

Kiinteistöohjelma 2036

OSA 1 – Kiinteistöjohtamisen periaatteet

Muokattu valtuustoseminaarin 10.8 ja lausuntojen 25.9 perusteella.

Lisätty Maastoliikuntakeskus. Teletalon ja katsastusaseman myynti kaupunkikonsernin yhtiölle.

KEURUU

SISÄLLYSLUETTELO

1. Johdanto	2
2. Kiinteistöohjelma 2026 – 2036	3
3. Nykytilanne	3
4. Skenaario ja visio vuodelle 2036	4
4.1 Skenaarioon liittyvät riskit ja epävarmuustekijät.....	5
5. Strategiset tavoitteet ja operatiiviset ohjeet.....	5
5.1 Kiinteistöjohtamisen organisointi ja vastuut	5
5.2 Kiinteistöjen arvon säilyttäminen	6
5.3 Tilat vastaavat käyttäjien todellisia tarpeita	6
5.4 Sisäinen vuokraus ja kustannusohjaus (periaatteet).....	7
5.5 Rakennusten kustannustehokas elinkaari.....	7
5.6 Ympäristökuormituksen vähentäminen	7
5.7 Turvalliset ja terveelliset kiinteistöt	8
5.8 Sähköiset palvelut ja ohjelmat.....	8
6. Kiinteistöjen hankinta, myyminen, vuokraaminen ja purkaminen	8
6.1 Uudisrakentaminen.....	9
6.2 Kiinteistöjen hankinta	9
6.3 Kiinteistöjen myyminen.....	9
6.4 Kiinteistöjen ja tilojen vuokraaminen	9
6.5 Kiinteistöjen purkaminen	10
7. Kiinteistöjen toimenpideluokat (salkutus).....	10
7.1 Säilytettävät kiinteistöt, vihreä toimenpideluokka.....	10
7.2 Säilytettävät kiinteistöt, keltainen toimenpideluokka	11
7.3 Kiinteistöt, joista luovutaan, punainen toimenpideluokka.....	11
8. Kiinteistöjen arvon määrittämisen periaatteet.....	11
8.1 Rakennuksen jälleenhankinta-arvo	11
8.2 Tekninen arvo	11
8.3 Kuntoluokitus	11
8.4 Nykyarvo.....	12
8.5 Korjausvelka	12
9. Johtopäätöksiä ja toimenpide-esityksiä	13
10. Kiinteistöjohtamisen periaatteiden seuranta ja päivittäminen	13

1. Johdanto

Julkisyhteisöjen (valtio ja kunnat) kiinteistöt ja toimitilat muodostavat yli puolet julkisesta kiinteistökannasta. Kiinteistökanta muodostuu käyttötarkoitukseltaan hyvin erityyppisistä rakennuksista ja maa-alueista, jotka on rakennettu tiettyjen erityistoimintojen tarpeisiin ja jotka eivät välttämättä helposti sovellu muuhun käyttötarkoitukseen. Tästä johtuen julkisyhteisöjen hallinnoimaa kiinteistökantaa ohjaavat erilaiset periaatteet kuin yksityistä kiinteistöliiketoimintaa, jossa yksi tavoitteista on voiton maksimointi.

Julkisten yhteisöjen kiinteistöresurssi kilpailee samoista määrärahoista toiminnan järjestämisen kanssa. Oikein mitoitettu kiinteistöresurssi mahdollistaa kustannustehokkaan palvelutuotannon ja vapauttaa pääomia varsinaisen toiminnan järjestämiseen ja kehittämiseen. Kaupungin edun mukaista on turvata palvelutuotannon käyttöön soveltuvat, hyväkuntoiset ja tilankäytöltään tehokkaat kiinteistöt. Ammattimaisesti hoidetun kiinteistöresurssin toimitilat ovat perusedellytys julkisten palvelujen tarkoituksenmukaiselle järjestämiselle.

Kiinteistökannasta on pystyttävä erottamaan kaupungin lakisääteisten ydintoimintojen kannalta välttämättömät kiinteistöt, kehitettävät, joustavat kohteet sekä ydintoimintojen näkökulmasta tarpeettomat rakennukset. Kiinteistöjen käyttöjousten selvittäminen ennakkoon mahdollistaa nopeammat tilamuutokset monialaisen palvelutuotannon muuttuviin tarpeisiin. Ennakkosuunnittelu ja varautuminen varmistavat strategisen linjan säilymisen tarkastelujaksolla. Tilajousten selvittämisen keskiössä ovat todellisten tilatarpeiden sekä tilojen käyttöasteiden arviointi.

Kiinteistöjohtamisessa on oltava selkeät periaatteet. Kiinteistökustannusten ja ympäristövaikutusten kannalta tilojen toimivuus ja käytön tehokkuus ovat avainkysymyksiä. Ylimääräinen, toimimaton, tuottamaton, käyttämätön tai alhaisella käyttöasteella oleva kiinteistö on rasitteena kiinteistötaloudelle. Kiinteistöjohtamisen tavoitteena on etsiä tehokkaita tapoja tuottaa, hallita ja kehittää palvelutuotannossa tarvittavia kiinteistöresursseja. Keskeisinä kehittämiskohteina julkisella sektorilla ovat tilojen omistamiseen, käyttöön ja kiinteistöjohtamisen organisointiin liittyvät asiat.

Toimintaympäristö muuttuu nopeasti ja sääntely lisääntyy tulevaisuudessa. Kiinteistöohjelman tarkastelujaksolla 2026 – 2036 suurimpia muutoksia ovat kaupungin väestörakenteen voimakas muuttuminen, ilmastonmuutos sekä edellä mainituista muutoksista aiheutuvat toimenpiteet. Kiinteistökannassa on tulevaisuudessa huomioitava sekä ilmastonmuutoksen torjumisen että varautumisen toimet. Kiinteistöjen kannalta tämä tarkoittaa sään ääri-ilmoihin varautumisen selvittämistä ja varautumista jo ennakkoon. Kiinteistöjen kannalta toimintaympäristön muutos tarkoittaa aiempaa suunnitelmallisempaa toimintaa, pitkän tähtäimen suunnittelua sekä muutosvalmiuden kehittämistä. On tärkeää hahmottaa millaisiin kiinteisiin rakenteisiin kannattaa sitoa pääomia nopeasti muuttuvassa ympäristössä.

Kiinteistöohjelma täydentää voimassa olevaa kaupunkistrategiaa (v. 2032) ja tukee sen tavoitteiden toteutumista. Kiinteistöohjelmassa on huomioitu kaupunkistrategian keskeiset tavoitteet, kuten rohkeasti kokeilevan, avoimen ja oppivan yrityskaupungin kehittäminen. Tavoitteita edistetään muun muassa palveluiden digitalisoinnilla, asukkaiden osallistamisella, yritysten ja oppilaitosten yhteistyön vahvistamisella, kumppanuuksien kehittämisellä sekä vastuullisella kiinteistöjohtamisella.

Tämä asiakirja on osa Keuruun kaupungin kiinteistöohjelmaa, OSA 1 - kiinteistöjohtamisen periaatteet. Asiakirjassa määritellään kaupungin kiinteistöjohtamisen yleiset periaatteet, tavoitteet sekä ohjaavat linjaukset. Kiinteistökohtaiset toimenpidesitykset, investointiesitykset sekä alustavat aikataulut käsitellään erillisessä OSA 2 - kiinteistöt ja toimenpide-esitykset -asiakirjassa.

Asiakirjan liitteenä esitetään informatiivinen kiinteistöluettelo, jossa kuvataan hyväksymishetken mukainen kiinteistöjen toimenpide- ja kuntoluokka. Liite ei sisällä sitovia toimenpide-, investointi- tai luopumispäätöksiä, vaan se tukee kiinteistöjohtamisen periaatteiden ymmärtämistä ja kokonaisuuden hahmottamista.

2. Kiinteistöohjelma 2026 – 2036

Kiinteistöohjelman tavoitteena on toimia pitkän tähtäimen suunnitelmana kiinteistöjohtamiseen. Kiinteistöohjelmassa määritellään kaupungin kiinteistöjohtamisen yleiset periaatteet, kuvataan kiinteistöresurssin tämänhetkistä tilannetta sekä annetaan konkreettisia toimenpide-esityksiä raportointihetkellä käytössä olleiden tietojen perusteella. Kiinteistöohjelman avulla voidaan hahmottaa pitkän ja lyhyen tähtäimen muutoksia ja tarpeita. Lyhyen tähtäimen tietojen tarkennukset ja tilajousten selvitykset saattavat muuttaa pidemmän aikavälin näkymää, kun tiedot tarkentuvat. Tämä kiinteistöohjelma on laadittu alustavaksi ohjeeksi seuraavan kymmenen vuoden tarpeisiin vuoteen 2036 saakka. Kiinteistöohjelma kannattaa päivittää, mikäli kaupunkistrategiaa päivitetään tai lähtötiedot tarkentuvat.

