

KIINTEISTÖSTRATEGIA

SUONENJOEN KAUPUNKI



SISÄLLYSLUETTELO

1	KIINTEISTÖSTRATEGIAPROSESSI	6
1.1	Johdanto.....	6
1.2	Työryhmän asettaminen.....	6
1.3	Kiinteistöstrategiaprosessin tavoitteet	6
1.4	Kiinteistöstrategian sisältö	7
1.5	Kiinteistöstrategian laadinta	7
2	KUNNAN ARVOT JA TAVOITTEET	8
3	TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA KOKONAISTILANTARPEEN KUVAUS	10
3.1	Toimintaympäristön muutokset.....	10
3.2	Väestön kehitys ja palvelutarve	10
3.2.1	Väestöennuste ja väestörakenteen muutokset	10
3.2.2	Väestön kehitys ja palvelutarve	13
3.3	Kunnan tulojen ja menojen kehitys	14
3.4	Kiinteistöjen käyttötalous	15
3.5	Rakentaminen	17
4	KIINTEISTÖJEN NYKYTILA	18
4.1	Rakennuskanta.....	18
4.2	Kiinteistöjen salkutus	21
5	KIINTEISTÖSTRATEGIAN VISIO JA TAVOITTEET	27
5.1	Visio.....	27
5.2	Tavoitteet.....	27
5.3	Kiinteistöjen omistus	28
6	STRATEGISTEN TAVOITTEIDEN MITTARIT.....	28
7	STRATEGISET VALINNAT JA TOIMET TAVOITTEISIIN PÄÄSEMISEKSI	29

7.1 Rakennusten arviointiperusteet	29
7.2 Kiinteistöomaisuuden hallinta	32
7.3 Rakennusmäärän sopeuttaminen.....	33
7.4 Kiinteistökehitys.....	33
7.5 Vuokran määrittäminen ja vuokratilojen luovutus	33
7.6 Kunnossapito	33
7.7 Kiinteistöjen ylläpito.....	34
7.8 Energia- ja ilmasto.....	34
8 KIINTEISTÖSTRATEGIAN TOTEUTUMINEN	35
LIITE 1: KIINTEISTÖESITTELY	

VASTUULAUSEKE

Tämän raportin löydökset ja johtopäätökset perustuvat saatuihin lähtötietoihin, aineistoihin, sekä haastatteluihin ja kohdetarkastushavaintoihin. Selvitystyö ja raportti on suoritettu ammattilaisista koostuvalla projektihenkilöstöllä noudattaen erityistä huolellisuutta, mikä on varmennettu laatutarkastuksin. Toimeksiantajalta saatujen tietojen oikeellisuuteen luotetaan toimeksiannon lähtökohtana. Raportissa esitetyt tekniset nykyarvon tunnusluvut ovat arvioita ja perustuvat saatavilla olevaan lähtötietoaineistoon, laskelmiin ja asiantuntijanäkemykseen. Tämä raportti on laadittu ainoastaan tilaajalle, ellei erikseen muuta sovita. Conmer Oy ei vastaa raportin sisällöstä kolmansille osapuolille. Vastuu raportista noudattaa konsulttialan yleisiä sopimusehtoja KSE 2013.

Haidar Medallal
Projektipäällikkö & Strategiakonsultti
Head of Real Estate Management, CEO
CONMER OY

KIINTEISTÖSTRATEGIA

**Suonenjoen kaupunki,
Keskuskatu 3, 77601 Suonenjoki**

1 KIINTEISTÖSTRATEGIAPROSESSI

1.1 Johdanto

Toiminnan strategisella tasolla kiinteistöille määritellään visio optimaalisen, kunnan toimintaa ensisijaisesti palvelevan kiinteistöportfolion saavuttamiseksi ja tavoitteisiin pääsemiseksi. Kiinteistöstrategia toimii ohjeistona taktisen ja operatiivisen tason toiminnalle strategisiin tavoitteisiin pääsemiseksi rakennusten omistamisen, käytön ja ylläpidon osalta keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä vastaamaan toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin. Kiinteistöstrategia pohjautuu kuntastrategiaan, jossa on määritelty missio, toiminta-ajatus ja visio, sekä toimintasuunnitelma. Taktisella tasolla toteutetaan kiinteistöstrategiaa ja johdetaan operatiivista toimintaa strategian ja kiinteistökohtaisten tavoitteiden mukaisesti. Organisaation kiinteistöstrategian pohjalta voidaan muodostaa kohdekohtainen toimenpidesuunnitelma yksittäiseen kiinteistöön.

1.2 Työryhmän asettaminen

Kiinteistöstrategiatyöhön on nimetty työryhmä, johon on kuulunut Tekninen johtaja Kimmo Hälinen ja Kiinteistöpäällikkö Eero Talja. Strategian laadinta ja koordinointi on toteutettu Kiinteistöjohdon konsulttina toimivan Conmer Oy:n toimesta. Projektipäällikkönä ja konsulttina on toiminut Conmer Oy:n puolelta strategiakonsultti Haidar Medallal. Strategiatyöhön on lisäksi osallistettu tilankäyttäjän edustajaa.

1.3 Kiinteistöstrategiaprosessin tavoitteet

Suonenjoen kaupungin haasteina ovat väestömäärän ja sen myötä tilantarpeen väheneminen. Erityisesti lapsimäärän pientyminen alueella, mikä on tuonut tarvetta tilankäytön ja toimintojen sopeuttamiselle pitkäjänteisesti. Samaan aikaan hyvinvointialueiden perustaminen on muuttanut toimintaympäristöä.

Kiinteistöstrategian tavoitteena on kuvata kiinteistökannan käytön, omistuksen, rahoituksen, yllä- ja kunnossapidon tavoitteet, sekä määrittää organisaatiolle soveltuvat toimintamallit tavoitteisiin pääsemiseksi keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. Kiinteistöstrategiatyön taustalla on kaupungin strategia 2018 - 2025 johon

kiinteistöstrategia perustuu. Kunnan tilantarpeiden arvioinnin tausta-aineistona on käytetty väestön kehittymisen ennusteita, sekä kaupungin kiinteistöjen kehittämissuunnitelmaa.

Kiinteistöstrategiatyön osana kahteen kunnan rakennukseen tehtiin katselmus merkittävimpien tulevien korjaustarpeiden arvioimiseksi seuraavan 10 vuoden aikajaksolle. Katselmukset tehtiin Futuria -päärakennukseen ja Suonenjoen yhtenäiskoulun vanhalle osalle. Katselmoinnin myötä saatiin kokonaiskuva rakennusten nykykunnosta. Lisäksi laadittiin olemassaolevan tiedon pohjalta kunnossapidolle ennusteet niihin kiinteistöihin, joita ei katselmoitu.

1.4 Kiinteistöstrategian sisältö

Kiinteistöstrategiassa selvitetään toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset, sekä organisaatiolle soveltuvat toimintamallit tavoitteisiin pääsemiseksi. Kiinteistöstrategisten tavoitteiden pohjalta laaditaan rakennuskohtaiset tavoitteet ja toimenpiteet Futurian päärakennukseen ja yhtenäiskoulun vanhalle osalle, mitkä löytyvät kiinteistöstrategian liitteenä. Rakennusomaisuuden nykytilan määrittäminen perustuu saatuihin lähtötietoihin, sekä rakennusten luokitukseen teknisestä näkökulmasta. Kyseisten rakennusten tekniset nykyarvot on määritetty tämän strategiatyön yhteydessä asiantuntija-arvioon perustuen Haahtelan nykyhintataulukoiden ja ohjeiden pohjalta.

1.5 Kiinteistöstrategian laadinta

Strategian laadinnan lähtökohtana on kunnan kokonaisedun toteutuminen kiinteistöomaisuuden hyvän omistamisen, hallinnoinnin ja ylläpidon myötä. Strategian tulee palvella toimintaa ja kestäviä ratkaisuja. Strategiassa otetaan kantaa siihen, mitä kiinteistöjä toiminnan kannalta tarvitaan ja miten huolehditaan ydintoiminnan edellyttämistä toimitiloista. Kiinteistöstrategian laadinnan työryhmässä on ollut mukana Suonenjoen kaupungin teknisen palvelun edustajat. Strategiatyöhön on lisäksi osallistettu sivistystoimen edustaja. Tavoitteisiin pääsemistä mitataan ja toiminnan strategisten tavoitteiden mukaisuutta arvioidaan vuosittain. Kiinteistöstrategia päivitetään 5 vuoden välein. Kiinteistöstrategian päivityksestä vastaa Suonenjoen kaupungin tekninen osasto.

2 KUNNAN ARVOT JA TAVOITTEET

Kunnan arvot ja periaatteet

Kaupungin visio ja arvot on kuvattu Suonenjoen kaupungin 2025 ulottuvassa strategiassa. Kunnalla on lisäksi valmisteilla Visio -niminen strategia, joka ulottuu 2040 asti.

Kaupungin toimintaa ohjaavia periaatteita ovat rohkeus, yhteystyö ja vastuullisuus. Suonenjoen kaupungin visiona on uskallus ja halu kasvaa, sekä olla hyvämaineinen ja tunnettu seutukaupunki. Kaupungin toiminta-ajatuksena on sujuva ja aktiivinen arki viihtyisässä elinympäristössä tarjoamalla elämisen ja olemisen helppoutta turvallisessa kasvuympäristössä, missä arki sujuu ja kuntalaiset viihtyvät ja jossa hyvän elämisen edellytykset ovat kohdillaan. Tämä pyritään takaamaan hyvillä ja monipuolisilla lähipalveluilla, erinomaisilla liikunta- ja vapaa-ajan palveluilla, hyvällä liikenteen tavoitettavuudella, sekä luonnonläheisyydellä.

Strategian painopisteet

Suonenjoen kaupungin strategian painopisteitä ovat:

- Aktiivinen ja hyvinvoiva suonenjokelainen:
 - Omaehtoiseen toimintaan kannustaminen
 - Ennakointi ja ennaltaehkäisevät palvelut
 - Ylpeä kotiseudustaan

Painopisteessä korostuvat lähipalvelujen riittävyys ja saavutettavuus, mikä linkittyy kiinteistöstrategiaan tilankäytön ja toimintojen sopeuttamisen osalta. Tilojen osalta tilankäytön tehostaminen ja toimintojen yhdistäminen tulee pyrkiä toteuttamaan siten, että palvelut ovat saavutettavissa myös toimintojen yhdistämisen jälkeen.

- Asumisen ja elinympäristön kehittäminen:
 - Monipuolinen tontti- ja asuntokanta
 - Liikenteellinen tavoitettavuus
 - Viihtyisä kaupunkikuva

Kaavoituksessa otetaan huomioon monipuolinen asuminen ja lähiluonnon vaaliminen. Kaavoituksessa huomioidaan palveluiden sijoittuminen. Keskusta-aluetta kehitetään ja samalla pyritään vauhdittamaan asemaseudun rakentamista. Haja-asutusalueilla pyritään varmistamaan kohtuuhintaisten tonttien saatavuus. Palveluiden ja asuinalueiden kehittymisen myötä edistetään liikenteellistä tavoitettavuutta, kuten joukkoliikenteen saavutettavuutta.

