



KIINTEISTÖSTRATEGIA 2025-2029

SISÄLLYSLUETTELO

Sisällysluettelo.....	2
1.Johdanto	5
1.1 Kiinteistöstrategia kaupungin kiinteistöjohtamisen työvälineenä	5
1.1.1 Kiinteistöstrategian merkitys ja keskeinen sisältö	5
1.1.2 Kaupunkistrategia kiinteistöstrategiaa ohjaavana tekijänä.....	6
1.2 Keskeiset kehitystrendit.....	8
1.2.1 Väestönkehitys	9
1.2.2 Kiinteistötalous ja sen suhteutuminen kaupungin kokonaistalouteen	16
2. Nykytila-analyysi	19
2.1 Katsaus nykyiseen kiinteistö- ja toimitilaportfolioon	19
2.2 Nelikenttäanalyysi – Käyttötarve ja toiminnallisuus sekä tekninen kunto.....	21
2.2.1 Nelikenttäanalyysin perusperiaatteet ja tausta	21
2.2.2 Nelikenttäanalyysi – Käyttötarve ja toiminnallisuus sekä tekninen kunto	23
2.3 Omistamisen vastuut ja velvoitteet.....	29
2.4 Korjausvelka.....	30
3. Visio ja ilmastotavoitteet	34
3.1 Pitkän aikavälin visio	34
3.2 Ilmastotavoitteet osana kiinteistöstrategiaa	35



4. Kiinteistöjen salkutus ja keskeiset toimenpideaskelmerkit	37
4.1 Salkku A: Ylläpidettävät rakennukset.....	38
4.2 Salkku B: Kehitettävät rakennukset.....	39
4.3 Salkku C: Luovutettavat rakennukset	40
4.4 Salkku D: Hyvinvointialueen (Varha) käytössä olevat	41
4.5 Avainlukuja salkuittain	43
4.5.1 Kappalemäärä (kpl) salkuittain jaoteltuna	43
4.5.2 Pinta-ala (m ²) salkuittain jaoteltuna	44
4.5.3 Jälleenhankinta-arvo (€) salkuittain jaoteltuna	45
4.5.4 Korjausvelka (€) salkuittain jaoteltuna	46
4.5.5 Vuosittaiset käyttökulut (€) salkuittain jaoteltuna	47
4.5.6 Kaukolämmön kulutus (MWh) salkuittain jaoteltuna	48
4.5.7 Sähkönkulutus (MWh) salkuittain jaoteltuna	49
4.5.8 Vedenkulutus (m ³) salkuittain jaoteltuna	50
4.5.9 Öljynkulutus (l) salkuittain jaoteltuna	51
4.5.10 Havaintoja salkkujen avainluvusta	52
4.6 Kiinteistöportfolio maantieteellisesti tarkasteltuna.....	53
4.6.1. Salkutukset kartalla	54
4.7 Koulukiinteistöjen tarkastelu	58
4.8 Virkistyskiinteistöjen/-kohteiden tarkastelu.....	59
5. Kiinteistöstrategian tavoitteet, seuranta ja tavoitteiden toteutumisen varmistaminen strategiakaudella	60



5.1 Tavoitteet ja niiden toteutumisen varmistaminen.....	60
--	----

6. Liitteet	67
-------------------	----



Kiinteistöstrategia on laadittu vuoden 2025 aikana yhdessä FinProma Oy:n asiantuntijoiden kanssa.

FinProma Oy on strategiseen kiinteistöjohtamiseen erikoistunut yritys, joka auttaa asiakkaitaan optimoimaan ja kehittämään kiinteistö- ja toimitilasalkkujaan kiinteistöstrategisen suunnittelun ja hallitun toimeenpanon avulla.

FinProma Oy:ltä tarkastelun ja selvityksen tekemiseen ovat päävastuullisesti osallistuneet:

Lauri Tuohimaa, DI, RAP (FISE), FMA, IAT, YAT

Josefina Riuttala, HTM, DI (valm.), CPMO

Sirius Korpi, HTM

www.finproma.fi

1. JOHDANTO

1.1 KIINTEISTÖSTRATEGIA KAUPUNGIN KIINTEISTÖJOHTAMISEN TYÖVÄLINEENÄ

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

1.1.1 KIINTEISTÖSTRATEGIAN MERKITYS JA KESKEINEN SISÄLTÖ

Kiinteistöstrategian tulee omalta osaltaan varmistaa, että kaupungin kiinteistö- ja tilasalkku tukee sen strategisia tavoitteita. Kiinteistöstrategia 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. Kiinteistöstrategia sisältää kiinteistösalkutuksen sekä kuvauksen keskeisistä tavoitteista.
- **Toimenpiteet:** Tiettyjen toimenpiteiden, kuten kiinteistöjen hankintojen, luovutusten ja optimointien, toteuttaminen on välttämätöntä strategisten tavoitteidemme saavuttamiseksi. Kiinteistöstrategia sisältää kuvauksen keskeisistä toimenpideaskelmerkeistä.

1.1.2 KAUPUNKISTRATEGIA KIINTEISTÖSTRATEGIAA OHJAAVANA TEKIJÄNÄ

Kiinteistöstrategian tulee olla linjassa kaupungin laajempien strategisten tavoitteiden kanssa. Kiinteistöstrategia tukee omalta osaltaan kaupunkistrategian toteutumisen edellytyksiä esimerkiksi tarkastelemalla ja linjaamalla taloudelliseen kestävyyteen, ympäristön kestävyyteen sekä systemaattiseen ja toiminnalliset tarpeet huomioivaan strategiseen kiinteistöjohtamiseen vaikuttavia toimenpiteitä.

Salon kaupunkistrategia 2030: Avaimet kaikkiin oviin



Kiinteistöstrategian laatimisen aikaan samanaikaisesti käynnissä on myös kaupunkistrategian päivittäminen



valtuustokauden vaihduttua. Kiinteistöstrategiatyö ja tässä laadittu pitkän aikavälin visio (luvussa 3) evästä omalta osaltaan kaupungin kokonaisstrategian suuntaviivoja toiminnallisesti ja taloudellisesti kestävään tulevaisuuteen.

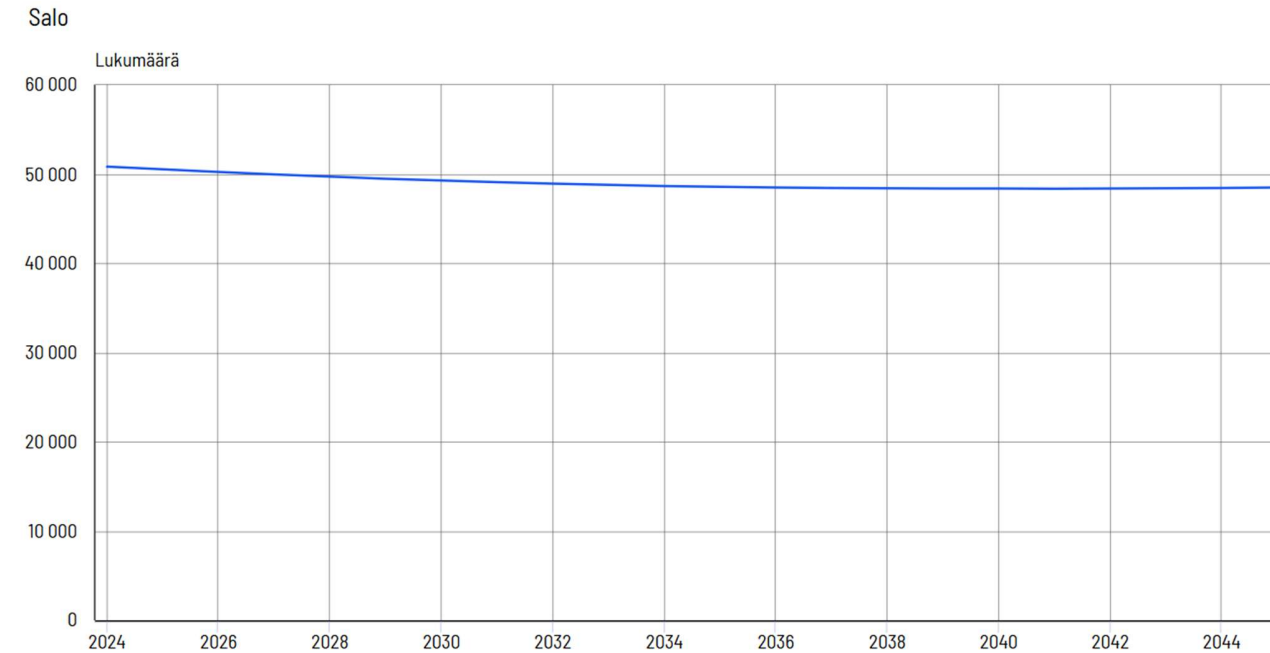


1.2 KESKEISET KEHITYSTRENDIT

Keskeisten trendien ja ajureiden ymmärtäminen on ratkaisevan tärkeää tarkoituksenmukaisen strategian muotoilussa. Tässä luvussa tunnistetaan ja käsitellään merkittävimmät trendit ja ajurit, jotka on huomioitava myös kaupungin kiinteistöstrategisissa linjauksissa. Seuraavaksi tarkastellaan väestönkehitystä Salon osalta nyt ja tulevaisuudessa sekä luodaan katsaus Salon kaupungin kiinteistötalouteen ja sen nykytilaan.

1.2.1 VÄESTÖNKEHITYS

Väestöennuste



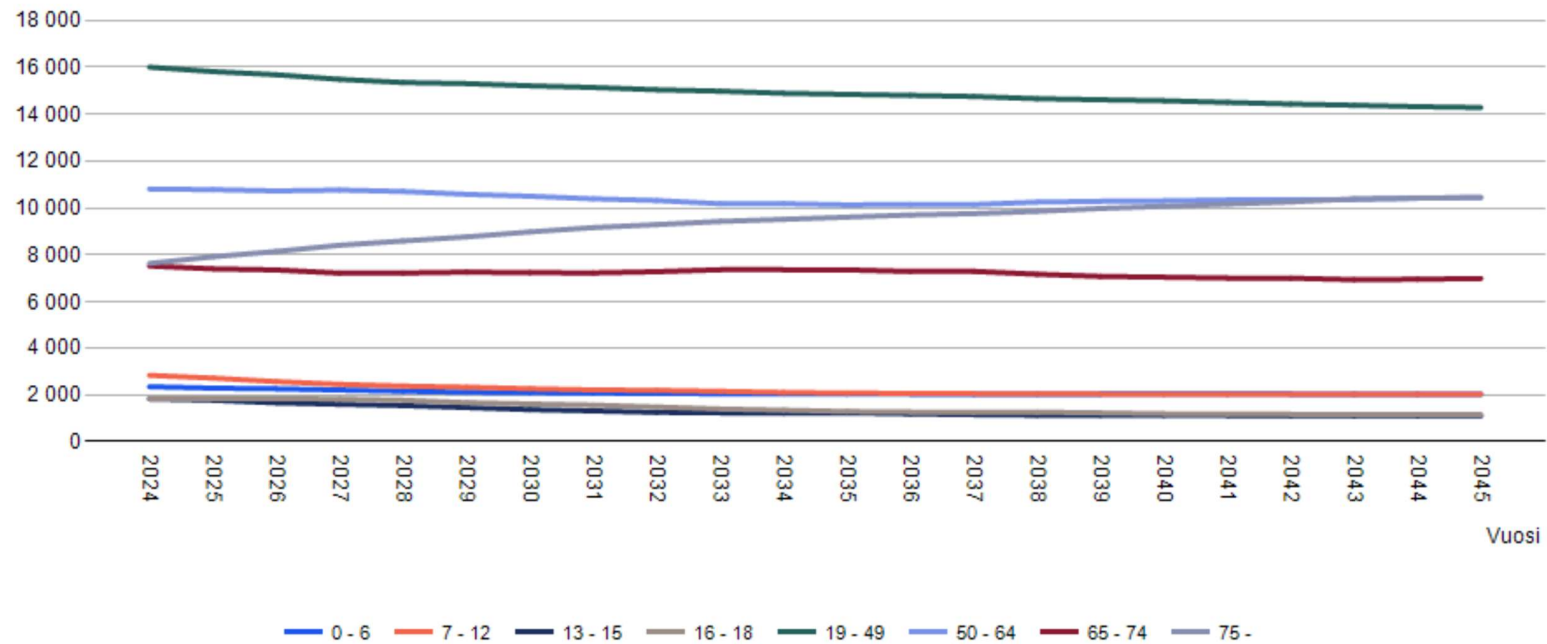
Lähde: Tilastokeskus, väestöennuste 2024

Salon väkiluvun kehityksen trendi on maltillisesti laskeva. Tilastokeskuksen tuoreimman väestöennusteen mukaan Salon kaupungin väkiluvun ennustetaan laskevan runsaalla 2 300 asukkaalla vuoteen 2045 mennessä. Vuoden 2024 lopussa salolaisia arvioidaan olevan 50 819, ja vuonna 2045 heitä ennustetaan olevan 48 482.



Väestöennuste ikäryhmittäin

Väestöennuste 2024: Väestö 31.12. muuttujina Ikä ja Vuosi. Salo, Yhteensä, Väestö 31.12. (ennuste 2024).





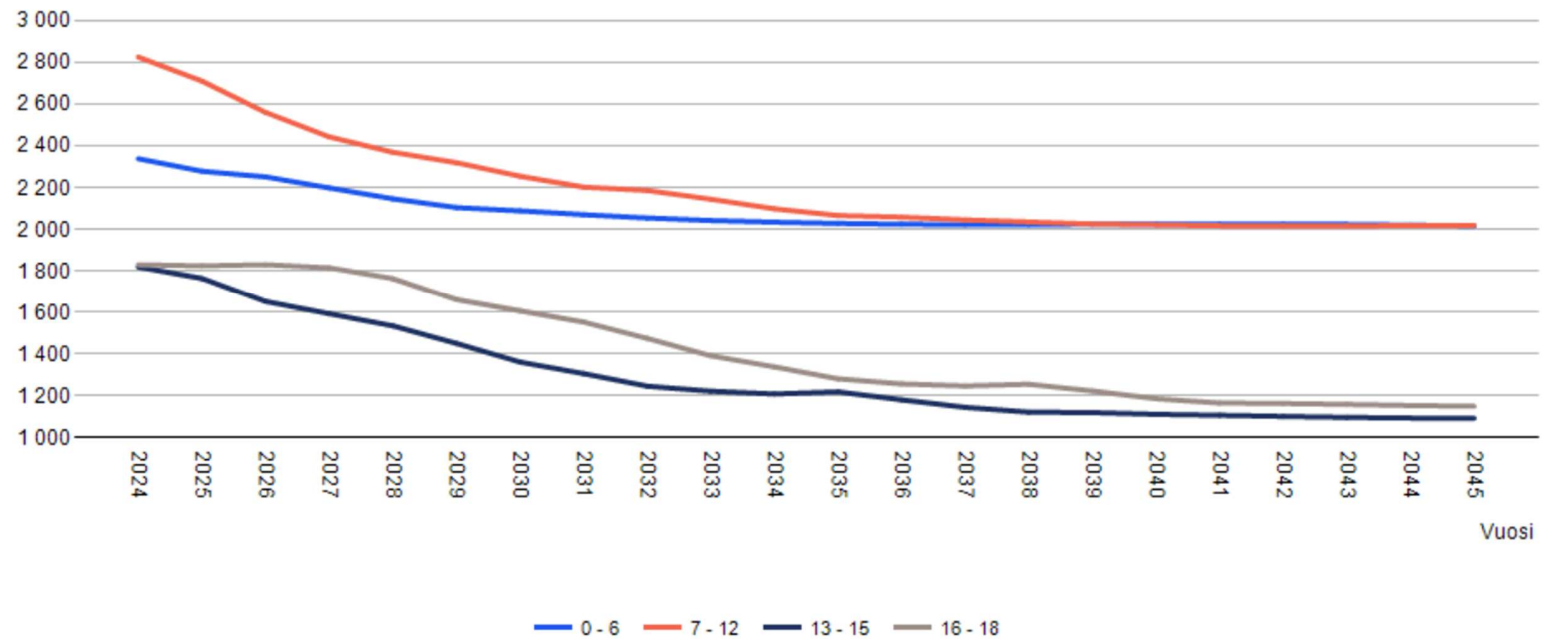
Ikäryhmien kehitys

Lapset ja nuoret (0-18 vuotta):

- **0-6 vuoden ikäryhmä:** Määrä vähenee tasaisesti vuodesta 2025 (2338 henkilöä) vuoteen 2045 (2016 henkilöä).
- **7-12 vuoden ikäryhmä:** Myös tämä ryhmä pienenee vuosien kuluessa.
- **13-15 ja 16-18 vuoden ikäryhmät:** Molemmissa ikäryhmissä määrät pienenevät merkittävästi vuoteen 2045 mennessä.

Kouluikäisten osalta tarkempia koulukohtaisia oppilasmääräennusteita tarkastellaan tämän kiinteistöstrategian alaluvussa 4.4.5 Koulukiinteistöjen tarkastelu ja liitteessä Kuvaajat koulujen oppilasmääräennusteista.

