



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU  
SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Olli Vuorela

---

## Kiinteistöstrategia

Alajärven kaupunki

Opinnäytetyö

Syksy 2023

Rakennusmestari (AMK), Rakennustekniikka



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

## Opinnäytetyön tiivistelmä

Tutkinto-ohjelma: Rakennusmestari (AMK), Rakennustekniikka

Suuntautumisvaihtoehto: Talonrakennustekniikka

Tekijä: Olli Vuorela

Työn nimi: Alajärven kaupungin kiinteistöstrategia

Ohjaaja: Tero Turja

Vuosi: 2023

Sivumäärä: 38

Liitteiden lukumäärä: -

---

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli laatia Alajärven kaupungille kattava kiinteistöstrategia, koska heillä ei tällä hetkellä ole selkeää suunnitelmaa kiinteistöjensä kunnosta ja tulevaisuuden tarpeista. Tarkoituksena on auttaa kaupunkia hahmottamaan kiinteistöjen nykytila, tunnistamaan korjaus- ja kehittämistarpeet sekä luomaan pitkän aikavälin strategia kiinteistöomaisuuden hallintaan. Kiinteistöomaisuus on merkittävä resurssi kaupungin toiminnan tukemisessa, ja kiinteistöstrategian puuttuminen vaikeuttaa päätöksentekoa kiinteistöihin liittyvissä kysymyksissä. Opinnäytetyö pyrkii korjaamaan tämän puutteen ja tarjoamaan kaupungille suunnitelman kiinteistöjen hallinnasta ja kehittämisestä.

Opinnäytetyössä käytettiin laadullista tutkimusmenetelmää. Lähestymistapana oli kvalitatiivinen tutkimus, joka perustuu asiakirja-analyysiin. Aineisto koostuu asiakirja-aineistosta, kuten kaupungin kiinteistöjen kuntoarvioista, Alajärven kaupunkistrategiasta, talousarvioista ja investoinneista.

Opinnäytetyön tuloksena laadittiin Alajärven kaupungille kattava kiinteistöstrategia, joka sisältää kuvauksen kiinteistöjen nykytilasta, korjaus- ja kehittämistarpeista sekä pitkän aikavälin suunnitelman kiinteistöjen hallinnasta. Kiinteistöstrategia toimii myös päätöksenteon tukena tulevaisuuden investointien suunnittelussa.

<sup>1</sup> Asiasanat: Kiinteistöt, strategia, ylläpito, kiinteistöjohtaminen

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

## **Thesis abstract**

Degree programme: Bachelor of Construction Site Management

Specialisation: Building Construction

Author: Olli Vuorela

Title of thesis: The real estate strategy of the city of Alajärvi

Supervisor: Tero Turja

Year: 2023

Number of pages: 38

Number of appendices: -

---

The aim of the thesis was to develop a comprehensive property strategy for the city of Alajärvi, as they currently lacked a clear plan for the condition and future needs of their properties. The purpose was to assist the city in understanding the current state of its properties, identifying repair and development needs, and creating a long-term strategy for property management. Property assets are a significant resource in supporting the city's operations, and the absence of a property strategy complicates decision-making on property-related matters. The thesis aimed at addressing this gap and provide the city with a plan for property management and development.

The research methodology used in the thesis was qualitative. The approach was qualitative research based on document analysis. The data consisted of document materials, such as property condition assessments, the Alajärvi city strategy, budgets, and investments.

As a result of the thesis, a comprehensive property strategy will be developed for the city of Alajärvi. It will include a description of the current state of the properties, repair and development needs, and a long-term plan for property management. The property strategy will also serve as support for decision-making in future investment planning.

<sup>1</sup> Keywords: Real property, strategies, maintenance, facility management

## SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä .....	2
Thesis abstract .....	3
SISÄLTÖ .....	4
Kuvio- ja taulukkoluetelo .....	6
Käytetyt termit ja lyhenteet.....	7
1 JOHDANTO .....	8
1.1 Työn tausta .....	8
1.2 Työn tavoite.....	8
1.3 Työn rakenne .....	9
1.4 Työn tilaaja .....	9
2 KIINTEISTÖJEN HALLINTA.....	10
2.1 Kiinteistöjen hallinnan peruskäsitteet .....	10
2.2 Kiinteistöomaisuuden merkitys julkiselle sektorille .....	12
2.3 Alajärven kaupungin kiinteistöomaisuus ja sen haasteet .....	13
3 KIINTEISTÖSTRATEGIAN MERKITYS.....	15
3.1 Kiinteistöstrategian määritelmä ja tarkoitus .....	15
3.2 Kiinteistöstrategian painopisteet ja tavoitteet .....	16
4 KIINTEISTÖSTRATEGIA .....	18
4.1 Tavoitteiden asettaminen .....	18
4.2 Nykytilanteen analyysi.....	18
4.3 Strategisen suunnitelman laatiminen.....	19
4.3.1 Tulevaisuuden tarpeiden ennakointi .....	19
4.3.2 Kiinteistöomaisuuden arvo .....	20
4.3.3 Tilat vastaamaan tarvetta.....	20
4.3.4 Kiinteistöjen turvallisuus.....	20
4.3.5 Energiatohokkuuden parantaminen .....	20
4.3.6 Elinkaaripalvelut.....	21
4.3.7 Kiinteistöjen salkutus .....	21

4.3.8	Kiinteistöjen osto, myyminen, vuokraaminen ja purkaminen.....	28
4.3.9	Väestönkehitys.....	29
4.3.10	Investoinnit.....	29
5	SELVITYS 4. SALKKUUN LOKEROIMISESTA.....	30
5.1	Kohteen yleistiedot.....	30
5.2	Rakennuksen kunto.....	31
5.3	Tekninen päivitystarve.....	33
5.4	Tulevaisuuden suunnitelmat.....	34
6	POHDINTA.....	35
	LÄHTEET .....	37

## Kuvio- ja taulukkoluetelo

Kuvio 1. Tilaomaisuuden strateginen kehittäminen, osa I. .... **Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.**

Kuvio 2. Kiinteistöjen jakauma ..... 19

Kuvio 3 Periaatekuva rakennuksen käyttötarpeen ja kunnon yhdistämisestä salkutusprosessissa (nelikenttä). ..... 24

Kuvio 4. Alajärven kaupungin kiinteistöjen salkkujakauma. .... 26

Kuvio 5. Periaatekuva salkutusprosessista. .... 28

Taulukko 1. Alajärven väestöennuste. .... 14

Taulukko 2. Teknisen lautakunnan toiminnalliset tavoitteet. .... 18

Taulukko 3. Alajärven kaupungin kiinteistöt ja salkkuluokat. .... 23

Taulukko 4. Nelikenttäsalkun havainnollistaminen. .... 25

## Käytetyt termit ja lyhenteet

<b>Kiinteistöstrategia</b>	Kiinteistöstrategia on suunnitelma tai strateginen lähestymistapa, joka koskee organisaation kiinteistöjen hallintaa ja käyttöä.
<b>Salkutus</b>	Viittaa useiden kiinteistöomaisuuksien hallintaan yhtenä kokonaisuutena. Salkutuksessa otetaan huomioon useita tekijöitä, kuten kiinteistöjen sijainti, tyyppi, arvo, riskiprofiili ja tuotto-odotukset.
<b>Kiinteistöportfolio</b>	Kiinteistöportfolio viittaa kokoelmaan tai salkkuun erilaisia kiinteistöomaisuuksia, joita yksilö tai organisaatio omistaa tai hallinnoi.
<b>PTS</b>	Pitkän tähtäimen suunnitelma.

# 1 JOHDANTO

## 1.1 Työn tausta

Tämä työ on luotu toimimaan perustana Alajärven kaupungin kiinteistöstrategian kehittämisessä. Kiinteistöt muodostavat merkittävän osan Alajärven kaupungin omaisuudesta ja toiminnasta. Kuitenkin tähän päivään mennessä kaupungilla ei ole ollut kattavaa kiinteistöstrategiaa, joka ohjaisi kiinteistökannan hallintaa ja kehitystä.

Kiinteistöt ovat kaupungin merkittävä omaisuuserä, joka kattaa kaiken koulurakennuksista terveyskeskuksiin ja kulttuurikeskuksista virkistysalueisiin. Niiden ylläpito, kehittäminen ja hallinta ovat kriittisiä tekijöitä kaupungin toiminnassa, taloudenhallinnassa ja asukkaiden hyvinvoinnissa. Ilman selkeää strategista suunnitelmaa kiinteistöille voi syntyä tehottomuutta, lisäkustannuksia ja jopa laiminlyöntejä, jotka vaikuttavat kaupungin talouteen ja palveluihin.

## 1.2 Työn tavoite

Työssä keskitytään erityisesti Alajärven kaupungin kiinteistöstrategian luomiseen ja sen vaikutukseen organisaation toiminnassa. Strategian tavoitteena on tukea organisaation pitkän aikavälin tavoitteita ja auttaa optimoimaan kiinteistöjen käyttöä ja ylläpitoa. Opinnäytetyön tavoitteen taustalla vaikuttaa tarve saada yksityiskohtainen käsitys kaupungin kiinteistöjen nykytilasta. Kiinteistöjen kunto vaihtelee huomattavasti, ja sen arvioiminen on esiarvoisen tärkeää kiinteistöjen pitkäikäisyyden, turvallisuuden ja kustannustehokkuuden kannalta. Lisäksi tämä työ antaa mahdollisuuden suunnitella tulevaa kiinteistöjen käyttöä. Alajärven kaupungin kiinteistöjä voidaan optimoida vastaamaan paremmin asukkaiden tarpeisiin ja kaupungin palveluiden tavoitteisiin. Strategia auttaa miettimään uudelleen, miten kiinteistöjä käytetään ja ylläpidetään, jotta saavutetaan paras mahdollinen taloudellinen tehokkuus ja kestävyys. Myös äkilliset tilanteiden muutokset kiinteistöjen kannalta saadaan minimoitua strategian myötä.