Kiinteistöohjelma-aineisto koostuu kolmesta osasta, jotka ovat:

1. OSA - Kiinteistöohjelma 2036 – kiinteistöjohtamisen periaatteet (tämä asiakirja)
2. OSA - Kiinteistöohjelma 2036 – kiinteistöt ja toimenpide-esitykset
3. OSA - Kiinteistöohjelma 2036 – kiinteistöohjelman esittelyaineisto

Kiinteistöjohtamisen periaatteet –osassa 1 kuvataan kiinteistöjen hallinnon, omistamisen ja johtamisen periaatteita. Kiinteistöt ja toimenpide-esitykset – osassa 2 keskitytään muuttuvan ympäristön ohjaaviin tekijöihin, kiinteistöjen käyttöön, tekniseen kuntoon, talouteen sekä toimenpide-esityksiin tarkemmin. Kiinteistöohjelman esittelyaineisto -osassa 3 on tiivistetty esitys kahdesta edellisestä osasta.

Kiinteistöohjelma-aineisto on kokonaisuudessaan tilojen käyttötarkoituksen, omistamisen ja ylläpidon pitkän tähtäimen suunnitelma, jossa määritellään kaupungin tilatarpeiden tavoitteet ja tahtotila sekä lyhyelle että keskipitkälle aikavälille. Kiinteistöohjelma sisältää katsauksen, näkemyksen ja toimenpide-esityksiä tulevalle kymmenelle vuodelle. Kiinteistöt ja toimenpide-esitykset - osassa on kuvattu rakennusten käytön ja kuntotason edellyttämät korjaus- ja ylläpitotarpeet tarkasteluhetkellä käytössä olleiden tietojen perusteella. Ohjelmassa on esitetty muutosten, korjaussien ja luopumisten alustavat ajankohdat. Esitettyjä toimenpide-esityksiä on tarkoitus tarkentaa tulevien vuosien budjetointien yhteydessä ja tehdä muutoksista erilliset päätökset. Kiinteistöohjelman toteutumista seurataan vuosittain ja päivitetään tarvittaessa tietojen tarkentuessa.

Tilamuutoksissa kaupunki kiinnittää tulevaisuudessa entistä enemmän huomiota tilojen todellisiin käyttöasteisiin. Vanhojen kiinteistöjen osalta on aina myös selvitettävä korjausten tai muutosten vaikutukset mahdolliseen säilytettävään ja arvokkaaseen kulttuuriperintöön.

Kiinteistöohjelman tietoja talletetaan ja päivitetään sähköiseen Buildercom-järjestelmään. Järjestelmään tallennetaan kiinteistöjen perustiedot, huolto- ja korjaushistoria sekä tulevat korjaus- ja investointitarpeet. Ajantasainen sähköinen kiinteistötietojärjestelmä tukee tiedolla johtamista, talouden suunnittelua ja kiinteistöomaisuuden pitkäjänteistä hallintaa.

3. Nykytilanne

Keuruun kaupungin suorassa omistuksessa on yhteensä 55 rakennusta, joiden bruttoala on 69.690 brm² sekä seitsemän kaupunkikonsernin omistuksessa olevaa osakehuoneistoa, joiden bruttoala on 13.060 brm². Lisäksi kaupunki omistaa 22 kappaletta leirintäalueen mökkejä.

Kiinteistöohjelman tarkemmassa tarkastelussa (OSA 2) mukana olevat kiinteistöt edustavat noin 81% kaupungin kiinteistökannan bruttoalasta (LIITE 1).

Tarkasteluun on valittu kaupungin palvelutuotannon kannalta merkittävimmät rakennukset sekä kiinteistöt, joiden osalta on tunnistettu kehittämis-, investointi- tai luopumistarpeita.

Tilojen käyttöasteiden selvitykset on tehty koulukiinteistöihin ja kaupungintalolle tammikuussa 2026. Käyttöasteselvitysten mukaan kouluverkossa on merkittäviä tilajoustomahdollisuuksia varsinkin, jos lasten syntyvyys vähenee ennusteiden mukaisesti. Myös kaupungintalon tilojen käyttöaste on selvityksen perusteella noin 45%, mikä osoittaa merkittävää käyttämätöntä tilakapasiteettia. Käyttöasteselvitysten tiedot on esitetty tarkemmin kiinteistöt ja toimenpide-esitykset –osan 2 liitteessä 2.

Rakennuksien ja niiden talotekniikan kunto on vaihteleva, koska rakennukset ovat eri-ikäisiä ja rakennusosia on korjattu eri vuosikymmeninä. Kiinteistöjen korjaushistoriaa on dokumentoitu BEM-projektipankkiin. Osasta kiinteistöistä puuttuu kokonaisvaltainen kuntoarvioihin perustuvat PTS-korjaussuunnitelmat (**Pitkän Tähtäimen Suunnitelma**). Uusien kuntoarvioiden sekä tarvittavien kuntotutkimuksien täydentäminen on aloitettu syksyllä 2025. Viimeisimmät kuntoarviot valmistuivat Haapamäen koulun, Kivelän koulun, Kivikoulun, Keuruun yläkoulun ja lukion sekä uimahallin, kirjaston ja päiväkotit Aurinkolinna osalta helmikuussa 2026. Kuntoarvioiden tekemiseen ja niiden päivittämiseen pyritään varaamaan määrärahat talousarvion valmistelun yhteydessä.

Kiinteistöjen teknisen kunnon, korjaustarpeiden ja talouden suunnittelun kehittämiseksi kaupunki täydentää lähivuosina kuntoarvioita niihin rakennuksiin, joista ajantasaiset kuntoarviot vielä puuttuvat. Kuntoarvioiden avulla parannetaan investointien kohdentamista, korjausvelan hallintaa sekä pitkän aikavälin kiinteistöjohtamista. Kuntoarvioiden sisältövaatimuksiin suosittelemme lisättäväksi ilmastomuutoksen varautumisen selvittämisen sekä tarvittaessa laajemman energiakatselmuksen.

Kiinteistöohjelmassa mukana olevien kiinteistöjen tarkemmat kunto- ja taloustiedot on esitetty kiinteistöt ja toimenpide-esitykset – osassa 2.

4. Skenaario ja visio vuodelle 2036

Kaupungin perustoimintoja palveleviin rakennuksiin ja tiloihin kuuluvat hallinto- ja tekniset rakennukset, koulut, päiväkodit, vanhusten palveluasumisen tarvitsemat rakennukset, liikuntatoimen rakennukset sekä vesihuoltolaitoksen rakennukset. Lisäksi kaupunki on vuokrannut Keski-Suomen hyvinvointialueen SOTE- ja pelastustoimelle heidän tarvitsemat kiinteistöt toistaiseksi voimassa olevilla vuokrasopimuksilla 1.1.2026 alkaen.

Kiinteistöohjelman skenaario vuodelle 2036: Kiinteistöohjelman skenaario vuodelle 2036 perustuu oletukseen, että Keuruun väestökehitys jatkuu ennusteiden mukaisesti. Väestökehitystä on mahdollista hidastaa, mutta sen suuntaa ei ole mahdollista muuttaa. Tarkastelujakson aikana asukasmäärän arvioidaan vähenevän noin 1 100 henkilöllä (-12,1 %). Vähentyminen kohdistuu erityisesti lapsiin ja nuoriin (-24,8 %) sekä työikäisiin (-12,2 %), kun taas ikääntyneiden ja erityisesti yli 74-vuotiaiden määrä kasvaa. Väestö- ja palvelurakenteen muutokset vaikuttavat merkittävästi kaupungin tilatarpeisiin. Keuruu sopeuttaa ydintoimintojensa käytössä olevan kiinteistöresurssin muuttuvaan palvelutarpeeseen sekä luopuu pitkällä aikavälillä tarpeettomista tai tarkoituksenmukaisuutensa menettäneistä rakennuksista. Palvelutuotanto keskitetään todellisen tarpeen mukaisesti mitoitettuihin, tarkoituksenmukaisiin, turvallisiin ja kustannustehokkaisiin tiloihin. Samalla kaupunki pyrkii aktiivisilla elinvoima- ja vetovoimatoimenpiteillä hillitsemään väestön vähenemistä.

Kiinteistöohjelman visio vuodelle 2036: Keuruun kaupungilla on perustoimintansa toteuttamiseksi turvalliset, terveelliset, kustannustehokkaat, ympäristöasiat huomioiva ja käyttäjien todellisia tarpeita palvelevat tilat, jotka ovat

elinkaari- ja energiatehokkaita KETS-sopimuksen mukaisesti. Kiinteistöresurssi on oikein mitoitettu ja tilajoustot on selvitetty tiedossa oleviin ja ennakoitaviin muutoksiin. Lisäksi kiinteistöissä on huomioitu ilmastonmuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin varautuminen sekä tarvittavat energiatehokkuustoimet.