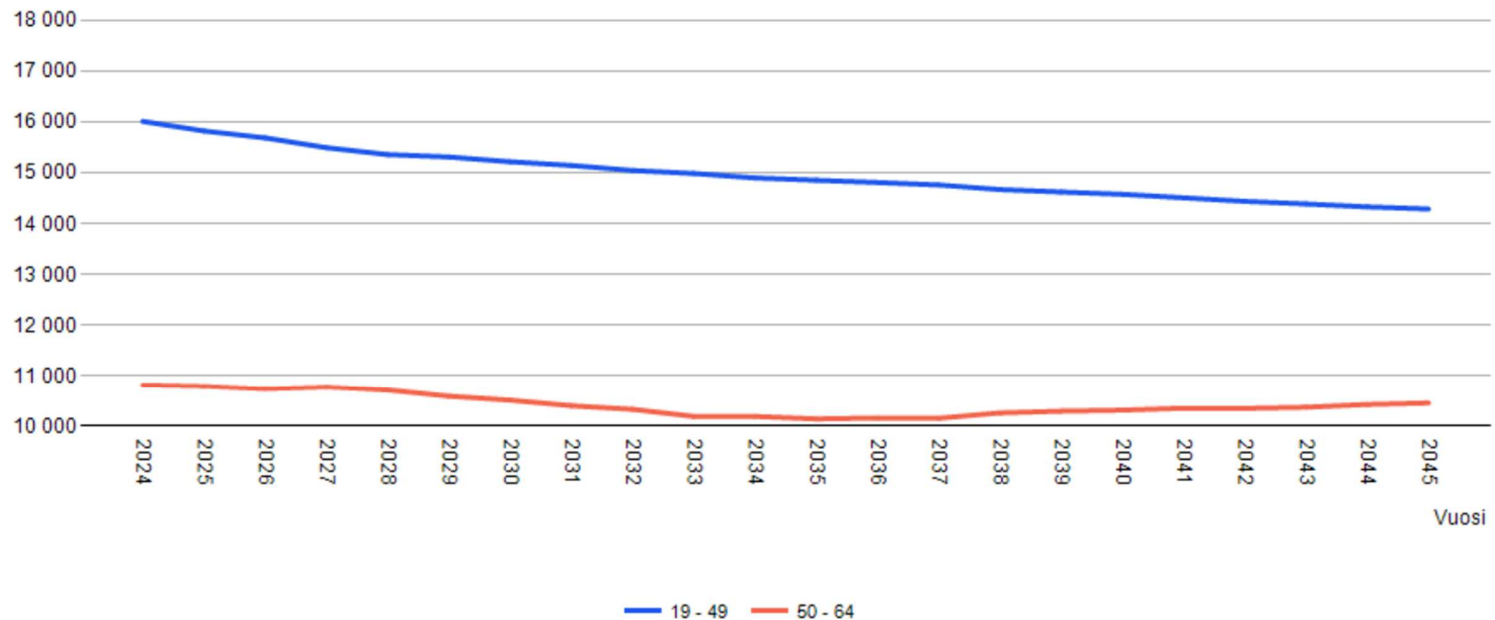
Väestöennuste 2024: Väestö 31.12. muuttujina Ikä ja Vuosi. Salo, Yhteensä, Väestö 31.12. (ennuste 2024).



Työikäiset (19-49 vuotta):

- **19-49 vuoden ikäryhmä:** Määrä pienenee ajanjaksolla 2025-2045 noin 1 723 henkilöllä, mutta tämä ikäryhmä säilyy suurimpana koko tarkastelujakson ajan. Alla olevassa kuvaajassa näkyy vertailu 19-49 vuotiaiden ja 50-64-vuotiaiden ikäryhmien kehityksestä.

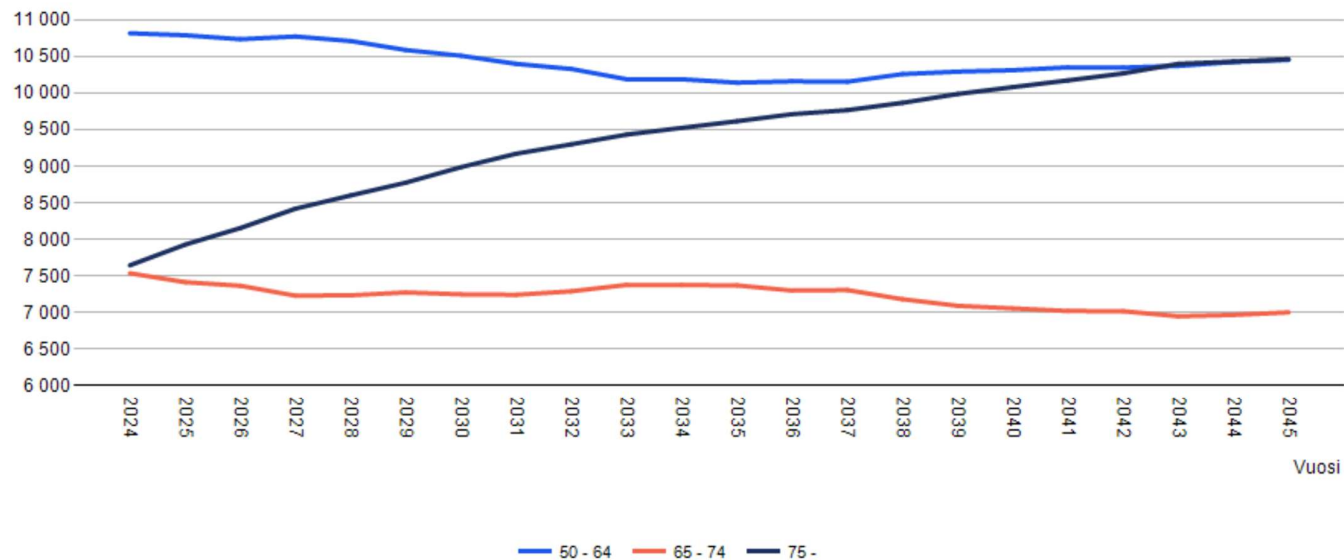
Väestöennuste 2024: Väestö 31.12. muuttujina Ikä ja Vuosi. Salo, Yhteensä, Väestö 31.12. (ennuste 2024).



Ikäryhmä 50+ :

- **50-64 vuoden ikäryhmä:** Määrä vähenee tasaisesti.
- **65-74 vuoden ikäryhmä:** Määrä vähenee tasaisesti.
- **75+ vuoden ikäryhmä:** Tämä ikäryhmä kasvaa merkittävästi, noin 2 818 henkilöllä, tarkastelujakson aikana. Tämä osoittaa merkittävää väestön ikääntymistä.

Väestöennuste 2024: Väestö 31.12. muuttujina Ikä ja Vuosi. Salo, Yhteensä, Väestö 31.12. (ennuste 2024).





Yhteenveto ja johtopäätökset

Yhteenvetona voidaan todeta, että alueen väestössä tapahtuu merkittävää ikääntymistä ja väestömäärässä maltillista laskua. Mikäli Tilastokeskuksen ennuste toteutuisi sellaisenaan, vuonna 2045 Salossa olisi nykyistä vähemmän lapsia ja nuoria sekä työikäisiä, ja samaan aikaan nykyistä enemmän ikääntyneitä.

Tämä kehitys on tärkeää huomioida kiinteistökannan hallinnassa. Esimerkiksi lasten ja nuorten määrän supistuminen johtaa siihen, että päiväkotien ja koulujen tilatehokkuuteen on syytä kiinnittää huomiota tulevaisuudessa. Ikääntyneiden ja eläkeläisten palveluille on sen sijaan odotettavissa enemmän kysyntää, ja esteettömyyden huomiointi on tärkeää. Aktiivisella kiinteistösalkun johtamisella voidaan vastata väestökehityksen aiheuttamiin muutostarpeisiin ja ennakoida niitä.

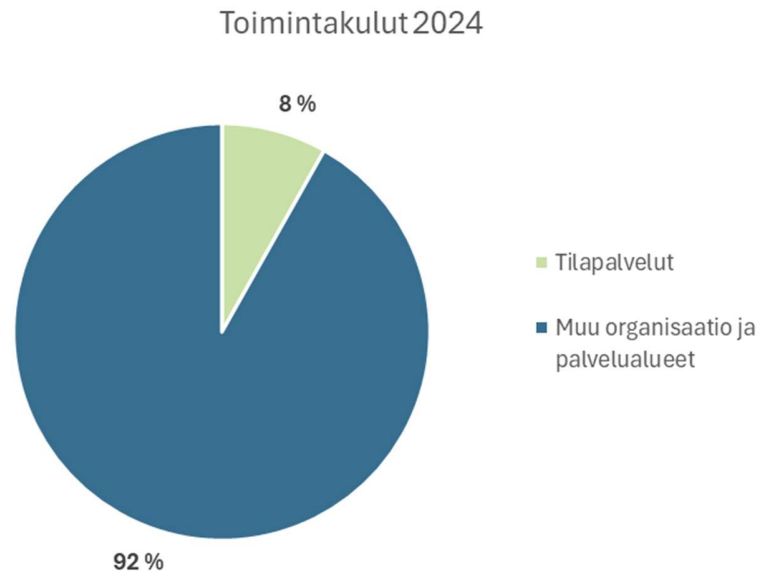
Kiinteistösalkun johtamisella voidaan luoda myös taloudellisia toimintaedellytyksiä kaupungille nyt ja tulevaisuudessa: luoda taloudellista liikkumavaraa, hillitä kiinteistöistä aiheutuvaa menokehitystä ja turvata investointikykyä työssäkäyvän väestön sekä veropohjan supistuessa.

1.2.2 KIINTEISTÖTALOUS JA SEN SUHTEUTUMINEN KAUPUNGIN KOKONAISTALOUTEEN

Kiinteistöillä ja niihin liittyvillä päätöksillä on monenlaisia vaikutuksia kaupungin talouteen sekä lyhyellä että pitkällä aikavälillä. Kiinteistöjen ylläpidosta syntyy käyttökustannuksia, jotka näkyvät talousarviossa ja tilinpäätöksen laskelmissa toimintamenoina. Lisäksi olemassa olevien kiinteistöjen korjauksista sekä uudisrakentamisesta syntyy investointimenoja, jotka puolestaan näkyvät talouslaskelmissa myöhemmin poistoina. Kiinteistöpäätöksillä – korjata vanhaa tai rakentaa uutta – voidaan vaikuttaa kaupungin talouteen pysyvästi esimerkiksi lisäämällä menoja tai hillitsemällä niitä. Näin ollen kiinteistöjen merkitys kaupungin kokonaistalouden näkökulmasta on merkittävä.

Seuraavaksi tarkastellaan Salon kaupungin tilaomaisuudesta ja sen hoitamisesta syntyviä kustannuksia suhteessa kaupungin kokonaistalouteen. Kokonaistaloutta ja toimintamenoja tarkasteltaessa on kriittisen tärkeää tiedostaa myös muut omistamiseen liittyvät vastuut ja velvoitteet, kuten kiinteistöjen kasvava korjausvelka sekä talouslukujen ulkopuoliset vastuut ja velvoitteet.

Vuoden 2024 tilinpäätöksen mukaan koko kaupungin toimintakulut olivat yhteensä 158,8 miljoonaa euroa. Vastaavalla ajalla koko tilapalveluiden toimintakulut olivat hieman vajaa 13 miljoonaa euroa. Toimintamenoja tarkastellessa on tärkeä huomata, että luvut eivät sisällä toimitiloista tehtäviä vuotuisia poistoja.



Tässä kiinteistöstrategiassa käsiteltäville kiinteistöille kohdennetut käyttökulut olivat vuonna 2024 yhteensä vajaa 11 miljoonaa euroa. Näissä kiinteistöissä toimintakulut neliömetriä kohden kuukaudessa olivat 3,5 €¹. Yhtä kaupungin asukasta² kohden nämä kuukausittaiset käyttökulut olivat noin 17,5 € / kk. Tilatehokkuuden osalta voidaan todeta, että toimitilapinta-alaa on suhteessa kaupungin väkilukuun varsin runsaasti, noin 5 m² yhtä kaupungin asukasta kohden.

¹Huom. ei sisällä ravitsemus- ja puhtaanapitopalveluita tai poistoja, ²vuoden 2024 asukasluvulla laskettuna



Kiinteistöihin liittyviä keskeisiä investointeja tarkastellaan tarkemmin Salon kaupungin vuoden 2025 talousarvion yhteydessä osiossa Investointisuunnitelma 2025–2029. Tärkeitä investointeja, esimerkiksi sisäilmahaasteiden ratkaisemiseksi, on suunniteltu strategiakauden ajalle erittäin runsaasti. Askeleet kohti kaikille terveellisiä ja turvallisia tiloja vaativat investointien lisäksi myös tilapalveluilta ja tekniseltä toimelta riittävää resursointia, jotta kiinteistöstrategian - ja yleisemmin kaupungin - tavoitteita kohti päästään kulkemaan.

Resurssien riittävyys nousi esiin myös esimerkiksi koulu- ja päiväkotikiinteistöiden henkilöstölle toteutetuissa käyttötarve- ja toiminnallisuuskyselyissä: tilojen haasteiden korjaamiseen toivottiin lisää panostuksia. Kaupungin tilapalvelujen voidaan todeta toimineen tähän saakka melko suppealla henkilöstömäärällä, pyörittäen liki 350 kiinteistön salkkua. Henkilöstöresurssien riittävyys tilapalveluissa suhteessa suureen kiinteistösalkkuun, onkin tärkeää turvata, jotta suunnitellut strategisesti tärkeät investoinnit voidaan toteuttaa. Esimerkiksi palvelualuepäällikköjä ei ole tilapalvelujen viidellä eri palvelualueella lainkaan, vaan näiden kaikkien johtaminen on kuulunut kiinteistöpäällikölle. Tilapalveluiden organisoitumiseen ja työvoiman riittävyyteen on syytä kiinnittää huomiota investointipäätösten yhteydessä.

2. NYKYTILA-ANALYYSI

2.1 KATSAUS NYKYISEEN KIINTEISTÖ- JA TOIMITILAPORTFOLIOON

KAUPUNGIN KIINTEISTÖT JA TOIMITILAT

Alla olevassa listauksessa kiinteistöt on luokiteltu käyttötarkoituksen mukaan ja listattu kappalemäärittäin. Huomioitavaa on, että tässä listauksessa esimerkiksi kunkin koulun yhteydessä olevat varastot ynnä muut vastaavat rakennukset ja rakennelmat on laskettu erillisinä rakennuksina ja käyttötarkoitus on luokiteltu päärakennuksen mukaan.

Käyttötarkoitus	Määrä / Rakennus
Asunnot	41
Hallinnon tilat	5
Kirjastot	7
Koulut	80
Kulttuuritoimen tilat	5
Liikuntatoimen tilat	31
Muut tilat	37
Nuorisotoimen tilat	9
Päiväkodit	57
Sote-tilat	41
Teknisen toimen tilat	25
Kaikki yhteensä	338



Kaupungin omistuksessa on erittäin runsaasti erilaisia kiinteistöjä sekä ydinpalveluiden tuotantoa varten, että myös esimerkiksi museo- ja loma-asuntokäytössä olevia kohteita. Erityisen runsaasti on päiväkotien ja koulujen kiinteistökokonaisuuksiin liittyviä rakennuksia ja rakennelmia.

Tämän kiinteistöstrategian käsittelyn ulkopuolelle jää tiettyjä kohteita, jotka eivät ole kokonaisuudessaan kaupungin tilapalvelujen hallinnan alla (esim. asunto-osakeyhtiöt).

2.2 NELIKENTTÄANALYYSI – KÄYTTÖTARVE JA TOIMINNALLISUUS SEKÄ TEKNINEN KUNTO

2.2.1 NELIKENTTÄANALYYSIN PERUSPERIAATTEET JA TAUSTA

Nelikenttäanalyysissa kiinteistöjä arvioidaan toiminnallisuuden ja käyttötarpeen sekä teknisen kunnon perusteella.

1. Toiminnallisuus/toimivuus ja käyttötarve (0-5 pistettä):

- 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 (30–100 %):

- Teknistä kuntoa arvioidessa keskitytään tarkastelemaan kiinteistön fyysistä kuntoa ja tilaa. Teknisen kunnon 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. 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 määritäessä optimikuntotasoksi määritellään 75 %. Lisäksi laskennassa oletetaan rakennuksen kuntotason olevan aina vähintään 30 %, ellei tätä alittavalle tekniselle kuntoisuusprosentille ole perusteita.