### 1.3 Työn rakenne

Työn luku 2 kertoo kiinteistöjen hallinnasta julkisella sektorilla ja Alajärven kaupungilla. Luvussa 3 käsitellään kiinteistöstrategian merkitystä organisaatiolle ja mitkä ovat sen painopisteet ja tavoitteet. Luku 4 käsittelee nimenomaan Alajärven kiinteistöstrategian laadintaa, mitä tietoja tarvitaan ja kuinka strategiaa laaditaan. Luvussa 5 selvitetään, miksi tietty kiinteistö päätyy tiettyyn salkkuun. Luvussa 6 pohditaan työtä kokonaisuudessaan.

### 1.4 Työn tilaaja

Tämä opinnäytetyö on tehty yhteistyössä Alajärven kaupungin teknisen toimen kanssa. Kuten useimmissa kaupungeissa, niin myös Alajärvellä tekninen toimi vastaa infrastruktuuriin ja kiinteistöihin liittyvistä tehtävistä, muun muassa kunnallistekniikasta, kiinteistöjen ylläpidosta, kaavoituksesta ja maankäytöstä, katu- ja tieverkostoista ja rakennusvalvonnasta.

Alajärvi on kaupunki Länsi-Suomessa Etelä-Pohjanmaan maakunnassa, jolla on pinta-alaa noin 1046 neliökilometriä. Kiinteistöjä Alajärven kaupungilla on 64, joille neliöitä kertyy yhteensä noin 75000 m<sup>2</sup>.

## 2 KIINTEISTÖJEN HALLINTA

### 2.1 Kiinteistöjen hallinnan perusteet

Alla olevassa luettelossa tärkeimmät kiinteistöpidon kulmakivet (Ovaskainen, 2018.) ovat:

1. Energiakatselmus on asiantuntijoiden ja katselmuksen tilaajaorganisaation yhteistyössä tekemä perusteellinen selvitys rakennuksen ja tuotantoprosessin energian ja veden käytöstä sekä niiden kannattavista tehostamismahdollisuuksista ja uusiutuvien energiamuotojen käyttöönottomahdollisuuksista. Energiakatselmuksen avulla pyritään paitsi säästämään energiaa myös vähentämään ympäristövaikutuksia.
2. Energiatalouden selvitys liittyy kiinteistön ylläpitoon ja kustannusten hallintaan. Tässä selvityksessä arvioidaan kiinteistön lämmön-, sähkön- ja vedenkulutustasoja ja verrataan niitä vastaaviin tilastollisiin arvoihin. Jos kulutustasot poikkeavat merkittävästi, selvitykseen sisältyvät myös parannusehdotukset sekä niiden kannattavuusarviot.
3. Energiatodistus on väline, jolla vertaillaan rakennusten energiatehokkuutta. Se perustuu rakennuksen teknisiin ominaisuuksiin ja käyttötapoihin ja määrittelee rakennuksen energialuokan asteikolla A (paras) - G (huonoin). Energialuokka kertoo rakennuksen vaikutuksesta luonnonvaroihin ja auttaa tunnistamaan, kuinka energiatehokas tai -kuluttava rakennus on.
4. Hankebudjetti, eli hankkeen talousarvio, on laskelma arvioiduista kokonaismenoista ja rahoituksesta kiinteistökorjauksen, perusparannuksen tai uudisrakennushankkeen yhteydessä. Se auttaa projektin hallintaa ja kustannusten seuranta.
5. Isännöinti on toiminta, joka vastaa kiinteistön hallinnasta ja sen hoito- ja ylläpitopalveluista. Isännöinti voi liittyä asumisyhteisöjen päivittäiseen hallintoon sekä teknisiin ja taloudellisiin asioihin.
6. Kiinteistön hallinto kattaa päätöksenteon ja vastuun taloudellisista, teknisistä, hallinnollisista ja operatiivisista asioista, jotka liittyvät kiinteistön ylläpitoon ja kehitykseen.
7. Kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelu pyrkii säilyttämään kiinteistön kunnon, ominaisuudet ja arvon halutulla tasolla.

8. Kiinteistön kunnossapito käsittää kiinteistön ylläpidon, joka sisältää viallisten ja kuluneiden osien korjaamisen ja uusimisen.
9. Kiinteistön käyttö- ja huolto-ohje, tunnetaan myös nimellä huoltokirja, on kiinteistökohtainen asiakirjakokonaisuus, joka sisältää tietoja kiinteistön hoidosta, huollosta ja kunnossapidosta pitkällä aikavälillä.
10. Kiinteistön ylläpito keskittyy kiinteistön kunnossapitoon ja säilyttämiseen.
11. Kiinteistöhoito on säännöllinen toiminta, jolla säilytetään kiinteistön olosuhteet halutulla tasolla, mukaan lukien kiinteistön teknisten järjestelmien hoito, siivous ja muut ylläpitoon liittyvät toimet.
12. Kiinteistöhuolto on kiinteistön ylläpitoon liittyvä toiminta, joka pyrkii estämään vikojen syntymisen ja pitämään kiinteistön käyttökuntoisena.
13. Kiinteistönpito on vastuu kiinteistöstä ja sen hyödyntämisestä.
14. Kiinteistötarkastus on tekninen tarkastus, joka suoritetaan kuntotarkastuksen yhteydessä.
15. Korjausohjelma on suunnitelma, joka määrittelee, kuinka ja milloin kiinteistöä korjataan ja kehitetään tulevina vuosina.
16. Kunnossapitosuunnitelma on pitkän aikavälin suunnitelma, joka sisältää suositukset ja ajoituksen kunnossapito- ja korjaustoimenpiteille.
17. Kunnossapitotarveselvitys on kirjallinen selvitys kiinteistön kunnossapidosta seuraavien viiden vuoden aikana.
18. Kuntoarvio on tutkimus, joka selvittää kiinteistön kunnan ja mahdolliset vauriot, yleensä asiantuntijoiden tekemänä.
19. Kuntotutkimus on yksityiskohtaisempi tutkimus, joka selvittää vaurioiden laajuuden ja aiheuttajan ja tarjoaa korjaus- ja uusimisehdotuksia.
20. Käyttökustannukset ovat tilojen käytöstä aiheutuvat muuttuvat kustannukset, mukaan lukien vesi-, sähkö- ja siivouskustannukset.
21. Pitkän aikavälin taloussuunnitelma on suunnitelma kiinteistön taloudesta vähintään viideksi vuodeksi eteenpäin.
22. Talousarvio on kiinteistön toimintasuunnitelma tietylle tilikaudelle ja määrittää esimerkiksi vastikkeiden suuruuden.
23. Taloyhtiön kuntotodistus on asiakirja, joka perustuu kuntoarvioon ja kertoo rakennusosien kunnosta ja tarvittavista korjauksista.

24. Tilinpäätös sisältää tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot sekä toimintakertomuksen.
25. Ylläpitokustannukset kattavat kaikki kiinteistön ylläpidon aiheuttamat kustannukset.

## 2.2 Kiinteistöomaisuuden merkitys julkiselle sektorille

Kuntien ja kuntayhtymien omistamat rakennukset kattavat noin 20 miljardin euron arvon (Vehviläinen, 2018). Tämän omaisuuden asianmukainen ylläpito ei ole pelkästään huolenpitoa veronmaksajien varoista vaan myös kunnan keskeinen velvollisuus. Erityisen haasteellisia ovat julkisten rakennusten ongelmat, joita esiintyy runsaasti erityisesti 1960–70-luvuilla rakennetuissa kiinteistöissä. Näissä rakennuksissa on ikääntyneitä rakenteita, joista aiheutuu riskejä, kuten ilmenee viime vuonna julkistetusta Rakennetun omaisuuden tila ROTI 2017 -raportista. Raportin mukaan jopa viidennes julkisista palvelurakennuksista kärsii merkittävistä vaurioista. Tällaisissa tiloissa päivittäin viettää aikaa jopa puoli miljoonaa lasta, vanhusta ja työikäistä henkilöä.

Kiinteistöomaisuuden merkitys julkiselle sektorille on iso monin eri tavoin. Palveluiden tarjoaminen, infrastruktuurin ylläpito, taloudellinen arvo, työllisyys, ympäristön kestävyys, turvallisuus sekä kaupunki- ja aluesuunnittelu liittyvät kaikki läheisesti kiinteistöomaisuuden hallintaan ja hyödyntämiseen julkisella sektorilla. Kunnat järjestävät asukkailleen palveluita, joista suurin osa on määritelty kuntien tehtäviksi laissa. Kiinteistöt tarjoavat alustan julkisten palveluiden tarjoamiseen (Valtionvarainministeriön, i.a.). Ne voivat toimia kouluina, terveyskeskuksina, kirjastoina ja monina muina julkisen sektorin tarjoamina palveluina. Kiinteistöjen hallinta mahdollistaa palveluiden saavutettavuuden ja laadun ylläpitämisen. Julkisen sektorin kiinteistöomaisuus on suuri tulon lähde. Kiinteistöjen myynti, vuokraus tai kehittäminen luo tuloja kunnalle, mikä auttaa rahoittamaan julkisia palveluita. Tehokas kiinteistöjen hallinta luo työpaikkoja. Kiinteistöjen ylläpito, kehittäminen ja hallinnointi vaativat ammattilaisia, mikä edistää työllisyyttä sekä suoraan että epäsuorasti esimerkiksi rakennusalan ja kiinteistöpalveluiden kautta.

