

Auran kunta

Kiinteistöstrategia  
2024–2028



## Sisällysluettelo

<b>1. LYHYESTI.....</b>	<b>5</b>
KIINTEISTÖSTRATEGIAN SISÄLTÖ JA TAVOITTEET.....	5
KIINTEISTÖSTRATEGIAPROSESSI .....	7
FINPROMA OY.....	7
KIINTEISTÖSTRATEGIAN TAVOITTEET JA PÄÄMÄÄRÄT.....	7
AURAN KUNTASTRATEGIA – TAUSTAA KIINTEISTÖSTRATEGIALLE.....	8
<b>2. TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN MUUTOKSET.....</b>	<b>9</b>
KIINTEISTÖT OSANA KUNNAN TALOUTTA .....	11
PITKÄN TÄHTÄIMEN KIINTEISTÖSUUNNITTELUN VAIKUTUS KUNNAN TALOUTEEN .....	15
RAKENNUKSISTA TEHTÄVÄT POISTOT .....	15
KORJAUSVELASTA .....	15
HYVINVOINTIALUEEN MAKSAMAN VUOKRAN VAIKUTUS TEKNISTEN PALVELUIDEN TOIMINTAKULUIHIN JA -TUOTTOIHIN .....	17
<b>3. KIINTEISTÖKANNAN NYKYTILA.....</b>	<b>18</b>
TILOJEN MÄÄRÄ JA KIINTEISTÖOMAISUUS .....	18
KIINTEISTÖT JA RAKENNUKSET – KUNNAN SUORAAN OMISTAMAT .....	18
KIINTEISTÖT JA RAKENNUKSET – KUNNAN SUORAAN OMISTAMAT SOTE-KIINTEISTÖT .....	24
YHTEISTYÖ-KIINTEISTÖT.....	25
VÄLIVUOKRAKOhteet.....	26
KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖT JA KUNNAN OMISTAMAT ASUNNOT.....	26
KUNNAN OMISTAMAT ASUNNOT.....	26
<b>4. KIINTEISTÖKANTA TULEVAISUUDESSA .....</b>	<b>27</b>
SALKUTUS – ALUKSI .....	27
SALKUTUS – JAOTTELU KIINTEISTÖKANNAN NELIKENTTÄÄN .....	27
KUNNAN TOIMINTAAN LIITTYVÄT KIINTEISTÖT .....	29
TEKNINEN TOIMI .....	30
OPETUS- JA VARHAISKASVATUSKIINTEISTÖT .....	31
VIKISTYSKIINTEISTÖT.....	32
KUNNAN MUUT KIINTEISTÖT.....	33
KIINTEISTÖ- JA ASUNTO-OSAKEYHTIÖT.....	34
SOTE-KIINTEISTÖT .....	35
SALKUTUS – NELIKENTÄSTÄ NELJÄÄN SALKKUUN .....	36
KUNNAN TOIMINTAAN LIITTYVÄT KIINTEISTÖT .....	37
TEKNINEN TOIMI .....	38
OPETUS- JA VARHAISKASVATUSKIINTEISTÖT .....	39
VIKISTYSKIINTEISTÖT.....	40
KUNNAN MUUT KIINTEISTÖT.....	41
KIINTEISTÖ- JA AS. OY-MUOTOISET KIINTEISTÖT .....	42
SOTE-KIINTEISTÖT .....	43