- Savon yrittäjämyönteisin kaupunki:
 - Ammattitaitoinen ja osaava työvoima
 - Aktiivinen yhteistyö
 - Arvosta suonenjokelaista

Monipuolisen elinkeinorakenteen tukeminen ja alueen yritystoiminnan tukeminen edellyttää toimintaa tukevien tilojen mahdollistamisen. Vastaamalla kehittyvien yritysten tilatarpeisiin ja tarjoamalla toimintaa tukevia tiloja, sekä toimimalla aktiivisena kumppanina yritysten kanssa, pystytään vastaamaan olemassa olevien ja uusien yritysten toimintaedellytysten turvaamiseen ja kasvun tukemiseen. Lisäksi paikallisilla yrityksillä on mahdollisuus osallistua hankintoihin kokonaistaloudellisuus huomioiden.

- Viestinnän ja toiminnan uudistaminen
 - Prosessien sujuvoittaminen ja jatkuva parantaminen
 - Digi ja monikanavaisuus
 - Osallistaminen

Palvelut pyritään järjestämään taloudellisesti kestäväällä tavalla, johon voidaan osaltaan vaikuttaa tilankäytön sopeuttamisella. Samalla otetaan uusia vaihtoehtoisia toimintamalleja käyttöön ja hyödynnetään kumppaneita palvelujen tuottamiseen. Henkilöstön työhyvinvoinnista ja työssäjaksamiseen voidaan osaltaan myös vaikuttaa viihtyisällä työympäristöllä.

3 TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA KOKONAISTILANTARPEEN KUVAUS

3.1 Toimintaympäristön muutokset

Merkittävimpiä toimintaympäristöön vaikuttavia tekijöitä ovat Suonenjoen kaupungin väestömäärän väheneminen, mikä vaikuttaa suoraan talouteen. Ikärakenteen muutokset, erityisesti lapsimäärän pieneneminen sekä senioriväestön määrän lisääntyminen kunnassa on muodostanut tarvetta kiinteistöomaisuuden sopeuttamiselle ja tilankäytön tehostamiselle vastaamaan nykyistä ja tulevaa tilantarvetta.

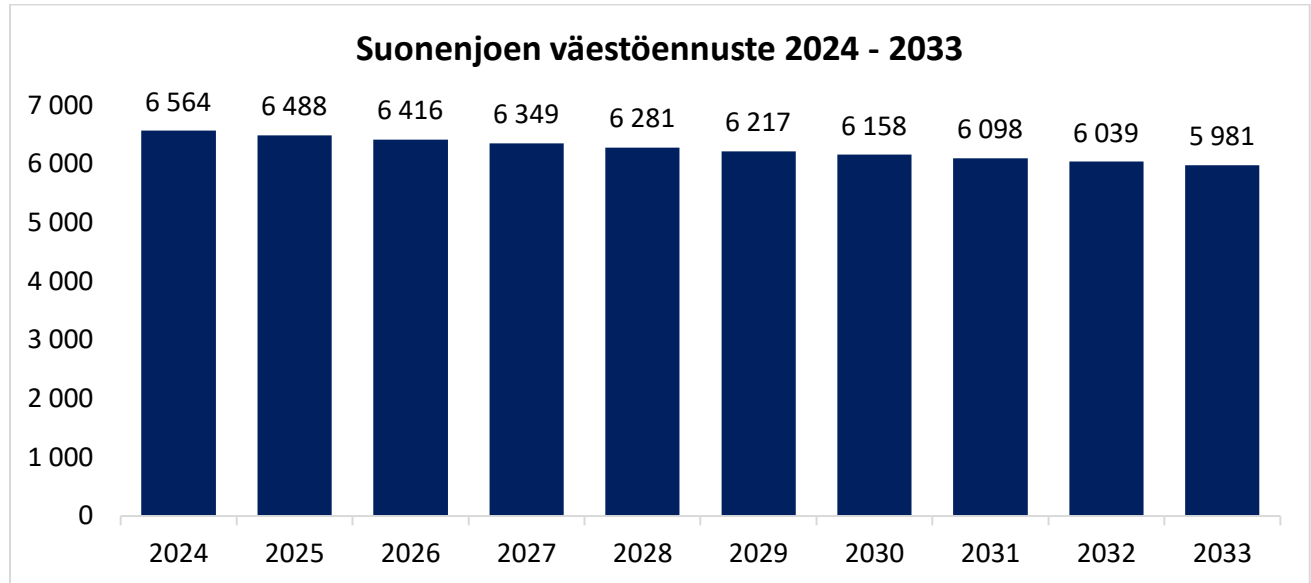
Kiinteistötoimea ohjaavia muutosvoimia ja megatrendejä, johon kunta pyrkii toiminnallaan vastaamaan, ovat lisäksi energia ja ilmastonmuutos. Kuntasektorilla merkittävä ja näkyvin muutos on Sote -kiinteistöjen mahdollinen yhtiöittäminen. Kiinteistöillä ja kiinteistötoimen ratkaisulla on merkittävä rooli megatrandeihin ja muutosvoimiin varautumisessa.

3.2 Väestön kehitys ja palvelutarve

3.2.1 Väestöennuste ja väestörakenteen muutokset

Tilastokeskuksen väestötilastojen mukaan Suonenjoen kaupungin väestömäärä on laskenut 1990-luvulta alkaen. 2000-luvulle tultaessa kaupungin väestömäärä on alittanut 8 000 asukkaan rajan, minkä jälkeen väestökehitys on ollut laskeva. Taulukossa 1 on esitetty ennuste Suonenjoen kaupungin väestömäärän kehityksestä vuosien 2024–2033 aikana. Suonenjoen väestömäärän ennustetaan laskevan keskimäärin noin 1 %:n vuosivauhdilla vuoteen 2033.

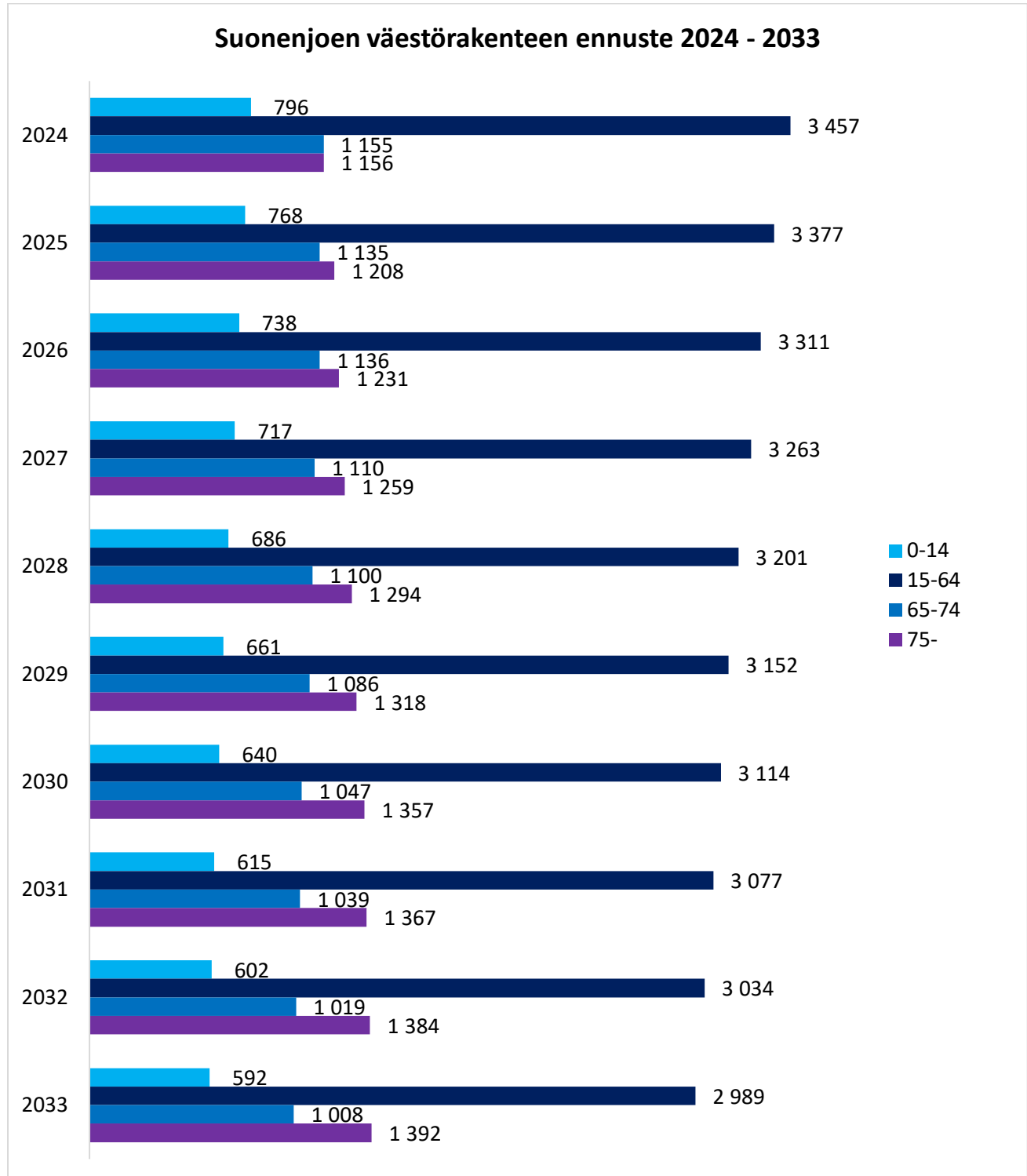
Taulukko 1. Suonenjoen väestöennuste 2024–2033.



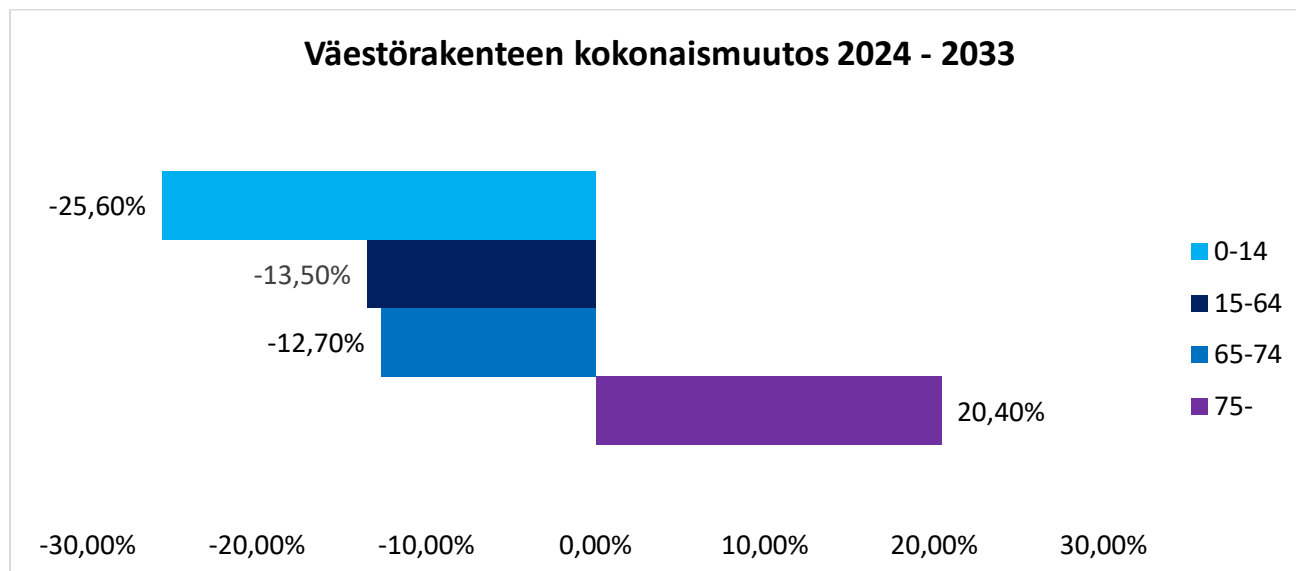
Suurin osa Suonenjoen kaupungin asukkaista kuuluu 15–64-vuotiaiden ikäryhmään. Yli 64-vuotiaita asukkaista on yli 35 %. Kaupungin asukkaista noin 18 % on 75-vuotias tai vanhempi. Taulukossa 2 on esitetty kaupungin väestörakenteen kehityksen ennustetta vuosina 2024–2033.