### 2.3 Alajärven kaupungin kiinteistöomaisuus ja sen haasteet

Alajärven kaupungin kiinteistöomaisuus koostuu eri-ikäisistä rakennuksista, jotka ovat palvelleet monissa eri käyttötarkoituksissa. Ajan myötä tehdyt korjaukset ja muutokset ovat kuitenkin johtaneet tilanteisiin, joista on syntynyt korjausvelkaa. Korjausvelka syntyy silloin, kun kiinteistöjen ylläpidosta, kunnossapidosta tai peruskorjauksista on tingitty tai lykätty, ja rakennukset ja infrastruktuuri alkavat rapistua ja vaatia suurempia korjauksia tai jopa uusimista tulevaisuudessa (Rakennusteollisuus, i.a.).

Tekijöitä korjausvelan syntymiselle ovat muun muassa kiinteistöjen ylläpidon laiminlyönti. Kiinteistöjen säännöllistä ylläpitoa ja huoltoa ei olla tehty riittävästi, joten pienet ongelmat ovat johtaneet suuremmiksi ajan myötä. Tarvittavia investointeja on lykätty, kuten peruskorjauksia. Näin ollen rakennusten kunto heikentynyt. Talousarviolla on myös suuri vaikutus, koska se määrää pitkälti kuinka paljon varoja kiinteistöjen ylläpitoon ja korjauksiin on varattu.

Tekniset muutokset ja vaatimukset, kuten rakennusmääräykset muuttuvat koko ajan ja kiinteistöt vaativat päivityksiä näiden noudattamiseksi (Alajärven kaupungin sisäinen tiedonanto, 2023). Kiinteistökantaan kuuluu paljon vanhempia rakennuksia, jotka vaativat enemmän huomiota ja korjauksia ikääntymisestä aiheutuneiden ongelmien vuoksi.

Uudenlaisten tilatarpeiden ja tiloille asetettujen vaatimusten myötä voidaankin puhua jo tilojen soveltuvuusvelasta (Conmer, i.a.). Kohde on teknisesti kunnossa, mutta tilat eivät enää palvele entisellään.

Taulukko 1. Alajärven väestöennuste. (Alajärven kaupungin sisäinen tiedonanto, 2023)

		<b>Miehet</b>	<b>Naiset</b>	<b>Yhteensä</b>
Alajärvi	2022	4642	4539	9181
	2023	4581	4483	9064
	2024	4523	4428	8951
	2025	4467	4374	8841
	2026	4412	4318	8730
	2027	4358	4263	8621
	2028	4305	4207	8512
	2029	4254	4153	8407
	2030	4204	4103	8307

Väestönkehityksen vaikutukset näkyvät kiinteistöjen kysynnässä ja tarjonnassa. Vähentynyt kysyntä asumiselle voi johtaa tyhjien kiinteistöjen määrän kasvuun. Tilastokeskuksen tammi-elokuun 2022 perusteella laaditun ennakointitilaston mukaan Alajärvellä syntyneitä on 37 ja kuolleita 91 (Luonnollinen väestönlisä -54) (Taulukko 1.). Kuntien välisessä muuttoliikkeessä Alajärvelle on muuttanut 242 ja lähtenyt 274 (netto -32). Kunnan sisällä on muuttanut 352. Maahanmuuttajia Alajärvelle on tullut 19 ja maasta muuttanut 1 (netto +18). Väestön kokonaismuutos on -68 henkilöä Alajärven kaupunki sijoittuu väestömäärän perusteella Etelä-Pohjanmaalla 6. sijalle (16 kuntaa).

### 3 KIINTEISTÖSTRATEGIAN MERKITYS

#### 3.1 Kiinteistöstrategian määritelmä ja tarkoitus

Kiinteistöstrategian tarkoituksena on ohjeistaa ja esittää kiinteistöihin liittyvät strategiset tavoitteet sekä tavoitteiden mukaiset tarvittavat toimenpiteet (Jokilaaksojen koulutuskuntayhtymä (JEDU), 2022). Kiinteistöstrategiassa esitetään toteutussuunnitelma, jolla kyetään sopeuttamaan kiinteistömässä tulevaisuuden tarpeiden mukaiselle tasolle sekä keinot, joilla kiinteistökustannukset saadaan paremmalle tasolle.

Kiinteistöstrategia auttaa hahmottamaan kiinteistöjen tarpeita pitkälle tulevaisuuteen, ja siksi se suositellaan laatimaan seuraavaksi kymmeneksi vuodeksi (Brado, i.a.). Kiinteistöstrategia pohjautuu muun muassa kiinteistöjen kuntoarvioihin ja teknisiin tietoihin, kiinteistöjen käyttöasteisiin, väestöennusteisiin, palveluverkkoselvityksiin, kiinteistökustannuksiin, talousennusteisiin ja -tavoitteisiin. Tavoitteena voi olla esimerkiksi tietyn taajaman asukasmäärän kasvattaminen, liiketoiminta-alueen vahvistaminen investoimalla rakennuskantaan, kiinteistökannan käytön tehostaminen tai tarpeettomista kiinteistöistä luopuminen.



Kuvio 1. Tilaomaisuuden strateginen kehittäminen, osa 1. (Korhonen & Niemi. 2016, s. 10)

### 3.2 Tilaomaisuuden strateginen kehittäminen

Hallitun yhteensovittamisen perustana toimii palveluiden ja tilaomaisuuden integrointi, esitetynä oranssilla pohjalla (kuviot 1.). Toinen taso käsittää tilahallinnon operatiivisen kehittämisen, erityisesti toimintaohjelman toteuttamisen, mikä on esitetty sinisellä pohjalla.

Kunnat ovat tätä ohjetta myös hyödyntäneet, mutta edelleen tarvitaan toimenpiteitä tilanteen parantamiseksi (Ekuri ym., 2018). Erityisesti strategisen päätöksenteon ja operatiivisen toiminnan yhdyspintaan liittyvät toiminnot tarvitsevat tukea ja ohjausta. Palveluverkko-työn ja sen avulla muodostettavan toimitilaohjelman laatimisessa on kehitettävää



### 3.3 Kiinteistöstrategian painopisteet ja tavoitteet

Kiinteistöstrategian painopisteet ja tavoitteet Alajärven kaupungille kietoutuvat kiinteästi yhteen kaupungin kiinteistökannan, sen kunnon ja tulevaisuuden suunnitelmien ympärille. Tarkoituksena on analysoida ja määrittää, mitkä asiat ovat kaikkein keskeisimpiä kaupungin kiinteistöstrategiassa.

Strategian ensisijainen painopiste on varmistaa kiinteistökannan tehokas hallinta ja optimointi, mikä käsittää kustannustehokkaan ylläpidon, käytön optimoinnin ja tarpeettomien kiinteistöjen karsimisen.

Toisena painopisteenä on kiinteistökannan kunnon arviointi ja tarvittavien kunnostus- ja kehitystoimenpiteiden suunnittelu, sisältäen rakennusten korjaus- ja ylläpitotarpeiden priorisoinnin.

Kolmantena tavoitteena on edistää kestävästä kiinteistöomaisuuden hallintaa, mukaan lukien energiatehokkuuden parantaminen ja ympäristöystävällisten ratkaisujen käyttö (taulukko 2). Päällimmäiset syyt strategian laatimiselle juontavat juurensa kaupungin kiinteistökannan merkittävyydestä taloudessa ja toiminnassa, kiinteistöjen tarpeellisesta kunnostuksesta ja ylläpidosta sekä tulevaisuuden suunnitelmista ja tarpeista kaupungin kehittämisessä.

Yksi keskeisistä näkökulmista kiinteistöstrategiassa on myös käyttötalouden hallinta, joka liittyy vahvasti strategian ensisijaiseen painopisteeseen eli kiinteistökannan tehokkaaseen hallintaan ja optimointiin (Alajärven kaupungin sisäinen tiedonanto, 2023). Käyttötalouden hallinnan avulla pyritään varmistamaan, että kaupungin resurssit, mukaan lukien budjetoitu käyttöraha, käytetään kiinteistöjen ylläpitoon ja kehitykseen mahdollisimman tehokkaasti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla.

## 4 KIINTEISTÖSTRATEGIA

### 4.1 Tavoitteiden asettaminen

Kaupungilla on tällä hetkellä paljon tyhjillään olevia kiinteistöjä, joiden kunto vaihtelee (taulukko 2.). Näille kiinteistöille tulee löytää ratkaisuja, riippuen niiden kunnosta ja käyttötarkoituksesta. Myös energiatehokkuus ja energiansäästäminen ovat huomioitavia asioita kiinteistöstrategian laatimisessa.