<b>5. SALKUTUKSESTA TOIMENPITEISIIN – KARKEALLA TASOLLA INVESTOINTIOHJELMASTA, KEHITTÄMISSUUNNITELMISTA JA LUOPUMISSUUNNITELMISTA .....</b>	<b>44</b>
KATEGORIOITTAIN ASKELMERKIT .....	44
TOIMENPITEET LUOKITTAIN .....	45
KUNNAN TOIMINTAAN LIITTYVÄT KIIINTEISTÖT .....	45
TEKNINEN TOIMI .....	46
PÄIVÄKODIT, KOULUT .....	47
VIRKISTYSKIIINTEISTÖT .....	48
KUNNAN MUUT KIIINTEISTÖT .....	49
SOTE-KIIINTEISTÖT .....	50
KIIINTEISTÖ- JA AS. OY-MUOTOISET KIIINTEISTÖT .....	50
MUUTA .....	50
RAKENNUS- JA KORJAUSHANKKEIDEN ASKELMERKIT .....	51
<b>6. KIIINTEISTÖJEN YLLÄPITO .....</b>	<b>53</b>
KIIINTEISTÖN YLLÄPITÄMISEN TYÖKALUT, KIIINTEISTÖJEN AUTOMAATIOJÄRJESTELMÄT SEKÄ SEURANTA .....	53
KIIINTEISTÖJEN YLLÄPITO .....	54
SÄILYTETTÄVÄT KIIINTEISTÖT -KATEGORIA .....	56
KIIINTEISTÖT, JOIDEN TULEVAISUUS SELVITETÄÄN -KATEGORIA .....	56
KIIINTEISTÖT, JOTKA MYYDÄÄN TAI PURETAAN -KATEGORIA .....	57
KUNNAN MUUT TILAT JA KIIINTEISTÖT SEKÄ TIETOA VUOKRAUSTOIMINNASTA .....	58
SIJOITUSASUNNOT .....	58
VUOKRIEN MÄÄRITTÄMISPERIAATTEET .....	58
SISÄISET VUOKRAT .....	<b>VIRHE. KIRJANMERKKIÄ EI OLE MÄÄRITETTY.</b>
MAA-ALUEET JA METSÄKIIINTEISTÖT .....	58
YHTIÖITTÄMISVELVOLLISUUDEN VAIKUTUKSET .....	58
HYVINVOINTIALUEIDEN PERUSTAMISEN VAIKUTUS TOIMINTAAN .....	59
KIIINTEISTÖSTRATEGIAN AIKAVÄLILLÄ 2024-2028 RATKAISTAVAT ASIAT .....	61
<b>7. TULEVAISUUDEN KIIINTEISTÖKANTA JA TOIMENPIDEAIKATAULU .....</b>	<b>63</b>
ALLA OLEVIIN TAULUKKUIHIN ON JAOTELTU VUOSITTAISET TOIMENPITEET KIIINTEISTÖKOHTAISESTI. ....	63
KUNNAN TOIMINTAAN LIITTYVÄT KIIINTEISTÖT .....	63
TEKNINEN TOIMI .....	64
OPETUS- JA VARHAISKASVATUSKIIINTEISTÖT .....	64
VIRKISTYSKIIINTEISTÖT .....	64
KUNNAN MUUT KIIINTEISTÖT .....	64
KIIINTEISTÖ OY - JA ASUNTO-OY-MUOTOISET KIIINTEISTÖT .....	64
SOTEKIIINTEISTÖT .....	64
STRATEGIAA TÄYDENTÄVÄT ASIAKIRJAT .....	<b>VIRHE. KIRJANMERKKIÄ EI OLE MÄÄRITETTY.</b>
LIITTEET .....	<b>VIRHE. KIRJANMERKKIÄ EI OLE MÄÄRITETTY.</b>

## Käytetyt termit

<b>Kuntoarvio</b>	Kiinteistökierroksen pohjalta muodostettu arvio kiinteistön teknisestä kunnosta. Arvioraportti antaa kokonaiskuvan kiinteistön kunnosta sekä korjaustarpeista.
<b>Kuntotutkimus</b>	Kuntoarviota tarkempi tutkimus, joka toteutetaan esimerkiksi rakenteita avaamalla.
<b>PTS</b>	Kiinteistölle kuntoarvion pohjalta muodostettu pitkän tähtäimen suunnitelma, jossa kiinteistön tulevat korjaukset ja huoltotoimenpiteet on jaksotettu tuleville 5–10 vuodelle. PTS sisältää myös arviot suunniteltujen toimenpiteiden kustannuksista.
<b>Investointiohjelma</b>	Suunnitelma kiinteistöihin kohdistuvien suurempien korjaustoimenpiteiden toteuttamisaikataulusta sekä kustannuksista. Liittyy kunnan talousarvioprosessiin.
<b>Salkuttaminen</b>	Kiinteistöjen lajittelu eri salkkuihin sen mukaan, mikä on suunnitelma niiden tulevan käytön kannalta. Salkutuksessa kiinteistöt lajitellaan säilytettäviin, selvitettäviin ja luovuttaviin kiinteistöihin.
<b>Tarveselvitys</b>	Yleensä yhden kiinteistön tai kiinteistökokonaisuuden käyttötarpeen selvittäminen ja vaihtoehtoisten ratkaisujen (=toimitilojen, toimintojen) etsiminen
<b>Kehittämissuunnitelma</b>	Kiinteistöön tai kiinteistöihin kohdistuva suunnitelma, jolla määritellään se, kuinka ja mitä kiinteistön ominaisuutta tai osaa tullaan kehittämään tulevaisuudessa siten, että kiinteistö vastaa teknisiltä ominaisuuksiltaan sekä käyttömahdollisuuksiltaan tarvetta.
<b>Hankesuunnitelma</b>	Mikäli kiinteistöön kohdistuvat kehittämistoimenpiteet vaativat huoltokorjauksia merkittävästi suurempia investointeja, laaditaan suunnittelun lähtötiedoksi hankesuunnitelma, jolla määritellään tulevaisuuden ratkaisujen suuntaviivat.
<b>Luopumissuunnitelma</b>	Suunnitelma siitä, miten kiinteistöstä käytännössä luovutaan. Kiinteistöstä voidaan luopua myymällä, purkamalla tai siirtämällä se toisen organisaation omistukseen ilman myyntiä.

