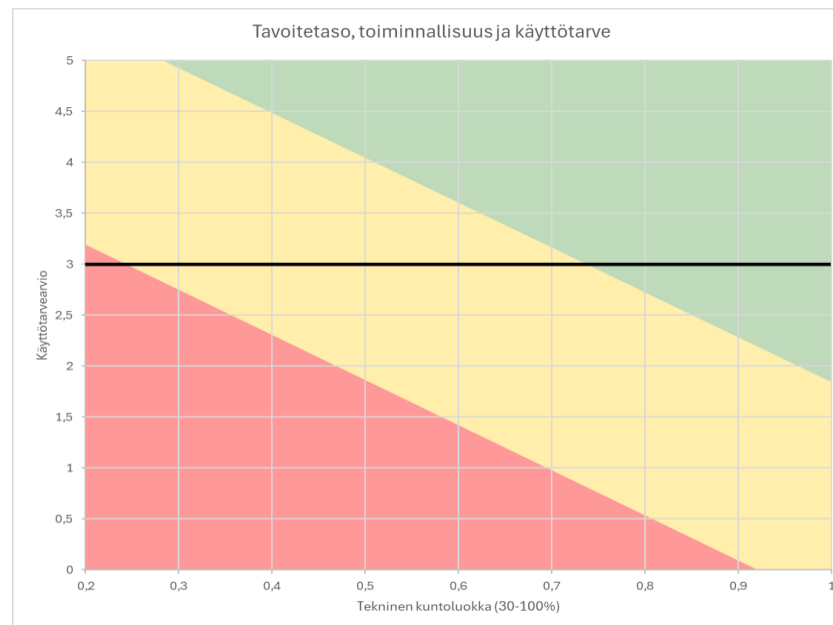
TAVOITTEET: TOIMINNALLISUUS-KÄYTTÖTARVE JA TEKNISET ARVOT -ARVIOINTI

Toiminnallisuus-käyttötarve:

Tavoitteen kuvaus: Jokaisen (säilytettävän) kohteen toiminnallisuus-käyttötarve-selvitykselle on asetettu tavoitearvo kiinteistöohjelmassa: tavoitearvon tulee olla vähintään ”3” (vieressä näkyvässä kuvaajassa mustan trendiviivan yläpuolella).

Mittarin kuvaus: Toiminnallisuus-käyttötarve-arviointi toteutetaan vähintään kerran toimintavuoden aikana. Mikäli saatu arvo alittaa ohjelmassa asetetun tavoitearvon, tavoite ei ole toteutunut.

Kun lähes kaikki kiinteistöt saavuttavat tavoitearvon, voidaan todeta kiinteistöportfolion lähestyvän optimaalista pistettä, jossa vajaakäyttöisiä kiinteistöjä on verrattain vähän.



Tekniset arvot ja korjausvelka:

Tavoitteen kuvaus: Suuntaa antavan korjausvelan kokonaismäärää (koko kiinteistö- ja toimitilasalkku) pienennetään vähintään 25 %:lla ohjelmakauden aikana korjaus- tai purkavien uudishankkeiden ja luopumisten kautta: vuoden 2024 tilanne kiinteistöohjelman laatimisen yhteydessä vs. tarkasteluhetki ja kiinteistöohjelmakauden viimeinen vuosi.

Mittarin kuvaus: Arviointi toteutetaan vähintään kerran toimintavuoden aikana laskemalla koko salkun suuntaa antava korjausvelka (kohteittain). Mikäli saatu arvo ylittää ohjelmassa asetetun tavoitearvon kiinteistöohjelmakauden viimeisenä vuonna, tavoite ei ole toteutunut.



Koska rakennuksiin kohdistuvaa korjausvelkaa on tarkoitus laskea kiinteistöohjelmakauden aikana merkittävästi, ei tavoitteeseen todennäköisesti päästä vain rakennusten korjauksiin investoimalla. Tavoitteeseen pääsemiseksi kunnan tulee luopua niistä kiinteistöistä, joille ei pystytä määrittämään tosiasiallista käyttöä ja joihin kohdistuu merkittävässä määrin korjausvelkaa.