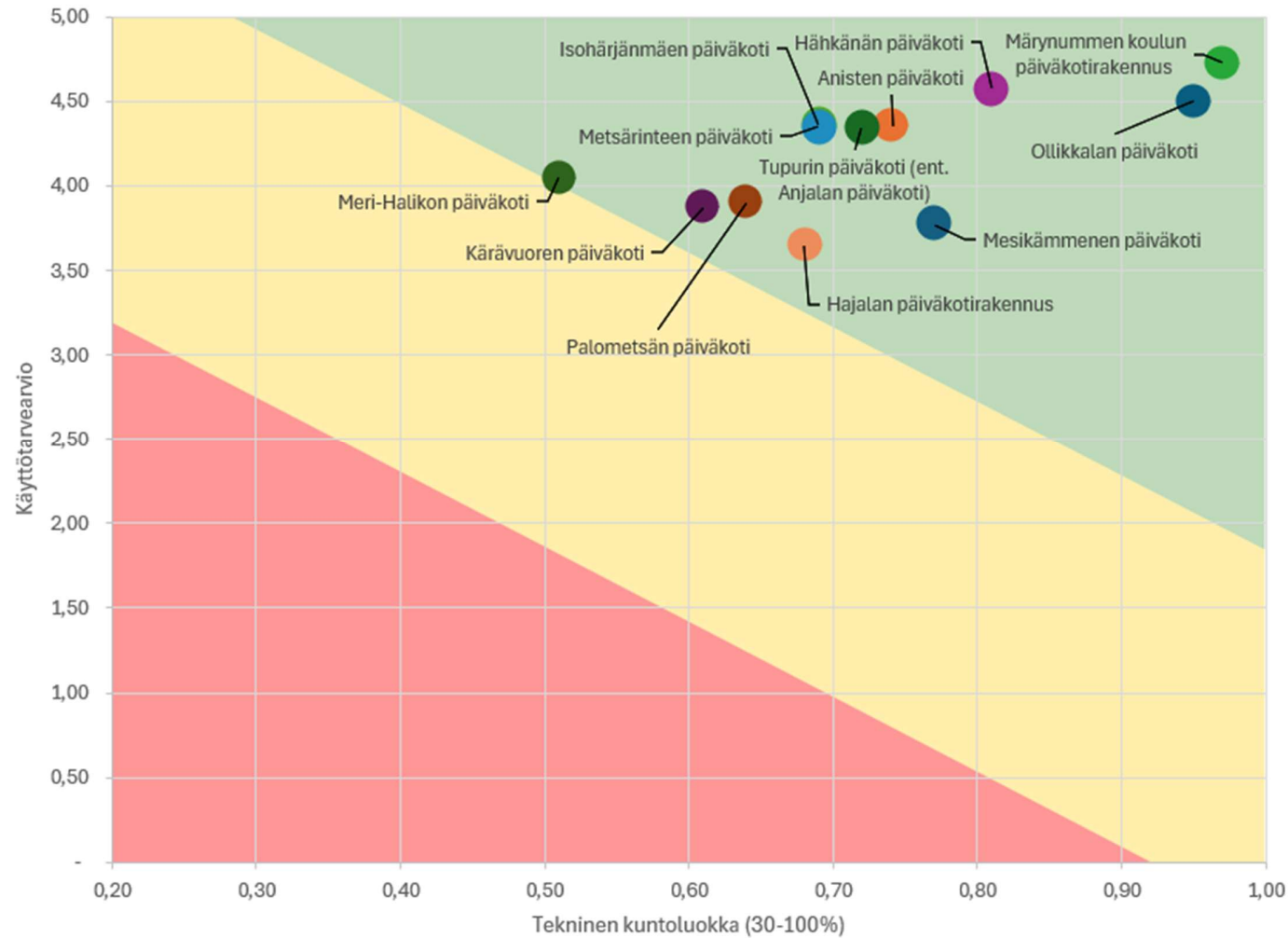
Tämä analyysi auttaa priorisoimaan ylläpitohuoltojen, korjausten, muutostöiden tai luopumisen kaltaisia toimenpiteitä, jotta voidaan varmistaa kiinteistöomaisuuden tukevan tehokkaasti kaupungin strategisia tavoitteita ja toiminnan tarpeita. Kentällä esitetään visuaalisesti kunkin kiinteistön sijoittuminen 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 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.

2.2.2 NELIKENTTÄANALYYSI – KÄYTTÖTARVE JA TOIMINNALLISUUS SEKÄ TEKNINEN KUNTO

Käyttötarve- ja toiminnallisuuskyselyt toteutettiin päiväkodeista ja kouluista (pois lukien suljettuina olevat kiinteistöt) ja ne suunnattiin kyseisten kohteiden henkilöstölle. Seuraavissa kuvissa esitetään kaupunginosittain/alueittain jaoteltuna, miten koulu- ja päiväkotikiinteistökohteet suuntaa antavasti sijoittuvat nelikentälle. On kuitenkin hyvä huomioida, että teknisen kuntoisuuden laskenta ei huomioi kiinteistön ”ylimääräisiä” teknisiä ongelmia, esim. rakennusvirheistä johtuneita vikoja kuten sisäilmaongelmia, vaan ainoastaan kiinteistön normaalin kulumisen. Päiväkodeista ja kouluista on toteutettu erikseen sisäilmakartoitukset ja vuodelle 2025 on suunniteltu tehtäväksi kuntokartoitukset ainakin seuraavissa kohteissa: Tupurin koulu / päiväkot, Pajulan koulu, Palometsän päiväkot, Meri-Halikon päiväkot, Kärävuoren päiväkot, Sinilinnun päiväkot ja Halikon lukio.

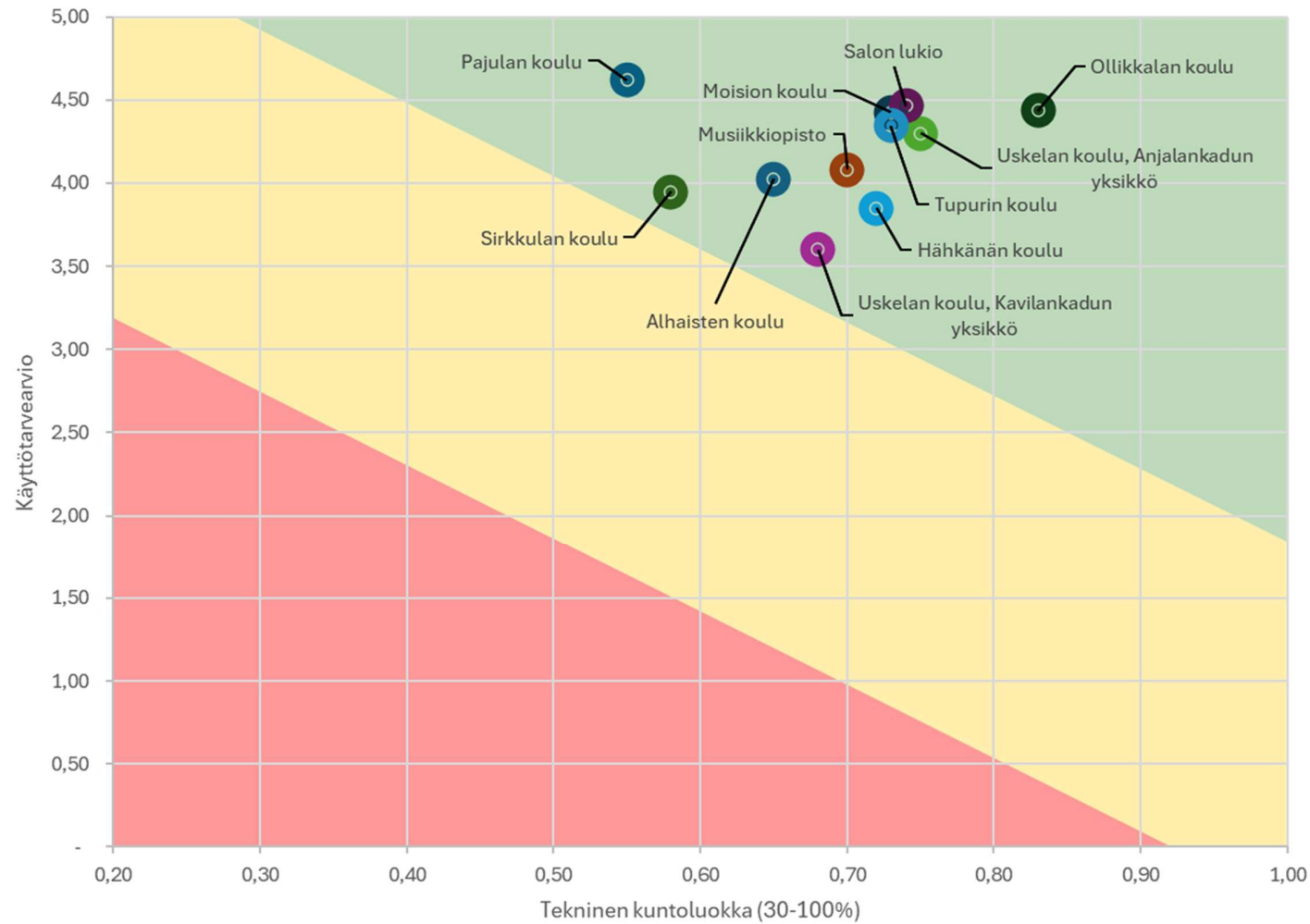
Yleisesti voidaan todeta, että annetut käyttöpisteet näyttäytyvät varsin korkeina, ja hajonta oli odotettua pienempää. On kuitenkin hyvä huomioida, että vastaajamäärät olivat melko pieniä (noin 1-13 vastaajaa / kiinteistö) ja avoimissa vastauksissa tuotiin esille myös kiinteistöjen haasteita.

Salon ja Halikon alueiden päiväkotikiinteistöt nelikentällä



Torikadun päiväkoti toimii parhaillaan väistötiloista, joista ei ole laskettuna teknistä kuntoisuutta, joten kyseinen kohde on jätetty pois nelikentältä. Nämä väistötilat saivat kuitenkin käyttötarve- ja toiminnallisuuskyselystä pisteiksi 4,55 pistettä.

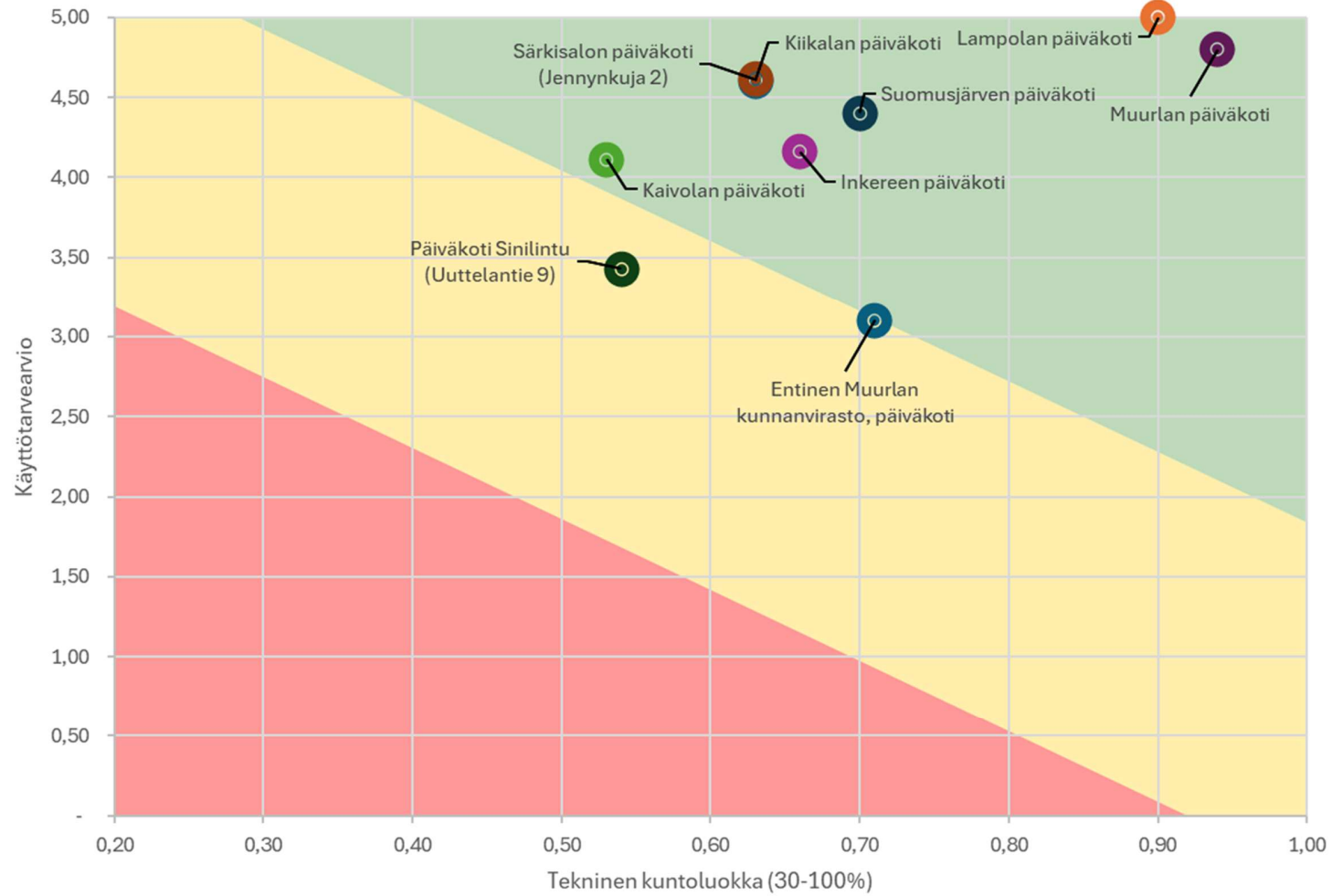
Salon alueen koulukiinteistöt nelikentällä