4.1 Skenaarioon liittyvät riskit ja epävarmuustekijät

Kiinteistöohjelman skenaario perustuu tällä hetkellä käytettävissä oleviin väestö-, talous-, toimintaympäristö- ja kiinteistötietoihin. Tulevaisuuteen liittyy kuitenkin epävarmuustekijöitä, jotka voivat vaikuttaa kiinteistöohjelman toteuttamiseen ja kiinteistöresurssin tarpeeseen.

Keskeisiä riskejä ovat:

- o väestökehityksen voimakas poikkeaminen ennusteista → markkinoinnissa onnistutaan erittäin hyvin. Lapsiperheiden määrä kasvaa.
- o hyvinvointialueen tilatarpeiden muuttuminen → palveluita karsitaan ja keskitetään
- o kiinteistöjen myynnin tai uudelleenkäytön viivästyminen → selvitykset ja päätökset viivästyvät
- o rakentamis- ja ylläpitokustannusten voimakas nousu → kansalliset kasvuennusteet eivät toteudu. Korkotaso nousee.
- o energian hinnan nousu → vihreä siirtymä lisää kustannuksia
- o ilmastonmuutoksen aiheuttamien sääilmiöiden voimistuminen
- o lainsäädännön muutokset sekä energiatehokkuus- ja vastuullisuusvaatimusten kiristytminen.

Kiinteistöohjelmaa tulee tarkastella ja päivittää säännöllisesti, jotta toimintaympäristön muutoksiin voidaan reagoida riittävän ajoissa. Kiinteistöjohtamisen tavoitteena on ylläpitää tarkoituksenmukaista, turvallista ja taloudellisesti kestävää kiinteistökantaa myös muuttuvissa olosuhteissa.

5. Strategiset tavoitteet ja operatiiviset ohjeet

5.1 Kiinteistöjohtamisen organisointi ja vastuut

Keuruun kaupungin kiinteistöjohtaminen perustuu selkeään vastuunjakoön omistajaohjauksen, operatiivisen kiinteistöhallinnan ja tilojen käyttäjien välillä. Kiinteistöjohtamisessa noudatetaan voimassa olevaa kuntalakia ja hallintosääntöä.

- kuntalain § 14 mukaan valtuuston päättää kuntastrategiasta
- kuntalain § 36 mukaan kaupunginhallitus vastaa kunnan hallinnosta ja taloudenhoidosta
- kuntalain § 48 mukaan konsernijohto vastaa kuntakonsernissa omistajaohjauksen toteuttamisesta sekä konsernivalvonnan järjestämisestä, jollei hallintosäännössä toisin määrätä.

Kiinteistöjohtamisen tavoitteena on varmistaa, että kaupungin omistama kiinteistöomaisuus tukee palvelutuotantoa tarkoituksenmukaisesti, kustannustehokkaasti ja kestävällä tavalla.

Kaupungin kiinteistöomaisuuden strateginen ohjaus toteutuu osana kaupunkistrategian toimeenpanoa sekä kaupungin päätöksentekojärjestelmää. Operatiivinen vastuu kiinteistöjen ylläpidosta, kunnossapidosta ja kehittämisestä kuuluu kaupungin tilapalvelulle. Tilojen käyttäjät osallistuvat aktiivisesti tilatarpeiden määrittelyyn, tilojen käytön kehittämiseen sekä palautteen antamiseen.

Kiinteistöjä koskevat merkittävät investointi-, luopumis- ja hankintapäätökset tehdään kaupungin voimassa olevan hallintosäännön mukaisesti toimivaltaisissa toimielimissä.

5.2 Kiinteistöjen arvon säilyttäminen

Rakennuksiin sitoutunut pääoma pyritään turvaamaan PTS-suunnittelun, kuntoarvioiden/kuntotutkimusten, toteutettavien peruskorjaustoimenpiteiden sekä suunnitelmallisten huolto- ja ylläpitotoimenpiteiden avulla. Näillä toimenpiteillä hidastetaan kiinteistöjen iän myötä tapahtuvaa arvon alentumista.

Kaikille säilytettävälle kiinteistöille laaditaan ja ylläpidetään ajantasaiset PTS-suunnitelmat (pitkän tähtäimen suunnitelmat). Suunnitelmia päivitetään tietojen tarkentuessa ja kuitenkin vähintään viiden vuoden välein. PTS-suunnitelmat toimivat kiinteistöjen korjaustoiminnan, investointien ajoituksen sekä talouden suunnittelun keskeisenä työkaluna. Kuntoarvioissa ja PTS-suunnitelmissa huomioidaan myös ilmastonmuutokseen varautumisen ja energiatehokkuuden investoinnit. Talonrakennusinvestointien ohjelma päivitetään vuosittain osana talousarvion ja investointisuunnitelman valmistelua sekä käsitellään voimassa olevan hallintosäännön mukaisesti.

Kiinteistöjen huollosta, kunnossa- ja ylläpidosta vastaa kaupungin tilapalvelu, jonka henkilöstöresurssit mitoitetaan kiinteistökannan hoito- ja kunnossapitotarpeiden mukaisesti. Kiinteistöihin liittyviä asiantuntija-, huolto-, ylläpito- ja korjauspalveluja hankitaan tarvittaessa ulkopuolisilta palveluntuottajilta (mm. rakennuttaminen, työmaavalvonta, taloautomaatio, sammutinhuolto, ulkoalueiden hoito, sähkötyöt yms.).

5.3 Tilat vastaavat käyttäjien todellisia tarpeita

Tilat mitoitetaan, suunnitellaan ja rakennetaan vastaamaan käyttäjien todellisia tarpeita. Rakennushankkeiden tilamitoituksessa todelliset tarpeet tarkastetaan esimerkiksi käyttöasteiden visualisoinnin avulla pohjapiirustuksiin. Todellisten tarpeiden kartoitukseen käytetään asiantuntijakonsulttia tai asiantuntevaa arkkitehtia tms. Käytössä olevien tilojen käyttöasteita voidaan myös tarkastella edellä kuvatulla tavalla esimerkiksi tarveselvitysten yhteydessä tilajoustojen selvittämiseksi. Menettelyn tavoitteena on haastaa osapuolia toiminnalliseen ajatteluun, tilojen järkevämpään käyttöön, kustannustehokkuuteen ja ympäristövastuullisuuteen.

Kiinteistöjen tulevaisuutta koskevan päätöksenteon tueksi laaditaan tarvittaessa käyttöasteselvityksiä sekä arvioita tulevasta tilatarpeista. Näiden avulla voidaan tunnistaa tilajoustomahdollisuuksia, kehittää palveluverkkoa ja kohdentaa investointeja tarkoituksenmukaisesti. Käyttöasteselvityksistä saatavaa tietoa käytetään myös uudisrakennus- ja korjaushankkeiden tilasuunnittelussa, budjetoinnissa sekä rakennusten vuokraamista, myyntiä tai purkamista koskevassa päätöksenteossa.

Lisäksi tilakokonaisuuksien käyttöasteita pyritään nostamaan määrätietoisesti tilojen yhteiskäyttöä lisäämällä ja tehostamalla. Kaikkien uusien investointien yhteydessä pohditaan muunto- ja käyttöjoustavuutta sekä monikäyttöisyyden vaihtoehtoja.

Toiminnan tavoitteena on, että kiinteistöt vastaavat sijainniltaan, laatutasoltaan ja käytettävyydeltään kaupungin palveluverkoston tarpeita ja julkiset tilat muodostavat entistä käyttäjäystävällisempiä ja tehokkaampia toiminnallisia keskuksia erilaisille käyttäjäryhmille.

Tilojen käytön tehostamista ohjataan myös kustannusten kohdentamisella. Tilakustannusten läpinäkyvyys tukee tilojen tarkoituksenmukaista käyttöä ja kannustaa käyttäjiä arvioimaan tilatarpeitaan kriittisesti.

Tilojen käyttöä seurataan säännöllisesti ja käyttöasteita tarkastellaan osana palveluverkon suunnittelua, investointien valmistelua sekä kiinteistöohjelman päivittämistä. Käyttöaste ei yksin ratkaise kiinteistön tulevaisuutta, mutta se toimii yhtenä keskeisenä päätöksenteon tunnuslukuna.

5.4 Sisäinen vuokraus ja kustannusohjaus (periaatteet)

Kaupungin omistamien tilojen käytössä noudatetaan sisäisen vuokrauksen periaatteita. Sisäisellä vuokralla kohdennetaan kiinteistöihin sitoutuvat pääoma- ja ylläpitokustannukset tiloja käyttäville toiminnoille aiheuttamisperiaatteen mukaisesti.