TAVOITTEET: YHTIÖITETTÄVÄT KIINTEISTÖT YHTIÖITETTY

Tavoitteen kuvaus: Kunnan hoitaessa tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen tulee pääsääntöisesti antaa tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (Kuntalaki 126 §). Kiinteistöohjelman laatimisen hetkellä lin kunnalla on omistuksessaan kiinteistöjä, joille on jo olemassa palveluntuottamiseen tarkoitettu yhtiö. Tällaisia kiinteistöjä ovat esimerkiksi vuokra-asunnot. Lin kunnan tavoitteena on siirtää vuokra-asunnot niitä varten perustetun yhtiön omistukseen, sillä vuokraustoimintaa ei ole perusteltua hajauttaa samanaikaisesti sekä kunnan että kunnan omistaman vuokrataloyhtiön hoidettavaksi.

Lisäksi hyvinvointialueelle vuokrattuihin kiinteistöihin liittyy yhtiöittämisvelvoite, joiden osalta kunnan tulee yhtiöittää hyvinvointialueelle vuokratut kiinteistöt siirtymäajan kuluessa. Siirtymäaikaa peilataan tehtyjen vuokrasopimusten näkökulmasta.

Mittarin kuvaus: Välitavoitteena selvittää yhtiöittämisvastuu vuoden 2025 aikana. (Mittaus: Yhtiöittämisvastuu selvitetty: Kyllä / Ei).

Yhtiöittämisselvityksen pohjalta tulee yhtiöittää kiinteistöt selvityksen mukaisella aikataululla. (Mittaus: yhtiöitettävät kiinteistöt yhtiöitetty: Kyllä / Ei).

Kaikkien tavoitteiden ja mittareiden kuvauksesta raportoidaan ohjelman hyväksyneelle päätöksentekoeelimellä vähintään kerran vuodessa.



6. LIITTEET

- Talousarvio ja toimintasuunnitelma 2024
- Kuntastrategia 2030 (KV 30.5.2022: IISSÄ ON IDEAA Kultainen 50-luku - vanhat ideat uudessa valossa!)
- Resurssiviisas II – tiekartta (lähde 23.9.2024: <https://www.ii.fi/strategia-saannot-ja-suunnitelmat>)
- Kiinteistölistausta sisältäen askelmerkit, pinta-alatiedon, rakennusvuoden, JHa:n, teknisen kunto %:n, korjausvelan sekä käyttötarveanalyysin

| Kunnan kiinteistöt | Salkku | Askelemerkit ja tavoitteet vuosille 2025-2029 | Rakennusvuosi | Pinta-ala (m2) | Jha (€) | Tekninen kunto % | Korjausvelka (€) | Korjausvastuu (€) | Käyttötarve-analyysi (0-5) |
|---|--------|---|---------------|----------------|-------------|------------------|------------------|-------------------|----------------------------|
| Keskuskeittiö Merta, Palvelukeskus Suvantola G-rakennus | A | Säilytetään kunnan omistuksessa. Suoritetaan tarvittavat huolto- ja korjaustoimenpiteet, kun niitä ilmenee | 2016 | 923 | 3 977 253 € | 100 % | 0 € | 0 € | 4,20 |
| Nättepori | B2 | Rakennus todettu huonokuntoiseksi. Tarveselvitys uudesta rakennuksesta tehty. | 1984 | 1360 | 2 698 920 € | 52 % | 620 752 € | 1 295 482 € | 1,79 |
| Kuivaniemi-talo | B2 | Määritetään se, voidaanko toimintaa kehittää kiinteistössä. Huomioitava, että osa tiloista vuokrattu HVA:lle. | 1950 | 1366 | 2 710 827 € | 75 % | 0 € | 677 707 € | 2,21 |
| lin kunnanvirasto | C | Rakennus todettu huonokuntoiseksi ja kunnanviraston toiminnot muutettu Micropolikseen. Luovutaan purkamalla. | 1952 | 2118 | 4 520 553 € | 50 % | 1 130 138 € | 2 260 277 € | 1,65 |