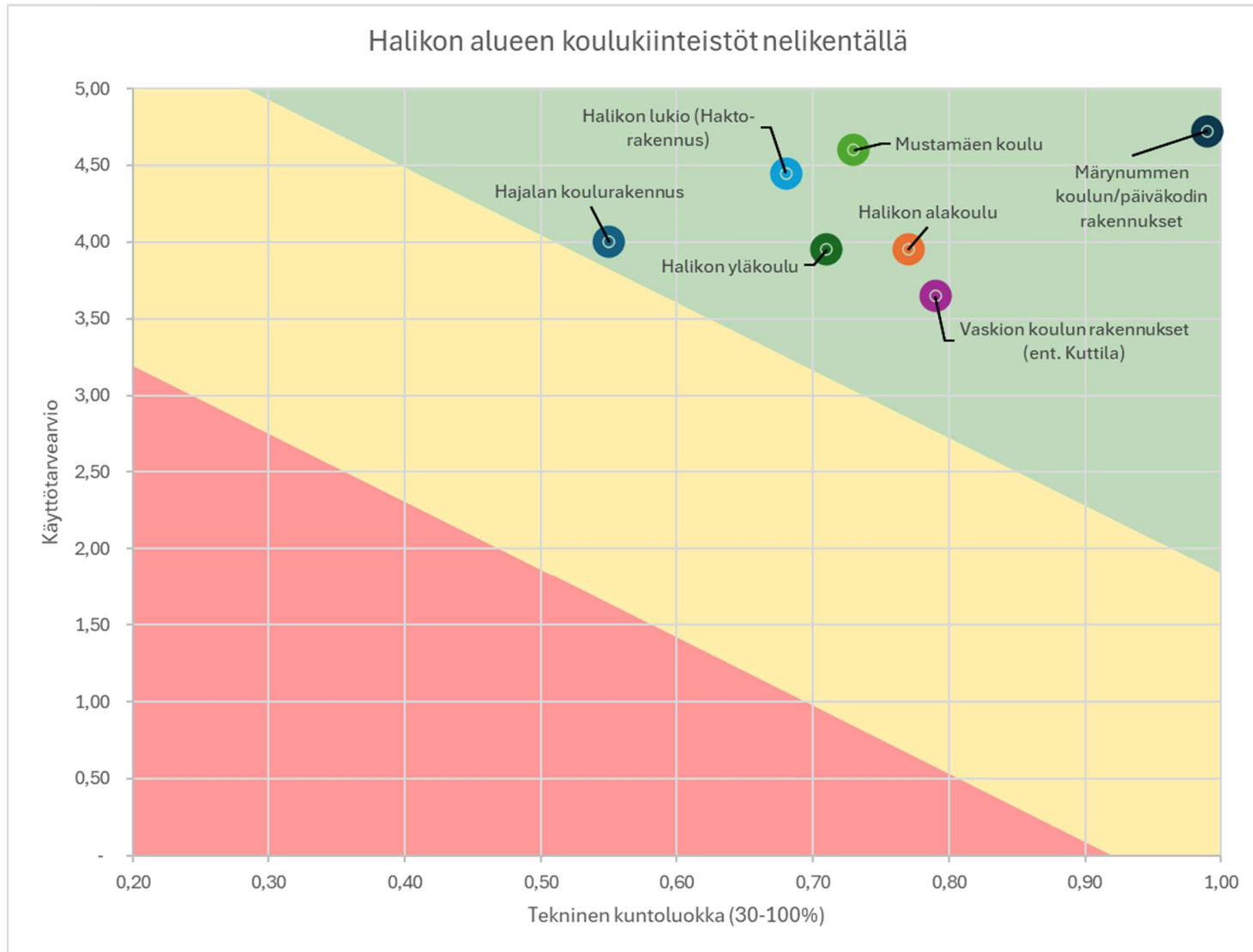


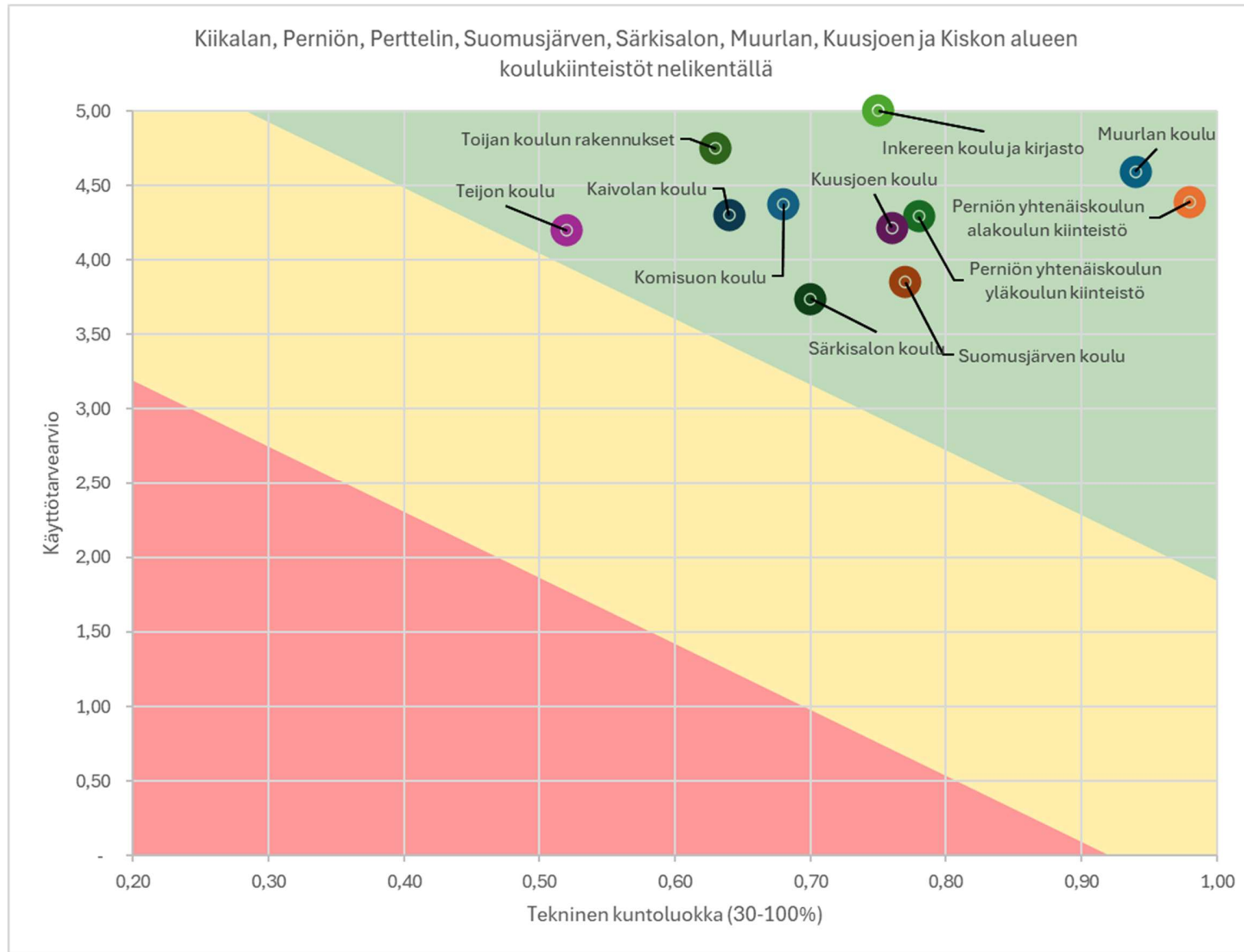
Uskelan koulun Kavilankadun yksikön osalta on hyvä huomioida, että rakennuksen on tutkimuksissa todettu vajoavan epätasaisesti, joten sen tekninen kuntoisuus on todellisuudessa nelikentällä näkyvää laskennallista kuntoisuutta (68 %) heikempi, ja tämä seikka tekisi myös kiinteistön kunnan parantamisen erityisen haastavaksi.

Hermannin koulun osalta ei saatu lainkaan vastauksia käyttötarve- ja toiminnallisuuskyselyyn, joten se on jätetty pois nelikentältä, mutta kyseisen kohteen tekninen kuntoisuus on 80 prosenttia.

Kiikalan, Perniön, Perttelin, Suomensjärven, Särkisalons ja Muurlan alueiden päiväkotikiinteistöt nelikentällä







2.3 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. Kiinteistöihin kohdistuvan investointitason on oltava riittävä, jos kiinteistöt halutaan säilyttää hyvässä kunnossa. Edellistä havainnollistaa hyvin myöhemmin käsitelty suuntaa-antavan korjausvelan vuosittainen kertyminen.
- **Säätelyn noudattaminen:** Kiinteistöjen tulee olla paikallisen, valtiollisen ja EU-tasoisien säätelyn (rakennusmääräykset ja saavutettavuusstandardit) mukaisia.
- **Taloudellinen kestävyys:** Kiinteistönomistajan täytyy huomioida kiinteistöjen ylläpidosta ja korjauksista syntyvät erilaiset kustannukset ja varautua niihin. Kiinteistötalouden vastuiden ja velvoitteiden hallinnalla on olennainen vaikutus taloudellisen tasapainon edistämiseksi ja pidemmän aikavälin kestävyys turvaamiseksi.
- **Sopimukselliset vastuut:** Kiinteistönomistajan tulee hallita kiinteistöihinsä liittyviä sopimusoikeudellisia velvoitteita, kuten vuokrasopimuksia. Strategiakauden aikana päättyy lainsäädännön edellyttämä hyvinvointialueiden ja kuntien välisten vuokrasopimusten siirtymäkausi, joka kestää vuoden 2025 loppuun, ellei niin sanottua optiovuotta hyödynnetä. Näin ollen, on tarpeen tarkastella hyvinvointialueen käytössä olevia kiinteistöjä ja niihin liittyviä vuokrasopimuksia.

2.4 KORJAUSVELKA

Suuntaa-antava korjausvelka:

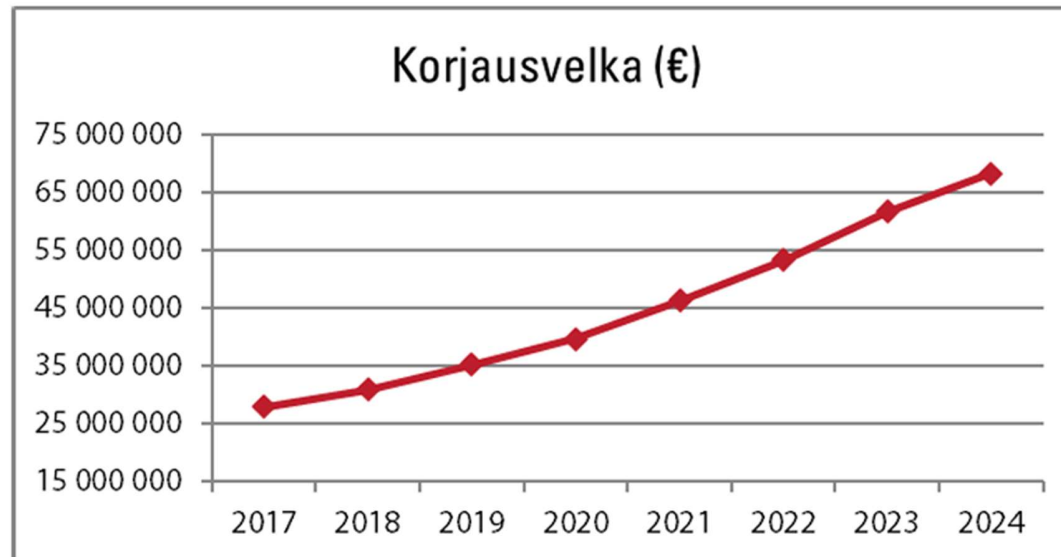
Korjausvelan käsite viittaa tekemättä jätettyjen ja tulevaisuuteen siirrettyjen ylläpitokorjaustoimien kertymään. Tämä voi ajan myötä johtaa kasvaneisiin kustannuksiin ja aiheuttaa riskejä kiinteistöomaisuuden arvolle ja turvallisuudelle. Tarvittavien ylläpitokorjaustoimien huomioiminen ja toteuttaminen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

Jälleenhankinta-arvot ja korjausvelan määrän on laskenut Trelum Consulting vuonna 2024. On tärkeä huomata, että esitetyt jälleenhankinta-arvot ovat suuntaa-antavia arvioita siitä, minkä verran kaupungin tulisi varata laskennallisesti vastaavanlaisen kohteen toteuttamiseen. Näin ollen arvot eivät ole absoluuttisia, vaan ne kuvaavat kaupungin kiinteistöportfolion tilaa suuntaa-antavasti. Samoin esitetyt korjausvelkaluvut ovat suuntaa-antavia arvioita siitä, minkä verran kunnalle on kertynyt tekemättä jätettyjen ja tulevaisuuteen siirrettyjen korjaustoimien kertymää. Valtioneuvoston vuonna 2022 tekemän laskennallisen arvion mukaan voidaan olettaa, että rakennusten vuotuinen arvonlasku (=korjausvelan kertyminen) on noin 1,75 % rakennusten jälleenhankinta-arvosta. Mikäli rakennuksen teknisen kunnon arvioidaan olevan yli 75 %, ei puhuta varsinaisesta korjausvelasta.

Salon kaupungin kiinteistökannan suuntaa-antava jälleenhankinta-arvo ja korjausvelka
Suunta-antava jälleenhankinta-arvo on: 686 866 166 €
Suunta-antava korjausvelka on: 68 244 219 €
Korjausvelka nykytilanteessa lisääntyy vuositasolla (1,75% jälleenhankinta-arvoista per vuosi) noin 12 020 157 €

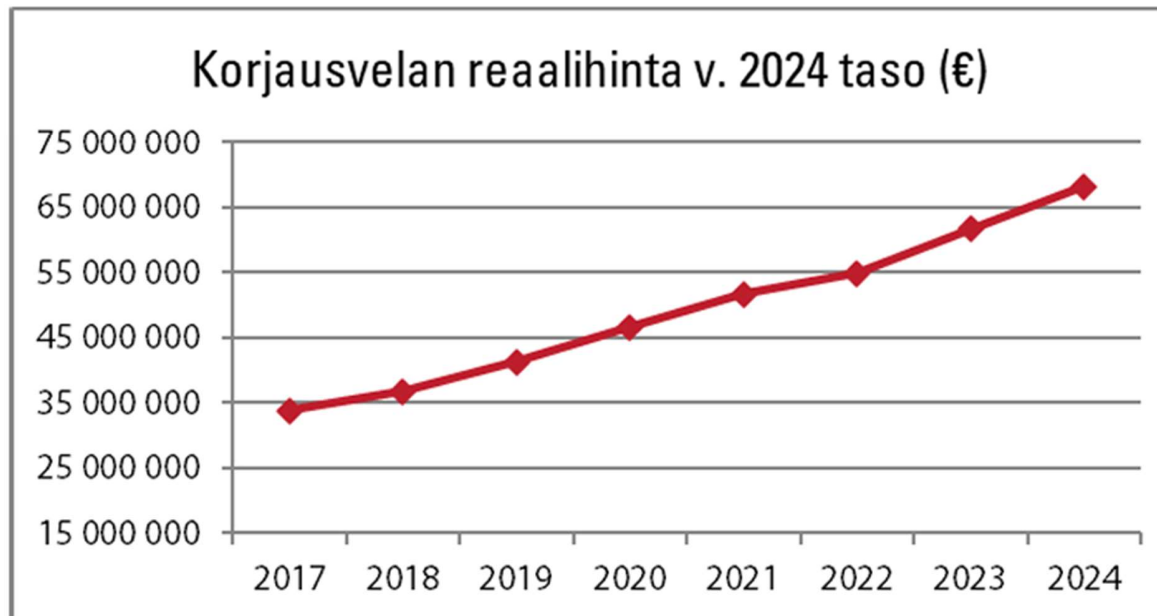
Seuraavien sivujen kuvaajista voidaan nähdä, että korjausvelka (myös reaalihintainen) on Trellumin laskelmien mukaan päässyt kasvamaan merkittävästi vuosien 2017-2024 välillä. Kun kiinteistömassa on kaupungin kokonaistalouden kokoon nähden suuri, voi korjausvelan kertyminen muodostaa riskin kaupungin talouden kestävyydelle. On hyvä huomioda, että arvojen laskennan jälkeen joitakin kohteita on poistunut kaupungin omistuksesta, minkä takia yllä olevassa taulukossa esitetyt kokonaisluvut poikkeavat hieman Trellum Korjausvelkaindeksi 2024 – raportin kokonaisluvuista.

Kuva 3.6.5: Salon korjausvelan muutos v. 2017–2024 (€)



² Lähde: Trellum Korjausvelkaindeksi 2024 – raportti

Kuva 3.6.8: Salon reaalihintainen (v. 2024 hintataso) korjausvelan muutos v. 2017–2024 (€)



³ Lähde: Trellum Korjausvelkaindeksi 2024 – raportti

3. VISIO JA ILMASTOTAVOITTEET

3.1 PITKÄN AIKAVÄLIN VISIO

Tavoitteena on kiinteistöomaisuuden strategisen hallinnan avulla luoda ja ylläpitää mukautuva, taloudellinen ja monipuolinen kiinteistöportfolio, joka tukee parhaalla mahdollisella tavalla kaupungin toimintoja ja strategisia kokonaistavoitteita. Tämä kiinteistönhallinnallinen visio heijastaa kaupungin yleisvisiota "Kestävän menestyksen Salo".

Seuraavat päätavoitteet pyritään saavuttamaan strategiakauden aikana ja myös pitämään yllä sen jälkeen:

1. Terveet päiväkotit ja koulutilat lapsiperheitä palvelemissa

Terveellisillä ja turvallisilla, kosteusongelmattomilla ja hyvin ylläpidetyillä tiloilla voidaan ylpeästi houkutella lapsiperheitä alueelle. Tämä on tärkeä osa-alue erityisesti kaupunkistrategiassa asetetun päämäärän "Elinvoimainen Salo" saavuttamiseen.

2. Kiinteistöjen energiatehokkuus

Kiinteistöjen energiatehokkuuteen pyrkiminen on tärkeää sekä päästöjen pienentämiseksi että kulujen vähentämiseksi. Uudis- ja korjausrakentamisessa panostetaan energiatehokkuuteen. Tehokkain tapa pienentää energiankulutusta on ylimääräisistä, vähällä käytöllä olevista ja heikosti käyttötarkoitukseensa sopivista tiloista luopuminen.

3. Kiinteistö päätöksenteossa huomioidaan kaupungin talouden kestävyys

Kiinteistötalouden vastuiden ja velvoitteiden hallinnalla on olennainen vaikutus taloudellisen tasapainon edistämiseksi ja pidemmän aikavälin kestävyys turvaamiseksi. Tämä on tärkeä osa-alue erityisesti kaupunkistrategiassa asetetun päämäärän "Kestävän talouden Salo" saavuttamiseen.

3.2 ILMASTOTAVOITTEET OSANA KIINTEISTÖSTRATEGIAA

Kiinteistöjen hallinnalla on keskeinen rooli kaupungin ilmasto- ja ympäristötavoitteiden saavuttamisessa. Kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021–2025 linjaa neljä päätavoitetta, joista erityisesti seuraavat kaksi liittyvät suoraan kiinteistöstrategian toteutukseen:

1. **Hiilineutraalisuus 2035:** Salon kaupungin tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2035 mennessä. Kiinteistökannan energiankäytöllä ja lämmitysratkaisuilla on merkittävä vaikutus päästöihin, joten rakennusten energiatehokkuuden parantaminen sekä fossiilisista polttoaineista luopuminen ovat avainasemassa tämän tavoitteen saavuttamisessa.
2. **Kiertotalouden edistäminen:** Kiinteistöhallinta tukee kiertotaloutta paitsi rakentamisessa ja purkamisessa syntyvien materiaalivirtojen hallinnalla, myös rakennusten käyttöikää pidentävillä ratkaisuilla sekä jätteiden synnyn ehkäisyllä ja kierrätysasteen parantamisella.

Käytännön toimenpiteinä Salo on jo sitoutunut luopumaan kaupungin omistamissa kiinteistöissä öljylämmityksestä vuoden 2025 loppuun mennessä. Tämä linjaus vähentää merkittävästi fossiilisten polttoaineiden käyttöä ja samalla kiinteistöjen hiilidioksidipäästöjä. Lisäksi tarkastellaan aktiivisesti kaukolämmön käytön säästämahdollisuuksia sekä vaihtoehtoisia, vähäpäästöisiä lämmitysratkaisuja.

Energiatehokkuuden parantaminen on keskeinen painopiste. Useissa kaupungin kiinteistöissä käytössä oleva rakennustekniikka on osittain vanhentunutta, mikä tarjoaa potentiaalia merkittäviin energiansäästöihin ja käyttökustannusten pienentämiseen investoimalla moderneihin järjestelmiin. Energiansäästötavoitteiden seurannan tarkemmat mittarit esitellään tämän kiinteistöstrategian viimeisessä luvussa.