Sisäinen vuokraus toimii kiinteistöjohtamisen ohjausvälineenä, jonka avulla edistetään tilojen tehokasta käyttöä, ehkäistään vajaakäyttöä ja tuetaan taloudellisesti kestävää päätöksentekoa. Sisäiseen vuokraukseen liittyvää kiinteistöjen kustannusrakennetta kuvataan tarkemmin kiinteistöt ja toimenpidesitykset -asiakirjassa (OSA 2).

5.5 Rakennusten kustannustehokas elinkaari

Kiinteistöohjelman taloudellisenä tavoitteena on, että kiinteistöihin sitoutettava pääoma ja käyttökustannukset ovat tasapainossa kaupungin käytettävissä olevien taloudellisten resurssien kanssa. Kiinteistöistä aiheutuvat pääoma- sekä käyttö- ja ylläpitokustannukset kohdennetaan aiheuttamisperusteisesti vuokratuluihin ja kustannuksia on mahdollista vähentää aktiivisten ja jatkuvien tilan käytön tehostamistoimenpiteiden avulla.

Rakennusten käyttöikä ja teknistä elinkaarta pyritään pidentämään asianmukaisella kunnossapidolla, ennakoivalla huollolla, tarkoituksenmukaisilla korjaus- ja investointitoimenpiteillä sekä muuntojoustavilla rakenne- ja taloteknisillä ratkaisulla ja kestäväillä valinnoilla. Rakennushankkeissa tavoitellaan pitkää, käyttötarkoituksen mukaista elinkaarta, joka on tyypillisesti 50–100 vuotta rakennustyyppistä riippuen.

Rakennusten kustannus- ja energiatehokkuuden varmistamiseksi toteutetaan tarkoituksenmukaisia toimenpiteitä, joilla mitataan ja pienennetään lämmityksen, jäähdytyksen, valaistuksen ja käyttöelektrisen tehontarvetta. Öljy- ja sähkölämmityksestä pyritään luopumaan järjestelmällisesti ja korvaavina lämmitystapoina otetaan käyttöön käyttökustannuksiltaan edullisempia ja ympäristöystävällisempiä ja tarkoitukseen sopivia vaihtoehtoja kuten esim. maalämpö, aurinkoenergia, lämpöpumpputeknologiat sekä muut uusiutuvan energian ratkaisut.

Uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeissa kiinnitetään erityistä huomioita rakenne- ja talotekniikan suunnitteluun, kestäväan kehitykseen, energiatehokkuuteen, rakennusosien kestävyyteen, huollettavuuteen sekä elinkaariajatteluun. Rakentamisvaiheessa huolehditaan, että hyväksytyt suunnitelmat toteutetaan suunnitelmien mukaisesti hyväksyttävästi ja tehokkaasti.

Investointi- ja korjauspäätöksissä huomioidaan hankkeen koko elinkaaren aikaiset kustannukset, energiatehokkuus, ylläpidettavuus, muuntojoustavuus sekä vaikutukset palvelutuotantoon.

5.6 Ympäristökuormituksen vähentäminen

Kannustetaan henkilökuntaa ja käyttäjiä säästämään energiaa ja pienentämään jätteiden määrää sekä tehostamaan lajittelua ja kierrätystä. Energia- ja jäteasiat käydään käyttäjän kanssa läpi kiinteistöihin tehtävissä vuosittaisissa katselmuksissa. Kaupungilla on käytössään Emmi-energianseurantajärjestelmä. Yhteistyökumppanien kanssa järjestetään tarvittaessa kiinteistön käyttäjille ja huoltohenkilöstölle koulutusta. Peruskorjaushankkeissa pyritään hyödyntämään uudestaan käyttökelpoisia rakennusosia. Huomioidaan hankkeiden materiaalivalinnoissa elinkaarikestävyys, ympäristövaikutukset ja ylläpidon ympäristökuormitusten minimointi.

Rakentamishankkeissa huomioidaan rakentamislainsäädännön edellyttämät hiilijalanjäljen ja mahdollisuuksien mukaan myös hiilikädenjäljen arvioinnit vähintään lainsäädännön edellyttämällä tasolla.

5.7 Turvalliset ja terveelliset kiinteistöt

Käyttäjälähtöisillä ja teknisillä ratkaisuilla huolehditaan siitä, että rakennukset ovat turvallisia, terveellisiä ja taloudellisia. Käyttäjien tyytyväisyyden varmistamiseksi kaikkiin kiinteistöihin tehdään kerran vuodessa kysely ja sen pohjalta kiinteistökatselmus käyttäjän edustajien ja tilapalvelun kesken.

Kaupungin sisäilmaongelmien käsittelystä on olemassa toimintaohjeet ja ne on jaettu kiinteistöihin sähköpostitse. Kaupungilla on sisäilmatyöryhmä ja hyväksytty toimintamalli, jonka mukaan sisäilmaprosessi etenee. Kiinteistöjen sisäilmailmoitukset tehdään huoltokirjan kautta. Kaupungin sisäilmatyöryhmä kokoontuu 2-3 kertaa vuodessa tai tarvittaessa. Sisäilmatyöryhmä on moniammatillinen ryhmä, joka linjaa tarvittavia toimenpiteitä. Ryhmän puheenjohtajana toimii kiinteistöpalvelupäällikkö. Kaupungin tiloista vastaava tilapalvelu tilaa ja teetättää tarvittavat sisäilma- ja kosteustekniset tutkimukset, korjaussuunnitelmat ja selvitykset viranomaisille sekä teettää tarvittavat sisäilmakorjaukset hyväksytyjen suunnitelmien ja määrärahojen puitteissa.

Työsuojelun viimeisin toimintaohjelma on laadittu vuosille 2023 – 2026 ja se on hyväksytty 17.10.2023. Toimintaohjelmaa päivitetään määräajoin ja se hyväksytään yhteistyötoimikunnassa.

Turvallisuuden kehittämisessä huomioidaan myös kiinteistöjen fyysinen turvallisuus, varautuminen häiriötilanteisiin sekä ilmastonmuutoksen aiheuttamien sään ääri-ilmiöiden vaikutukset.

5.8 Sähköiset palvelut ja ohjelmat

Kiinteistöjohtamisessa hyödynnetään sähköisiä palveluita ja tietojärjestelmiä tiedonhallinnan, asiakaspalvelun, kunnossapidon sekä päätöksenteon tukena. Tavoitteena on parantaa palvelujen saavutettavuutta, tiedon ajantasaisuutta sekä toiminnan tehokkuutta.

Tilapalvelussa on käytössä sähköinen vikailmoitusjärjestelmä, joka on kaikkien kuntalaisten käytössä kaupungin nettisivujen kautta. Myös puhelimitse on mahdollista tehdä vikailmoitus. Sosiaalista mediaa hyödynnetään tiedottamisessa. Kiinteistönhoidossa ja ylläpidossa hyödynnetään huolto-ohjelmia ja digitalisaation käyttömahdollisuuksia. Kiinteistöhuolto-ohjelmana käytetään Buildercom BEM-huoltokirjaa. Ohjelma mahdollistaa mm. ns. QR-koodien käytön kiinteistöillä, jolloin palvelupyyntö kohdistuu oikein. Käyttäjät tekevät palvelupyynnot BEM-huoltokirjan kautta. Monikanavaisuudella pyritään mahdollistamaan käyttäjien ja kuntalaisten tasapuoliset palvelut.

Kaupunki kehittää kiinteistöjohtamisen tiedolla johtamista hyödyntämällä sähköisiä järjestelmiä, käyttöastetietoja, energiankulutuksen seurantaan sekä kiinteistöjen elinkaaritietoja päätöksenteon tukena.

6. Kiinteistöjen hankinta, myyminen, vuokraaminen ja purkaminen

Kiinteistöohjelmassa annetaan alustavia toimenpide-esityksiä kymmenen vuoden tarkastelujaksolle. Kaikista kiinteistöjä koskevista toimenpiteistä päätetään kuitenkin erikseen ja tapauskohtaisesti joko kaupunginhallituksessa tai -valtuustossa voimassa olevan hallintosäännön mukaisesti.

Kiinteistöjen hankinnassa, vuokraamisessa, myymisessä ja purkamisessa otetaan huomioon kaupungin strategiset tulevaisuuden näkymät, kuten palvelujen ja toimintojen muutokset, kiinteistöjen kunto, taloudelliset vaikutukset, tilojen toimivuus, käyttöasteet ja käyttäjämäärät.