Taulukko 3 kuvaa väestörakenteen kokonaismuutoksen ennustetta eri ikäluokissa tarkastelujaksolla. Huomionarvoisimpina nähdään 75-vuotaiden ja vanhempien asukkaiden ja 0–14-vuotiaiden lasten ikäkausien ennusteet. 75-vuotiaiden ja vanhemman väestön määrän ennustetaan kasvavan noin viidenneksen vuodesta 2024 vuoteen 2033. 0–14-vuotiaiden lasten osuuden ennustetaan laskevan neljänneksen nykyisestä.

Taulukko 2. Suonenjoen kaupungin väestörakenteen ennuste vuosina 2024 – 2033.



Taulukko 3. Suonenjoen kaupungin väestörakenteen kokonaismuutoksen ennuste vuosina 2023–2033.



3.2.2 Väestön kehitys ja palvelutarve

Suonenjoen kaupungin väestöennuste osoittaa selkeitä muutoksia eri ikäryhmien välillä. Alle 14-vuotiaiden lasten määrän ennustetaan laskevan merkittävästi, kun taas 75 vuotta ja vanhempien määrän ennustetaan kasvavan huomattavasti. Toteutuessaan tämä vaikuttaa merkittävästi kunnan tuleviin tilatarpeisiin seuraavan viiden ja 10 vuoden aikajänteellä. Varhaiskasvatus- ja koulutilojen tarve tulee todennäköisesti vähentymään tulevina vuosina, kun alle 14-vuotiaiden lasten määrä laskee. Seniori- ja palveluasuntojen kysynnän voidaan ennustaa kasvavan tulevina vuosina ikääntyvän väestön määrän kasvaessa. Kaupungin ikääntyvä väestö kasvattaa tarvetta ikäihmisille sunnatuille palveluille, kuten tarvetta kotihoidolle ja palveluasumiselle.

Hyvinvointialueen vastuulle kuuluvia sosiaali- ja terveystalvluja 1.1.2023 alkaen ovat muun muassa terveysasemien palvelut, neuvolapalvelut, oppilas- ja terveydenhuollon palvelut, lapsiperheiden sosiaalipalvelut, sosiaalityö sekä ikääntyneiden kotihoito ja asumispalvelut. Sote-uudistuksella halutaan muun muassa turvata yhdenvertaiset ja laadukkaat sosiaali-, terveys- ja pelastustoimen palvelut kaikille suomalaisille, kehittää palvelujen saatavuutta ja saavutettavuutta, hillitä kustannusten kasvua sekä vastata ikääntymisen ja syntyvyyden laskun aiheuttamiin haasteisiin.

3.3 Kunnan tulojen ja menojen kehitys

Kaupungin tulot muodostuvat pääosin omista verotuloista ja valtionosuuksista. Vuonna 2024 Suonenjoen kaupungin tuloveroprosentti on 9,10 % mikä on hieman korkeampi kuin keskimääräinen veroprosentti Manner-Suomessa. Sote-uudistuksen seurauksena vastuu sosiaali- ja terveyspalveluiden järjestämisestä on siirtynyt kunnilta hyvinvointialueille, mikä on vähentänyt kuntien menot alle puoleen aiemmasta. Kuntien verotuloista osa, joka on aiemmin käytetty sosiaali- ja terveyspalveluiden rahoitukseen, on siirtynyt hyvinvointialueille.

Taulukossa 4 on esitetty Suonenjoen kirjanpidossa vuonna 2020–2021 toteutuneet verotulot ja verotulojen arvioitu kehitys vuosina 2020–2024. Vuoden 2024 talousarviossa kunnan kokonaisverotuloiksi on arvioitu 15,4 miljoonaa euroa, mikä on lähes samalla tasolla edellisvuoteen verrattuna, jolloin kokonaisverotulon arvioidaan olevan 15,7 miljoonaa euroa. Kunnallisvero on ollut kaupungin merkittävin verolaji, ja vuonna 2023 sen arvioitiin tuottavan kunnalle noin 11,3 miljoonaa euroa. Vuoden 2023 talousarviossa kunnallisveron arvioidaan tuottavan noin puolet edellisvuoden määrästä, jolloin kunnallisveron määrä oli noin 22 miljoonaa euroa.

Yhteisöveron tuotto on vaihdellut vuosien varrella, mutta sen osuus kunnan verotuloista on ollut suhteellisen pieni. Kiinteistövero on ollut Suonenjoen kolmanneksi suurin verolaji, ja sen tuotto on hieman noussut suhteellisen tasaisesti viime vuosina. Kunnan kiinteistöveroprosentit säilyvät vuoden 2023 tasolla.

Taulukko 4. Suonenjoen kaupungin verotulot ja niiden kehitys 2020–2024
(Lähde: Suonenjoen kaupunki, Tilinpäätös 2022 & Talousarvio 2024).

Verotulot, 1 000 000 €	TP 2020	TP 2021	TP 2022	TA 2023	TA 2024
Kunnallisvero	20,71	21,51	22,05	11,30	10,80
<i>Muutos, %</i>	-1,5 %	3,9 %	2,5 %	-48,8 %	-4,4 %
Yhteisövero	1,94	2,82	2,74	2,30	2,50
<i>Muutos, %</i>	10,2 %	45,4 %	-2,8 %	-16,0 %	8,7 %
Kiinteistövero	1,66	1,85	1,91	2,10	2,10
<i>Muutos, %</i>	-8,3 %	11,4 %	3,2 %	9,9 %	0 %
Yhteensä	24,31	26,18	26,7	15,70	15,40
<i>Muutos, %</i>	5,4 %	7,7 %	2 %	-41,2 %	-1,9 %

3.4 Kiinteistöjen käyttötalous

Suonenjoen kaupungin teknisten palveluiden toimialue vastaa kiinteistöpalvelujen ja kiinteistöhuollon tuottamisesta kokonaisedullisesti omiin kiinteistöihin. Taulukossa 5 on esitetty Suonenjoen kaupungin kiinteistöjen palvelualueen talousarvion mukainen käyttötalouden toteutumisen ennuste vuodelle 2024.

Talousarvio osoittaa, että kiinteistöjen palvelualueen toimintatuotot olisivat yhteensä 2 958 400 euroa, mikä olisi 5,2 % edellisvuoteen verrattuna korkeampi. Toimintamenot tulisivat olemaan yhteensä -2 911 800 euroa ja siten 0,9 % edellisvuoden talousarvioon nähden korkeammat. Tilikauden toimintatuotot ylittivät toimintakulut toimintakatteen ollessa 46 600 euroa. Tilikauden lopullinen nettotulos suunnitelmanmukaisten poistojen ja vyörytysten jälkeen tulisi olemaan -844 000. Tulosta painoi merkittävästi rakennusten poistoerien vaikutus.

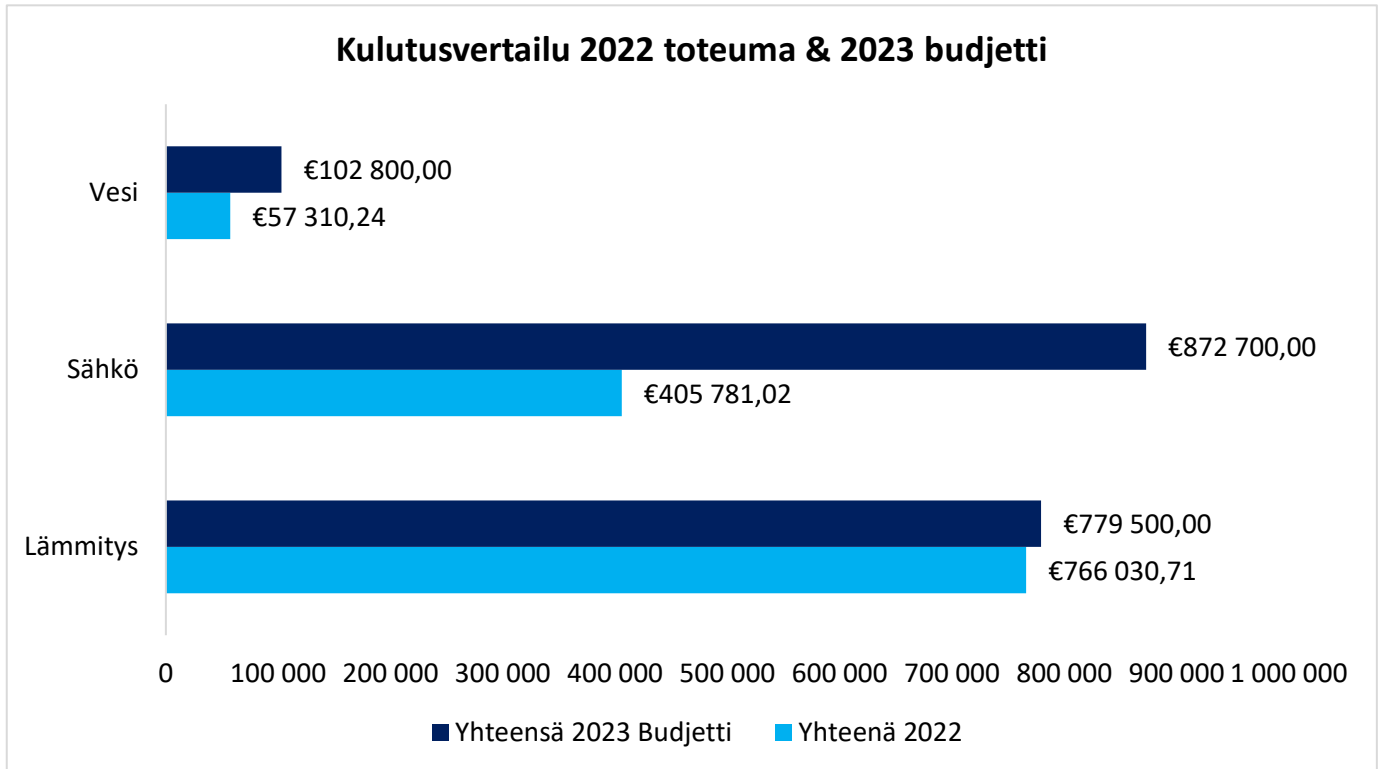
Taulukko 5. Käyttötalouden toteutuminen - Kiinteistöjen palvelualue

Lähde: Suonenjoen kaupungin talousarvio 2024.