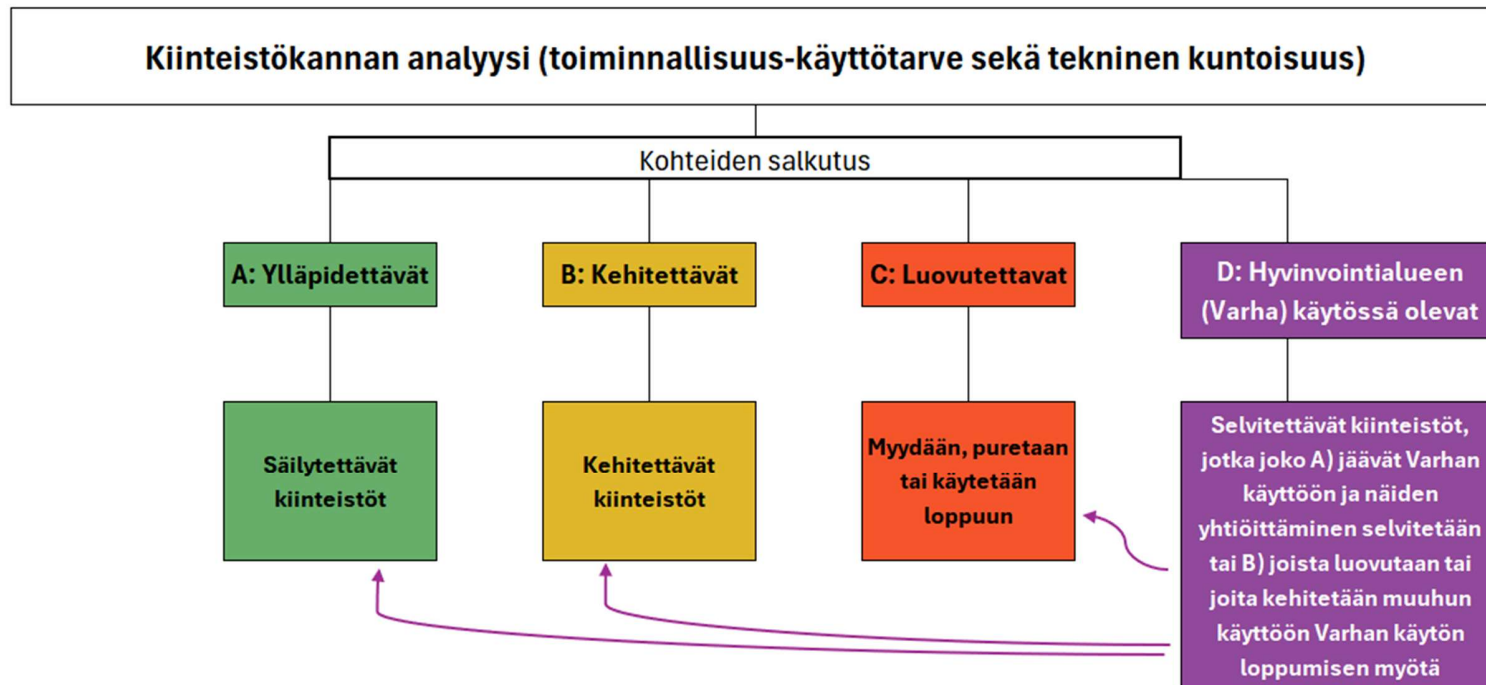
Strategiassa huomioidaan myös pidemmän aikavälin vaatimukset. EU:n ilmastopolitiikka ja rakennuskannan energiatehokkuutta koskevat ohjeistukset tiukentuvat tulevina vuosina, erityisesti yli 50 000 asukkaan kunnissa – kuten Salossa. Näihin vaatimuksiin vastaaminen edellyttää jatkuvaa kiinteistökannan kehittämistä sekä tulevien



säädösten ennakkointia. Suomessa näitä vaatimuksia pyritään Suomessa esimerkiksi Julkisen alan energiatehokkuussopimuksilla (JETS), joihin kuntien on mahdollista liittyä.

4. KIINTEISTÖJEN SALKUTUS JA KESKEISET TOIMENPIDEASKELMERKIT

Tässä kiinteistöstrategiassa kaupungin kiinteistökohteet on jaoteltu alla mainittuihin salkkuihin A, B, C ja D. Tarkka listaus ylläpidettävistä, kehitettävistä, luovutettavista ja hyvinvointialueen käytössä olevista kiinteistökohteista sekä merkittävimmät kohdekohtaiset toimenpideaskelmerkit löytyvät kiinteistöstrategian liitteestä ”Kiinteistölistaus 2025 ja keskeisimmät kohdekohtaiset toimenpideaskelmerkit”. Myös talousarvion 2025 sisältämässä investointisuunnitelmassa 2025-2029 on avattu tarkemmin useiden kiinteistöjen toimenpideaskelmerkkejä. Tässä luvussa keskitytään kuvaamaan salkkuja kokonaisuuksina.



4.1 SALKKU A: YLLÄPIDETTÄVÄT RAKENNUKSET

Kuvaus: Ylläpidettävien rakennusten salkkuun kuuluvat rakennukset, jotka on arvioitu ainakin toistaiseksi säilytettäväksi kaupungin omistuksessa. 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.

Toimenpideaskelmerkit A-salkun eli ylläpidettävien kiinteistöjen osalta ovat pääsääntöisesti toimitilojen ylläpitäminen huolellisesti ja laadukkaalla tasolla niin, että kiinteistöjen kunto säilyy vähintään nykyisellä tasolla sekä tarvittaessa investoiminen kohteiden toiminnalliseen ja tekniseen paranteluun. Tiloista voidaan esimerkiksi remontoida nykyistä monikäyttöisempiä. Näiden kohteiden kuntoa ja tasoa ylläpidetään tai parannetaan tarvittaessa merkittävillä hankkeilla ja investoinneilla.

4.2 SALKKU B: 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 remointitarpeiden määrittämistä, jotta rakennukset saadaan toimimaan tulevien tarpeiden vaatimilla tavoilla. Kehitettävien rakennuksen salkussa on lisäksi mukana myös rakennuksia, joista luopuminen saattaa tulla ajankohtaiseksi myöhemmin, jos esimerkiksi kiinteistön käyttötarve vähenee tai muista tiloista löydetään kyseiselle toiminnolle soveltuvammat tilat, kuntotutkimuksissa paljastuu odotettua vaativampia korjaustarpeita tai kohteen kaupungin omaan käyttöön kehittäminen osoittautuu muuten epätarkoituksenmukaiseksi.

Toimenpideaskelmerkit B-salkun kiinteistöjen osalta ovat pääosin seuraavat: kiinteistöihin kohdistetaan strategiakauden aikana tarvittavia remointi- ja muokkaustoimenpiteitä mahdollisten käyttötarpeiden muutosten vaatimilla tavoilla.

4.3 SALKKU C: LUOVUTETTAVAT RAKENNUKSET

Kuvaus: Tämä salkku sisältää rakennukset, joista on tarkoitus luopua. Näiden rakennusten suhteen tulee päättää sopivin luopumismuoto (myyminen, vastikkeetta luovuttaminen tai purkaminen).

Toimenpideaskelmerkit C-salkun eli luovutettavien kiinteistöjen osalta ovat seuraavat: tiloista valmistaudutaan luopumaan kullekin kiinteistölle sopivimmalla tavalla. Pääsääntöisesti tämän kategorian kiinteistöjen rutiininomaiset ja juoksevat kiinteistönhuoltotyöt sekä tarkastukset tehdään tavanomaisesti. Kohteisiin kohdistetaan ainoastaan mahdollisen myynnin kannalta välttämättömät ja pakolliset investoinnit. Mikäli tiloissa jatketaan käyttöä purkamiseen asti, kiinteistöjen rutiininomaiset ja juoksevat kiinteistönhuoltotyöt sekä tarkastukset tehdään tavanomaisesti. Mikäli tiloja ei enää käytetä lainkaan, ylläpidetään kiinteistöä vain pakollisilta osin turvallisuuden ylläpitämisen ja laillisten velvoitteiden täyttämisen sekä vahinkojen estämisen tai rajoittamisen kannalta.

Suurten luovutettavien kohteiden enemmistön osalta suunnitelma on seuraava: kiinteistöt laitetaan puoleksi vuodeksi myyntiin ja tänä aikana niille haetaan myös purkuluvat siltä varalta, että ei löydy sopivaa ostajaa, joka huolehtisi kiinteistöstä jatkossa. Jos sopivaa ostajaa ei löydy, kiinteistö puretaan.

Tämän salkun kohteiden osalta on tärkeää huolehtia siitä, että luopumisen yhteydessä tiloissa vielä käynnissä olevalle toiminnalle suunnitellaan vaihtoehtoiset järjestämistavat ja tilat.

4.4 SALKKU D: HYVINVOINTIALUEEN (VARHA) KÄYTÖSSÄ OLEVAT

Kuvaus: Tämä salkku koostuu rakennuksista, jotka ovat kiinteistöstrategian laatimishetkellä joko kokonaan tai pääosin Varsinais-Suomen hyvinvointialueen (Varha) käytössä, ja joiden tulevaisuudesta ei ole vielä tehty päätöksiä. Varha hyödyntää rakennuksia vuokratiloinaan sosiaali- ja terveystalveluiden sekä pelastustoimen järjestämisessä. Huomionarvoista on, että mikäli vuokrasopimukset Varhan kanssa päättyisivät tulevaisuudessa, kaupungilla ei pääosin olisi näille tiloille omaa käyttöä sellaisinaan.

D-salkun kohteissa on pinta-alaa yhteensä 33 200 neliömetriä. Tämän lisäksi Varhan käytössä on noin 2 200 neliömetriä tilaa kouluissa (esim. terveydenhoitajien tilat) sekä kaupungintalolla. Nämä eivät sisälly D-salkkuun, vaan sijoittuvat rakennusten pääasiallisen toiminnan mukaiseen salkkuun.

Seuraavaksi esitetyissä salkkujen avainluvuissa ilmenee D-salkun kokonaisuuden osalta mm. pinta-ala, suuntaa-antava jälleenhankinta-arvot ja korjausvelka. Alla on kuitenkin avattu näiden jakautumista sosiaali- ja terveystalveluiden käytössä olevien tilojen sekä pelastustoimen käytössä olevien tilojen osalta.

Sosiaali- ja terveystalveluiden järjestämiseen Varhalla on käytössään noin 26 000 neliömetriä tiloja. Suuntaa-antava jälleenhankinta-arvo näiden kohteiden osalta noin 75 miljoonaa euroa ja suuntaa antava korjausvelka noin 6 miljoonaa euroa.

Pelastustoimen käyttämien rakennusten pinta-ala on yhteensä noin 7 200 neliömetriä. Suuntaa-antava jälleenhankinta-arvo rakennusten osalta on noin 17,7 miljoonaa euroa ja suuntaa-antava korjausvelka noin 2 miljoonaa euroa.

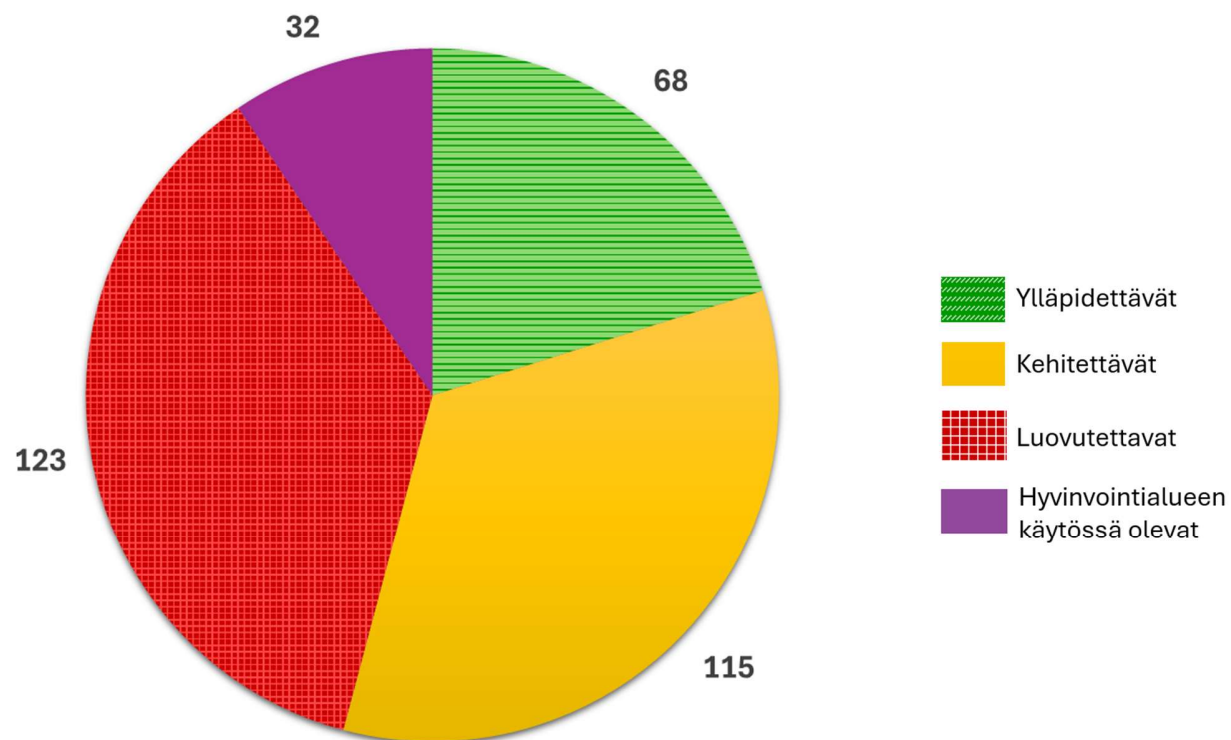
Toimenpideaskelmerkit D-salkun kiinteistöjen osalta ovat seuraavat: ennen kuin neuvottelut vuokrasopimuksista ja niiden tulevaisuudesta on käyty Varhan kanssa, ei voida tehdä sitovia päätöksiä tilojen tulevaisuudesta. Kun



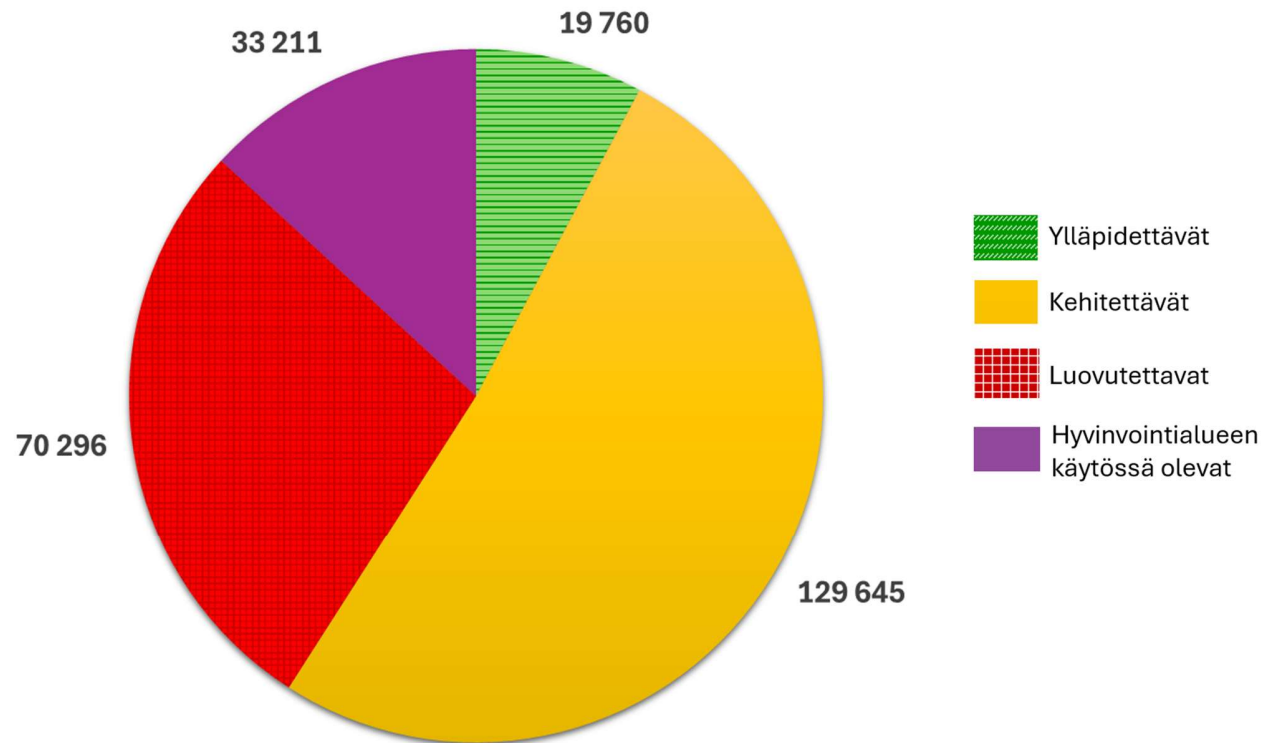
selviää, mitä kaupungin omistamia tiloja Varha käyttää myös tulevaisuudessa, kaupungin tulee selvittää näiden kohteiden yhtiöittämisvelvoite. Mikäli kaupungille jää tiloja, joita Varha ei käytä, selvitetään, onko kaupungilla tarvetta näille tiloille omassa toiminnassaan. Näin ollen tilat salkutetaan käytännössä joko luovutettavien tai kehitettävien kiinteistöjen salkkuun.