6.1 Uudisrakentaminen

Uusia kiinteistöjä rakennetaan kaupungin omaan käyttöön ainoastaan silloin, kun olemassa oleva kiinteistökanta, vuokrattavissa olevat tilat tai tilojen uudelleenjärjestelyt eivät riitä tyydyttämään tilatarpeita. Tilatarpeet kuvataan tarveselvitykseen. Hankesuunnitteluvaiheessa tehdään tilojen käyttöasteselvitys, jolla varmistetaan todellinen tilatarve, tilojen tehokas käyttö ja vältetään tarpeettomien tilojen rakentamista. Tilamäärät pyritään mitoittamaan todellista tarvetta vastaaviksi siten, että investointi- ja elinkaarikustannukset sekä ympäristövaikutukset pysyvät mahdollisimman pieninä.

Uusia kiinteistöjä rakennettaessa huolehditaan siitä, että ne ovat sijainniltaan, kooltaan, kustannuksiltaan ja muilta ominaisuuksiltaan tarkoituksenmukaisia ja ne palvelevat tarvittaessa erilaisia käyttäjäryhmiä. Hankkeissa huomioidaan tilojen muuntojoustavuus, monikäyttöisyys ja mahdollisuus tuleviin käyttötarkoituksen muutoksiin. Rakentamisen ympäristövaikutukset pyritään minimoimaan.

6.2 Kiinteistöjen hankinta

Kiinteistöjen mahdollinen hankinta vaatii aina strategista pohdintaa, jossa huomioidaan kaupunkistrategian ja kiinteistöohjelman tavoitteet. Kiinteistöjen hankinta on mahdollista ainoastaan silloin, kun kaupungin omasta kiinteistökannasta ei löydy käyttötarkoitukseen soveltuvia tiloja tai hankinta on muuten strategisesti tai toiminnallisesti perusteltu.

Mikäli kaupungille ostetaan perustellusta syystä kiinteistöjä, niiden tulee olla sijainniltaan, kooltaan ja kunnoltaan tarkoituksenmukaisia ja elinkaarikustannuksiltaan edullisia. Kiinteistöhankinnoista päätetään voimassa olevan hallintosäännön mukaisesti toimivaltaisessa toimielimessä.

6.3 Kiinteistöjen myyminen

Kiinteistöt, jotka eivät ole käytöltään, sijainniltaan tai kunnoltaan tarkoituksenmukaisia, pyritään ensisijaisesti myymään, mikäli rakennukset ovat korjattavissa turvalliseen ja terveelliseen käyttöön. Jos korjaaminen ei ole mahdollista, myydään kiinteistöt purettavaksi tai puretaan rakennukset itse ja myydään maa-alue mahdolliseen uudisrakentamiseen.

Kaupunki voi tarkoituksenmukaisissa tilanteissa siirtää kiinteistöomaisuutta konserniyhtiöiden omistukseen, mikäli järjestely tukee kaupungin strategisia tavoitteita tai parantaa kiinteistöjen taloudellista hallintaa.

Hyvinvointialueelle vuokrattuja kiinteistöjä koski yhtiöittämisvelvoite 1.1.2026 alkaen. Kaupunki on selvittänyt asiaa ja luopunut hyvinvointialueelle toistaiseksi vuokratuista, vanhusten asuinkäytössä olleista, palvelutalo Seiponrannasta, Runokulmasta ja Lehtiniemestä kaupunkikonsernin omistamalle yhtiölle apportilla. Muista hyvinvointialueelle vuokratuista kiinteistöistä ei tarkasteluhetkellä ole tehty luopumispäätöksiä.

6.4 Kiinteistöjen ja tilojen vuokraaminen

Kaupungin omistamia kiinteistöjä vuokrataan pääasiassa sisäisesti oman palveluverkon käyttöön sekä ulkoisesti yritysten, yhteisöjen ja yksityisten

henkilöiden käyttöön kohteittain tehtävillä päätöksillä. Vajaakäyttöisiä rakennusten osia pyritään aktiivisesti vuokraamaan ulos, jotta tilojen käyttöasteita olisi mahdollista nostaa. Ulosvuokrauksella voidaan parantaa tilojen käyttöastetta, vähentää vajaakäyttöä sekä kattaa kiinteistöjen ylläpitokustannuksia.

Kaupungin käyttöön vuokrataan ulkopuolia kiinteistöjä ainoastaan silloin, jos kaupungilla ei ole omia kyseiseen käyttöön soveltuvia tiloja omistuksessaan tai vapaana. Vuokrasopimusten kestot ja ehdot tulee sovittaa kaupungin pitkän aikavälin tilatarpeisiin sekä mahdollisiin muutostilanteisiin (exit-ehdot ja tilamäärä porrastukset).

6.5 Kiinteistöjen purkaminen

Käyttötarkoitukseltaan, sijainniltaan, iältään ja kunnoltaan huonot tai tarpeettomat kiinteistöt puretaan, mikäli kohteiden myynti tai vuokraaminen edelleen ei ole turvallisuus ja terveellisyys huomioiden mahdollista. Ensisijaisesti kaikki kiinteistöt pyritään myymään, jos se rakennuksen kunto huomioiden on mahdollista. Myynnissä vältetään rakennuksen purkukustannuksilta. Jos rakennuksen myynti ja uuden omistajan taloudellinen kyvykyys katsotaan rajoittuneeksi rakennuksen pitkäjänteiseen ylläpitoon ja korjaamiseen, on näissä tapauksissa pohdittava rakennuksen purkua itse ja mahdollisuutta myydä ainoastaan maa-alue. Varsinkin, jos kiinteistön sijainti on keskeinen ja kiinteistöllä on kaupunkikuvallista merkitystä.

Ennen purkupäätöksen tekemistä arvioidaan rakennuksen kulttuurihistorialliset, kaupunkikuvalliset ja rakennussuojelulliset arvot sekä mahdollisuudet rakennuksen uusiokäyttöön. Rakennuksen osien mahdollinen uusio- ja hyötykäyttö selvitetään purkukatselmuksella, haitta-aine- ja hyötykäyttöselvityksillä.

7. Kiinteistöjen toimenpideluokat (salkutus)

Kiinteistöjen jakaminen toimenpideluokkiin toimii strategisena ohjausvälineenä, jonka avulla kohdennetaan investoinnit, ylläpidon taso ja kehittämistoimenpiteet kaupungin toiminnan kannalta tärkeimpiin kohteisiin. Kiinteistöjen jaottelu salkkuihin muodostaa perustan operatiiviselle suunnittelulle ja päätöksenteolle, jota kuvataan tarkemmin kiinteistöt ja toimenpide-esitykset -osassa 2.

Kiinteistöt esitetään jaettavaksi kolmeen eri toimenpideluokkaan, jotta investointeja ja korjauksia voidaan kohdentaa strategisesti tärkeisiin ja säilytettäviin rakennuksiin. Kiinteistöjen luokittelu ohjaa strategista ajattelua sekä edelleen tilapalvelun operatiivista työskentelyä. Kiinteistökantaa pyritään järkevöittämään strategian mukaisilla toimenpiteillä, jolloin tilankäyttö tehostuu tulevaisuudessa. Näin pystytään toimimaan pienemmällä ja tarpeen mukaisella kiinteistöresurssilla kustannustehokkaammin.

7.1 Säilytettävät kiinteistöt, vihreä toimenpideluokka

Vihreässä toimenpideluokassa olevat kiinteistöt ovat pitkällä aikavälillä tärkeitä kunnan ydintoiminnoille ja niihin panostetaan tekemällä tarkat pitkän tähtäimen suunnitelmat ja investoimalla PTS-suunnitelmien mukaisiin korjaustöihin sekä toiminnallisuutta parantaviin muutostöihin. Vihreän toimenpideluokan kiinteistöihin kohdistetaan suunnitelmallisesti ylläpito-, korjaus- ja kehittämistoimenpiteitä niiden pitkän aikavälin käyttökelpoisuuden varmistamiseksi.

7.2 Säilytettävät kiinteistöt, keltainen toimenpideluokka

Keltaisen toimenpideluokan kiinteistöjen osalta arvioidaan aktiivisesti mahdollisuuksia käytön tehostamiseen, käyttötarkoituksen muuttamiseen, myyntiin tai muuhun pitkän aikavälin ratkaisuun.

Keltaisen toimenpideluokan kiinteistöjen arvo ja tekninen kunto laskevat nopeammin, koska vain välttämättömät investoinnit toteutetaan. Investointien, korjausten ja muutostöiden määrä on vähäisempi kuin vihreän toimenpideluokan rakennuksissa. Kiinteistöihin tehdään ainoastaan tarkoituksenmukaiset, lainsäädännön, turvallisuuden, terveellisuuden ja toiminnallisuuden näkökulmasta välttämättömiä toimenpiteitä. Keltaisen toimenpideluokan kiinteistöt ovat "passiivisessa" ylläpidossa.