Käyttötalous	Talousarvio 2023	Talousarvio 2024	Muutos €	Muutos %
Toimintatulot	2 813 200	2 958 400	145 200	5,2 %
Toimintamenot	-2 885 100	-2 911 800	-26 700	0,9 %
Toimintakate	-71 900	46 600	118 500	-164,8 %
Suunnitelmapoistot	-789 300	-847 300	-58 000	7,3 %
Vyörytykset	-42 700	-43 300	-600	1,4 %
Netto	-903 900	-844 000	59 900	-6,6 %

Kaaviossa 1 on esitetty kulutusvertailu tilikaudella 2022 ja vuoden 2023 budjetti. Suurin ero arvioidaan tulevan sähkön kulujen muutoksesta. Vuonna 2023 sähkön kulujen arvioidaan olevan yli kaksinkertaiset edellisvuoteen verrattuna. Myös veden kustannusten arvioidaan olevan suuremmat edellisvuoteen nähden. Lämmityksen osalta kulujen arvioidaan hieman nousevan.

Kaavio 1. Tilapalvelujen ylläpitokustannukset tilikaudella 2022 ja 2023 budjettiarvot.



Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2023 kiinteistöjen ylläpitokustannukset nousivat yleisesti 3,6 % edellisvuoteen nähden (3. vuosineljännes). Vastaavana ajankohtana vuonna 2022 kustannukset nousivat 11,5 %. Aiempina vuosina (2018–2021) ylläpitokulut ovat nousseet vuosittain keskimäärin 2 %. Kuluerittäin tarkasteltuna vuonna 2022 merkittävimmin kasvoivat kiinteistöjen sähkön kustannukset, lisäksi lämmityksen ja jätehuollon kustannukset kasvoivat merkittävästi.

Suonenjoen kaupungin taloussuunnitelmassa (2021 - 2025) on vaikutusta myös teknisten palveluiden toiminnan ja talouden suunnitteluun. Lisäksi Sote -kiinteistöjen tulevaisuuden omistusratkaisun myötä on odotettavissa rakenteellisia ja toiminnallisia sopeuttamistoimenpiteitä, joita toteutetaan toimialojen sopeuttamistoimenpiteiden lisäksi. Sopeuttamistoimenpiteiden vaikuttavuutta arvioidaan kokonaisvaltaisesti.

Talouden pitkántähtäimen suunnitelmassa 2021 – 2025 on nostettu seuraaviin osa-alueisiin kohdistuvia sopeuttamistoimenpiteitä:

- Toiminnalliset muutokset sekä prosessien tarkastelu ja tehokkuus
- Kustannustason leikkaaminen ei-lakisääteisten palvelujen / menojen osalta
- Palveluverkoston ja palvelutason tarkastelu
- Henkilöstö menoihin kohdentuvat suorat toimenpiteet
- Veronkorotukset

Edellä mainittujen osa-alueiden lisäksi teknisten palveluiden toimialaan kohdistuvia toimialakohtaisia tasapainottamistoimenpiteitä ovat:

- Palvelutason määrittäminen ulkoalueiden osalta. Tavoitteena huollettavien / kunnossapidettävien ulkoalueiden määrällinen alentaminen laadittavan suunnitelman mukaisesti.
- Kiinteistöjen kehittämissuunnitelman mukaiset toimenpiteet tarpeettomista kiinteistöistä luopumiseksi, myyntien toteuttamiseen ja palveluverkon tarpeisiin vastaamiseen.
- Toiminnallisen ja vaihtoehtoisen palvelutuotannon selvittäminen kaupungin oman konekaluston osalta tulevien investointipäätösten yhteyteen.
- Hallinnon tarvitsemien toimistotilojen selvittäminen mahdollisesti muuttuvaan tilatarpeeseen nähden. Vaikutukset etätyön lisääntyminen, mahdollinen maakunnallinen SoTe / hyvinvointialue, ostopalvelutuottajien tilatarpeen käytön väheneminen.

3.5 Rakentaminen

Rakentaminen hidastui merkittävästi vuoden 2022 lopussa merkittävästi koko maassa ja vuodelle 2023 arvioidaan olevan 6-8 %. Rakentamisen tuotannon ennustetaan kääntyvän vuonna 2024. Valtiovarainministeriön Rakennusalan suhdanneryhmä (RAKSU) arvioi asuntoaloitusten toteutumisen koko maassa jäävän noin 23 000 asuntoon vuonna 2023.

(Lähde: Rakentaminen 2023–2024 - Syksy 2023, Valtiovarainministeriön julkaisuja – 2023:61)

Suonenjoella rakennusluvut ja aloitukset ovat vuodesta 2022 asti olleet selvässä laskussa ja rakennusinvestointien laskun odotetaan jatkuvan myös vuonna 2024. Alueella on kuitenkin tunnistettu tarvetta lisääsuntokannalle. Samalla kaupungin palvelurakennuskannan peruskorjaustarpeet kuitenkin aiheuttavat velkataakkaa.

4 KIINTEISTÖJEN NYKYTILA

Suonenjoen kaupungin kiinteistökantaan kuuluu koulut, päiväkodit, kirjastot, liikunta- ja vapaa-aika, sote, toimistot ja liikehuoneistot, hallit ja tehdasrakennukset, sekä asuinrakennukset. Osassa rakennuksista, kuten Futurian päärakennuksessa on lisäksi useita eri toimijoita. Seuraavassa on esitetty kunnan rakennukset käyttötarkoituksen mukaan. Kiinteistöstrategian liitteessä 1 on esitetty rakennuskohtaiset strategiset tavoitteet ja toimenpiteet kunnan merkittävimmistä rakennuksista. Merkittävimpiä ovat Yrityspuisto Futurian ja Suonenjoen Yhtenäiskoulu.

4.1 Rakennuskanta

Koulut

Suonenjoen kaupungissa on 4 koulua, joista yhtenäiskoulun kokonaisuus käsittää Lintharjun- ja Kaatron koulun sekä lukion, jotka ovat käytössä omina kustannuspaikkanimikkeinään. Koulurakennuksia on ajansaatossa peruskorjattu tai perusparannettu pois lukien Uusi Kaatro rakennusta, joka on valmistunut 2014.

Taulukko 6. Koulurakennusten perustiedot

Rakennus	Pinta-ala, m ²	Tilavuus, m ³	Rakennettu	Peruskorjaus/ perusparannus
Lukio	1 124	5 017	1969	2011
Yhtenäiskoulu: Lintharjun koulu	1969	5875	1969	2005
Yhtenäiskoulu: Uusi Kaatro	2823	14000	2014	-
Sammalselän ala-aste	2118	9100	1988	(Luopuminen 2025)
Iisveden ala-aste	1612	5850	1954	2017
Lempyyn ala-aste	468	1820	1925	1983

Päiväkodit

Päiväkotirakennuksia on yhteensä 3. Päiväkotirakennuksista Valkeisenmäen päiväkodista ollaan mahdollisesti luopumassa lähitulevaisuudessa. Kopolan ja lisveden päiväkodit on peruskorjattu 2011 – 2012 välisenä aikana.

Taulukko 7. Päiväkotirakennusten perustiedot

Rakennus	Pinta-ala, m ²	Tilavuus, m ³	Rakennettu	Peruskorjaus/ perusparannus
Valkeisenmäen päiväkotik	505	1520	1987	(Luopuminen/myynti) 2012
Kopolan päiväkotik ja vuorohoito	834	2615	1985	(peruskorjaus ja laajennus)
lisveden päiväkotik	814	2970	1954	2011

Kirjasto

Suonenjoen kaupungissa on yksi vuonna 1991 rakennettu kirjastorakennus. Rakennuksen pinta-ala on 2 714 m² ja tilavuus on 9 650 m³. Koko rakennuksen kattavaa peruskorjausta ei ole tehty. Rakennukseen on kuitenkin tehty laajoja korjauksia, kuten vesikattojen ja julkisivujen peruskorjaus vuonna 2021, jolloin samalla yläpohjaa lisäeristettiin.

Liikunta ja vapaa-aika

Liikuntatoimintaa palveleva Lintharjun liikuntakeskus on rakennettu 2021. Samassa rakennuksessa toimii liikuntasali, kuntosali, sekä uimahalli, mikä korvaa vanhan uimahallin kokonaan. Vanha uimahallirakennus on rakennettu vuonna 1985 ja peruskorjattu 1999. Rakennus sijaitsee osoitteessa Koulukatu 4. Rakennuksen pinta-ala 1140 m² ja tilavuus 7903 m³. Rakennus tulee kokonaan poistumaan käytöstä ja se tullaan tulevaisuudessa purkamaan vuonna 2024.

Kunnan entisen lukion rakennuksessa on käytössä 1 300 m² tilaa harrastajien käytössä vapaa-ajan toimintaan. Tämä vastaa noin 1/3 koko rakennuksen pinta-alasta. Rakennus on vuodelta 1952 ja sitä on peruskorjattu vuonna 1987.

Toimistot ja liikehuoneistot

Merkitävin toimisto- ja liikerakennus on Yrityspuisto Futuria, joka on valmistunut vuonna 1985. Rakennus palvelee useita toimintoja. Siellä on toimisto- ja kokoustiloja, koekeittiö, sekä elintarviketuotannon tiloja. Rakennukseen on tehty laajennusosa vuonna 2002. Lisäksi rakennukseen on tehty korjauksia tilamuutoksia 2000 luvulla. Rakennuksen bruttopinta-ala on 3 403 m² ja tilavuus on 16 618 m³.

Kaupungilla on lisäksi toimistoja ja teknisten palveluiden varikko Lammikkotie 1 -kiinteistössä. Kiinteistön rakennukset ovat valmistuneet eri aikakausina 1976, 1991 ja 2023. Lisäksi kohteeseen on tehty peruskorjaus ja parannuskorjauksia 1993 ja 2010. Lisäksi kaupungilla on myynnissä Yrittäjänkatu 1:ssä sijaitseva liikehuoneisto. Rakennus on vuodelta 1995 ja sen pinta-ala on 775 m².

Asuinrakennukset

Osoitteessa sairaalapolku 7 sijaitsee asuinrakennukset Veljeskoti A, B ja C, joka odottaa purkua.

Rakennukset ovat vuodelta 1982 ja niistä on päätetty luopua. Rakennusten kokonaispinta-ala on 2798 m² ja tilavuus 8957 m³. Kaupungin omistuksessa on lisäksi 6 mökkirakennusta, mitkä ovat pääosin 1940 – 1950 -luvulta. Lisäksi yksi vuodelta 1925 vuodelta oleva mökkirakennus toimii työläiskotimuseona.

Hallit ja tehdasrakennukset

Kunnalla on useita halli- ja teollisuusrakennuksia; Lintikonkatu 12, Mansikkaraitti 9 ja 13 ja Lentokentänkatu 7, sekä erillinen satamarakennus.

Taulukko 8. Teollisuus ja hallirakennusten perustiedot

Rakennus	Pinta-ala, m ²	Tilavuus, m ³	Rakennettu	Peruskorjaus/ perusparannus
Iisveden satamarakennus	91	260	1992	
Porrastehdas (Mansikkaraitti 9 – 13)	6 000	44414	1967-1999	
Varastohalli (Mansikkaraitti 18)	240	1200	1978	
Lintikon halli	2871	26300	2010	
Voimatel (Mansikkaraitti 7)	394	1060	1978	
Rinkelihalli (Lintikonkatu 12)	-	-	-	-

Sote -rakennukset

Kunnalla on hyvinvointialueelle vuokrattuja Sosiaali- ja terveystoiminnan rakennuksia, joiden tuleva käyttö ja omistusmalli on yhä selvityksen alla.