# 1. Lyhyesti

## Kiinteistöstrategian sisältö ja tavoitteet

Kunnan tehtävänä on järjestää kuntalaisille palveluja, jotka rahoitetaan pääosin verovaroin. Kuntalaisten tarvitsemista palveluista päättävät vaalein valitut luottamushenkilöt. Palveluiden tuottamista varten tarvitaan erilaisia resursseja kuten koneita ja laitteita, henkilökuntaa, toimitiloja sekä muita palveluita ja materiaaleja. Kun tarkastellaan kunnan toimitiloja, voidaan todeta, että ne muodostavat palveluineen ovat keskeisen resurssin kunnan palvelutuotannossa.

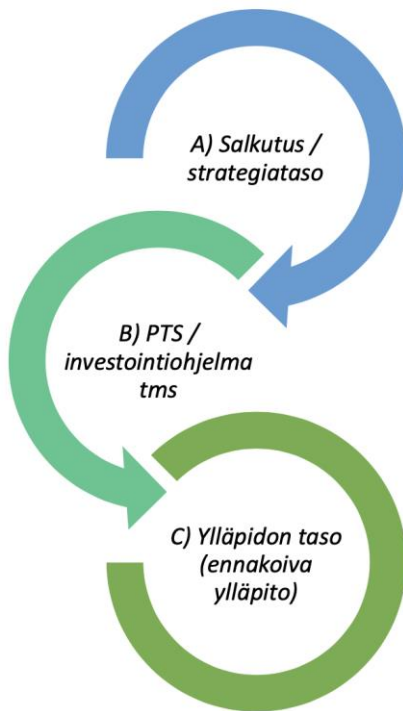
Kiinteistöstrategia sisältää kuvauksen Auran kunnan keskeisistä kiinteistöistä, rakennuksista ja huoneistoista, näiden tuotoista ja kuluista yleistasolla sekä suunnitelman eri toimenpiteistä strategiakaudelle. On huomattava, että tässä kiinteistöstrategiassa ei ole avattu kaikkia teknisiä perusteita, eikä siitä näin ollen löydy korjausvelkalaskelmaa tai kattavaa listausta tehdyistä korjaustoimenpiteistä. On huomionarvoista, että kaikkia näitä tarkan tason selvityksiä ei ole ollut käytettävissä strategian laatimisen yhteydessä, vaan ajatus on se, että näitä tarkentavia tietoja ja selvityksiä teetetään tarpeellisilta osin kiinteistöstrategiakauden aikana toimenpideohjelman mukaisesti. Kiinteistöstrategian on laatinut Auran kunnan tekninen osasto yhteistyössä FinProma Oy:n kanssa keväällä 2022 ja sitä on päivitetty alku vuodesta 2024.

Kiinteistöstrategian tavoitteena on esittää kiinteistöomaisuuden nykytila, tulevaisuuden tavoitteet kiinteistöomaisuudelle sekä toimenpiteet, joilla näihin tavoitteisiin päästään. Ylläpito-osiossa käsitellään eri kiinteistöjen ja rakennusten ylläpidon ja kehittämisen periaatteet. Kiinteistöstrategiassa strategiakaudella 2024–2028 korostuu kiinteistökannan muokkaaminen siten, että jäljelle jäävät kiinteistöt, rakennukset ja huoneistot palvelevat kunnan ydintoimintaa.

**Strategiaa pyritään päivittämään kausittain. Ensimmäinen kausi on 1.7.2024 – 1.7.2028.**

Vaikka kiinteistöstrategia on keskeisesti teknistoiminnallinen tiekartta päämäärän saavuttamiseksi, on tärkeää tiedostaa myös se, että oman aikansa kiinteistöihin ja rakennuksiin liittyy erilaisia tunteita: *ne voivat herättää erilaisia muistoja, arvostuksen tunnetta ja vastuuntuntoa*. Seuraavassa kappaleessa on lyhyesti kuvattu kiinteistöstrategian taustalla vaikuttava kuntastrategia.