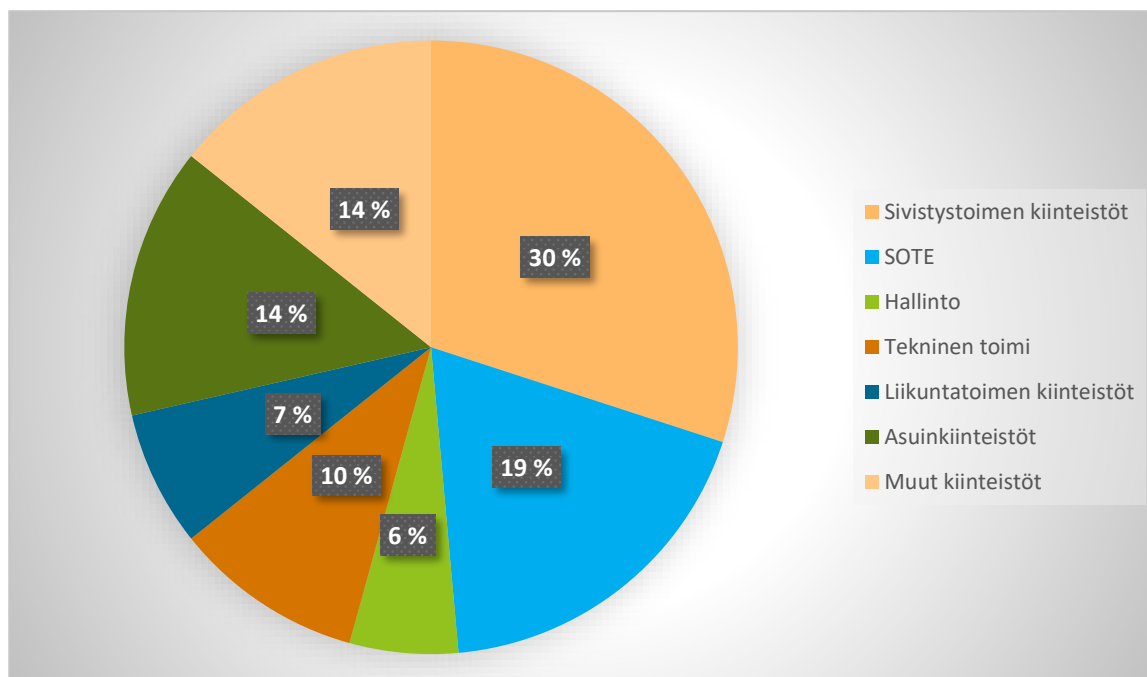
Taulukko 2. Teknisen lautakunnan toiminnalliset tavoitteet. (Alajärven kaupungin sisäinen tiedonanto, 2023)

Teknisen lautakunnan toiminnalliset tavoitteet		
Tavoite	Toimenpiteet	Mittari
1.Toiminnan järjestäminen mahdollisimman energiatehokkaasti.	Varautuminen energian toimituskatkoksiin.	Varautuminen
Teknisen lautakunnan taloudelliset tavoitteet		
Tavoite	Toimenpiteet	Mittari
1. Tilapalvelun kustannusten pienentäminen	Myydellä/purkamalla turhia kiinteistöjä	Myydyt ja puretut kiinteistöt kpl.
2. Energian säästötoimenpiteet eri sektoreilla	Siirtyminen energiatehokkaisiin järjestelmiin. Kiinteistöjen käyttäjille annetaan ohjeistus energian säästötoimenpiteiksi.	Energian kulutus.

### 4.2 Nykytilanteen analyysi

Alajärven kaupungilla on yhteensä 64 kiinteistöä, joista neliöitä muodostuu noin 74883 m<sup>2</sup> (kuvio 2.). Kiinteistöistä suureen osaan on suoritettu kuntoarviot, mukaan lukien tekniset

tarkastukset ja dokumentaatiot. Kuntoarviot sisältävät havaitut korjaus- ja kunnostustarpeet. Osa Alajärven kaupungin kiinteistöistä ei vastaa enää niiden käyttötarkoitusta kuntosensa ja toimintansa vuoksi.



Kuvio 2. Kiinteistöjen jakauma

### 4.3 Strategisen suunnitelman laatiminen

#### 4.3.1 Tulevaisuuden tarpeiden ennakointi

Väestömuutokset ja palveluiden muutokset vaikuttavat suoraan kiinteistöjen ja toimitilojen käyttöön. Lisäksi kiinteistöjen kunto, kaavoitus, ja kustannukset vaikuttavat merkittävästi niiden käyttömahdollisuuksiin. Kaupungin on siksi olennaista tehdä ennakoivia ja joustavia suunnitelmia palvelutilaverkkojen ja tilatarpeiden osalta esimerkiksi tilatarveselvityksillä, tarkoituksena kehittää Alajärven kaupungin kiinteistötoimintaa siten, ettei kaupungilla ole tyhjiä tai käyttötarkoituksettomia kiinteistöjä enää tulevaisuudessa.

### **4.3.2 Kiinteistöomaisuuden arvo**

Kaupungille tärkeisiin kiinteistöihin tulee ottaa käyttöön pitkän tähtäimen suunnitelmat, jonka avulla pystytään varmistamaan määrärahojen ja aikataulujen onnistuminen. Investointisuunnitelman rakentaminen pitkän tähtäimen suunnitelman mukaan tulee tarkastaa ja päivittää vuosittain.

### **4.3.3 Tilat vastaamaan tarvetta**

Kaikki toiminta kiinteistöjen suhteen kohdistetaan siten, että kiinteistöt vastaavat kaupungin tarpeita laadun ja käytettävyyden osalta. Tavoitteena on muodostaa niistä tehokkaita ja toiminnallisia. Tilojen käyttöä tulee seurata ja sen tarpeita ennakoida yhteistyössä muiden kaupungin toimialojen kanssa. Saatujen tietojen avulla voidaan ohjata päätöksiä, kun miettään kiinteistön kohtaloa.

### **4.3.4 Kiinteistöjen turvallisuus**

Tilapalveluiden jo käytössä olevaa Granlund Manager -palvelua tulee hyödyntää jatkossakin ja miettiä mahdollisia muita tietoteknisiä palveluita, joilla pystytään seuraamaan kiinteistöjen yllä- ja kunnossapitoa. Palveluiden jatkuva seuraaminen ja päivittäminen helpottaa kiinteistöjen turvallisuudesta ja kunnosta huolehtimista. Turvallisuuden takaamiseksi kiinteistöihin tulisi tehdä katselmuksia vuosittain käyttäjän, kiinteistöhoitajan ja kiinteistöistä vastaavan virkahenkilön kanssa.

Hyvin suunnitellulla ja oikeaan aikaan toteutetuilla huoltotoimilla saadaan lisää käyttöaikaa rakennuksille. Säästetään laiminlyödyn huollon aiheuttamilta sisäilmaongelmilta ja laitteiden vikaantumisilta (Granlund, i.a.).

### **4.3.5 Energiatehokkuuden parantaminen**

Kaupungin hallinnoimat rakennukset ovat jatkuvassa muutoksessa, kun uudet rakennukset nousevat ja vanhoja kunnostetaan tai myydään ja puretaan. Rakennukset ovat kestäviä ja pitkäikäisiä, joten on kiinnitettävä huomiota niiden energiätehokkuuteen ja

energiaratkaisujen kehittämiseen. Ilmastonmuutoksen torjumisen tavoitteiden saavuttaminen edellyttää lisäksi energiatehokkuuden parantamista rakennuskannassa sekä tilatehokkuuden parantamista ja uusiutuvan energian käytön lisäämistä.

Rakennusten ilmasto- ja ympäristövaikutukset koko elinkaarensa aikana on otettava huomioon jo suunnitteluvaiheessa. Tämä tarkoittaa, että on pyrittävä vähentämään päästöjä ja otettava huomioon kiertotalousnäkökohdat esimerkiksi valitsemalla kestäviä rakennusmateriaaleja, hyödyntämällä purkumateriaaleja ja parantamalla rakennusten energiatehokkuutta.

On tärkeää, että kaikki kaupungin palvelurakennukset käyvät läpi energiakatselmuksen, jotta niille voidaan suunnitella ja toteuttaa toimenpiteitä energiatehokkuuden parantamiseksi (Motiva, i.a.). Tulevaisuudessa tulee myös panostaa enemmän ylläpitoon ja huoltoon sekä kehittää automaattista olosuhteiden valvontaa tiloissa.

#### **4.3.6 Elinkaaripalvelut**

Elinkaaripalvelut voivat liittyä osana kiinteistöstrategiaan tai olla erillinen palvelu (Brado, i.a.). Elinkaaripalvelujen lähtökohtana voi olla kiinteistökustannusten optimointi, vastuullisten energiaratkaisujen käyttöönotto tai toimintaprosessien kehittäminen. Kiinteistökustannusten optimointi voidaan tehdä osaoptimointina tai kokonaisuutena. Kokonaisoptimointi on suositeltavin tapa, jossa käydään läpi kaikki kiinteistökustannusten osatekijät. Tarvittaessa palvelussa voidaan mallintaa ja parantaa tehottomiksi osoittautuvia toimintaprosesseja. Esimerkkeinä tästä voivat olla kiinteistönhoidon, puhtaudenhallinnan tai sisäilmaongelmien ratkaisuprosessit. Elinkaaripalveluissa voidaan laskea rakennusten elinkaarikustannuksia sekä hiilijalan- ja kädenjälkivaikutuksia.