4.5 AVAINLUKUJA SALKUITTAIN

4.5.1 KAPPALEMÄÄRÄ (KPL) SALKUITTAIN JAOTELTUNA

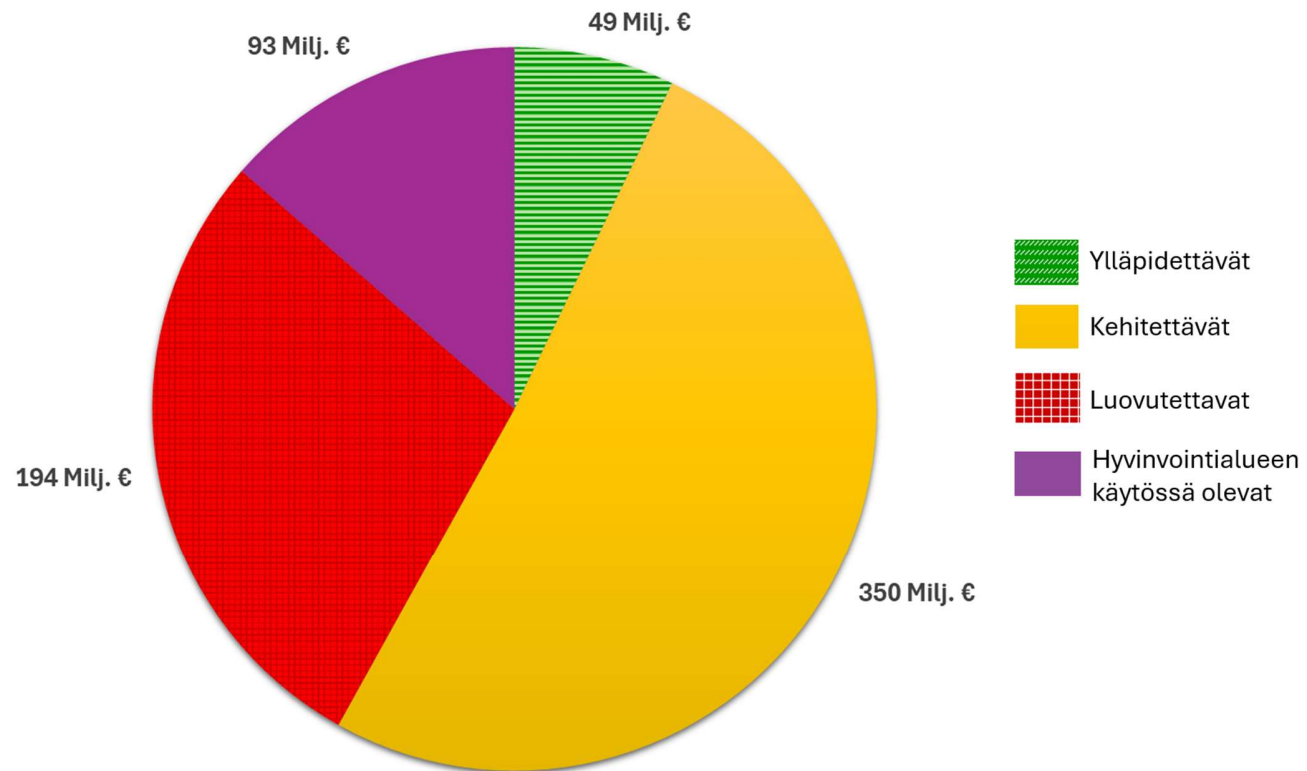


4.5.2 PINTA-ALA (HUM²) SALKUITTAIN JAOTELTUNA

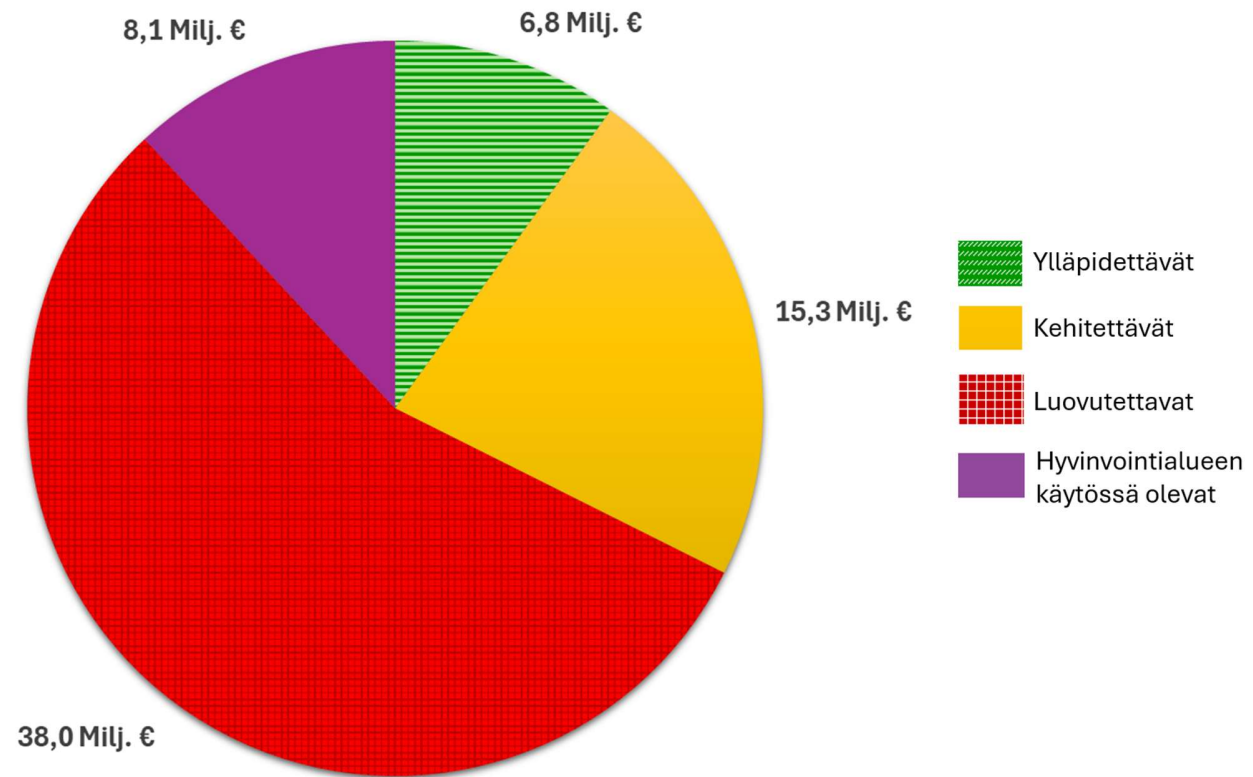


Huomioitavaa:
Hyvinvointialueen
käytössä on D-
salkussa näkyvän
pinta-alan lisäksi
yhteensä noin 2200
neliömetriä tilaa
kouluissa (esim.
terveydenhoitajien
tilat) sekä
kaupungintalolla.

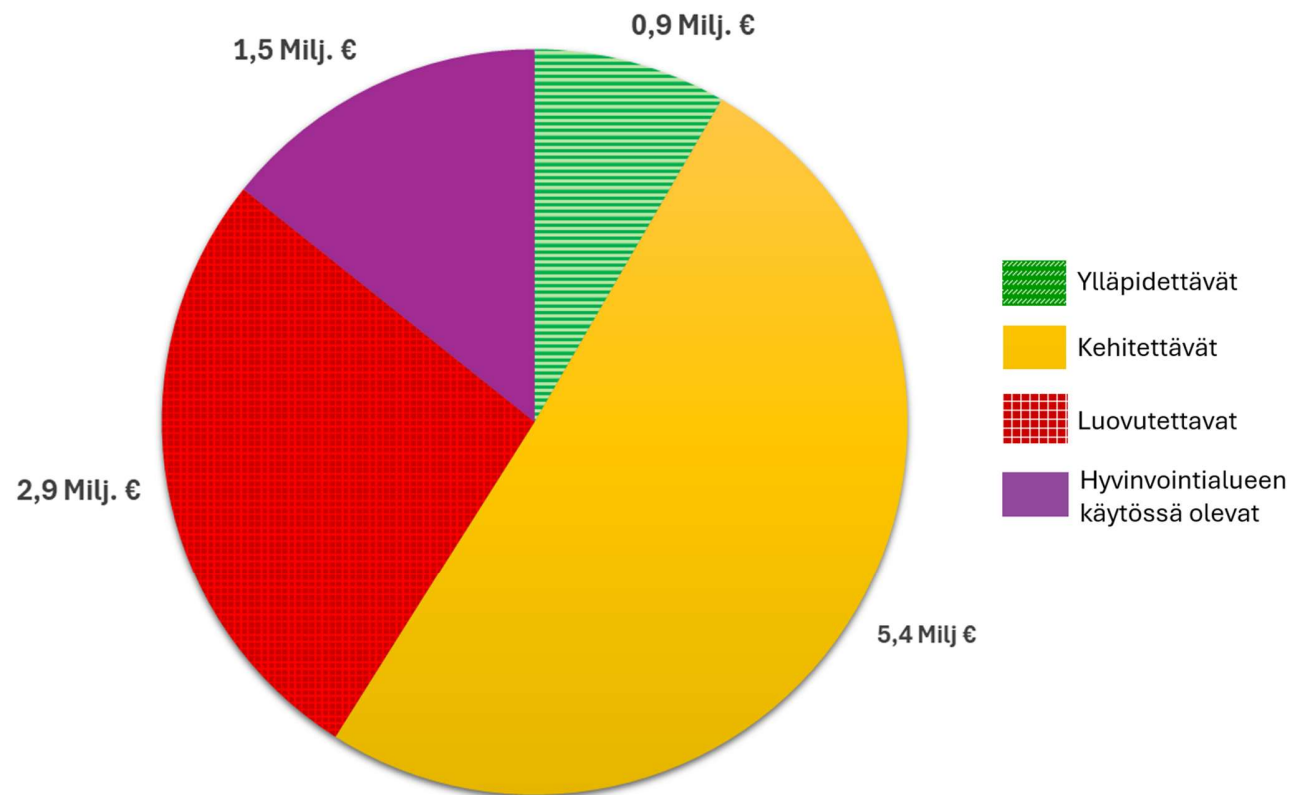
4.5.3 JÄLLEENHANKINTA-ARVO (€) SALKUITTAIN JAOTELTUNA



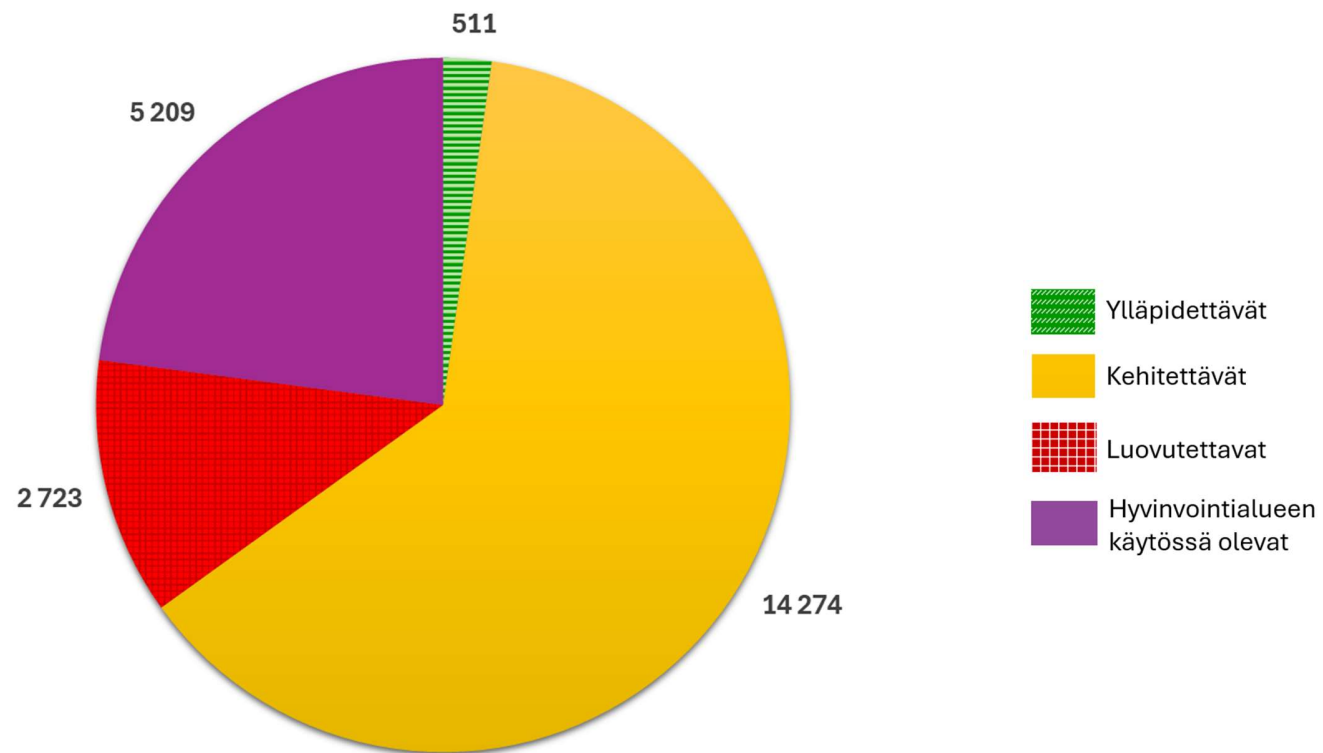
4.5.4 KORJAUSVELKA (€) SALKUITTAIN JAOTELTUNA