| Hyvinvointialueelle vuokratut kiinteistöt | Salkku | Askelemerkit ja tavoitteet vuosille 2025-2029 | Rakennusvuosi | Pinta-ala (m2) | Jha (€) | Tekninen kunto % | Korjausvelka (€) | Korjausvastuu (€) | Käyttötarve-analyysi (0-5) |
|---|--------|---|---------------|----------------|-------------|------------------|------------------|-------------------|----------------------------|
| Palvelukeskus Suvantola H-rakennus | A | Säilytetään rakennukset ja jatketaan vuokraustoimintaa vuokrasopimuksen mukaisesti. | 2020 | 252 | 1 053 045 € | 100 % | 0 € | 0 € | 4,10 |
| Palvelukeskus Suvantola, hoito-osasto D | A | | 2016 | 2607 | 8 713 530 € | 100 % | 0 € | 0 € | 4,50 |
| Palvelukeskus Suvantola, hoivakoti F | A | | 2015 | 2310 | 7 722 330 € | 100 % | 0 € | 0 € | 4,50 |
| Palvelukeskus Suvantola, terv.asema (A),B | A | | 1981 | 2327 | 6 873 958 € | 90 % | 0 € | 687 396 € | 4,01 |
| lin paloasema | B1 | Määritetään korjaustarpeet ja suoritetaan tarvittavat korjaustoimenpiteet vuokrasopimuksen mukaisesti. | 1992 | 1100 | 1 964 435 € | 55 % | 392 887 € | 883 996 € | 1,93 |
| Palvelukeskus Suvantola, päivätoiminta C | B1 | | 1989 | 1438 | 4 086 149 € | 57 % | 735 507 € | 1 757 044 € | 2,28 |
| Palvelukeskus Suvantola, työhönvalmennus E | B1 | | 1989 | 445 | 1 580 612 € | 50 % | 395 153 € | 790 306 € | 1,65 |
| Startti, ryhmäkoti | B1 | | 1992 | 329 | 1 032 608 € | 50 % | 258 152 € | 516 304 € | 2,00 |
| Kuivaniemen paloasema | B2 | Seurataan hyvinvointialueen linjauksia. Laaditaan jatkokäyttösuunnitelma, jos kohteen vuokraamista ei jatketa. | 1990 | 825 | 1 694 325 € | 58 % | 288 035 € | 711 617 € | 1,62 |
| Kuivaniemen terveysasema | B2 | Hyvinvointialue on päättänyt lopettaa toiminnan kohteella. Pyritään myymään ohjelmakaudella tai pyritään vuokraamaan tilat uudelle toimijalle | 1985 | 973 | 2 809 572 € | 50 % | 702 393 € | 1 404 786 € | 1,18 |
| Kuivaniemen hoiva ja palveluasunnot (TA:n yhteydessä) | B2 | | 1989 | 1635 | 4 645 934 € | 50 % | 1 161 484 € | 2 322 967 € | 2,25 |
| Aseman tukiasunnot | C | Seurataan hyvinvointialueen linjauksia. Laaditaan luopumissuunnitelma, jos kohteen vuokraamista ei jatketa. | 1988 | 322 | 612 122 € | 50 % | 153 031 € | 306 061 € | 1,58 |

| Elinkeinoelämä | Salkku | Askelemerkit ja tavoitteet vuosille 2025-2029 | Rakennusvuosi | Pinta-ala (m2) | Jha (€) | Tekninen kunto % | Korjausvelka (€) | Korjausvastuu (€) | Käyttötarve-analyysi (0-5) |
|------------------------------|--------|---|---------------|----------------|-------------|------------------|------------------|-------------------|----------------------------|
| Micropolis päärakennus | A | Säilytetään. Ylläpito hallintasopimuksen mukaisesti | 1999 | 2057 | 4 906 871 € | 70 % | 245 344 € | 1 472 061 € | 2,63 |
| Micropolis tuotantorakennus | A | | 1997 | 3098 | 4 938 522 € | 70 % | 246 926 € | 1 481 557 € | 2,63 |
| Kalankäsittelylaitos | B1 | Säilytetään. Suoritetaan tarvittavat huoltotoimenpiteet ohjelmakauden aikana. | 2013 | 90 | 188 775 € | 90 % | 0 € | 18 878 € | 1,89 |
| Vatunki kalankäsittelylaitos | B1 | | 1982 | 350 | 550 594 € | 61 % | 77 083 € | 214 732 € | 1,92 |
| Rantakestilän rakennukset | B2 | Rakennuksista suuri osa heikkokuntoisia. Määritetään, mitkä rakennuksista säilytettäviä ja mitkä voidaan purkaa pois korjausvelan leikkaamiseksi ja heikkokuntoiseen rakennukseen kohdistuvan käyttöturvallisuuden poistamiseksi. | 1901 | 1035 | 1 302 548 € | 30 % | 586 146 € | 911 783 € | 0,53 |