7.3 Kiinteistöt, joista luovutaan, punainen toimenpideluokka

Punaisessa toimenpideluokassa ovat myytävät ja purettavat rakennukset. Punaisen toimenpideluokan rakennukset ovat kaupungin palvelutuotannon näkökulmasta tarpeettomia tai niiden tekninen kunto, käyttökelpoisuus tai taloudellinen tarkoituksenmukaisuus eivät enää puolla rakennuksen säilyttämistä.

8. Kiinteistöjen arvon määrittämisen periaatteet

Kaupungin kiinteistöjen arvon määrittämiseen sovelletaan tässä kappaleessa kuvattuja tapoja ja menetelmiä käytössä olevien lähtötietojen ja mahdollisuuksien mukaan.

8.1 Rakennuksen jälleenhankinta-arvo

Jälleenhankinta-arvo on kustannus, joka syntyisi, jos vastaava rakennus toteutettaisiin arviointihetkellä uudelleen vastaavin ominaisuuksin ja laatutasoin. Arvon määrittäminen perustuu arviointihetken uudisrakentamisen kustannuksiin, sisältäen suunnittelun, työvoiman ja tarvittavat rakennusmateriaalit. Jälleenhankinta-arvon määrittämisessä ei normaalisti huomioida tontin kustannuksia, vanhan rakennuksen purkukustannuksia, jättekustannuksia eikä mahdollisia pohjan vahvistustoimenpiteitä. Jälleenhankinta-arvoa sovelletaan yleisesti esimerkiksi kiinteistövakuutuksissa.

8.2 Tekninen arvo

Tekninen arvo kuvaa rakennuksen arviointihetken fyysisiin ominaisuuksiin ja kuntoon perustuvaa arvoa. Tekninen arvo saadaan, kun jälleenhankinta-arvosta vähennetään iän, käytön ja käyttökelpoisuuden kulumisesta aiheutunut arvon alentuminen. Tekniseen arvoon vaikuttavat rakennukseen tehdyt investoinnit ja muut rakennuksen teknistä tasoa nostavat korjaukset. Tämän lisäksi tekniseen arvoon ja rakennuksen kulumiseen vaikuttavat rakennuksen yleinen materiaalien laatu ja kestävyys, kulumista ehkäisevä kiinteistöhoito taso sekä rakennuksessa olevien tilojen käyttöaste. Arvon alennus arvioidaan rakennusosan iän, kunnon ja elinkaaren perusteella. Teknistä arvoa käytetään mm. kuntotutkimuksissa ja korjaussuunnittelussa.

8.3 Kuntoluokitus

Kuntoluokka on kiinteistöasiantuntijan antama numeerinen tai sanallinen luokitus, jolla arvioidaan rakennuksen tai sen osan **teknistä kuntoa** ja **korjaustarvetta**. Kuntoluokka on keskeinen työkalu kiinteistöjen kuntoarvioissa, kuntotutkimuksissa ja pitkän tähtäimen korjaussuunnittelussa (PTS). Kuntoarvioissa yleisesti määriteltävät kuntoluokat vaihtelevat 1–5 välillä, jossa 5 kuvaa uutta rakennusta. Kuntoluokka kuvaa rakennuksen

teknistä kuntoa ja antaa viitteitä rakennuksen elinkaaren vaiheesta. Tiedossa olevat kiinteistöjen kuntoluokat on luetteloitu liitteenä olevaan taulukkoon (LIITE 1).

Kuntoluokka voidaan määrittää myös teknisen ja jälleenhankinta-arvon suhteen. Mitä kuluneempi rakennus, sitä alhaisempi on rakennuksen kuntoluokka. Kuntoluokka tai kuntoindeksi voidaan ilmaista myös prosenttilukuna, jossa uuden rakennuksen kuntoindeksi on 100% (tekninen arvo = jälleenhankinta-arvo). Rakennuksen valmistumisen jälkeen rakennus alkaa kulua ja turmeltua. Kuntoluokka ja tekninen arvo laskevat pikkuhiljaa rakennuksen ikääntyessä.

Teknisen ja jälleenhankinta-arvon sekä kuntoluokan avulla voidaan tarvittaessa laskea kuntoa kuvaavat tunnusluvut, joita ovat korjausvelka, peruskorjaus- ja perusparannustarve. Peruskorjaustarvetta arvioidaan tapauskohtaisesti.

8.4 Nykyarvo

Nykyarvo tarkoittaa rakennuksen tai kiinteistön **todellista arvoa arviointihetkellä ja vallitsevassa markkinatilanteessa**. Se voi perustua markkinahintoihin, tuotto-odotuksiin tai käyttömahdollisuuksiin. Nykyarvo sisältää vaikutuksia sijainnista, käyttötarkoituksesta, kysynnästä ja muista ulkoisista tekijöistä. Nykyarvo voi olla alhaisempi tai korkeampi kuin tekninen arvo riippuen markkinatilanteesta.

Nykyarvoa sovelletaan yleensä myyntiin, verotukseen tai rahoitushakemuksiin. Nykyarvon tai myyntihinnan arviointiin voidaan käyttää vastaavia referenssikohteita, kiinteistövälittäjän arviointia tai merkittävässä kohteissa auktorisoitua kiinteistöarviointia eli AKA-arviointia.

8.5 Korjausvelka

Tässä kiinteistöohjelmassa korjausvelalla tarkoitetaan ensisijaisesti arvioitua investointi- ja korjaustarvetta, joka tarvitaan rakennuksen saattamiseksi määritellylle tavoitetasolle.

Korjausvelka tarkoittaa rakennuksen, rakennelman tai muun kiinteistön teknisen kunnan ja nykyvaatimusten välille syntyvää korjaustarvetta, joka on syntynyt luonnollisesti rakennuksen ikääntyessä, rakennusosien kuluessa ja turmeltuessa. Korjausvelka lisääntyy huoltotoimenpiteiden laiminlyönneistä ja toteuttamattomista korjauksista. Korjausvelka voidaan käsittää taloudellisenä arvona, joka kertoo, kuinka paljon rahaa tarvitaan, että rakennus korjattaisiin teknisesti ja toiminnallisesti tavoitetasolle. Korjausvelkaa voidaan tarkastella teknisestä, toiminnallisesta ja taloudellisesta näkökulmasta.

Tekninen näkökulma: Korjausvelka kasvaa, kun kiinteistön osia ei kunnosteta niiden teknisen käyttöiän tai kunnossapitosuosituksen mukaisesti. Tämä voi johtaa esimerkiksi kosteusvaurioihin, sisäilmaongelmiin tai energiatehokkuuden heikkenemiseen. Myös alkuperäisen laatutason nostaminen tai muuttuneet vaatimukset, kuten energiatehokkuuden parantaminen tai ilmastomuutokseen varautuminen, voivat lisätä rakennukseen kohdistuvaa korjaus- ja investointitarvetta.

Taloudellinen näkökulma: Korjausvelka voidaan ilmaista kokonaissummuna euroina tai yksikköhintana esimerkiksi €/m². Arvioissa pyritään huomioimaan korjausten arvioidut kustannukset sekä aikataulu, jolla korjaukset olisi tehtävä, jotta kiinteistö pysyisi käyttökunnossa. PTS-suunnitelmissa määritellään rakennusosien korjauksille kokonaissummat ja vuosaikataulut. Kiinteistöohjelmassa esitetyt korjausasteet ovat arvioita kiinteistön korjausten prosenttiosuudesta verrattuna vastaavan uudisrakennuksen kustannuksiin. Korjausasteen kautta arvioitu korjausvelka-arvio on tulkittava suuntaa antavana. Korjausasteet määritellään tarkemmin hankesuunnitteluvaiheessa, kun rakennuksen korjausten ja tilamuutosten laajuus sekä tarkemmat lähtötiedot ovat selvillä. Näillä tiedoilla on mahdollista määritellä hankkeen tavoitehintaa.

Toiminnallinen näkökulma: Vanhentuneet tekniset järjestelmät tai toimimattomat tilaratkaisut, jotka eivät enää tue kiinteistön käyttötarkoitusta, muodostavat myös

korjausvelkaa. Alkuperäisen sekä uuden ja laadukkaamman ratkaisun välinen ero kasvattaa korjausvelkaa.

Korjausvelan määrittäminen vaatii systemaattista tietoa kiinteistön kunnosta, rakennusosien elinkaaresta sekä korjaustarpeista. Korjausvelan tarkempi määrittäminen vaatii ajan tasalla olevia kuntoarvioita, PTS-suunnitelmia, rakennusosien elinkaaritietoja, huolto- ja korjaushistoria tietoja sekä tilojen toiminnallisuuden ja käyttöasteiden arviointia. Kiinteistöohjelmassa on pyritty määrittelemään korjausvelan määrä korjausasteen ja käytössä olleiden kunto- ja korjaustietojen perusteella.