Taulukko 9. Sote -rakennusten perustiedot

Rakennus	Pinta-ala, m ²	Tilavuus, m ³	Rakennettu	Peruskorjaus/ perusparannus
Keh.vammaisten asuntola I			1990	
Keh.vammaisten asuntola II	491	1456	1992	2001
Vanhainkoti-Palvelukeskus	3477	12228	1995	
Vanhainkoti-Palvelukeskus, vuodeos.2	1635	5722	1995	
Terveyskeskus	5944	20928	1979	2002 & 2009
Sairaalapolku 3	827	2950	1993	2022-2023 Vesikatto
Paloasema	2054	8915	2006	2023 Laajennus
Tukiasunto, Jalkalantie 20	97	315	1964	

4.2 Kiinteistöjen salkutus

Osana kiinteistöstrategiaa laadittiin erilliset pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmat (PTS) 10 vuodelle Yrityspuisto Futurian päärakennukseen ja Suonenjoen yhtenäiskoulun rakennukseen, sekä määritettiin kyseisille kohteille tekniset nykyarvot perustuen rakennusten nykykuntoon ja korjaustarpeisiin.

Teknisen nykyarvon määrittäminen on asiantuntija-arvioon perustuva. Menetelmässä käytetään Haahtelan rakennuksen nykyhintataulukoita, joissa rakennus on jaettu 12 osaryhmään. Rakennusta arvioidaan kunkin osaryhmän osalta iän tai kunnan mukaan. Summaamalla yhteen näiden osaryhmien tekniset arvot saadaan koko rakennuksen tekninen nykyarvo. Lähtötietona käytetään kuntoarvioita, PTS-selvityksiä, korjaushistoriatietoa, sekä suoritetaan mahdollisia katselmointeja kohteella. Näin Asiantuntija-arvioon perustuvassa menetelmässä pystytään huomioimaan tarkemmin kunkin rakennusosaryhmän kunnan kulumisen vaikutus koko rakennuksen tekniseen arvoon.

Menetelmän mukaan rakennus kuluu ensimmäisen 10 vuoden aikana 1 % vuodessa ja tämän jälkeen kulumisen on noin 2 % vuodessa. Teoreettisesti pitkällä aikavälillä tarkasteltuna tämä tarkoittaa sitä, että korjaamalla rakennuksia kunnan alenemaa vastaavalla määrällä vuosittain, voidaan säilyttää nykykuntotaso.

Taulukko 10. Rakennusten neliökorjauskustannukset 10 vuoden tarkastelujaksolla.

Kiinteistö	Bruttoala, m ²	Korjauskustannukset /10 vuotta	Kustannukset /m ²
Futura päärakennus	3 403	3 967 000	1166
Suonenjoen Yhtenäiskoulu	5 125	2 132 000	416

Taulukko 11. Rakennusten laskennallisen teknisen arvon tunnusluvut.

Kiinteistö	Uushankintahinta	Tekninen nykyarvo	Korjausvaje
Futura päärakennus	8 775 512	6 344 695	236 939
Suonenjoen Yhtenäiskoulu	14 175 750	10 475 879	155 933
Kirjasto	7 021 118	4 823 508	442 330
Väinölä	908 841	639 824	41 806
Paloasema	3 712 464	3 207 569	0

Rakennukset ovat vaihtelevassa kunnossa. Suurin osa rakennuksista on kuitenkin pääosin kohtalaisessa kunnossa. Kunnan rakennuksiin ei kuitenkaan ole tehty kattavaa, koko kunnan kiinteistöomaisuutta koskevaa korjausvelan määrittystä. Kiinteistöt on kuitenkin arvioitu ja salkutettu strategiatyöryhmän toimesta Ympäristöministeriön Terveet tilat -toimintamallin mukaisesti seuraavalla salkkujaottelulla:

1. Pidettävät rakennukset, joita voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa
2. Kehitettävät ja pidettävät rakennukset, joita korjataan tai korvataan uudisrakennuksella palvelutuotantoa varten
3. Kehitettävät rakennukset, joista luovutaan eli kiinteistökehityskohteet, jotka korjataan ja myydään tai myydään sellaisenaan
4. Luovutettavat rakennukset, jotka myydään tai puretaan.
5. Selvitettävät rakennukset, rakennukset, jotka ovat selvityksen alla ja riippuvat esimerkiksi siitä jatkaako nykyinen tilankäyttäjä kohteessa

Yrityspuisto Futuria

Päärakennuksessa on vähäistä korjausvelkaa teknisen nykjarvoprosentin jäädessä hieman alle 75. Rakennus on teknisesti kohtalaisessa kunnossa. Rakennukseen on kuitenkin seuraavan 10 vuoden aikana lähes 4 miljoonan euron korjaustarpeita, mitkä muodostuvat tilamuutostarpeista ja soveltuvuuden parantamisesta. Suurimpina haasteina on rakennukseen kohdistuvat tilamuutostarpeet, jotta rakennus voitaisiin sopeuttaa soveltumaan uudenlaiseen käyttöön ja sen myötä parannettua rakennuksen käyttöastetta. Toisena vaihtoehtona on mahdollinen luopuminen rakennuksesta.

PTS-selvitys antaa näkemyksen, korjaustoimenpiteiden ajoituksesta ja laajuudesta ja toimii päätöksenteon tukena. Futurian päärakennus on salkutettu siten, että se pidetään toistaiseksi kunnan omistuksessa. Kohdetta ylläpidetään PTS:n mukaisin korjaustoimin ja varmistetaan riittävä kuntotaso tiloissa toimimiselle seuraavalle 15 vuotiselle ajanjaksolle terveellisten ja turvallisten tilojen varmistamiseksi. Rakennus kuuluu siten salkkuun 1. Kohdesalkun mukaisesti PTS-selvityksessä esitettyjä korjaustoimenpiteitä tullaan vaiheistamaan strategisesti siten, että tarkastelujakson alussa tehdään välttämättömät toimenpiteet varmistamaan, että rakennus palvelee toimintaa pyrkien saamaan samalla rakennuksen käyttöastetta nostettua. Rakennuksen tulevan käytön ja käyttöasteen noston jälkeen tullaan tekemään päätös seuraavan vaiheen korjausten toteutusten laajuudesta ja ajankohdista.

Yhtenäiskoulu

Rakennus on vuodelta 1969 ja rakennukseen on tehty merkittävää peruskorjausta 2000-luvulla. Rakennuksen tämänhetkinen tekninen kunto on kohtalainen. Rakennuksen tekninen kuntotaso jää hieman alle 75% tavoitetasoon ja korjausvajetta siten ilmenee kohteessa. Suurimpana korjaustarpeena on katon huopakaterakenteen uusiminen. Rakennuksessa on korkea käyttöaste ja siten myös tavoitteena pitää rakennuksen kuntotaso jatkossakin korkeana, jotta varmistetaan että rakennus palvelee toimintaa myös tulevaisuudessa. Salkkuluokituksen mukaisesti Yhtenäiskoulu on palveluverkon ydinkohteita ja sitä pidetään kunnan omistuksessa ja palveluverkon piirissä. Kohteen kuntotasoa pidetään riittävän korkealla ja kohdetta kehitetään pitkäjänteisesti, varmistetaan kohteen elinkaari ja soveltuvuus toimintaan jatkossakin. Yhtenäiskoulu kuuluu salkkuun 2. Kehitettävät ja pidettävät rakennukset, joita korjataan tai korvataan uudisrakennuksella palvelutuotantoa varten.

Rakennuksen käyttöikä varmistetaan seuraavalle 10-vuotisjaksolle säännöllisellä korjaus- ja kunnossapitotoiminnalla. Laaditussa PTS -suunnitelmassa esitetyt, tulevat korjaukset perustuvat kulumiseen ja tekniseen käyttöikään. Tarkastelujakson merkittävimmät korjaukset on esitetty strategiadokumentin liitteenä olevassa kohdekohtaisessa strategiassa.

Kopolan päiväkot

Nykyisten kohteelle asetettujen tavoitteiden mukaisesti päiväkotitoiminta rakennuksissa loppuu ja toiminta siirtyy keskitettyyn suurempaan päiväkotiin 2027 jälkeen. Kopolan päiväkot kuuluu näin ollen salkkuun 3. Kehitettävät rakennukset, joista luovutaan eli kiinteistökehityskohteet, jotka korjataan ja myydään tai myydään sellaisenaan. Perusteena kyseiselle salkulle on rakennuksen korvaaminen kokonaan uusilla tiloilla.

Lempyyn koulu

Säännöllisellä ylläpitotoiminnalla varmistetaan, että nykyinen koulu palvelee jatkossakin opetustoimen käytössä, siihen asti, kunnes varmistetaan ratkaisu oppilaiden siirtymisestä toiseen kouluun. Lempyyn koulu kuuluu salkkuun 5. Selvitettävät rakennukset, jotka ovat selvityksen alla jatkokäytön osalta.

Lintharjun koulu

Tavoitteena pitää rakennuksen kuntotaso jatkossakin korkeana, jotta varmistetaan että rakennus palvelee toimintaa myös tulevaisuudessa. Salkkuluokituksen mukaisesti Yhtenäiskoulu on palveluverkon ydinkohteita ja sitä pidetään kunnan omistuksessa ja palveluverkon piirissä. Kohteen kuntotasoa pidetään riittävän korkealla ja kohdetta kehitetään pitkäjänteisesti, varmistetaan kohteen elinkaari ja soveltuvuus toimintaan jatkossakin. Lintharjun koulu kuuluu salkkuun 2. Kehitettävät ja pidettävät rakennukset, joita korjataan tai korvataan uudisrakennuksella palvelutuotantoa varten.

Sammalselän koulu

Koulutoiminta lakkaa rakennuksessa 2025 ja rakennuksen tulevaisuudesta koulutoiminnan lakattua tulee tehdä päätös, mikä vaikuttaa tulevien korjaus- ja kunnossapitokorjausten toteuttamiseen. Kevään 2024 aikana tehdään päiväkodin hankesuunnitelma, jossa yhtenä vaihtoehtona on, että Sammalselän koulu peruskorjataan päiväkodiksi. Sammalselän koulu kuuluu näin ollen salkkuun 5. Selvitettävät rakennukset, jotka ovat selvityksen alla jatkokäytön osalta.

Terveyskeskus

Rakennukseen on tehty Pienimuotoisia märkätilojen korjauksia. Suuremmat korjaukset kuten vesikaton peruskorjaus päätetään vasta hyvinvointialueen ratkaisujen pohjalta. Rakennuksessa on kuitenkin suuria korjaustarpeita tiedossa. Rakennus kuuluu salkkuun 5. Selvitettävät rakennukset siihen asti kunnes jatkotoiminta rakennuksessa on päätetty.

Valkeisenmäen päiväkot

Kasvun ja oppimisen lautakunta on päättänyt luopua kohteesta 2024-2025 aikana. Rakennus pyritään myymään sellaisenaan. Rakennus kuuluu siten salkkuun 4. Luovutettavat rakennukset.

Vanhainkoti – Palvelukeskus

Rakennukseen on tehty ainoastaan akuutteja korjauksia, kuten kylpyhuoneremontteja. Rakennuksessa on peruskorjaustarvetta. Päätös peruskorjauksesta tehdään vasta hyvinvointialueen ratkaisujen pohjalta. Rakennus kuuluu salkkuun 5. Selvitettävät rakennukset siihen asti, kunnes jatkotoiminta rakennuksessa on päätetty.

Rinkelihalli, Lintikonkatu 12

Rakennuksen omistussuhde tulee muuttumaan käyttäjän lunastaessa sen itselleen. Rakennukseen ei arvioida olevan peruskorjaustarpeita, mutta erityisesti tekniikkaan liittyviä korjauksia ennen omistussuhteen muutosta. Rakennus kuuluu näin ollen salkkuun 3. kehitettävät rakennukset, joista luovutaan eli kiinteistökehityskohteet, jotka korjataan ja myydään tai myydään sellaisenaan.