| Koulurakennukset | Salkku | Askelemerkit ja tavoitteet vuosille 2025-2029 | Rakennusvuosi | Pinta-ala (m2) | Jha (€) | Tekninen kunto % | Korjausvelka (€) | Korjausvastuu (€) | Käyttötarve-analyysi (0-5) |
|---|--------|---|---------------|----------------|--------------|------------------|------------------|-------------------|----------------------------|
| Alarannan koulu | A | Säilytetään kunnan omistuksessa ja jatketaan toimintaa. Suoritetaan tarvittavat huolto- ja korjaustoimenpiteet ohjelmakaudella. | 2020 | 980 | 2 982 042 € | 100 % | 0 € | 0 € | 4,10 |
| Alarannan puustellikoulu | A | | 1822 | 230 | 759 071 € | 90 % | 0 € | 75 907 € | 2,61 |
| Aseman koulu keltainen osa + laajennusosa | A | Rakennukselle tunnistettu jo jonkin verran korjausvelkaa. Korjaustoimenpiteitä tehty vuosien varrella, mutta korjaustoimenpiteitä tulee suorittaa myös ohjelmakauden aikana. | 1959 | 770 | 1 991 578 € | 58 % | 338 568 € | 836 463 € | 2,49 |
| Aseman koulu vanha osa | A | Kattoremontti tiedossa vuoden 2025 aikana. Rakennuksen kuntoa parannetaan vuoden 2024 aikana tehtyjen korjaustoimenpiteiden jatkoksi. | 1938 | 460 | 1 141 088 € | 60 % | 171 163 € | 456 435 € | 2,58 |
| Haminan koulu, uudis- ja peruskorjaus | A | Säilytetään kunnan omistuksessa ja jatketaan toimintaa. Suoritetaan tarvittavat huolto- ja korjaustoimenpiteet ohjelmakaudella. | 2017 | 4405 | 11 655 630 € | 100 % | 0 € | 0 € | 4,20 |
| Haminan koulu, lukio (Kisakentän talo) | A | | 2015 | 3354 | 5 628 012 € | 100 % | 0 € | 0 € | 4,20 |
| Ojakylän koulun rakennukset | | Ojakylän koululla useampi erillinen rakennus ja lisäsiipiä. Tunnistettu, että Wanhala ja Mutteri heikoimmassa kunnossa. Verrataan kouluverkkoselvitykseen ja arvioidaan kriittisesti, voisiko toimintaa tiivistää ja jatkaa vain parempikuntoisissa ja toimintaan paremmin soveltuvissa rakennuksissa. Luovutetaan ylimääräiset tilat, mikäli se on oppilasmäärät huomioiden mahdollista. | | | | | | | |
| Ojakylän koulu Härmä | A | | 2019 | 378 | 1 250 235 € | 100 % | 0 € | 0 € | 4,20 |
| Ojakylän koulu Mutteri | B1 | | 1990 | 225 | 632 559 € | 59 % | 101 210 € | 259 349 € | 2,48 |
| Ojakylän koulu Sportti | A | | 2000 | 423 | 1 329 119 € | 70 % | 66 456 € | 398 736 € | 2,94 |
| Ojakylän koulu Verstas | A | | 2012 | 266 | 878 141 € | 90 % | 0 € | 87 814 € | 3,78 |
| Ojakylän koulu Wanhala | B2 | | 1926 | 298 | 788 508 € | 50 % | 197 127 € | 394 254 € | 2,10 |
| Pohjois-lin koulu | A | Liikuntasalirakennuksen osalta tarvittavat huoltotoimenpiteet ohjelmakauden ajalla. Koulurakennuksen osalta lisäksi tarvittavat korjaustoimenpiteet. | 1964 | 639 | 1 944 413 € | 70 % | 97 221 € | 583 324 € | 2,91 |
| Pohjois-lin koulu, liikuntasalirakennus | A | | 2018 | 675 | 2 053 958 € | 100 % | 0 € | 0 € | 2,35 |