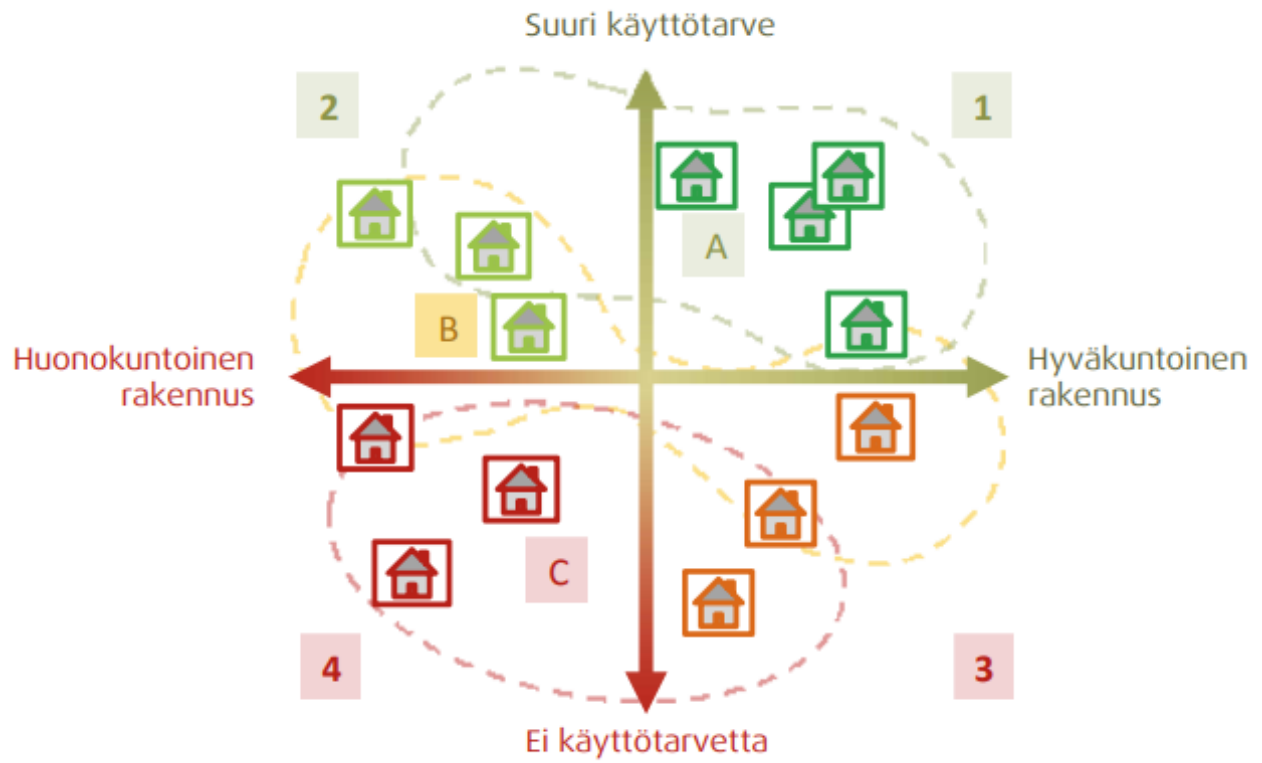
#### **4.3.7 Kiinteistöjen salkutus**

Nykyinen kiinteistöportfolio on tarkistettu ja arvioitu kuntoarvioiden, Alajärven tilapalvelun työntekijöiden ja omien havaintojen perusteella. Arvioiden pohjalta on pystytty salkuttamaan kiinteistöt neljään eri lohkoon.

Taulukossa 3 on listattuna kaikki Alajärven kaupungin kiinteistöt. Jokaista kiinteistöä kohti on ilmoitettu sen salkutusluokka ja neliöt. Taulukko on luotu yhtenä osana kiinteistöstrategian laadintaa. Vihreäpohjaiset ovat Alajärvellä sijaitsevia kiinteistöjä ja sinipohjaiset Lehtimäen entisen kunnan kiinteistöjä, joka lakkasi olemasta ja yhdistyi Alajärveen vuonna 2009.

Taulukko 3. Alajärven kaupungin kiinteistöt ja salkkuluokat.

Kohde	m2	Salkut
Ahmantie 10, Paritalo	266	4
Alahovi, Asuntola	495	2
Alajärven kaupungintalo	2101	1
Alajärven kirjasto	1290	2
Alajärven liikennekiinteistö	276	1
Alajärven terveyskeskus	4850	2
Alajärven vanha paloasema	1218	2
Alakylän koulu	1146	2
Alarinteen asuntola	376	2
Alarinteen työosasto	540	1
Ankkurikentän huoltorakennus	255	1
As. Oy Pitkäkankaantie	212	2
As. Oy Salmenpirtti	125,5	1
Eläinlääkäritalo	252	2
Hammashoitola	491	2
Helmiina koti	224	2
Hoiskon koulu	1746	2
Hoiskon toimitilat	957	1
Hoitokoti Sateenkaari	807	2
Isoniemen sauna	20	1
Kaartusen huvila	68	2
Katsastusasema	504	2
Keskusvarasto	2251	2
Koulukeskus	10983	1
Koulumäen päiväkot	210	1
Kultakämmen vanhainkoti	3154	2
Kuntoradan huoltorakennus	76,5	4
Kotiseutumuseo luttiaitta	0	1
Lehtimäen keskusvarasto	413	2
Lehtimäen terveysasema	763	3
Lehtimäen virastotalo	2740	2
Leirikeskus Mustaniemi	64	3
Luoma-ahon koulu	584	1
Menkijärven lentokenttäalue	0	
Monitoimihalli	3066	4
Museomakasiini	122	4
Myllykankaan koulu	765	1
Myllysilta	70	4
Myllyvainion päiväkot	750	1
Nelimarkka huvila	232	3
Nelimarkka museo	2806	2
Paalijärven koulu	1120	1
Paavolankoulu	4739	4
Rantakoti	608	1
Romaanitalo 1	140	3
Romaanitalo 2	222	3
Sairaالات 3, virastorakennus	2596	2
Säästörinne	47	2
Saukonkylän halli	0	3
Suninsalmi	431	2
Suokonaution näkötorni	120	2
Taimelan koulu	385	2
Tervamuseo	14	3
Th, Luoma-aho	1246	2
Pähkinä	305	2
Mäntymäki	1006	2
Uimahalli	3444	1
Uusikylän koulu	941	3
Uusi paloasema	2150	1
Valkeamlammen leirikeskus	451	3
Vanha perheneuvola	204	4
Vanhainkoti Wilhelmiina	2074	1
Väinölä	321	3
Ylipainehalli	5050	1
YHT: 64	YHT:74883 m2	KA: 2,21



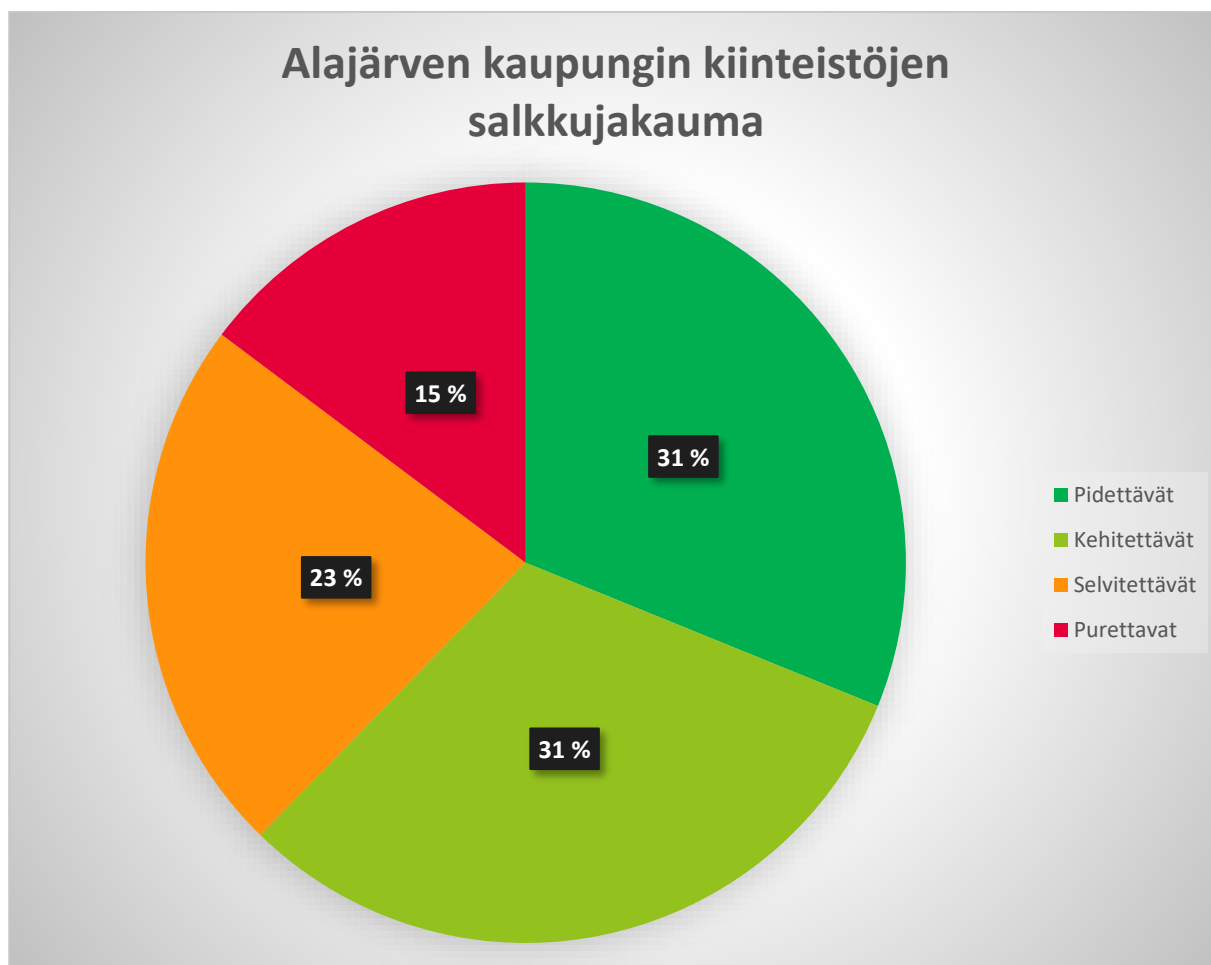
Kuvio 3 Periaatekuva rakennuksen käyttötarpeen ja kunnan yhdistämisestä salkutusprosessissa (nelikenttä) (Korhonen & Niemi. 2016, s. 35).