Mansikkaraitti 7

Rakennus on vuokrattu Voimatel Oy:lle. Rakennus on vanha vuodelta 1978 ja siinä on tiedostettuja korjaustarpeita. Rakennukseen ei kuitenkaan ole vielä toistaiseksi peruskorjausta suunnitteilla. Rakennusta pidetään toistaiseksi salkussa 1. Pidettävät rakennukset, joita voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa

Mansikkaraitti 9 ja 13

Kyseessä on useampi rakennus, mitkä on vuokrattu Rudus Oy:lle. Rakennukset ovat vuosilta 1967 – 1998. Rakennukset ovat osin huonokuntoisia ja niissä on tiedostettuja korjaustarpeita. Rakennuksiin ei kuitenkaan ole vielä peruskorjausta suunnitteilla. Rakennuksia tullaan jatkossakin pitämään kaupungin omistuksessa ja johtuen myös korjaustarpeista rakennukset sijoittuvat salkkuun 2. kehitettävät ja pidettävät rakennukset, joita korjataan tai korvataan uudisrakennuksella palvelutuotantoa varten.

Lintikkohalli

Rakennus on vuodelta 2010 ja sitä on laajennettu vuonna 2015. Rakennus on pääosin hyvässä kunnossa. Korjaustarpeet kohdistuvat lähinnä liitosviemäriin. Muita akuutteja korjaustarpeita kohteeseen ei ole tiedossa. Laajemmat korjaukset toteutetaan rakennuksen ikään ja ohjeellisiin kunnossapitojaksoihin perustuen. Kohteeseen arvioidaan ilmanvaihdon saneerauksen tarpeellisuutta pitkällä aikavälillä, mikä on huomioitu kehittämissuunnitelmassa. Rakennus kuuluu salkkuun 2. Kehitettävät ja pidettävät rakennukset, joita korjataan tai korvataan uudisrakennuksella palvelutuotantoa varten.

Tukikohta

Rakennus on valmistunut vuonna 1976 ja sitä on peruskorjattu vuonna 2010. Rakennuksen yhteyteen on lisäksi rakennettu kalustokatos vuonna 2023. Rakennus on hyväkuntoinen ja soveltuu sellaisenaan palvelutuotantoon. Rakennus kuuluu salkkuun 2. Kehitettävät ja pidettävät rakennukset, joita korjataan tai korvataan uudisrakennuksella palvelutuotantoa varten

Kirjasto

Kirjastorakennus on 1990 luvun alkupuolelta ja siinä on tiedostettuja korjaustarpeita. Rakennukseen on vuoden 2021 aikana tehty tasakaton saneeraus, jolloin on parannettu katon kallistuksia ja lisätty räystäät. Rakennus palvelee kaupungin ydintoimintoja ja siinä on korjaustarvetta, minkä vuoksi rakennus kuuluu salkkuun 2. Kehitettävät ja pidettävät rakennukset, joita korjataan tai korvataan uudisrakennuksella palvelutuotantoa varten.

Urheilukentän huoltorakennus

Rakennus on vuodelta 1985 ja sitä on laajennettu vuonna 2010. Rakennuksessa on tiedostettuja korjaustarpeita, kuten kaikki talotekniikka ja pintarakenteet. Rakennuksen peruskorjauksen suunnittelu on arvioitu aloitettavaksi vuonna 2025 ja varsinainen peruskorjaus vuonna 2026. Rakennus kuuluu siten salkkuun 2. Kehitettävät ja pidettävät rakennukset, joita korjataan tai korvataan uudisrakennuksella palvelutuotantoa varten.

Sairaalapolku 3

Rakennus on vuodelta 1993 ja siihen on tehty putkistokorjaus vuonna 2012 sekä vaihdettu katon katemateriaali tiilikatteesta konesaumattuun peltikatteeseen vuonna 2022 – 2023. Rakennukseen on arvioitu peruskorjauksen ajankohdaksi 2032 – 2033. Rakennus kuuluu salkkuun 5. Selvitettävät rakennukset siihen asti kunnes jatkotoiminnasta rakennuksessa on päätetty.

Paloasema

Rakennus on valmistunut vuonna 2006 ja siihen on lisäksi tehty laajennus vuonna 2022. Rakennus on ikäperusteisesti ottaen kunnossa ja sitä voidaan pitää sellaisenaan palvelutuotannossa. Rakennukseen tullaan laatimaan erillinen kunnossapitotarpeen selvitys. Rakennus kuuluu salkkuun 2. Kehitettävät ja pidettävät rakennukset, joita korjataan tai korvataan uudisrakennuksella palvelutuotantoa varten

Mökit

Mökkirakennuksiin ei lähtökohtaisesti kohdistu muutostarpeita ja nämä pidetään kunnan omistuksessa sellaisenaan. Mökkirakennukset kuuluvat siten salkkuun 1. Pidettävät rakennukset, joita voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa.

5 KIINTEISTÖSTRATEGIAN VISIO JA TAVOITTEET

5.1 Visio

Kiinteistöstrategian visio pohjautuu Kuntastrategia 2025 visioon, jossa korostuvat lähipalvelujen riittävyys ja saavutettavuus, sekä kestävä talous. Palvelut pyritään järjestämään taloudellisesti kestäväällä tavalla tilankäyttöä tehostamalla. Toimintojen yhdistäminen ja uudelleenjärjestäminen tulee pyrkiä toteuttamaan siten, että palvelut ovat saavutettavissa myös toimintojen yhdistämisen jälkeen.

Kiinteistöstrategia pyrkii vastaamaan palveluvoimaisuuteen palveluita tukevilla tiloilla. Visiona on omistaa kiinteistöjä ja tiloja tarpeenmukaisesti tiloissa tuotettavien palvelutarpeen, sekä tasapainoisen talouden näkökulmasta.

5.2 Tavoitteet

Strategiset tavoitteet keskittyvät toiminnallisuuteen ja kustannustehokkuuteen. Kiinteistöjen omistaminen ja ylläpito kytkeytyvät kunnan järjestämiin palveluihin sekä kunnan talouden kestävyys ja kantokykyyn. Kunnan Sote -kiinteistöjen yhtiöittämisselvitys, sekä vaihtoehtoratkaisut ovat selvityksen alla ja Sote -kiinteistöjen yhtiöittäminen tai mahdollinen luopuminen tulee toteuttaa viimeistään 2027 alussa.

Tavoitteena on omistaa vastuullisesti kunnan ydintoimintoja palvelevat tilat ja niihin tehtävät kokonaistaloudelliset ja kestävät ratkaisut. Ratkaisuissa huomioidaan tilojen terveellisyys ja turvallisuus, sekä käyttäjystävällisyys. Palveluiden toiminnallisuus pyritään varmistamaan, sekä kehittämään

energiatehokkuutta ja ilmastomuutoksen torjuntaa. Samalla huolehditaan turvallisuudesta ja ympäristöstä. Rakennuksia pidetään, käytetään ja hoidetaan vastuullisesti ja pitkäjänteisesti.

5.3 Kiinteistöjen omistus

Kaupungin strategisena tavoitteena on säilyttää kestävä talous. Näin ollen myös kiinteistötaloutta hoidetaan vastuullisesti ja pitkäjänteisesti. Kaupungilla on yhteensä 33 kiinteistöä ja huoneistoa. Lähtökohtaisesti kaupungin ydintoimintoja palavelat rakennukset säilytetään kaupungin omistuksessa. Sote -tilojen osalta Suonenjoen kaupunki on vuokrannut vuodesta 2023 alkaen Sote:n käyttämät kiinteistöt Pohjois-Savon hyvinvointialueelle vuoden 2025 loppuun saakka. Kyseistä vuokrasopimusta voidaan lisäksi jatkaa vuoden 2026 jälkeen. Kaupungilla on tavoitteena yhtiöittää Sote -kiinteistöt ja jatkossa yhtiö vuokraisi tiloja hyvinvointialueille. Vuoden 2024 aikana laadittiin erillinen selvitys, jossa on kuvattu soveltuvat järjestelyvaihtoehdot sekä niiden hyödyt ja riskit sekä taloudelliset vaikutukset kaupungille.

6 STRATEGISTEN TAVOITTEIDEN MITTARIT

Strategisten tavoitteiden toteutumista mitataan erilaisilla toisiaan tukevilla mittareilla. Organisaatiossa määritetään kullekin mittarille tavoitetaso ja seuraa toiminnan kehittymistä kohti tavoitteita. Strategian toteutumista ja omaisuudenhallinnan kehittymistä voidaan mitata tilankäytön, kulujen, energiankulutuksen muutoksen, sekä huollon ja kunnossapidon suunnitelmallisuuden osalta. Asetettujen tavoitteiden toteutumisen seurantaan voidaan käyttää seuraavia mittareita. Lisäksi voidaan määrittää erillisiä mittareita eri osa-alueille ja määrittää näille tavoitetasoja.

Tilankäyttö

Toiminnallisia tiloja huoneala m² / kuntalainen

Toiminnallisia tiloja kerrosala m² / kuntalainen

Bruttoneliöiden vähentäminen/lisääminen % per 2030

Toiminnallisten tilojen keskimääräinen käyttöaste %

Kulut

Korjausvaje / kuntalainen

Korjausvaje / brm²

Keskimääräinen kuntotaso %

Kuntotaso % per rakennustyyppi esim. koulurakennukset

Rakennusten korjausvastuu / brm²

Energiankulutus

Päästöt

Energiatohokkuusratkaisut

Kulutus verrattuna vastaavien rakennusten kesikulutukseen (vesi, lämmitys, sähkö)

Huollon ja kunnossapidon suunnitelmallisuus

Huoltopyyntöjen reagointiajat

Huoltokalenterin käyttö

Kunnossapitokorjausten budjetissa pysyminen

Kunnossapitosuunnitelmien ajantasaisuus

7 STRATEGISET VALINNAT JA TOIMET TAVOITTEISIIN PÄÄSEMISEKSI

7.1 Rakennusten arviointiperusteet

Kunnassa tunnistetaan toiminnan kannalta merkittävimmät kiinteistöt. Rakennusomaisuuden arvioinnissa on selvitetty käyttäjäkyselyin tilojen soveltuvuutta toiminnan tarpeisiin. Toimintaan soveltuvuuden lisäksi kahta kaupungin kiinteistöä on arvioitu teknisestä näkökulmasta ja laadittu näille kiinteistöille pitkän tähtäimen suunnitelma. Kohdekohtaiset tavoitteet ja toimenpiteet löytyvät tämän strategiadokumentin liitteestä.

Tilojen soveltuvuus toimintaan: Sivistystoimen tilojen soveltuvuutta arvioitiin käyttäjäkyselyn pohjalta. Kysymysten 1-6 kohdalla tilankäyttäjän edustaja arvioi tarkasteltavia asioita **asteikolla 1-5** kustakin kohteesta (1 = tila soveltuu toimintaan huonosti, 5 = tila soveltuu toimintaan erittäin hyvin) ja kaikista vastauksista

laskettiin keskiarvot. Lisäksi tilankäyttäjän edustaja pääsi antamaan arvioimaan tilojen soveltuvuutta vapaamuotoisesti sanallisesti.