| Koulurakennukset | Salkku | Askelemerkit ja tavoitteet vuosille 2025-2029 | Rakennusvuosi | Pinta-ala (m2) | Jha (€) | Tekninen kunto % | Korjausvelka (€) | Korjausvastuu (€) | Käyttötarve-analyysi (0-5) |
|-------------------------|--------|---|---------------|----------------|--------------|------------------|------------------|-------------------|----------------------------|
| Kuivaniemen koulu | B1 | Säilytetään kunnan omistuksessa ja jatketaan toimintaa. Arvioidaan oppilasmäärien kehitystä. Suoritetaan kuitenkin tarvittavat huolto- ja korjaustoimenpiteet ohjelmakaudella. Teknisen tilan (erillisrakennus) kuntoa tulee arvioida ohjelmakaudella. | 1957 | 2548 | 6 742 008 € | 90 % | 0 € | 674 201 € | 2,97 |
| Valtarin koulu | B1 | Rakennuksen kunto alkaa heiketä ja tulee määrittää se, korjataan rakennusta tai puretaan se osittain ja korvataan osittaisella uudisrakennuksella. Tulee aloittaa hankesuunnittelu ohjelmakauden alussa, jotta saadaan määritettyä tarkemmat askelmerkit jatkokäyttöä varten. | 1956 | 6226 | 13 302 111 € | 53 % | 2 926 464 € | 6 251 992 € | 2,12 |
| Jakun koulu | B2 | Seurataan palveluverkkoselvityksen askelmerkkejä rakennuksen tulevaisuuden suhteen. Jatkokäyttö määritetään tarpeen pohjalta. | 1945 | 925 | 2 392 480 € | 50 % | 598 120 € | 1 196 240 € | 1,65 |
| Olhavan koulu | C | Päätetty, että rakennuksesta luovutaan. | 1954 | 1298 | 3 091 057 € | 54 % | 649 122 € | 1 421 886 € | 1,25 |
| Pohjois-lin vanha koulu | C | Huom! Kyseessä vanha koulurakennus, jolle ei ole jatkokäyttöä. Puretaan ohjelmakauden aikana, sillä rakennus sijaitsee koulun kiinteistön alueella, eikä siitä voida siksi luopua esim. myymällä. | 1912 | 150 | 235 969 € | 41 % | 80 229 € | 139 222 € | 1,13 |

| Päiväkodit | Salkku | Askelemerkit ja tavoitteet vuosille 2025-2029 | Rakennusvuosi | Pinta-ala (m2) | Jha (€) | Tekninen kunto % | Korjausvelka (€) | Korjausvastuu (€) | Käyttötarve-analyysi (0-5) |
|--|--------|--|---------------|----------------|-------------|------------------|------------------|-------------------|----------------------------|
| Kotikujan päiväkotij ja Männynkolo (ent. vuoropäiväkoti) | A | Säilytetään kunnan omistuksessa ja palvelutuotannossa. Suoritetaan ohjelmakaudella tarvittavat huoltotoimenpiteet. | 2023 | 1895 | 6 126 535 € | 100 % | 0 € | 0 € | 4,30 |
| Nikkarin päiväkotij | A | Säilytetään kunnan omistuksessa ja palvelutuotannossa. Suoritetaan ohjelmakaudella tarvittavat huoltotoimenpiteet. Jatketaan tilojen kunnostamista tarpeen ilmentyessä. Huom! Vaikka rakennuksella ei ole laskennallisesti korjausvelkaa, tulee huomioida, että osa tiloista vaatii korjaustoimenpiteitä. Rakennuksen kunnostamista jatketaan tila kerrallaan. | 1991 | 1880 | 5 166 334 € | 85 % | 0 € | 774 950 € | 2,85 |
| Kuivaniemen päiväkotij | A | Säilytetään kunnan omistuksessa ja palvelutuotannossa. Suoritetaan ohjelmakaudella tarvittavat huoltotoimenpiteet. | 2008 | 436 | 1 761 985 € | 90 % | 0 € | 176 199 € | 2,97 |
| Jakun päiväkotisiipi | B1 | Säilytetään lähtökohtaisesti kunnan omistuksessa ja palvelutuotannossa. Peilataan kuitenkin palveluverkkoselvitykseen. Huomioitava myös Jakun koulurakennuksen jatkoaskelmerkit, kun pohditaan jatkoa päiväkodin tiloille. | 2004 | 227 | 917 364 € | 70 % | 45 868 € | 275 209 € | 2,31 |
| Olhavan tenavatupa | B1 | Säilytetään kunnan omistuksessa ja palvelutuotannossa. Suoritetaan ohjelmakaudella tarvittavat huoltotoimenpiteet. | 1894 | 221 | 893 116 € | 90 % | 0 € | 89 312 € | 3,29 |