Korjausvelan laskennassa nykykunnan lähtö- ja tavoitetasona on suositeltava käyttää 75 %:n kuntoluokkaa. Kun rakennuksen kuntoluokka menee alle tavoitetason, lasketaan kuinka paljon nykykuntoon tulisi lisätä, jotta määritelty 75 %:n taso saavutettaisiin. Tämä nykykunnan ja tavoitekunnan erotuksesta on mahdollista laskea yksittäisen rakennuksen ja koko omaisuuden korjausvelka. Toinen tapa on määritellä kaupungin kiinteistöjen korjausvelat yksikköhintoina €/m² ja laskea sitä kautta koko kiinteistökannan korjausvelka. Yksikköhintojen avulla on mahdollista myös verrata kaupungin kiinteistöjen korjausvelkaa keskenään.

9. Johtopäätöksiä ja toimenpide-esityksiä

Keuruun kaupungilla on käytössään kiinteistöjohtamisen kehittämisen kannalta hyvä tietopohja, jota täydennetään edelleen puuttuvien kuntoarvioiden, PTS-suunnitelmien sekä käyttöastetietojen osalta. Ajantasainen tieto mahdollistaa kiinteistöomaisuuden suunnitelmallisen hallinnan, investointien oikea-aikaisen kohdentamisen, tietoon perustuvan päätöksenteon, kiinteistökannan tarkemmat arvion määritykset ja luokittelut.

Kiinteistöjen käyttöasteisiin, tilatehokkuuteen ja toiminnallisuuteen tulee kiinnittää aiempaa enemmän huomiota. Väestö- ja palvelurakenteen muutokset edellyttävät kiinteistökannan jatkuvaa tarkastelua sekä palvelutuotannon tarpeisiin nähden ylimitoitettujen tai vajaakäyttöisten tilojen kriittistä arviointia. Kiinteistöresurssi on tarkoitettu tehokasta käyttöä varten, ei vajaakäyttöiseksi.

Toimintaympäristössä tapahtuvat suuret ja nopeat muutokset edellyttävät kiinteistöresurssin kokonaisvaltaista ja säännöllistä tarkastelua. Kiinteistöjen käytön vaihtoehtojen pohdinta ennakkoon vähentää virheellisiä tulkintoja sekä helpottaa kiinteistöresurssin joustavampaa ja monipuolisempaa käyttöä yli toimialarajojen. Suunnitelmallisempi lähestymistapa mahdollistaa usein myös toiminnallisesti paremman lopputuloksen, ratkaisujen kustannustehokkuuden sekä samaan aikaan ympäristöystävällisyyden. Edellä mainitut asiat eivät ole toisiaan pois sulkevia vaan täydentäviä. Näillä periaatteilla kiinteistöohjelman visio 2036 on mahdollista saavuttaa.

Kiinteistöohjelman toimenpiteiden tarkempi priorisointi, investointien ajoitus sekä valittujen kiinteistöjen kohdekohtaiset ratkaisut on esitetty OSA 2 -asiakirjassa. Tässä asiakirjassa määritellyt periaatteet toimivat jatkossa kiinteistökohtaisen päätöksenteon ja ohjelman päivittämisen perustana.

10. Kiinteistöjohtamisen periaatteiden seuranta ja päivittäminen

Kiinteistöjohtamisen periaatteiden toteutumista seurataan osana kaupungin normaalia talouden, investointien ja toiminnan suunnittelua. Periaatteiden ajantasaisuus arvioidaan vähintään kerran valtuustokaudessa sekä toimintaympäristön tai lainsäädännön olennaisesti muuttuessa.

Kiinteistökohtaiset tiedot, toimenpideluokat ja kuntoluokitukset ylläpidetään sähköisessä kiinteistötietojärjestelmässä. Kiinteistöohjelman muut osat päivitetään erillisinä asiakirjoina tiedon tarkentuessa päätöksenteon edellyttämällä tavalla.



Kiinteistöohjelman toteutumista arvioidaan muun muassa käyttöasteiden, kiinteistöjen teknisen kunnon, korjausvelan, energiankulutuksen sekä toteutuneiden investointien perusteella. Kiinteistöohjelman päivityksissä huomioidaan väestökehityksen, palveluverkon, talouden, lainsäädännön sekä ilmastonmuutokseen liittyvien vaatimusten muutokset.

Keuruulla 30.09.2026

Keuruun kaupunki

Brado Oy, konsultti

Tuomas Collin
elinvoimajohtaja



Mika Vornanen
kehitysjohtaja

LIITE 1 Kiinteistöjen perustiedot, toimenpide- ja kuntoluokat

Keuruun kaupunki

Kiinteistöohjelma, OSA 1 - Kiinteistöjohtamisen periaatteet

LIITE 1 - kiinteistöjen perustiedot, toimenpide- ja kuntoluokat

Tämä liite on informatiivinen ja kuvaa kiinteistöjen tilannetta kiinteistöohjelman hyväksymishetkellä. Liitteessä esitetyt kuntoluokat ja toimenpideluokat eivät ole yksittäisiä kiinteistöjä koskevia päätöksiä, vaan ne toimivat kiinteistöjohtamisen suunnittelun ja päätöksenteon tukena.

Kiinteistöjen toimenpideluokat (salkutus);

Säilytettävät, aktiivinen ylläpito	
Ei ole tarkasteltu kiinteistöohjelmassa tarkemmin (pl. Maastoliikuntakeskus), passiivinen ylläpito	
Luopuminen, myynti	
Luopuminen, purku	
Kiinteistöyhtiö, ei tarkasteltu tarkemmin, päättää itse toimenpiteistä	