Arvioinnin kysymykset:

1. Ovatko tilat oikean kokoiset?
2. Ovatko tilat esteettömät?
3. Onko tilojen sijainti tarkoituksenmukainen?
4. Soveltuvatko tilat vapaaehtoistoiminnan tarpeisiin?
5. Onko tiloissa työskentely käytännöllistä ja sujuvaa?
6. Ovatko tilat houkuttelevat ja kutsuvat?
7. Vapaat kommentit

Arvioitavat tilat:

Koulut:

- Sammelselän koulu
- Lempyyn koulu
- Iisveden koulu
- Suonenjoen yhtenäiskoulu
 - alakoulu
 - yläkoulu
- Lukio

Päiväkodit:

- Iisveden päiväkoti
- Kopolan päiväkoti
- Valkeisenmäen päiväkoti

Liikerakennukset

- Yrityspuisto Futuria

Tulosten perusteella arvioitavien tilojen arvosanojen keskiarvo tilojen soveltuvuudesta oli välillä 3,0 – 5,0. Arvioitavista asioista tilojen soveltuvuus toiminnan tarpeisiin. Kysymys 5. *Onko tiloissa työskentely käytännöllistä ja sujuvaa?* sai keskimäärin korkeimmat pisteet (4,4) ja kysymys 4. *Soveltuvatko tilat toiminnan tarpeisiin?* sai toiseksi korkeimmat pisteet (4,3).

Korkeimmat pisteet tilojen soveltuvuuden osalta käyttäjäkyselyssä sai **lisveden koulu** (4,8 pistettä) ja toiseksi korkeimmat pisteet sai **Sammalselän koulu** (4,6 pistettä). Koulujen tilojen koetaan soveltuvan toimintaan sijainnin, tilojen koon, riittävyyden, muuntojoustavuuden ja tarpeenmukaisuuden sekä esteettömyyden ja viihtyisyyden osalta erittäin hyvin. **lisveden koulun** korkeisiin pisteisiin on vaikuttanut tehty peruskorjaus, sekä hissi. **Sammalselän koulun** tilat koetaan optimaalisiksi koulunkäynnin kannalta, vaikka rakennuksessa on peruskorjaustarpeita.

Keskimäärin matalimmat pisteet saivat **Lempyyn koulu** (3,0 pistettä), **Futura** (3,3 pistettä) ja **Suonenjoen lukio** (3,5 pistettä). Lempyyn koulun osalta haasteita on erityisesti esteettömyydessä, sekä tilojen ja viihtyisyydessä. Futuriassa matalat pisteet kohdentuvat erityisesti päiväkodin tilapäistiloihin. Tilat koetaan soveltuvan toimintaan erittäin huonosti. Lisäksi koetaan, että esteettömyyden osalta on haasteita. Myös Suonenjoen lukion kokonaispisteitä alentaa huomattavasti esteettömyys.

Tilojen sijainti: Tilojen sijainnin keskiarvo on 4,0. Tilojen sijainti koetaan keskimäärin hyvin toimintaan soveltuvaksi. Erityisesti Valkeisenmäen päiväkotia, Sammalselän koulu ja lisveden koulu saivat täydet pisteet sijainnin osalta (arvosana 5). Kokonaisuutena tilat ovat saavutettavat ja tilojen sijainti on tarkoituksenmukainen (keskiarvo 4,0). Alin arvosana tilojen sijainnin osalta on 3,0 mikä vastaa tilojen sijainnin tarkoituksenmukaisuuden olevan kohtalaisella tasolla.

Tilojen esteettömyys: Tilojen esteettömyyden keskiarvo on 3,4. Esteettömyyden osalta tilat soveltuvat toimintaan keskimäärin kohtalaisesti. Vastausten perusteella osa tiloista, kuten Valkeisenmäen päiväkotia, Lempyyn koulu, Lukio ja Futuria eivät ole täysin esteettömiä. Alimmat pisteet esteettömyyden osalta sai Yrityspuisto Futuria. Suurimpana haasteena nousee esiin tilojen soveltumattomuus esikoulun käyttöön, sekä eteis- ja sosiaalitilojen vähäisyys.

Tilojen koko ja sijainnin tarkoituksenmukaisuus: Käyttäjien arvosanojen keskiarvo on 4,1. Käyttäjien mukaan tilat soveltuvat toimintaan tilojen koon ja tarkoituksenmukaisuuden (4,1) osalta keskimäärin hyvin. Tilojen koon osalta koulurakennukset ja Futuria saivat korkeimmat pisteet. Myös päiväkotirakennuksissa koettiin tilat oikeankokoisiksi. Tilojen sijainnin tarkoituksenmukaisuuden osalta täydet 5,0 pistettä saivat Valkeisenmäen päiväkotia, Sammalselän koulu ja lisveden koulu. Matalimmat pisteet (3,0 pistettä) sen sijaan sai Kopolan päiväkotia, lukio ja Futuria.

Tilojen viihtyisyys: Tilojen viihtyisyyden keskiarvo on 3,7. Käyttäjät arvioivat tilojen viihtyisyyden keskimäärin kohtalaisen hyväksi. Viihtyisimmiksi koettiin lisveden- ja Suonenjoen yhtenäiskoulun alakoulu, sekä Futuria. Vähiten viihtyisiksi sen sijaan koettiin Lempyyn koulu ja yhtenäiskoulun yläkoulu.

Yhteenvetona tilat soveltuvat käyttäjien tarpeisiin keskimäärin melko hyvin. Tiloissa toimiminen ja tilojen saavutettavuus on pääosin tarkoituksenmukaista ja sujuvaa. Tunnistettuna haasteena on erityisesti tilojen soveltuminen esteettömyyden näkökulmasta. Lisäksi on tunnistettu tarpeita parantaa tilojen viihtyisyyttä esimerkiksi pintaremontilla tai korjauksilla.

7.2 Kiinteistöomaisuuden hallinta

Kunnan kiinteistöomaisuuden hallinnan taustalla on kiinteistöille asetetut strategiset tavoitteet ja salkkuluokitus. Kiinteistöomaisuuden hallinta perustuu kunnan kiinteistöjen ja tilojen omistukselle, käytölle ja kehittämiselle asetettuihin strategisiin tavoitteisiin. Kaupungin kohteisiin on laadittu kiinteistöjen salkkuluokittelu. Organisaatiossa on tunnistettu ne kohteet, joista on tarkoitus luopua, myynnin tai purkamisen kautta.

Taulukko 12. Suonenjoen kaupungin arvioitujen rakennusten salkkujaottelu ja kuntotaso.

Kiinteistö	Bruttoala, m ²	Rakennettu	Nykyinen kuntotaso	Salkku	Laskennallinen korjausvaje
Yrityspuisto Futuria	3 404	1985	72,3 %	Käyttöasteen nosto	236 939
Suonenjoen yhtenäiskoulu	5 125	1969	73,9 %	Pidetään koulutoiminnassa	155 933
Kirjasto	2 714	1991	68,7 %	Kehitettävät ja pidettävät rakennukset	442 330
Väinölä	491	1990	70,4 %	Sote -rakennus	41 806
Paloasema	1827	2006	86,4 %	Kehitettävät ja pidettävät rakennukset	0

7.3 Rakennusmäärän sopeuttaminen

Rakennusmäärän sopeuttaminen perustuu palvelu- ja tilatarpeen muutoksiin. Sopeuttamisessa huomioitavaa on tilojen saavutettavuus, esteettömyys, mahdollisten toimintojen ja toimipisteiden yhdistäminen ja keskittäminen sekä kokonaistaloudellisuus siten, että voidaan taata kunnan ydintoimintoja palvelevat terveelliset ja turvalliset tilat.

7.4 Kiinteistökehitys

Kiinteistökehitystoimet keskittyvät koulukiinteistöjen osalta erityisesti Lempyyn ja Sammelselän kouluihin, joiden tulevaisuuden ratkaisua selvitetään. Lisäksi selvityksessä on sotekiinteistöjen tulevaisuus, josta on selvitystyö käynnissä. Selvitysten ja lopullisen ratkaisun myötä päätetään sotekiinteistöjen peruskorjauksesta ja kehittämistoimenpiteistä. Futurian E-F-osuudelle on myös selvitykset käynnissä jatkon osalta. Vaihtoehtoina ovat mahdollinen myynti tai purku. Veljeskotarakennuksen osalta on muodostettu selkeä näkemys ja rakennus tullaan purkamaan. Myytäviä kohteita ovat Valkeisen päiväkotia, Pankkila, sekä Yrittäjänkadun liikehuoneisto.

7.5 Vuokran määrittäminen ja vuokratilojen luovutus

Kunnalla ei ole käytössä sisäisiä vuokria omassa käytössä olevien tilojen osalta, vaan kustannukset vieroitetaan tilankäyttäjälle. Sisäisiä vuokramäärittämiä ja vuokrausperiaatteita tullaan tarkentamaan Sote -kiinteistöjen osalta mahdollisen yhtiöittämisen myötä. Samalla tarkastellaan sisäisen vuokrauksen periaatteita muihinkin kiinteistöihin.

7.6 Kunnossapito

Kunnossapitotoimintaa pyritään johtamaan tavoitteellisesti. PTS-prosessien parantamiseksi ja rakennusten suunnitelmallisen kunnossapidon varmistamiseksi pyritään ennakoidaan ja suunnitelmalliseen kunnossapitotoimintaan. Osana selvitystyötä kahteen rakennukseen laadittiin PTS-suunnitelmat. Suunnitelmia päivitetään säännöllisesti tarpeen mukaan. Korjaustoimenpiteiden toteutusajankohtaa ja korjausten laajuutta priorisoidaan terveellisuuden, turvallisuuden ja tilankäytön näkökulmasta sekä

taloudellisesta näkökulmasta kiinteistöjen, jolloin rakennusten kunnossapito pystytään optimoimaan, sekä varautumaan vuosikorjaustarpeisiin hyvissä ajoin.

7.7 Kiinteistöjen ylläpito

Kaupungin teknisten palveluiden osastolla on olemassa karkea kiinteistöjen kehittämissuunnitelma ja sähköinen huoltokirjajärjestelmä. Kiinteistöjen ylläpidon parannuskeinona selvitetään sähköisen huoltokirjan käytön tehostamista. Kiinteistöjen ylläpitoa parannetaan laatimalla rakennuskohtaiset huoltosuunnitelmat, joissa on määritetty kohdekohtaiset ajoitetut huoltotehtävät. Samalla siirrytään sähköisten vikailmoitusten vastaanottoon, jolloin vika- ja huoltohistoria säilyy sähköisenä. Järjestelmään lisätään huollon kannalta tarpeelliset dokumentit, jolloin ne ovat keskitetysti säilytettynä ja helposti saatavilla huollon ja kunnossapidon eri osapuolille. Kiinteistöhuollolle ja ylläpidolle määritetään laatutaso, sekä kuvataan kiinteistönhoidon vastuurajat ja tehtävät. Kullekin kohteelle määritetään kohdekohtaiset käyttö- ja ylläpito-ohjeet. Sähköiseen huoltokirjaan viedään laaditut kohdekohtaiset 10-vuoden PTS-suunnitelmat. Huoltokirja toimii näin kiinteistön ylläpidon johtamisen työkaluna, sekä huollon ja kunnossapidon tietopankkina.