| Liikunta- ja kulttuurirakennukset | Salkku | Askelemerkit ja tavoitteet vuosille 2025-2029 | Rakennusvuosi | Pinta-ala (m ²) | Jha (€) | Tekninen kunto % | Korjausvelka (€) | Korjausvastuu (€) | Käyttötarve-analyysi (0-5) |
|--------------------------------------|--------|---|---------------|-----------------------------|-------------|------------------|------------------|-------------------|----------------------------|
| Kulttuurikauppila, A-talo/uusi osa | A | Säilytetään kunnan omistuksessa ja jatketaan toimintaa. Suoritetaan tarvittavat huolto- ja korjaustoimenpiteet ohjelmakaudella. | 2006 | 550 | 1 673 595 € | 90 % | 0 € | 167 360 € | 3,38 |
| Kulttuurikauppila B-talo/vanha osa | A | | 1920 | 291 | 962 483 € | 90 % | 0 € | 96 248 € | 2,79 |
| lisi-areena | A | Säilytetään kunnan omistuksessa ja jatketaan toimintaa. Suoritetaan tarvittavat huoltotoimenpiteet ohjelmakaudella. | 2020 | 4020 | 6 978 720 € | 100 % | 0 € | 0 € | 3,95 |
| Kuivaniemen urheilukentän huoltorak. | B1 | Säilytetään kunnan omistuksessa ja jatketaan toimintaa. Suoritetaan tarvittavat huolto- ja korjaustoimenpiteet ohjelmakaudella. | 1999 | 174 | 322 335 € | 70 % | 16 117 € | 96 701 € | 2,03 |
| Olhavan urheilukentän huoltorakennus | B1 | Ohjelmakaudella tulee määrittää se, kuinka rakennuksen teknistä kuntoa saadaan parannettua TAI korvataanko rakennus jollain muulla ratkaisulla. | 1950 | 104 | 152 100 € | 30 % | 68 445 € | 106 470 € | 1,02 |
| Pesäpallokentän huoltorakennus | B1 | Säilytetään kunnan omistuksessa ja jatketaan toimintaa. Suoritetaan tarvittavat huolto- ja korjaustoimenpiteet ohjelmakaudella. | 2003 | 239 | 466 050 € | 70 % | 23 303 € | 139 815 € | 1,79 |
| Museo, kalastus- ja maatalousmuseum | B1 | Rakennukset kohtalaisen hyväkuntoisia, mutta ohjelmakauden aikana tulee määrittää se, kuinka rakennusten käyttömääriä saadaan lisättyä. Tulee määrittää se, mitä toimintaa rakennuksissa voisi järjestää. | 2000 | 80 | 144 020 € | 70 % | 7 201 € | 43 206 € | 1,89 |
| Museo, katsomo- ja näyttämörakennus | B1 | | 2008 | N:a | 352 516 € | 90 % | 0 € | 35 252 € | 2,43 |
| Museo, kotiseutumuseo | B1 | | 1866 | 144 | 272 880 € | 70 % | 13 644 € | 81 864 € | 1,89 |
| Museo, uittomuseo | B1 | | 1890 | 15 | 28 425 € | 70 % | 1 421 € | 8 528 € | 1,89 |
| Museokahvila Huilinki | B1 | | 1948 | 213 | 403 635 € | 70 % | 20 182 € | 121 091 € | 2,10 |
| Kuivaniemen liikuntahalli | B1 | Rakennus lähtökohtaisesti säilytetään, mutta teknisen kunnan parantamista tulee aloittaa suunnittelulla ohjelmakauden aikana. Peilataan tilannetta myös Jokikylän liikuntahallin tilanteeseen. Jos Jokikylän liikuntahallista luovutaan, on investointeja Kuivaniemen liikuntahalliin mielekkäämpi tehdä. | 1983 | 888 | 1 329 602 € | 50 % | 332 401 € | 664 801 € | 1,48 |
| Jokikylän liikuntahalli | B2 | Peilataan tilannetta Kuivaniemen liikuntahallin tilanteeseen. Rakennuksesta luovutaan varsinkin, jos Kuivaniemen liikuntahallin korjaustoimenpiteisiin investoidaan. | 1992 | 1015 | 1 497 734 € | 50 % | 374 434 € | 748 867 € | 1,33 |
| Illinsaari hiihtomaja | B2 | Määritetään ohjelmakauden aikana se, onko rakennukselle käyttöä ja voidaanko toiminta järjestää muilla tavoin. Rakennus tunnustetaan jo nyt vajaakäyttöiseksi ja heikkokuntoiseksi. Luovutetaan, mikäli jatkokäytölle ei löydetä edellytyksiä. | 1972 | 240 | 351 000 € | 30 % | 157 950 € | 245 700 € | 0,86 |