Rakennuksen nimi	Hallintamuoto	Bruttoala	Osoite	Rakennusluokitus 2018, taso 3	Rakennus vuosi	Kunto luokka
Aromaankoulu	Oma	226,0	Keuruentie 27, 42700, Keuruu	Muut kokoontumISRakennukset	1880	2-3/5
As Oy Keuruun Sampo	osaoistumISRyht.	177,0	Einari Vuorelantie 1, 42700, Keuruu	Asuinkerrostalo liiketiloja	1964	
As Oy Sieväsenkulma	osaoistumISRyht.	560,0	Keuruentie 16, 42700, Keuruu	Asuinkerrostalo liiketiloja	1972	
As Oy Vellamo	osaoistumISRyht.	126,0	Keuruentie 22, 42700, Keuruu	Asuinkerrostalo liiketiloja	2012	
PäiväkotI Aurinkolinna	Oma	2 834,0	Koulutie 3, 42700, Keuruu	Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset	2015	4,1/5
E - center (Keuruun elinkeinotalo)	Oma, yhtiöitetty, siirto kaupungille	1 553,0	Keskusaukio 3, 42700, Keuruu	Toimistorakennukset		3-4/5
Einari Vuorelan koulu	Oma	982,0	Lukojärventie 550, 42700, Keuruu	Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset	2015	4/5
Einari Vuorelan koulu, talousrakennus	Oma	39,0	Lukojärventie 550, 42700, Keuruu	Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset	1957	
Haapamäen päiväkoti	Oma	453,0	PIHLAJAVEDENTIE 4 C, 42800, Keuruu	Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset	1897	2-3/5
Haapamäen pth/palotalli	Oma	653,0	Hallikuja 1, 42800, Keuruu	Muut pelastustoimen rakennukset	1989	2,8/5
Haapamäen urheilukentän huoltorak.	Oma	230,0	Tavaratie 20, 42800, Keuruu	Urheilu- ja palloiluhallit	1986	
Haapamäen yhteiskoulu	Oma	6 566,0	Riihontie 15, 42800, Keuruu	Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset	1966	4,1/5
Haapamäen yhteiskoulu / valmistuskeittii	Oma	194,0	Riihontie 15, 42800, Keuruu	Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset	2004	
Hpk opettajien asunnot/kirjasto/nuor.tilat	Oma	1 114,0	Pihlajavedentie 4 B, 42800, Keuruu	Asuinkerrostalo	1955	1-2/5
Huoltorakennus	Oma	172,0	Jussi Rainion tie 7, 42700, Keuruu	Logistiikkakeskukset ja muut monikäyttöiset varastorakennukset	2017	
Huoltorakennus/keittokatos	Oma, vuokrattu	220,0	Nyssänniementie 10, 42700, Keuruu	Kauppakeskukset ja liike- ja tavaratalot, leirintäalue vuokrattu	1967	
Huoltorakennus/wc/suihku/pesutilat	Oma, vuokrattu	74,0	Nyssänniementie 10, 42700, Keuruu	Kauppakeskukset ja liike- ja tavaratalot, leirintäalue vuokrattu	2021	
Huvilarakennus	Oma, vuokrattu	98,0	Nyssänniementie 10, 42700, Keuruu	Kauppakeskukset ja liike- ja tavaratalot, leirintäalue vuokrattu	1920	
Jäähallin huoltorakennus	Oma	146,0	Einari Vuorelantie 4, 42700, Keuruu	Muut urheilu- ja liikuntarakennukset		
Katsastusasema	Oma, vuokrattu	453,0	Yliahontie 17, 42700, Keuruu	Muut liikenteen rakennukset	1986	
Kaupungintalo	Oma	4 624,0	Multiantie 5, 42700, Keuruu	Toimistorakennukset	1975	2/5
Keuruun pallokentän huoltor	Oma	334,0	Einari Vuorelan tie 4-6, 42700, Keuruu	Urheilu- ja palloiluhallit	1981	
Keuruun terveyskeskus	Oma, vuokrattu	10 188,0	Kantolantie 7, 42700, Keuruu	Terveys- ja hyvinvointikeskukset	1959	3,6/5
Keuruun urheilukentän katsomo	Oma	334,0	Keuruentie 25, 42700, Keuruu	Muut kokoontumISRakennukset	1981	
Keuruun yläaste/lukio	Oma	7 901,0	Jussi Rainion tie 5, 42700, Keuruu	Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset	1962	3,7/5
Kiinteistö Oy Keuruun Lapinmäentie 7	Oma, vuokrattu	920,0	Lapinmäentie 7, 42700, Keuruu	Ammatillisten oppilaitosten rakennukset	1977	
Kimara	Oma	644,0	Koulutie 3b, 42700, Keuruu	Teatterit, musiikki- ja kongressitalot	1890	3-4/5
Kipinä, nuorisotalo	Oma	675,0	Keuruentie 29, 42700, Keuruu	Muut kokoontumISRakennukset	1949	
Kivelän a-a/talousrakennus	Oma	18,0	Uskalintie 6, 42700, Keuruu	Talousrakennukset	2009	
Kivelän ala-aste	Oma	2 371,0	Uskalintie 6, 42700, Keuruu	Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset	1985	3,8/5
Kivijärven puutyöverstas	Oma	802,0	Kivijärventie 285, 42700, Keuruu	Teollisuus- ja pienteollisuustalot	1987	
Kivikoulu	Oma	3 565,0	Keuruentie 18, 42700, Keuruu	Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset	1953	3,8/5
Kivikoulun laajennus	Oma	5 115,0	Keuruentie 18, 42700, Keuruu	Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset	2016	4,2/5
Lapin päiväkoti	Oma	476,0	Ronkavuorentie 1, 42700, Keuruu	Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset	1930	
Lapinsalmen uimalan huoltorakennus	Oma	160,0	Lapinsalmentie 14, 42700, Keuruu	Talousrakennukset	1998	
Lehtiniemi, palvelutalo	Oma, yhtiöitetty	5 669,0	Seiponniementie 7, 42700, Keuruu	Erityisryhmien asuinrakennukset, vuokrattu hyvikselle	1990	
Liijala	Oma	150,0	Vanhankirkontie 14, 42700, Keuruu		1920	
Liijala/talousrakennus	Oma	35,0	Vanhankirkontie 14, 42700, Keuruu	Talousrakennukset	1920	
Maastoliikuntakeskus/huoltorakennus	Oma	178,0	Keuruseläntie 14, 42700, Keuruu	Lämpimät varastot	2003	
Maastoliikuntakeskus/Kahvilarakennus	Oma	185,0	Keuruseläntie 14, 42700, Keuruu	Urheilu- ja palloiluhallit	2002	
Maastoliikuntakeskus/Keskusrakennus	Oma	292,0	Keuruseläntie 14, 42700, Keuruu	Urheilu- ja palloiluhallit	2007	
Mökit (22)	Oma, vuokrattu	10,0	Nyssänniementie 10, 42700, Keuruu	Kauppakeskukset ja liike- ja tavaratalot, leirintäalue vuokrattu	1971	
Navikka	Oma, vuokrattu	1 195,0	Teollisuustie 11, 42700, Keuruu	Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset	1981	2,9/5
Nyssänniemen sauna	Oma, vuokrattu	99,0	Nyssänniementie 10, 42700, Keuruu	Kauppakeskukset ja liike- ja tavaratalot, leirintäalue vuokrattu	1974	
Nyssänniemi Luonopirtti	Oma, vuokrattu	226,0	Nyssänniementie 10, 42700, Keuruu	Kauppakeskukset ja liike- ja tavaratalot, leirintäalue vuokrattu	1700	
Pääkirjasto	Oma	1 891,0	Pitäjäntuvantie 5, 42700, Keuruu	Kirjastot ja arkistot	1999	3,4/5
Paloasema	Oma	1 563,0	Tervantie 13, 42700, Keuruu	Toimistorakennukset	1992	4,1/5
Palvelutalo Seiponranta, palvelutalo	Oma, yhtiöitetty	3 928,0	Seiponniementie 9, 42700, Keuruu	Erityisryhmien asuinrakennukset, vuokrattu hyvikselle	2013	
Pihlajaveden palotalli	Oma, vuokrattu	184,0	Hollinkankaantie 154b, 42910, Keuruu	Paloasemat	1992	
Pihlajaveden puhdistamo	Oma	60,0	Hollinkankaantie 154b, 42910, Keuruu	Vedenotto-, vedenpuhdistus- ja vedenjakelurakennukset	1985	
Pohjoislahden ala-aste	Oma	773,0	Koskenpääntie 3, 42560, Keuruu	Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset	1955	
Pohjoislahden ala-aste/kirjastorakennus	Oma	174,0	Koskenpääntie 3, 42560, Keuruu	Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset	1936	
Pohjoislahden lisärakennus	Leasing v. 2039 saakka	372,0	Koskenpääntie 3, 42560, Keuruu	Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset	2019	
Runokulma, palvelutalo	Oma, yhtiöitetty	1 047,0	Einari Vuorelantie 14, 42700, Keuruu	Erityisryhmien asuinrakennukset, vuokrattu hyvikselle	2015	
Santun talo	Oma	90,0	Vanhankirkontie 6, 42700, Keuruu	Omakotitalot	1920	
Santun talo/talousrakennus	Oma	40,0	Vanhankirkontie 6, 42700, Keuruu	Omakotitalot	1980	
Seipon perhekeskus	Oma, vuokrattu	685,0	Seiponniementie 1, 42700, Keuruu	Toimistorakennukset	1980	3,2/5
Siipiratsaslava Elias Lönnrot	Oma	215,0	Kangasmannilantie 18, 42700, Keuruu	Ravintolarakennukset ja vastaavat liikerakennukset	1986	
Talvisalon huoltorakennus	Oma	146,0	Talvisalontie 105, 42700, Keuruu	Muut kokoontumISRakennukset	1992	
Teletalo	Oma	1 590,0	Einari Vuorelantie 8, 42700, Keuruu	Seura- ja kerhorakennukset	1932	
Teletalo varastorakennus	Oma	749,0	Einari Vuorelantie 8, 42700, Keuruu	Lämpimät varastot	1990	
Tervan pukukoppi ja varastorakennus	Oma	147,0	Tervantie 14, 42700, Keuruu	Muut urheilu- ja liikuntarakennukset	2020	
Tikkala / liikerakennus	Oma	474,0	Keuruentie 7, 42700, Keuruu	Kauppakeskukset ja liike- ja tavaratalot	1942	
Tiusalan myllyrakennukset	Oma		Kolhontie 778, 42700, Keuruu			
Uimahalli	Oma	3 616,0	Keuruentie 23, 42700, Keuruu	Urheilu- ja palloiluhallit	1980	3,7/5
Urheilupuiston kalustusuoja	Oma	110,0	Einari Vuorelan tie 4-6, 42700, Keuruu	Urheilu- ja palloiluhallit	2008	
Varastokeskus/korjaamo/kylmävarasto	Oma	1 860,0	Pajatie 1, 42700, Keuruu	Logistiikkakeskukset ja muut monikäyttöiset varastorakennukset	1983	

	69 690,0	Omassa suorassa omistuksessa
	13 060,0	Yhtiöitetty, konserniomistus
57,9 %	47 835,0	Säilytettävät, aktiivinen ylläpito
2,6 %	2 145,0	Ei ole tarkasteltu kiinteistöohjelmassa tarkemmin (pl. Maastoliikuntakeskus), passiivinen ylläpito
8,8 %	7 277,0	Luopuminen, myynti
14,8 %	12 226,0	Luopuminen, purku
15,9 %	13 120,0	Kiinteistöyhtiö, ei tarkasteltu tarkemmin, päättää itse toimenpiteistä
	82 603	brn2 yhteensä