7.8 Energia- ja ilmasto

Kiinteistöjen osalta energiatehokkuuteen voidaan vaikuttaa korjaushankkeissa niin rakenne-, LVI kuin sähkötekniikassa. Lämmitysmuodon valinnalla ja ilmanvaihdon parannustoimenpiteillä, sekä sähköjärjestelmiin liittyvillä parannuksilla ja rakennetiiveydellä voidaan saavuttaa huomattavia energiatehokkuussäästöjä. Suonenjoen kaupungin rakennuksiin on harkinnassa aurinkoenergian hyödyntäminen ja aurinkopaneelien lisääminen. Sote -kiinteistöjen mahdollisen yhtiöittämisen myötä koko kaupungin kiinteistöomaisuuteen mietitään kokonaisvaltaisesti energiatehokkuuden parantamistoimenpiteitä.

8 KIINTEISTÖSTRATEGIAN TOTEUTUMINEN

Kiinteistöstrategian toteutuminen varmistetaan käytännön toimilla ja niiden säännöllisellä seurannalla strategisiin tavoitteisiin pääsemiseksi, sekä kiinteistöstrategiaryhmän ohjauksella ja arvioinneilla. Strategisiin tavoitteisiin pääsyyllä asetetaan konkreettiset vuosikohtaiset osatavoitteet, joiden saavuttamista seurataan vuosittain. Strategiatyöryhmä yhdessä strategiakonsultin kanssa käy läpi 2 kertaa vuodessa asetettuja tavoitteita ja niiden saavuttamista. Lisäksi kiinteistökannan teknistä kuntotasoa seurataan säännöllisesti, sekä tarkennetaan kunnossapidon suunnitelmia sen pohjalta. Erityisesti kriittinen vaihe on Sotekiinteistöjen tulevaisuuden ratkaisu, joka selvitetään riittävällä tasolla ja jonka vaikutuksia muun kiinteistöomaisuuden hallintaan seurataan ja arvioidaan. Tavoitteena on taata systemaattinen ja vastuullinen kiinteistönpito, sekä riskien hallinta. Strategisten tavoitteiden ja vision osalta noudatetaan teknisen lautakunnan ohjeita ja suosituksia.



SUONENJ[🍓]KI

Kiinteistöesittely

Sisällysluettelo

- Jalkalantie 6 - Yrityspuisto Futuria
- Koulukatu 21 - Yhtenäiskoulu



Jalkalantie 6 - Yrityspuisto Futuria



Jalkalantie 6 – Yrityspuisto Futuria

Yleistiedot

Omistaja: Kunta

Kerrosala: 3 403 m²

Kuntoluokka: Kohtalainen

Tekninen nykyarvo: 72,3 %

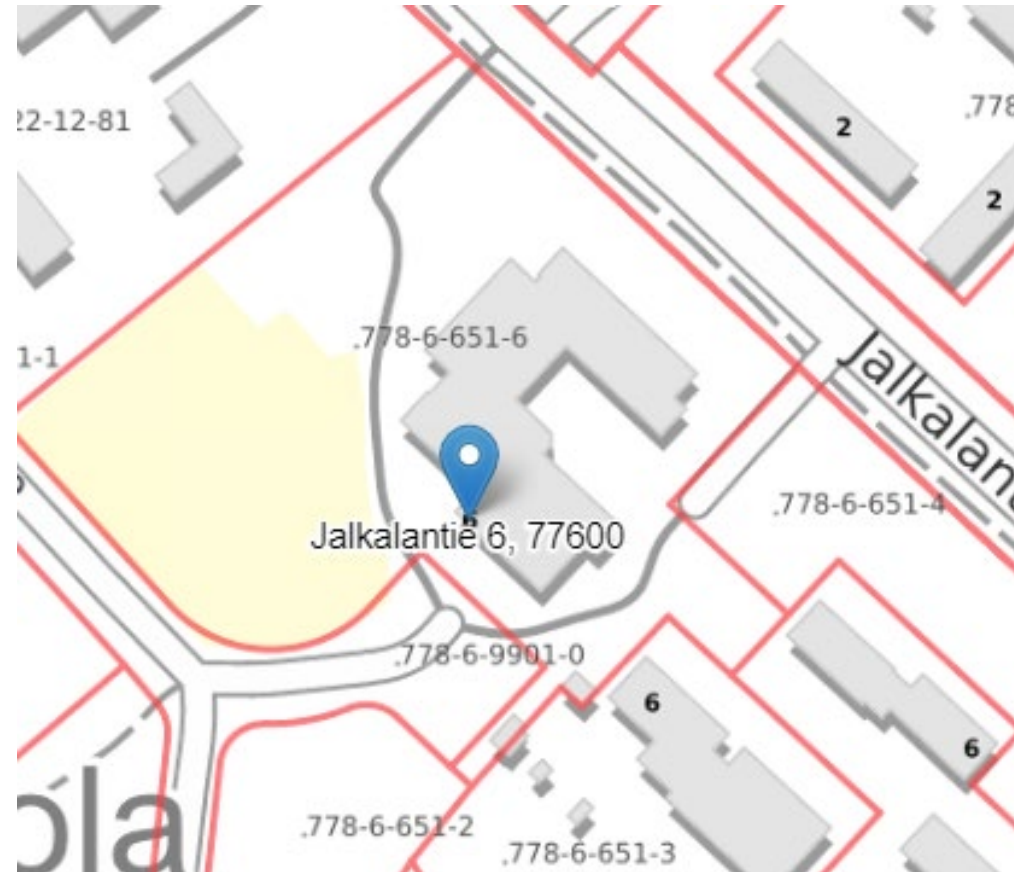
Salkku: Pidetään kunnan omistuksessa toistaiseksi.

Taloustiedot

Korjausvaje: 236 939 €

Rakennuksen tekninen arvo: 6 344 695 €

Kohde kartalla



Jalkalantie 6 – Yrityspuisto Futuria

Kaava- ja tonttitiedot

Tunnus: 778-6-651-6

Kaavamääräyslyhenne: KTY

Käyttö

Päärakennus on yrityspalveluiden, sekä muun kunnan toiminnan käytössä. Lisäksi asuntolatiloja.

Asemakaava



Jalkalantie 6 – Yrityspuisto Futuria

PTS – merkittävimmät korjaustarpeet

Merkittävimmät korjaukset ajoittuvat ajanjaksolle 2024 - 2028:

- Vesikaton uusiminen uusimattomalta osalta. Tämä käsittää noin 50% kattopinta-alasta.
- Sisäpintojen osittainen peruskorjaus ja luokkatilojen tilamuutokset vaiheittain.
- Ilmanvaihdon korjaus ja kanavistojen uusiminen peruskorjauksen ja tilamuutosten yhteydessä.
- Sähkökeskusten ja johdotusten uusiminen.

Tuleva käyttö

Pidetään kohdetta toistaiseksi kunnan omistuksessa. Kohdetta ylläpidetään PTS – mukaisin korjaustoimin ja varmistetaan riittävä kuntotaso tiloissa toimimiselle seuraavalle 15 vuotiselle ajanjaksolle terveellisten ja turvallisten tilojen varmistamiseksi.

Koulukatu 21 - Yhtenäiskoulu



Koulukatu 21 - Yhtenäiskoulu

Yleistiedot

Omistaja: Kunta

Kerrosala: 5 125 m²

Kuntoluokka: Tyydyttävä

Tekninen nykyarvo: 73,9 %

Salkku: Pidetään hyvässä kunnossa

Taloustiedot

Korjausvaje: 155 933 €

Rakennuksen tekninen arvo: 10 475 879 €

Kohde kartalla



Koulukatu 21 - Yhtenäiskoulu

Kaava- ja tonttitiedot

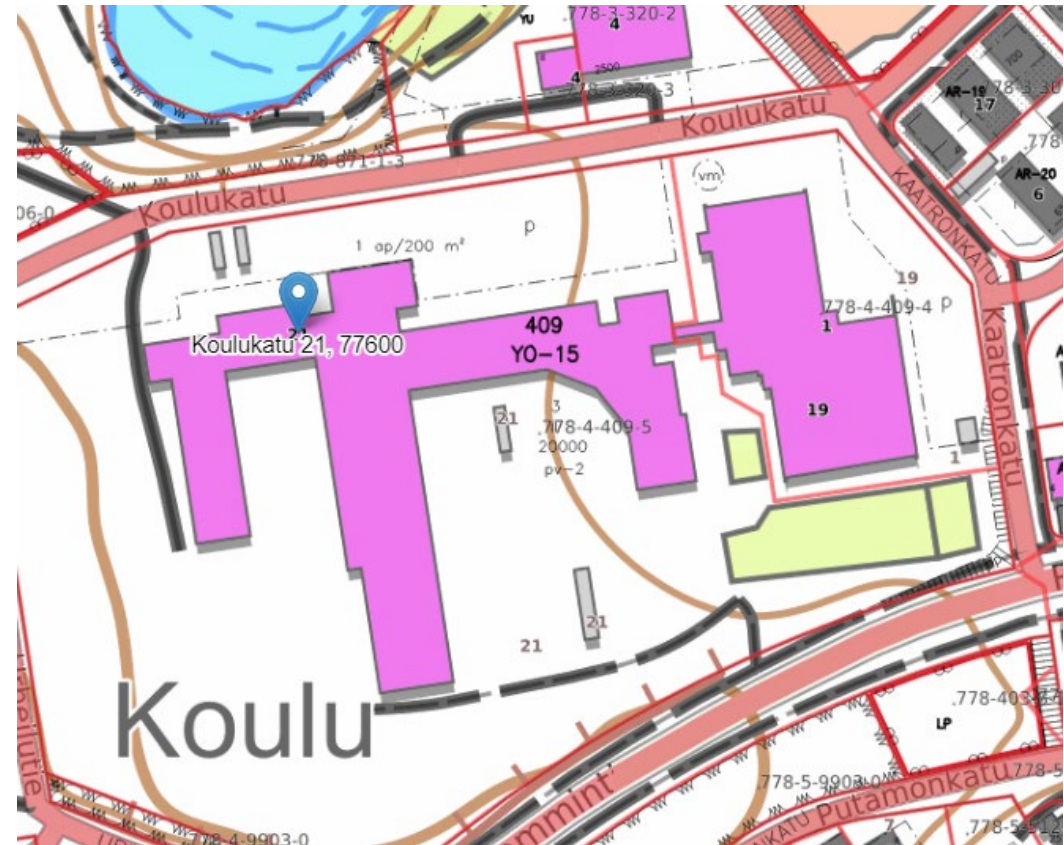
Tunnus: 778-4-409-5

Kaavamääräyslyhenne: YO

Käyttö

Yhtenäiskoulu toimii peruskoulun ja lukion opetuskäytössä. Koulussa opiskelee noin 400 oppilasta. Opettajia ja ohjaajia on lisäksi 68.

Asemakaava



Koulukatu 21 - Yhtenäiskoulu

PTS – tulevat merkittävät korjaukset

Merkittävimmät korjaukset ajoittuvat vuosille 2024-2026

- Vesikaton uusiminen uusimattomalta osuudelta.
- Liikuntasalin lattiapinnan ja alapohjarakenteen eristeiden uusiminen perustuen
- Ilmanvaihdon Koneiden oheislaitteiden tarpeenmukainen uusiminen ja ilmanvaihtokanavien nuohous.
- Keskuskeittiön sähkökalusteiden uusiminen

Tuleva käyttö

Palveluverkon ydinkohteita. Pidetään kunnan omistuksessa ja palveluverkon piirissä. Kohteen kuntotaso pidetään korkealla ja kehitetään pitkäjänteisesti varmistetaan kohteen elinkaari ja soveltuvuus toimintaan.