| Muut kiinteistöt | Salkku | Askelemerkit ja tavoitteet vuosille 2025-2029 | Rakennusvuosi | Pinta-ala (m2) | Jha (€) | Tekninen kunto % | Korjausvelka (€) | Korjausvastuu (€) | Käyttötarve-analyysi (0-5) |
|---|--------|---|---------------|----------------|-----------|------------------|------------------|-------------------|----------------------------|
| Rantakestilän höyrysahan piippu | B1 | Rakennuksella museohistoriallista arvoa, joten sen kuntoa ylläpidetään tarvittavin korjaustoimenpitein. | 1860 | 10 | 187 500 € | 30 % | 84 375 € | 131 250 € | 0,33 |
| Työväentalo | B2 | Määritetään jatkokäyttöedellytykset kunnan omassa palvelutuotannossa. Rakennus todettu kuitenkin kunnoltaan heikoksi ja päätöksenteossa tulee huomioida, että rakennuksen kunnostaminen on kallista. | 1900 | 550 | 796 001 € | 30 % | 358 201 € | 557 201 € | 0,53 |
| Vuornoskämpä | B2 | Selvitetään käyttömäärät, jonka pohjalta jatketaan selvittämään jatkokäytön edellytykset. | 1900 | 240 | 341 100 € | 30 % | 153 495 € | 238 770 € | N:a |
| Vatunki, Veneilijöiden huoltorakennus | C | Myydään esimerkiksi paikalliselle yrittäjälle | 1999 | 111 | 205 628 € | 70 % | 10 281 € | 61 688 € | 1,93 |
| Seljänperän leirintäalue + kiinteistöt | C | Puretaan huonokuntoiset rakennukset. Pyritään myymään tontti eteenpäin paikalliselle toimijalle. | 1971 | 341 | 867 952 € | 30 % | 390 578 € | 607 566 € | 0,44 |
| Kuivaniemen työkeskus | C | Rakennuksella vähäinen käyttötarve. Pyritään myymään eteenpäin. | 1982 | 286 | 449 914 € | 50 % | 112 478 € | 224 957 € | 0,43 |
| Kuivaniemen urheilukentän huoltorak. | C | Rakennuksella vähäinen käyttötarve sekä heikko kunto. Pyritään myymään eteenpäin, mutta tarvittaessa tulee pohtia myös rakennuksen purkamista. | 1906 | 188 | 515 884 € | 30 % | 232 148 € | 361 119 € | 0,51 |
| Koivuniemen koulu ja piharakennus | C | Rakennuksella vähäinen käyttötarve sekä heikko kunto. Pyritään myymään eteenpäin, mutta tarvittaessa tulee pohtia myös rakennuksen purkamista. | 1938 | 240 | 377 550 € | 30 % | 169 898 € | 264 285 € | 0,60 |
| Alasuvantolan päiväkotit | C | Luovutetaan purkamalla. Rakennukselle ei ole jatkokäyttöä kunnan omassa palvelutuotannossa. | N:a | 300 | 909 281 € | 39 % | 327 341 € | 554 662 € | 0,00 |
| Kaakkurinniemi, koulurakennus/Thomenin talo, sr-3 | C | Rakennuksella suojelumerkintä, joten suositellaan luopumista ensisijaisesti myymällä. Rakennukselle ei jatkokäyttöä kunnan omassa palvelutuotannossa. (Huom. Jälleenhankinta-arvo laskettu koulurakennusten mukaan) | 1864 | 210 | 520 931 € | 30 % | 234 419 € | 364 652 € | 0,33 |

| Tekninen toimi | Salkku | Askelemerkit ja tavoitteet vuosille 2025-2029 | Rakennusvuosi | Pinta-ala (m2) | Jha (€) | Tekninen kunto % | Korjausvelka (€) | Korjausvastuu (€) | Käyttötarve-analyysi (0-5) |
|---|--------|--|---------------|----------------|-----------|------------------|------------------|-------------------|----------------------------|
| Kiinteistönhoidon varikko | A | Säilytetään kunnan omistuksessa ja palvelutuotannossa. Suoritetaan ohjelmakaudella tarvittavat huoltotoimenpiteet. | 1985 | 329 | 641 550 € | 90 % | 0 € | 64 155 € | 2,61 |
| Alarannan varastot /Kunnan varastot | B1 | Säilytetään kunnan omistuksessa ja palvelutuotannossa. Määritetään ohjelmakauden aikana se, kuinka rakennuksen kuntoa voidaan parantaa. | N:a | 400 | 585 000 € | 30 % | 263 250 € | 409 500 € | 0,81 |
| Alarannan varastot/Energialaitoksen varasto | B2 | Määritetään ohjelmakaudella säilytetäänkö kunnan omistuksessa. Mikäli kunta omistaa, muttei itse käytä tai saa vuokratuloja, tulee rakennuksesta luopua. | N:a | N:a | N:a | 30 % | N:a | N:a | 0,81 |
| Kuivaniemen varastoja | B2 | Säilytetään toistaiseksi, mutta selvitetään jo ennalta se, mitä rakennukselle ja toiminnalle tehdään, kun kunto heikkenee kriittisen pisteen yli. | 1973 | N:a | N:a | 30 % | N:a | N:a | 0,69 |
| Kuivaniemen varikko, Telehalli | B2 | Säilytetään toistaiseksi, mutta selvitetään jo ennalta se, mitä rakennukselle ja toiminnalle tehdään, kun kunto heikkenee kriittisen pisteen yli. | 1975 | 254 | 371 475 € | 50 % | 92 869 € | 185 738 € | 1,05 |
| Vatungin öljyntorjuntavarasto | B2 | Säilytetään toistaiseksi, mutta selvitetään jo ennalta se, mitä rakennukselle ja toiminnalle tehdään, kun kunto heikkenee kriittisen pisteen yli. | 1991 | 63 | 104 423 € | 50 % | 26 106 € | 52 211 € | 1,18 |