Taulukko 4. Nelikenttäsalkun havainnollistaminen (Ara, 2023).

<p>2.KEHITETTÄVÄT</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pidetään</li> <li>• kehitetään</li> </ul>	<p>1.PIDETTÄVÄT</p>
<p>4.PURETTAVAT</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• myydään</li> <li>• puretaan</li> </ul>	<p>3.SELVITETTÄVÄT</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• myydään</li> <li>• puretaan</li> <li>• kehitetään</li> </ul>

Toimitilaohjelmassa tai palveluverkkosuunnittelun ja rakennusten teknisten tietojen avulla kunnan rakennuskanta voidaan salkuttaa (kuvio 3) (Korhonen & Niemi, 2016, s.35). Salkutuksessa yhdistetään rakennuksen käyttötarve ja rakennuksen kunto (tekniset tiedot) ja päätetään niiden pohjalta rakennuksen tuleva kohtalo. Salkutuksessa toimitilaomaisuus luokitellaan yleensä 3–6 salkkuun tai koriin tulevien käyttötarpeiden mukaisesti (taulukko 4). Yhtä oikeaa mallia salkutuksen käytännön toteuttamiselle ei ole olemassa. Rakennuskannan määrä ja kunnan tarpeet määrittävät toteutustavan.



Kuvio 4. Alajärven kaupungin kiinteistöjen salkkujakauma

Kuviosta 4 ilmenee kuinka Alajärven kaupungin kiinteistöt jakaantuvat lohkoihin prosentuaalisesti.

Suurin osuus kaupungin kiinteistöistä (62 %), kuuluu pidettävien ja kehitettävien kiinteistöjen salkkuun. Toiseksi suurin ryhmä muodostuu selvitetävistä kiinteistöistä, joita on 23 prosenttia kokonaismäärästä. Viimeinen ryhmä, joka kattaa noin 15 prosenttia kaupungin kiinteistöistä, koostuu purettavista kohteista.

Alla listaus salkkujen jakautumisesta nelikenttätaulukon mukaisesti (taulukko 4):

1. Salkun (pidettävät) kiinteistöt ovat niitä kiinteistöjä, joilla on keskeinen rooli Alajärven kaupungin toiminnassa ja ne säilytetään nykyisessä käytössään. Näitä kiinteistöjä

tullaan ylläpitämään säännöllisesti ja varmistetaan niiden tehokas toiminta, joiden käyttöä organisoidaan Alajärven kaupungin tarpeiden mukaan.

2. Salkun (kehitettävät) kiinteistöt ovat kehityksen tarpeessa niiden käytön ja arvon puolesta. Alajärven kaupunki suunnittelee investoivansa näihin kiinteistöihin korjauksien ja parannusten kautta. Tavoitteena optimoida kiinteistöjen käyttö ja parantaa pitkän aikavälin arvoa.
3. Salkun (selvitettävät) kiinteistöt vaativat tarkempaa arviointia ja tutkimuksia ennen päätöstä niiden kohtalosta. Syinä tarkempiin selvityksiin ovat epävarmuus kiinteistöjen tulevaisuuden käytöstä ja kunnosta (Valtioneuvosto, i.a.).
4. Salkun (purettavat) syinä ovat kiinteistöjen vähäinen käyttö ja taloudellinen harkinta. Organisaation tavoitteena on vapauttaa varoja ja säästää kustannuksissa (Valtioneuvosto, i.a.).



Kuvio 5. Periaatekuva salkutusprosessista. (Korhonen & Niemi. 2016, s. 35)

#### 4.3.8 Kiinteistöjen osto, myyminen, vuokraaminen ja purkaminen

Alajärven kaupunki ostaa tarpeen vaatiessa kiinteistöjä, jotka palvelevat kaupunkia siten, että ne ovat teknisiltä ja käyttöominaisuuksiltaan soveltuvia (kuvio 5).

Kiinteistöjen myyminen perustuu kappaleen, 4.3.7, s. 27 kohtaan 4, jonka mukaan kiinteistön myymisen syynä on sen vähäinen käyttö ja taloudellinen harkinta. Organisaation tavoitteena on vapauttaa varoja ja säästää kustannuksissa.

Kaupungin kiinteistöjä tulee vuokrata siten, että otetaan huomioon kiinteistön kunto ja käyttökustannukset. Kaupunki voi vuokrata tilojaan esimerkiksi liiketoimintatarkoitukseen tai yksityishenkilöille. Kiinteistöjen purkaminen silloin, jos kiinteistö on huonokuntoinen eikä korjaaminen ole taloudellisesti kannattavaa tai teknisesti mahdollista.

Kiinteistöstrategiassa voidaan päätyä luopumaan jostain kiinteistöistä tai kiinteistöryhmistä (Brado, i.a.). Mikäli kiinteöstä päätetään luopua purkamalla rakennukset, kannattaa tarkastaa, onko purkukatselmus ja hyötykäyttöselvitys tehty. Kiinteistön purkuhinta on huomattavasti halvempi, mikäli purkujätettä on mahdollista hyötykäyttää esimerkiksi maastorakentamiseen.

#### **4.3.9 Väestönkehitys**

Väestönkehitys on tärkeä huomioida suunnitellessa tulevaisuuden kiinteistöjä (JEDU, 2022). Kuntayhtymän toiminta-aluetta tarkasteltaessa huomataan, että Tilastokeskuksen ennusteiden mukaan väestö tulee vähenemään koko kuntayhtymän alueella. Kiinteistöjen kannalta on tärkeää tarkastella väestön muutosta pitkällä aikavälillä. Uuden rakennuksen tekninen käyttöikä on vähintään 50 vuotta ja poisto aika 25 vuotta. Tiloja ei siis kannata toteuttaa ilman, että niiden suunnittelussa sekä mitoituksessa huomioidaan alueen väestönkehitys.

#### **4.3.10 Investoinnit**

Investointipäätös on aina erittäin merkittävä ratkaisu, jonka vaikutukset ulottuvat tuleville veronmaksajille (Vehviläinen, 2018). Kuntien tilatarpeet ovat muuttuneet ja muuttuvat jatkossakin. Esimerkiksi väestökehitys ja digitalisaatio vaikuttavat tilatarpeisiin. Tilojen muunneltavuus ja siirrettävyys ovat jatkossa entistä tärkeämmässä roolissa. Toteutus tulee suunnitella kaupungin tarpeiden mukaisesti.

Kiinteistöstrategian laatiminen on jatkuva prosessi, joka vaatii säännöllistä päivitystä ja sopeutumista organisaation muuttuviin tarpeisiin ja ulkoisiin tekijöihin. On tärkeää, että kiinteistöstrategia on linjassa organisaation yleisen kaupunkistrategian kanssa ja tukee sen tavoitteita.

## 5 SELVITYS 4. SALKKUUN LOKEROIMISESTA

Salkutuksessa yhdistetään rakennuksen käyttötarve ja rakennuksen kunto eli rakennuksen tekniset tiedot ja päätetään niiden pohjalta rakennuksen tuleva käyttö (Terveet tilat 2028; Valtioneuvoston kanslia, 2018). Kohteena tarkemmassa selvityksessä toimii Alajärven kaupungin kiinteistö Mikontie 1, joka on entinen perheneuvola. Rakennuksen tiedot perustuvat Pikkukankaan (2015) tekemään kuntoarvioon, Mikontie 1 kiinteistöstä.

Kohteen yleistiedot:

- Kohde: Perheneuvola
- Osoite: Mikontie 1
- Rakennusvuosi: Ei tiedossa
- Kiinteistön pinta-ala: 204 m<sup>2</sup>
- Kokonaistilavuus: 591 m<sup>3</sup>
- Kerrosluku: 1
- Perustamistapa: Maanvarainen laatta, valesokkelirakenne.
- Pääasiallinen rakennusmateriaali: Puu
- Julkisivumateriaali: Puu
- Kattomuoto: Harja
- Ilmanvaihto: Koneellinen tulo ja poisto
- Lämmitysjärjestelmä: Sähkö.

## 5.1 Rakennuksen kunto

Ensimmäinen ja keskeisin tekijä on rakennuksen kunto. On tärkeää tarkastella kiinteistön teknistä tilaa ja tunnistaa mahdolliset korjaus- tai ylläpitotarpeet. Tämä sisältää tarkastuksen rakenteiden, LVI-järjestelmien, sähköjärjestelmien ja muiden teknisten osa-alueiden kunnan osalta.