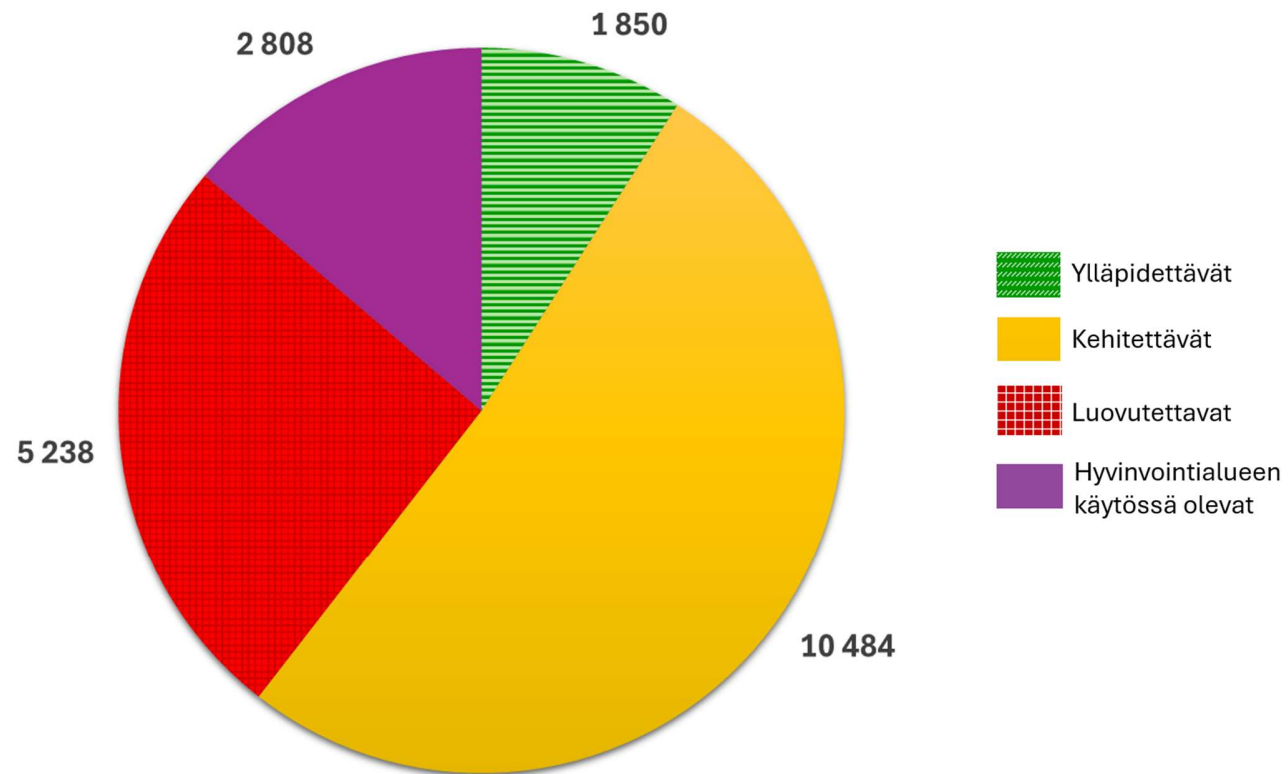
4.5.5 VUOSITTAISET KÄYTTÖKULUT (€) SALKUITTAIN JAOTELTUNA



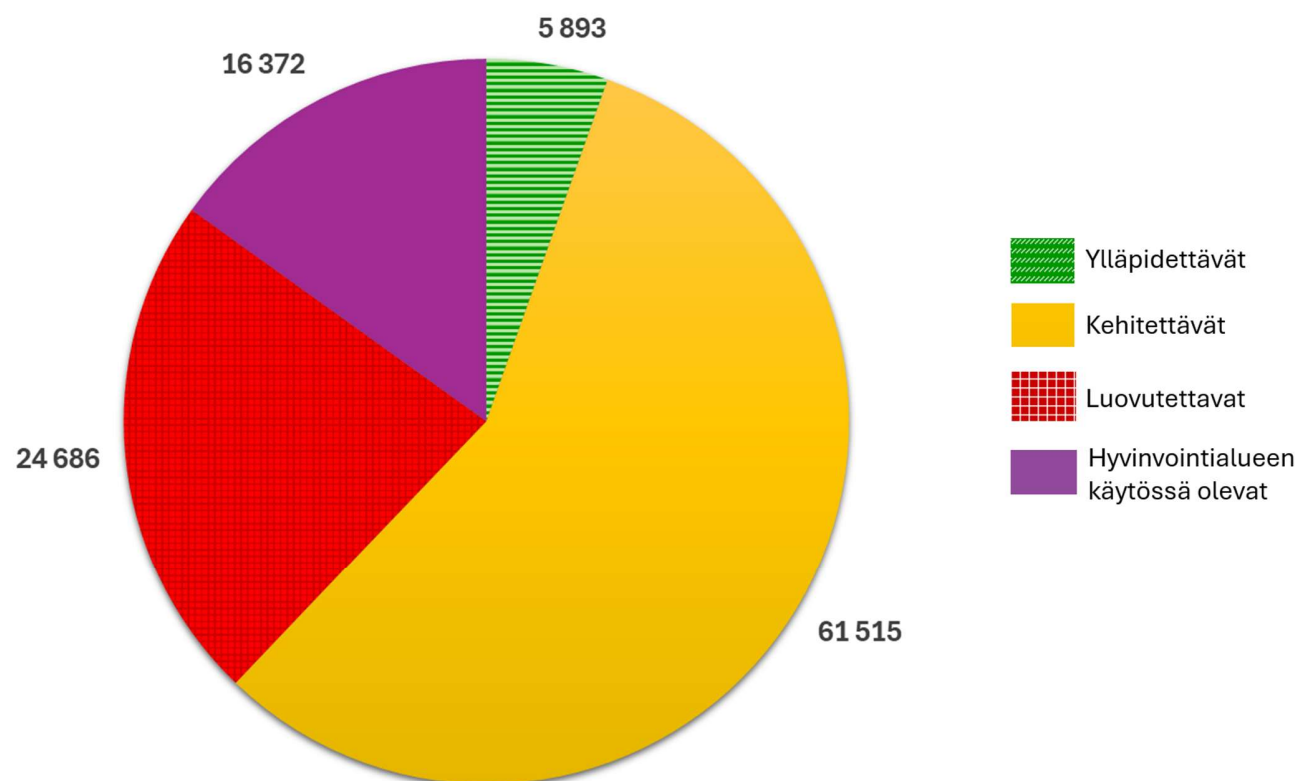
4.5.6 KAUKOLÄMMÖN KULUTUS (MWH) SALKUITTAIN JAOTELTUNA



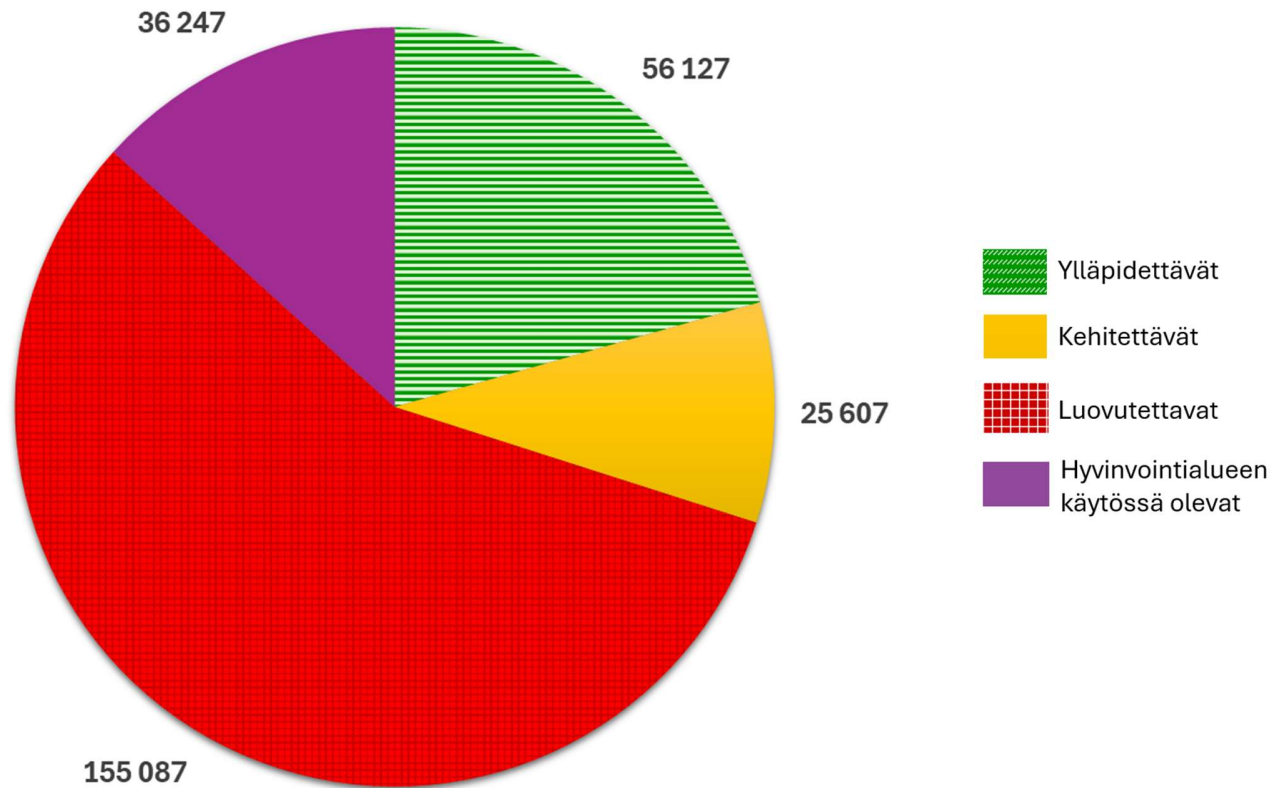
4.5.7 SÄHKÖNKULUTUS (MWH) SALKUITTAIN JAOTELTUNA



4.5.8 VEDENKULUTUS (M³) SALKUITTAIN JAOTELTUNA



4.5.9 ÖLJYNKULUTUS (L) SALKUITTAIN JAOTELTUNA



4.5.10 HAVAINTOJA SALKKUJEN AVAINLUVUISTA

Tarkasteltaessa yllä esitettyjä salkutusten avainlukuja huomataan, että kiinteistösalkun aktiivisella johtamisella voidaan vaikuttaa muun muassa kaupungin taloudellisen kestävyys tavoitteluun, velvoitteiden hallintaan ja energiatehokkuuden parantamiseen.

Korjausvelan osalta merkittävää on, että yli puolet siitä kohdistuu luovutettavien kiinteistöjen salkkuun. Luopumalla C-salkun kiinteistöistä kaupunki voisi keventää vastuutaan ja edetä kohti tavoiteltua taloudellista kestävyyttä, kun heikkokuntoiset ja korjaustarpeiset kohteet poistuisivat kiinteistömässasta.

Luovutettavien kiinteistöjen poistuminen tiivistäisi kiinteistökantaa huomattavasti, erityisesti kohteiden määrän osalta. Kehitettävät kiinteistöt muodostavat suuren osan salkusta pinta-alalla mitattuna, ja kaupungin toimintaan sellaisenaan soveltuvia kohteita on vain maltillisesti sekä kappalemäärällä että pinta-alalla tarkasteltuna.

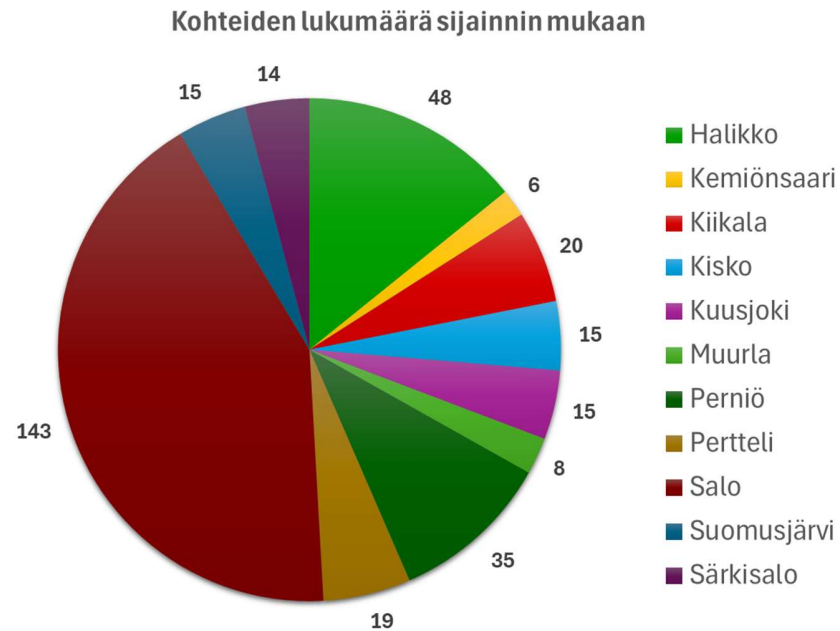
Huomiota on tärkeää kohdistaa myös hyvinvointialueen käyttämiin kiinteistöihin ja niiden vastuisiin, erityisesti korjausvelan osalta. Näissä kohteissa investointien suunnittelu on tärkeää suhteuttaa elinkaareen ja seurata hyvinvointialueen päätöksiä tarkasti. Reilu 10 % kaupungin tiloista on pinta-alalla mitattuna D-salkussa, ja nämä rakennukset vastaavat lähes vastaavaa osuutta suuntaa-antavan korjausvelan kertymästä.

Mikäli Varhan käytössä olevista kiinteistöistä valtaosa siirtyisi yhtiölle tai poistuisi kokonaan, kaupungin suoraan omistama tilakanta tehostuisi entisestään ja korjaamiseen liittyvät vastuut vähenisivät. Yhtiöitetyt kiinteistöt säilyvät kuitenkin kuntakonsernissa, minkä vuoksi omistamisen vastuut ja velvoitteet säilyvät viime kädessä kaupungilla.

Kaupungin tavoite energiatehokkuuden lisäämisestä ja öljylämmityksestä luopumisesta näkyy myös salkutuksissa: yli puolet energiankulutuksesta kohdistuu luovutettaviin kiinteistöihin.

4.6 KIINTEISTÖPORTFOLIO MAANTIETEELLISESTI TARKASTELTUNA

Salon kiinteistösalkku jakautuu maantieteellisesti laajalle alueelle. Keskustan lisäksi kaupungissa on kymmeniä kyliä ja taajamia, joiden elinvoimaisuuden tavoittelu näkyy myös voimassa olevassa kaupunkistrategiassa. Seuraavaksi tarkastellaan Salon kiinteistömassaa maantieteellisen sijainnin perusteella. Alla olevassa kuvaajassa näkyy kiinteistöjen määrä kappaleina kutakin sijaintia kohden. Kuvaajassa värit eivät liity edellä esitettyihin salkutuksiin, vaan kuvastavat kiinteistöjen sijaintia.





Keskustaan sijoittuu merkittävä osa koko kiinteistömassasta, lähes puolet (noin 44 %). Seuraavaksi suurin keskittymä on Halikossa, jossa sijaitsee 14 % koko kiinteistömassasta. Kolmanneksi eniten kiinteistöjä on Perniössä (10 %). Muissa kylistä ja taajama-alueista yksittäisen alueen osuus jää alle 10 %:n, joka kuvastaa sijaintien moninaisuutta.

4.6.1. SALKUTUKSET KARTALLA

Kiinteistömassa on myös kuvattu kartoilla, jotka esittävät suuntaa-antavasti kiinteistöjen ja toimitilojen sijainnin sekä niiden salkutuksen (A, B, C ja D) värikoodin avulla. Värikoodaus vastaa aiemmin esitettyä salkutusta. Yllä esitetyistä salkutusten avainlukuista käy ilmi salkkujen suhteelliset osuudet, ja nämä ovat havaittavissa myös karttoja tarkasteltaessa.

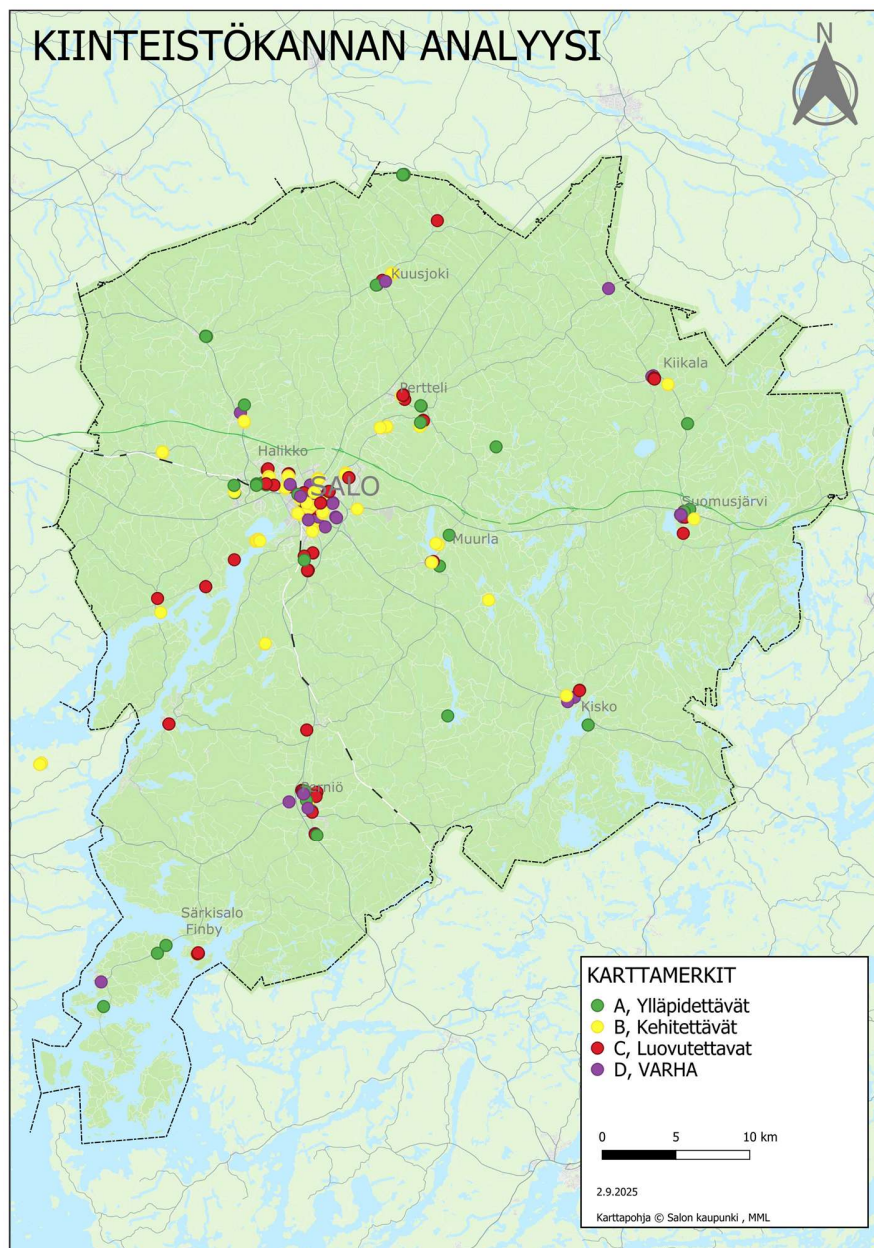
Salon pinta-alan laajuus ja kiinteistömassan suuruus kuitenkin haastavat karttaesityksiä, minkä vuoksi kaikki kiinteistökohteet eivät näy kartalla silmämääräisesti tarkastellen. Koko Salon kaupungin maantieteellistä pinta-alaa kuvaavan kartan lisäksi on tarkasteltu Salon keskustaa sekä kyliä ja taajamia, joissa kaupungin kiinteistöjä sijaitsee runsaammin.

Kartoilta nousee esiin keskittymiä, joissa useampi lähekkäin sijaitseva kiinteistökohde kuuluu samaan salkkuun. Näiden ryppäiden taustalla on usein kohteita, jotka tosiasiallisesti muodostavat yhden kokonaisuuden ja palvelevat samaa tarkoitusta. Esimerkiksi koulu, joka koostuu useammasta rakennuksesta, näkyy kartalla useampana pisteenä.