| Osakkeet ja tontit | Salkku | Askelemerkit ja tavoitteet vuosille 2025-2029 | Rakennusvuosi | Pinta-ala (m2) | Jha (€) | Tekninen kunto % | Korjausvelka (€) | Korjausvastuu (€) | Käyttötarve-analyysi (0-5) |
|---------------------------------------|--------|--|---------------|----------------|---------|------------------|------------------|-------------------|----------------------------|
| As.Oy Iin Kanervanpuisto (Työterveys) | A | Säilytetään osake sekä toiminta toimipisteessä | 2009 | 573 | - | 90 % | - | - | 3,96 |
| As.Oy Iin Kirjala (Hammashoitola) | B1 | Säilytetään toiminta. | 2015 | 263 | - | 100 % | - | - | 4,40 |
| Kiint.Oy Kenttäkulma | B2 | Tarkasteltava sitä, voisiko toiminnan siirtää johonkin muuhun kunnan kiinteistöön, jotta toimintaa ja käyttötarvetta saadaan tehostettua | 1982 | 180 | - | 50 % | - | - | 1,28 |
| Illinsaari (139-401-27-45) | B2 | Puretaan huonokuntoiset rakennukset pois. Selvitetään tontin jatkokäyttömahdollisuudet | N:a | N:a | N:a | N:a | - | - | 0,00 |
| Illintie | B2 | Puretaan huonokuntoinen rakennus pois. Selvitetään tontin jatkokäyttömahdollisuudet | N:a | N:a | N:a | N:a | - | - | 0,00 |
| Praavantie | B2 | Puretaan huonokuntoiset rakennukset pois. Selvitetään tontin jatkokäyttömahdollisuudet | N:a | N:a | N:a | N:a | - | - | 0,00 |
| Rintala tila (139-401-15-96) | B2 | Puretaan huonokuntoiset rakennukset pois. Selvitetään tontin jatkokäyttömahdollisuudet | N:a | N:a | N:a | N:a | - | - | 0,00 |

| Asuinrakennukset | Salkku | Askelemerkit ja tavoitteet vuosille 2025-2029 | Rakennusvuosi | Pinta-ala (m2) | Jha (€) | Tekninen kunto % | Korjausvelka (€) | Korjausvastuu (€) | Perusparannuskustannus (€) | Käyttötarve-analyysi (0-5) |
|---|--------|--|---------------|----------------|-------------|------------------|------------------|--------------------|----------------------------|----------------------------|
| Hyljetien rivitalot | C | Määritetään ohjelmakauden alussa se, kuinka luovutaan. Lähtökohtaisesti kuitenkin myymällä tai luovuttamalla rakennusvuokraloyhtiöille. Osa rivitaloyhtiöistä tunnistetaan niin huonokuntoisiksi, että niistä luopuminen purkamalla tulee ottaa vaihtoehdoksi päätöksenteossa. | 1982 | 1221 | 1 934 064 € | 50 % | 483 516,00 € | 967 032 € | 1 547 251 € | 1,55 |
| Opintien rivitalo (Kuivaniemen koulun vieressä) | C | | 1958 | 1200 | 1 900 800 € | 30 % | 855 360,00 € | 1 330 560 € | 1 900 800 € | 0,87 |
| Olhavan rivitalot | C | | 1979 | 500 | 910 800 € | 60 % | 136 620,00 € | 364 320 € | 637 560 € | 2,49 |
| Tenkulantie 10 rivitalo (ent. Metsäkoulun asuntola) | C | Tavoitteena myydä tai luovuttaa vuokraloyhtiölle. | 1980 | 315 | 623 700 € | 53 % | 137 214,00 € | 293 139 € | 480 249 € | 2,20 |