Seuraava luettelo kertoo Pikkukankaan (2015) kuntoarviossa saaduista tuloksista, joita ovat:

### Rakennustekniikka

- Rakennuksen vierusta: Rakennuksen vierustat täytetty sepelillä. Etupihan laatoitus osalla loivaa kaatoa pois päin. Rakennuksen yhteydessä olevan varaston vierustat multa.
- Salaojat: Tarkastuskaivoja salaojille löytyi 2 kpl. Kaivoissa ei havaittu tukoksia.
- Sadevesien poisjohtaminen: Rännikaivot jokaisen syöksytorven alla, kaivojen poistoputket johdettu läheisiin avo-ojiin. Roskaa kertynyt kaivoihin.
- Räystäskouru: Sadevesikourut syöksytorvia vanhempia. Ei havaittuja vikoja tai puutteita.
- Perustukset ja sokkeli: Sokkelissa ei havaittu halkeamia tai painumia, sokkelin pinta on lautamuottivalu, joka maalattu. Maalissa pientä hilseilyä. Patolevyä ei voitu havaita tai sitä ei ole. Oikein asennettuna patolevyn reuna ja reunalista ulottuvat maanpinnan yläpuolelle.
- Alapohja: Maanvarainen reunavahvistettu laatta. Kyseessä ns. valesokkelirakenne, jossa seinärungon alajuoksu ei ala sokkelin päältä. Ulkoseinärungon alajuoksu on sijoitettu betonin sisään lattiarakenteen alapuolelle ja myös ulkopuolen pintamaat ovat korkeammalla kuin alajuoksu. Tämä aiheuttaa kosteusvaurioriskin ja rakenne luokitellaankin nykyään riskirakenteeksi.
- Lattiarakenne on koolattu betonivalun päälle, maaperästä betonilaatan läpi nouseva kosteus saattaa aiheuttaa lattian eristeisiin kosteusvaurioita ja pahimmillaan homeongelman. Tämä rakenne on myös nykykäytännön riskirakenne.
- Runko- ja julkisivu: Ollut alun perin tiiliverhous, uusittu pystypaneeliksi 2011. Tuuletusrako paneelin takana hyvä, lahovikaa ei havaittavissa.

- Ikkunat ja ovet: Ikkunat koko rakennuksessa uusittu puualumiini ikkunoiksi vuonna 2011. Ulkopuolella ei vaurioita. Vesipeltien kaadot riittävät. Käyntiovet uusittu, ei puutteita tai vikoja.
- Yläpohja: Yläpohjaa ei saatu tarkastettua koko laajuudessaan suualueilla tila matala. Eristeenä yläpohjassa alkuperäinen puru, näkyvillä osilla ei havaittu kosteusjälkiä. Huopakatteen aluslaudoituksessa ei näkyvillä osin havaittu vikoja. IV-koneen vesikatolle menevä poistoilmaputki on eristetty teippaamalla villaa ympärille, tuloilmaputkessa ei ole eristettä lainkaan.
- Vesikatto: Huopakate, katteessa tai sen saumoissa ei havaittu korjausta vaativia vaurioita.
- Vesikaton turvavarusteet: Vesikatolle menevät tikkaat kunnossa, lumiesteitä tai kulkusiltoja ei ole. Lumiesteitä tai kulkusiltoja ei bitumikatolla yleisesti vaadita käytettävän.
- Märkätilat: Suihkutila/pesuhuone jääne omakotitaloajalta, suihkua ei käytetä. Tilan käyttö lähinnä siivousvälineiden varastointiin. Putkistot tilassa pintavetona, vuotoja ei näkyvillä osilla havaittu. Vesieristeitä ei märkätiloissa ole rakennusvuosi huomioiden.

#### LVI-tekniikka

- Lämminvesivaraaja: Varaaja sijaitsee pukuhuoneessa, merkki: Högfors rowa 300LV30. Ikää varaajalla on noin 29 vuotta. Varaajan rungon käyttöikä on noin 30 vuotta. varaajien lämmitysvastukset sen sijaan kestävät yleensä 15-20 vuotta. Tullevina vuosina mahdollinen korjaustarve tulossa.
- Ilmanvaihto: Rakennuksen koneellinen tulo- ja poistoilma LTO:lla. Kone sijoitettu vanhaan pukuhuonetilaaan. Koneen merkki Wallox 130, ei havaittuja ulkopuolisia vikoja tai puutteita. Ilmanvaihto on koneistuksesta huolimatta riittämätön, koneen tehokkuus on laskennallisesti riittävä.
- Vesi-viemärijärjestelmä
- Vesimittari ja sulkuventtiili: Rakennus kuuluu Alajärven kaupungin vesijohtoverkostoon. Mittari sijaitsee pukuhuoneessa, putkistot alkuperäisiä. Vuotoja ei näkyvillä osin havaittu.
- Viemäriverkosto: Rakennus Alajärven kaupungin jätevesiverkostoon. Viemäröinnit alkuperäisiä muoviputkia, viemäreissä ei havaittu veto tai hajuongelmia.



## Sähkötekniikka

- Sähkökeskus: Sähkökeskus sijaitsee sosiaalitalan komerossa, keskus alkuperäinen tulppasulake malli. Keskuksessa ei havaittu vikoja tai puutteita.

## 5.2 Tekninen päivitystarve

Ensimmäisenä isoimpana ongelmakohtana rakennuksessa on alapohja. Alapohjana toimii maanvarainen laatta, niin sanottu valesokkelirakenne.

Valesokkeli perustusratkaisuna oli yleinen tapa rakentaa 1970–1980-luvuilla (Finnfoam, i.a.). Myöhemmin on kuitenkin havaittu rakenteen kosteustekninen riskialttius. Vanhojen rakennustapojen mukainen valesokkeli onkin tänä päivänä riskirakenne ja valtaosassa valesokkelirakennuksista on ongelmia. Ongelmat johtuvat virheellisistä ratkaisuista, sillä vesi ja kosteus ovat aiheuttaneet kosteus- ja homevaurioita alapohja- ja seinärakenteisiin. Asumisterveysliiton tutkimuksessa selvisi, että yli 35 prosenttia perheistä oli kärsinyt homeen ja mikrobikasvustojen aiheuttamista terveysongelmista. Tutkimusten mukaan alapohjan mikrobivaurion aiheuttajia on rivi- ja ketjutaloissa yhtä usein kuin pientaloissa. Tarve kosteus- ja homevaurioiden korjaamiseen kosteusteknisesti turvallisilla materiaaleilla ja ratkaisuilla kasvaa siis jatkuvasti.

Toisena toimenpiteitä vaativalla kohdalla on lattiarakenteet. Lattiarakenteet, joissa puukorotus ja lämmöneristeet on asennettu betonilaatan päälle, ovat erittäin kosteusvaurioherkkiä (Hometalkoot, i.a.). Lattialistojen takaa tuleva haju on usein merkki vauriosta. Mikrobit viihtyvät kostean betonilaatan ja sen päällä olevan eristekerroksen välissä. Myös puiset tukirakenteet ovat monesti homeessa. Alapohja, jossa betonilaatan päällä on lämmöneriste, kestää keskimäärin 40 vuotta.

Valesokkelirakenteessa ulkoseinän puinen tai tiilinen kantava runko on sisälattian alapuolella ja usein myös ulkopuolen maanpinnan tasolla tai jopa sen alapuolella (Hometalkoot, i.a.). Maaperän kosteus pääsee siirtymään runkoon ja lämmöneristysmateriaaleihin. Tiili- tai lautaseinän läpi tunkeutuva vesi kuormittaa myös rakennetta. Valesokkelirakenne ei tuuletetu, ja sen vuoksi siihen kehittyy helposti kosteusvaurio.

Vesikaton päivitystarve on ajankohtainen. Vanhempien bitumikermikatteiden eli huopakatteiden käyttöikä on täytynyt (Hometalkoot, i.a.). Uudemmat, kumia sisältävät kumibitumikermikatteet kestävät noin 25–35 vuotta. Varttikate ja muut kuitusementtikatteet kestävät noin 30 vuotta. Jos minerit tai varttikateesta tehty katto täytyy uusida, on vanha purettava asbestipurkutyönä.

Todennäköisesti ennen vuoden 1998 uusia kosteusmääräyksiä asennetuissa salaojissa on puutteita (Hometalkoot.fi, i.a.). Salaojituksen toiminta ja salaojaputkituksen korot kannattaa tutkia. Salaojat kestävät keskimäärin 40 vuotta, ja uusimpien määräysten mukaan toteutetut 50 vuotta.

### **5.3 Tulevaisuuden suunnitelmat**

Rakennus Mikontie 1:n purkaminen on välttämätön toimenpide, joka perustuu useisiin syihin. Rakennuksen yleinen kunto on heikentynyt merkittävästi vuosien varrella. Rakenteissa on havaittu vaurioita ja puutteita, jotka tekevät rakennuksesta vaarallisen käyttää sekä vaikeasti korjattavan. Huono kunto ei ainoastaan uhkaa rakennuksen turvallisuutta vaan aiheuttaa myös jatkuvia huoltokustannuksia, jotka ovat taloudellisesti kestäättömiä.

Tilan käyttötarve nykyisessä muodossaan on muuttunut merkittävästi (T. Antila, henkilökohtainen tiedoksianto, 4.9.2023). Tila on rakennettu alun perin tiettyä käyttötarkoitusta varten, joten rakennus ei enää vastaa nykyisiä tarpeita ja vaatimuksia. Tämä on johtanut siihen, että rakennuksen kunto on huonontunut ja se on jäänyt alikäytetyksi ja tyhjäksi, mikä ei ole kestävä vaihtoehto kaupungin resurssien näkökulmasta. Uusien tarpeiden ja tavoitteiden saavuttamiseksi on tunnistettu tarve kiinteistön uudelleensuunnittelulle ja muuntamiselle.