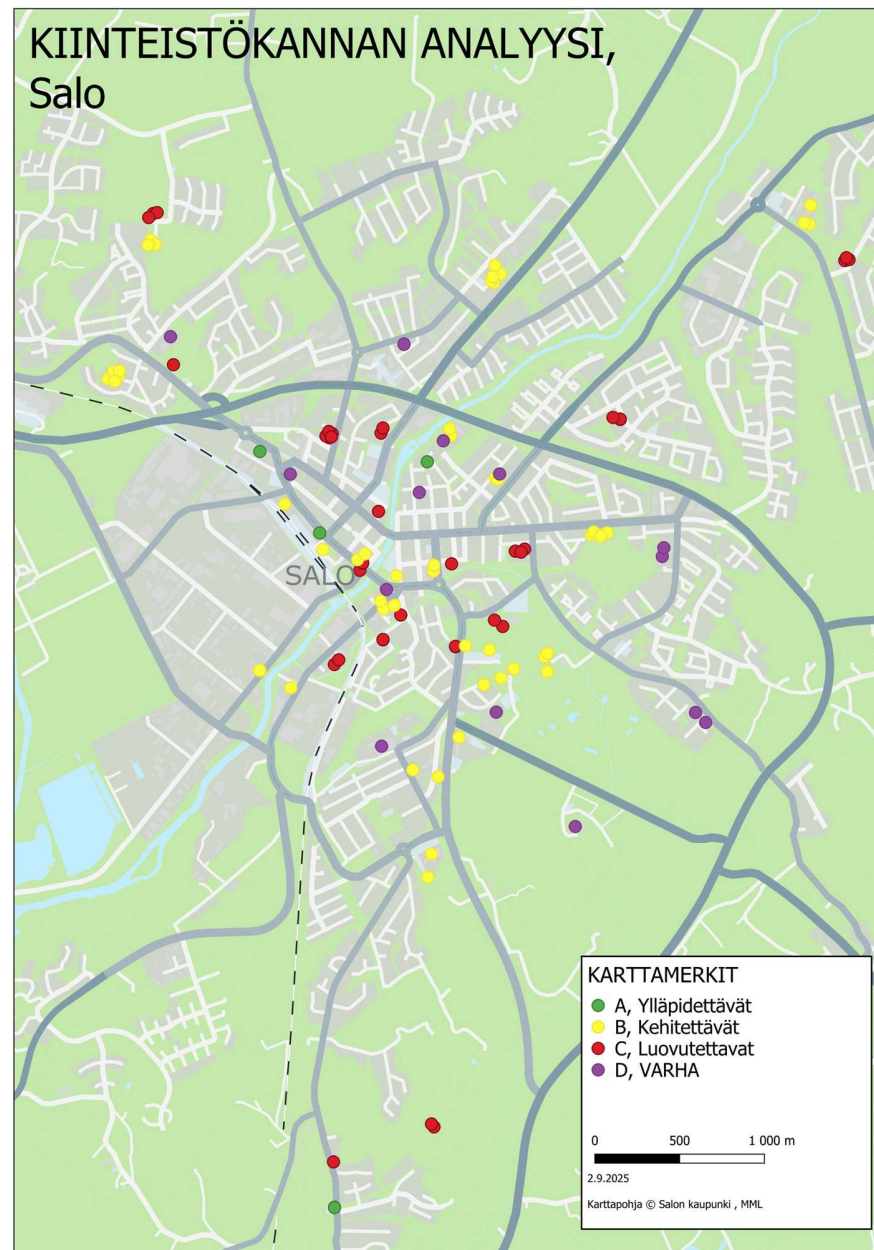
Kyliä ja taajama-alueita tarkasteltaessa huomionarvoista on, ettei mikään yksittäinen alue karttatarkastelun perusteella sisällä vain yhden salkun kiinteistökohteita. Päinvastoin kylien ja taajamien salkutukset ovat monipuolisia, sisältäen usein koko kirjon ylläpidettävistä kohteista Varhan käyttämiin tiloihin. Salon keskusta-alueella sijaitsevista kiinteistöistä valtaosa on B- ja C-salkuissa. Kun taas katsotaan C-salkun kiinteistöjä kokonaisuutena, niistä 43 % sijaitsee Salon keskustan alueella.



Alla on esitetty kaksi karttaa: (1.) Salon kaupungin kiinteistömässä salkuittain sekä (2.) Salon kaupungin keskustassa sijaitsevat kiinteistöt salkuittain. Loput karttakuvaukset löytyvät kiinteistöstrategian liitteistä: (3.) Halikko, (4.) Kiikala, (5.) Perniö, (6.) Pertteli, (7.) Suomensjärvi, (8.) Kisko, (9.) Kuusjoki, (10.) Muurla, (11.) Särkisalo, (12.) Märynummi, Vaskio.



Kartta 1. Salon kaupungin
kiinteistömassa salkuittain



4.7 KOULUKIINTEISTÖJEN TARKASTELU

Merkittävän osan Salon kiinteistöistä muodostavat koulukiinteistöt. Koulupinta-alaa on yhteensä 109 620,65 m^2 . Lukukauden 2024–2025 oppilasmäärä on kesäkuussa 2024 laaditun oppilasmääräennusteen perusteella yhteensä 2770 oppilasta. Yhtä oppilasta kohden koulutilaa on siis noin 39,6 m^2 . Kansainvälisissä koulusuunnittelustandardeissa käytetään yleisesti suositusta noin 10–12 neliömetristä oppilasta kohden.

Koulut on esitetty alla olevassa piirakkakaaviossa kolmessa ryhmässä: koulut, joissa oppilasmäärä vähenee merkittävästi (12 kpl), koulut, joissa oppilasmäärä pysyy ennallaan (8 kpl), sekä koulut, joissa oppilasmäärä pysyy suunnilleen ennallaan (1 kpl). Kunkin ryhmän sisältö on esitetty tarkemmin liitteessä *Kuvaajat koulujen oppilasmääräennusteista*.



4.8 VIRKISTYSKIINTEISTÖJEN/-KOHTEIDEN TARKASTELU

Kaupungilla on omistuksessaan useita virkistys- ja vapaa-ajan kohteita, jotka ovat kuitenkin osittain jääneet vajaakäytölle ja heikolle hoidolle. Osaan rakennuksista on kertynyt huomattavia korjaustarpeita, jotka tulisi toteuttaa, jotta niitä voitaisiin tarjota kaupunkilaisten käyttöön terveellisinä ja turvallisina virkistystiloina. Koska virkistyskiinteistöjen ylläpito ja esimerkiksi loma-asuntojen tai mökkien vuokraustoimintoja ei kuulu kaupungin ydintehtäviin, on näiden kohteiden järkevään käyttöön ja omistukseen syytä kiinnittää erityistä huomiota strategiakaudella. Palveluverkkoselvitystä vapaa-ajan kohteista ei ole tehty.

Esimerkkejä tällaisista selvitettävistä kohteista ovat muun muassa Klippula ja Kokkila. Klippulan osalta tulee pohtia, lähteekö kaupunki kehittämään aluetta, vai luopuuko se alueen rakennuksista, jolloin jokin muu taho voisi mahdollisesti kehittää kohdetta. Kokkilan saunarakennukselle taas on Investointisuunnitelmassa 2025–2029 määritelty vuodelle 2026 peruskorjaus, joka tulisi pystyä toteuttamaan, jotta kiinteistössä voitaisiin turvallisesti toteuttaa saunatoimintaa.

Strategiakauden aikana ratkaistaan ja vedetään yhteen se, millaisia virkistyskohteita kaupunkilaisille jatkossa tarvitaan. Virkistyskiinteistöt on siis pääosin sijoitettu toistaiseksi B-salkkuun eli kehitettävien rakennusten salkkuun, mutta tarvittaessa myös mahdollisiin luopumisiin on syytä varautua joidenkin kohteiden osalta, jos alkaa näyttää siltä, että niitä ei saada riittävästi hyödynnettyä.

5. KIINTEISTÖSTRATEGIAN TAVOITTEET, SEURANTA JA TAVOITTEIDEN TOTEUTUMISEN VARMISTAMINEN STRATEGIAKAUDELLA

5.1 TAVOITTEET JA NIIDEN TOTEUTUMISEN VARMISTAMINEN

TAVOITTEET: STRATEGISET SALKUT (A, B, C, D)

Tavoite: kaupunki toteuttaa salkutuksen mukaisia toimenpiteitä strategiakauden aikana.

Mittari: salkutusten toteutuminen strategiakauden aikana.

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

TAVOITTEET: TOIMENPIDEASKELMERKIT KOHTEITTAIN JA SALKUITTAIN

Tavoite: määritellään toimenpideaskelmerkit merkittävimpien kohteiden osalta strategiakauden aikana.

Mittari: operatiivisen johtamisen osana on määritelty tarkemmat askelmerkit tämän strategian toteuttamiseksi.

Esimerkiksi kohteelle suunnitellaan tehtäväksi kuntoarvio ja PTS-ohjelma.



TAVOITTEET: TOIMINNALLISUUS-KÄYTTÖTARVE JA TEKNISET ARVOT -ARVIOINTI

Toiminnallisuus-käyttötarve:

Tavoitteen kuvaus: Keskeisimpien säilytettävien kohteiden toiminnallisuus-käyttötarve-selvitykselle on asetettu tavoitearvo kiinteistöstrategiassa: tavoitearvon tulee olla vähintään "3".

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

Tekniset arvot ja korjausvelka:

Tavoitteen kuvaus: Suuntaa-antavan korjausvelan kokonaismäärää (koko kiinteistö- ja toimitilasalkku) pienennetään vähintään 25 %:lla eli noin 17 miljoonalla eurolla strategiakauden aikana korjaus- tai purkavien uudishankkeiden, luopumisten ja yhtiöittämisten kautta: vuoden 2025 tilanne kiinteistöstrategian laatimisen yhteydessä vs. tarkasteluhetki ja kiinteistöstrategiakauden viimeinen vuosi.

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

TAVOITTEET: TILOJEN TEHOSTAMINEN

Tavoitteen kuvaus: Tilojen pinta-alaa (h²) pienennetään vähintään 20 %:lla eli noin 50 960 huoneistoneliöllä strategiakauden aikana luopumisten ja yhtiöittämisten kautta: vuoden 2025 tilanne kiinteistöstrategian laatimisen yhteydessä vs. tarkasteluhetki ja kiinteistöstrategiakauden viimeinen vuosi. Tilojen tehostaminen edistää osaltaan sekä korjausvelan että energiankulutuksen vähentämisen tavoitteita.

Mittarin kuvaus: Arviointi toteutetaan vähintään kerran toimintavuoden aikana laskemalla koko salkun suuntaantava pinta-ala (kohteittain). Mikäli saatu arvo ylittää strategiassa asetetun tavoitearvon kiinteistöstrategiakauden viimeisenä vuonna, tavoite ei ole toteutunut.

TAVOITTEET: YHTIÖITETTÄVÄT KIINTEISTÖT YHTIÖITETTY

Tavoitteen kuvaus: Kunnan hoitaessa tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen tulee pääsääntöisesti antaa tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (Kuntalaki 126 §). Esimerkiksi hyvinvointialueelle vuokrattuihin kiinteistöihin liittyy yhtiöittämisvelvoite, joiden osalta kunnan tulee yhtiöittää hyvinvointialueelle vuokratut kiinteistöt siirtymäajan kuluessa (HVA:n vuokrasopimuskausi 3+1 v).

Mittarin kuvaus: Arviointi strategiakauden lopulla, onko yhtiöitettävät kiinteistöt yhtiöitetty: Kyllä / Ei.



TAVOITTEET: ENERGIANSÄÄSTÖ

Olosuhdeseurannan lisääminen

Tavoitteen kuvaus: Kiinteistöjen olosuhteita ryhdytään seuraamaan LoRaWAN-verkkoa hyödyntäen. Tavoitteena on, että strategiakauden lopussa vähintään 60 %:a koko kiinteistösalkun rakennusten pinta-alasta on nykyistä tarkemman seurannan piirissä.

Mittari: Arviointi strategiakauden lopulla, onko vähintään 60 % kiinteistösalkun rakennusten pinta-alasta seurannan piirissä: Kyllä / Ei.

Öljylämmityksestä luopuminen

Tavoitteen kuvaus: Kaupunki luopuu öljylämmityksestä omistamissaan kiinteistöissä vuoden 2025 loppuun mennessä.

Mittarin kuvaus: Arviointi vuoden 2025 lopulla, onko öljylämmityksestä luovuttu kaupungin omistamissa kiinteistöissä: Kyllä / Ei.



Kaukolämmön kulutuksen vähentäminen

Tavoitteen kuvaus: Vuotuista kaukolämmönkulutusta vähennetään strategiakauden loppuun mennessä vähintään 6 %:lla. Vuoden 2025 tilanne kiinteistöstrategian laatimisen yhteydessä vs. tarkasteluhetki ja kiinteistöstrategiakauden viimeinen vuosi.

Mittari: Arviointi toteutetaan vähintään kerran toimintavuoden aikana laskemalla koko kiinteistösalkun kaukolämmön kulutus. Mikäli saatu arvo ylittää strategiassa asetetun tavoitearvon kiinteistöstrategiakauden viimeisenä vuonna, tavoite ei ole toteutunut.

Sähkön kulutuksen vähentäminen

Tavoitteen kuvaus: Vuosittaista sähkönkulutusta vähennetään vähintään 6 %:lla strategiakauden loppuun mennessä. Vuoden 2025 tilanne kiinteistöstrategian laatimisen yhteydessä vs. tarkasteluhetki ja kiinteistöstrategiakauden viimeinen vuosi.

Mittari: Arviointi toteutetaan vähintään kerran toimintavuoden aikana laskemalla koko kiinteistösalkun sähkön kulutus. Mikäli saatu arvo ylittää strategiassa asetetun tavoitearvon kiinteistöstrategiakauden viimeisenä vuonna, tavoite ei ole toteutunut.



Rakennuskannan sertifiointi

Tavoitteen kuvaus: Uudet kiinteistöt täyttävät Joutsenmerkki-sertifikaatin vaatimukset. Tällä pyritään rakennusten ympäristöystävällisyyteen ja terveellisyyteen. Joutsenmerkin kriteereillä pyritään varmistamaan, että esimerkiksi asuintalo, koulu tai päiväkotito on ympäristöystävällinen koko sen elinkaaren ajan, rakennusvaiheesta materiaalien kierrätykseen asti. Joutsenmerkitty rakentaminen tarkoittaa, että energiatehokkuus on parasta A-luokkaa, rakennusmateriaalit täyttävät tiukat ympäristö- ja terveysvaatimukset sekä sitä, että materiaalivalinnat ja suunnitteluratkaisut edistävät kiertotaloutta ja kestävää metsänhoitoa. Ympäristöhyötyjen lisäksi Joutsenmerkki huomioi sisäilman laadun ja tilojen viihtyisyyden. Vaatimuksia on asetettu myös rakennusprosessille sekä rakentamisen laadunhallinnalle. Siksi Joutsenmerkityssä talossa on terveellistä ja turvallista asua, oppia ja työskennellä.

Mittari: Arviointi toteutetaan strategiakauden päätteeksi. Onko jokaiselle strategiakauden aikana uudisrakennetulle rakennukselle myönnetty Joutsenmerkki: Kyllä / Ei.



TAVOITTEET: SISÄILMAOLOSUHTEET

Tavoitteen kuvaus: Strategiakauden aikana selvitetään tarkoituksenmukainen käytäntö sisäilmaolosuhteiden seurantaan sekä asetetaan tältä pohjalta tavoitetaso.

Mittarin kuvaus: Strategiakauden aikana on muodostettu tarkoituksenmukainen käytäntö ja tavoitetaso sisäilmaolosuhteille: Kyllä / Ei.

Kaikkien tavoitteiden ja mittareiden kuvauksesta raportoidaan strategian hyväksyneelle päätöksentekaelimellä vähintään kerran vuodessa.

6. LIITTEET

- *Kiinteistölistaus 2025*
- *Kiinteistöt kartalla 1-12*

Tärkeää huomioitavaa:

Tämä kiinteistöstrategia liitteineen sisältää yleisluonteisia laskelmia, numeerisia arvioita ja muita tietoja, joiden tarkoitus on antaa suuntaa-antavaa taustatietoa kiinteistöjen kehittämisen, omistamisen ja hallinnoinnin tueksi. Laskelmat ja arviot ovat luonteeltaan suuntaa-antavia, eivätkä ne ole absoluuttisia. Tiedot eivät myöskään ole kattavia eivätkä välttämättä sovellu jokaisen kiinteistön tai markkina-alueen erityisolosuhteisiin.

Vaikka tässä yhteydessä pyritään varmistamaan tietojen ja arvioiden oikeellisuus ja ajantasaisuus, ei voida taata, että ne pitävät paikkansa julkaisupäivän jälkeen tai että ne soveltuvat yksittäisen käyttäjän tarpeisiin. Kiinteistömarkkinat ja lainsäädäntö voivat muuttua nopeasti, mikä saattaa vaikuttaa merkittävästi tässä esitettyihin numeerisiin ennusteisiin, laskelmiin tai johtopäätöksiin.

©finproma