## 6 POHDINTA

Tässä opinnäytetyössä laadittiin Alajärven kaupungille kattava kiinteistöstrategia, joka käsitti kiinteistöjen nykytilan arvioinnin, korjaus- ja kehittämistarpeiden tunnistamisen sekä pitkän aikavälin suunnitelman kiinteistöjen hallinnasta. Tutkimusprosessin aikana käytettiin laadullista tutkimusmenetelmää, ja aineistona käytettiin asiakirja-aineistoa, kuten kiinteistöjen kuntoarvioita, kaupunkistrategiaa, talousarvioita ja investointisuunnitelmia. Opinnäytetyön alussa määritettiin työn tausta ja tavoitteet sekä sen rakenne. Tavoitteena oli kehittää kiinteistöstrategia Alajärven kaupungille, jotta se voi tehokkaammin hallita kiinteistöomaisuuttaan. Työn rakenne auttoi jäsentämään työtä ja seuraamaan suunnitelmaa.

Kiinteistöjen hallinnan peruskäsitteiden käsittely auttoi ymmärtämään, mitä kaikkea kiinteistöjen hallinta pitää sisällään. Se antoi perustan työn jatkumiselle ja auttoi määrittelemään, mitkä osa-alueet vaativat tarkempaa tutkimusta.

Tarkasteltua kiinteistöomaisuuden merkitystä julkiselle sektorille, syntyi käsitys sen laajuudesta ja vaikutuksesta kaupungin toimintaan. Se antoi tiedon, että kiinteistöomaisuus on merkittävä osa kaupungin toimintaa ja taloutta.

Alajärven kaupungin nykyisen kiinteistöomaisuuden tilanteen selvittäminen paljasti haasteita, kuten kiinteistöjen huonon kunnan, puutteellisen käyttöasteen ja energiatehottomuuden.

Kiinteistöstrategian määritelmä ja tarkoitus korostavat strategian tarpeellisuutta pitkäjänteisessä kiinteistöjen hallinnassa ja talouden suunnittelussa.

Kiinteistöstrategian painopisteiden ja tavoitteiden määrittely keskitti huomion niihin osa-alueisiin, jotka ovat kaikkein kriittisimpiä kiinteistöjen tehokkaan hallinnan kannalta.

Nykytilanteen analyysi paljasti kaupungin kiinteistöjen ongelmakohdat ja tarjosi lähtökohdan strategian kehittämiseksi.

Strategisen suunnitelman laatiminen oli haastavaa, mutta välttämätöntä kiinteistöstrategian kehittämiseksi. Suunnitelma kattaa tulevaisuuden tarpeiden ennakkoinnin,

kiinteistöomaisuuden arvon, tilojen sopeuttamisen, kiinteistöjen turvallisuuden, energiatehokkuuden, salkutuksen ja kiinteistöjen hallinnan.

Selvitys salkkuun lokeroimisesta antoi konkreettisen kuvan yhden kiinteistön tilasta ja tulevaisuuden tarpeista. Tämä auttaa ymmärtämään, minkä vuoksi jokin kiinteistö päättyy tiettyyn salkkuun.

Tärkein saavutus tässä työssä oli onnistunut kiinteistöstrategian laatiminen kaupungille. Strategia tarjoaa kattavan kuvan kiinteistöjen tilanteesta ja auttaa kaupunkia tekemään informoituja päätöksiä kiinteistöomaisuuden hallintaan liittyvissä kysymyksissä. Se tarjoaa myös suunnitelman tulevaisuuden investointeihin, mikä auttaa kaupunkia pitkäjänteisessä talouden suunnittelussa.

Kiinteistöstrategian merkitys kaupungin kiinteistöomaisuuden tehokkaassa ja kestävässä hallinnassa ei voi olla liian korostettu. Strategia antaa suunnan ja selkeyden päätöksentekoon kiinteistöihin liittyvissä asioissa. Se auttaa kaupunkia optimoimaan resurssinsa ja varmistamaan, että kiinteistöjen ylläpito on pitkällä aikavälillä kestävä.

Tämän opinnäytetyön tuloksilla voi olla laajempia vaikutuksia muuhunkin kuin kaupungin kiinteistöjen hallintaan. Selkeä kiinteistöstrategia voi lisätä kaupungin houkuttelevuutta investoijille ja asukkaille, mikä voi tukea talouskasvua ja kaupungin kehittymistä.

Jatkotoimenpiteinä olisi suositeltavaa seurata strategian toteutumista ja tehdä tarvittavia päivityksiä sen mukaisesti. Lisäksi olisi hyödyllistä jatkaa tutkimusta kiinteistöjen ylläpidosta ja kehittämisestä, jotta kaupunki voi pysyä kilpailukykyisenä ja vastata tuleviin tarpeisiin.

Yhteenvetona voidaan todeta, että kiinteistöstrategia on keskeinen väline kaupungin pitkän aikavälin menestykselle, ja sen rooli ei rajoitu pelkästään kiinteistöjen hallintaan, vaan sillä voi olla laajempia vaikutuksia kaupungin kehitykseen ja houkuttelevuuteen.

## LÄHTEET

Ara. (1.9.2023). *Kiinteistökohtainen salkutusmalli*. [https://www.ara.fi/fi-FI/Asumisen\\_kehittaminen/Tyokalut\\_asuinalueiden\\_kehittamiseen/Kiinteistokohtainen\\_salkutusmalli\(26556\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Asumisen_kehittaminen/Tyokalut_asuinalueiden_kehittamiseen/Kiinteistokohtainen_salkutusmalli(26556))

Brado. (i.a.). *Kuinka tehdä oikeita valintoja ja ratkaisuja tulevien vuosien budjetoinnissa? Mihin kannattaa panostaa ja miksi?* <https://www.brado.fi/palvelut/kiinteistokehitys/kiinteistostrategiat-ja-elinkaaripalvelut>

Conmer. (i.a.). *Kiinteistöomaisuuden hallinta alkaa kiinteistöstrategiasta – Kirkkaista tavoitteista käytäntöön*. <https://conmer.fi/uutiset/kiinteistoomaisuuden-hallinta/>

Ekuri, R., Haapanen, A., Korhonen, E., Miettinen, H., Niemi, J., Oksanen, R., Parviainen, J., & Patanen, T. (5.2.2018). *Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali*. Tietokäyttöön. <https://tietokayttoon.fi/documents/10616/6354562/5-2018-Kuntien+rakennuskannan+kehitys-+ja+s%C3%A4%C3%A4st%C3%B6potentiaali.pdf/09dcb7ab-0e4a-43c4-aa08-1c393bcce686/5-2018-Kuntien+rakennuskannan+kehitys-+ja+s%C3%A4%C3%A4st%C3%B6potentiaali.pdf?version=1.0&t=1523283129000>

Finnfoam. (i.a.). *Vanhanaikainen valesokkeli on riski*. <https://finnfoam.fi/kayttokohteet/kellarin-seina/valesokkelin/>

Granlund. (i.a.). *Huoltokirja*. <https://www.granlund.fi/palvelut/huoltotoiminta/huoltokirja/>

Hometalkoot. (i.a.). *1980-luvun talo*. <https://www.hometalkoot.fi/omakotitalo>

Jokilaaksojen koulutuskuntayhtymä (JEDU). (31.3.2022). *Kiinteistöstrategia*. <https://poytakirjat.nivala.fi/kokous/2022255-4-11801.PDF>

Motiva. (i.a.). *Korjaushankkeet ja energiatehokkuuden huomioiminen*. [https://www.motiva.fi/koti\\_ja\\_asuminen/taloyhtiöt\\_-\\_yhdessä\\_energiatehokkaasti/korjaushankkeet\\_ja\\_energiatehokkuuden\\_huomioiminen](https://www.motiva.fi/koti_ja_asuminen/taloyhtiöt_-_yhdessä_energiatehokkaasti/korjaushankkeet_ja_energiatehokkuuden_huomioiminen)

Ovaskainen, H. (1.8.2018). *Kiinteistönpidon käsitteitä*. Kiinteistölehti. <https://www.kiinteisto-lehti.fi/kiinteistonpidon-kasitteita>

Pikkukangas, J. (2015). *Kuntoarvio, perheneuvola*.

Rakennus teollisuus. (i.a.). *Korjausvelka*. <https://www.rt.fi/Tietoa-alasta/Korjausrakentaminen1/Korjausvelka/>

Valtioneuvosto. (2022). *Julkisten hankintojen yleiset sopimusehdot palveluhankinnoissa*. [https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/163990/VM\\_2022\\_23.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/163990/VM_2022_23.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Valtioneuvoston kanslia. (2018). *Terveet tilat 2028-ohjelma*. <https://vnk.fi/hanke?tunnus=VNK008:00/2018>

Valtiovarainministeriö. (i.a.). *Kuntien tehtävät ja toiminnot*. <https://vm.fi/kuntien-tehtavat-ja-toiminta>

Vehviläinen, A. (15.11.2018). *Näkökulmia kuntien kiinteistöihin: Omistaa vai vuokrata? Yhdessä vai erikseen?* Valtioneuvosto. <https://valtioneuvosto.fi/-/10623/nakokulmia-kuntien-kiinteistoihin-omistaa-vai-vuokrata-yhdessa-vai-erikseen->