Alla olevassa kolmiportaisessa kuvaajassa on esitetty onnistuvan kiinteistötoimen elementit: (1) kiinteistö- ja rakennuskanta on salkutettu palvelemaan kunnan tulevaisuutta ja strategisia suuntaviivoja, (2) kunnan kiinteistökannan tulevaisuuskuvaan on hahmoteltu tarpeita vastaava PTS- ja investointiohjelma sekä (3) kunnan kiinteistöjen ylläpito on ennakoivaa ja systemaattista.



Kuvio 1. Kiinteistötoimen elementit

Käsillä oleva kiinteistöstrategia etenee sisällön ja tavoitteiden kuvauksen jälkeen kuntastrategian kautta kohti kiinteistöjen nykytilaa. Kiinteistöstrategian kannalta on olennaisen tärkeää tunnistaa nykytila eli lähtötilanne, josta käsin strategiakaudelle asetettuja tavoitteita lähdetään saavuttamaan. Kun kiinteistökannan nykytila on käyty tiiviisti läpi, kiinteistöstrategia etenee kohti Auran kunnan kiinteistökannan tulevaisuuskuvaan. Olennaisessa roolissa tässä on kiinteistöjen salkuttaminen ja tulevaisuuden kiinteistökannan hahmottaminen. Salkutuksesta siirrytään tarkastelemaan tavoitteiden vaatimaa karkean tason investointiohjelmaa, kehittämissuunnitelmaa ja luopumissuunnitelmaa. Edellisen jälkeen luodaan kiinteistöjen ylläpidon periaatteet strategiakaudelle, minkä jälkeen vedetään kiinteistöstrategia yhteen selvin ja konkreettisin toimenpideaskelin.

## Kiinteistöstrategiaprosessi

Kiinteistöstrategian muodostaminen lähtee liikkeelle kiinteistökannan nykytilan hahmottamisesta. Kun yleiskuva nykytilasta on luotu, jaotellaan kiinteistöt nelikenttään kiinteistöjen käyttöasteen sekä teknisen kunnan perusteella. Tämän jaottelun perusteella kiinteistöt jakautuvat nelikentän osioihin seuraavasti: suurella käytöllä olevat hyväkuntoiset kiinteistöt, suurella käytöllä olevat huonokuntoiset kiinteistöt, pienellä käytöllä olevat heikkokuntoiset kiinteistöt sekä pienellä käytöllä olevat hyväkuntoiset kiinteistöt.

Tämä jaottelu toimii perustana kiinteistöjen salkutukselle. Salkutuksessa kiinteistöt jaetaan kolmeen eri salkkuun: pidetään, selvitetään ja luovutaan. Esimerkiksi pidetään-salkkuun luokitellaan lähtökohtaisesti hyväkuntoiset suurella käytöllä olevat kiinteistöt ja luovutaan-salkkuun huonokuntoiset vähällä käytöllä olevat kiinteistöt. Kun luokittelu on tehty, laaditaan kullekin kiinteistölle konkreettiset askelmerkit strategiakaudelle. Askelmerkit muodostuvat sen perusteella, mihin salkkuun kiinteistöt on salkutettu. Kiinteistöstrategiaprosessin etenemistä kuvataan kuviossa 2.



KUVIO 2. Kiinteistöstrategiaprosessin vaiheet.

## FinProma Oy

Kiinteistöstrategian on laatinut Auran kunnan tekninen osasto yhteistyössä FinProma Oy:n kanssa. FinProma Oy on erikoistunut julkisen sektorin kiinteistötoimen kysymyksiin. Lisäksi FinProma Oy:llä on insinööritoimiston osaaminen rakennushankkeista, ymmärrys julkisyhteisöjen hallinnosta ja päätöksenteon prosesseista.

FinProma Oy on toiminut strategisena kumppanina koko kiinteistöstrategian laadinnan ajan ja tehnyt alustavan luonnoksen kiinteistöstrategiasta.

## Kiinteistöstrategian tavoitteet ja päämäärät

### 1. Kiinteistöjen arvo säilyy.

Kuntoarvioiden, pitkäntähtäimen suunnittelun sekä johdonmukaisen ylläpidon ja peruskorjausten avulla säilytetään rakennusten arvo.

### 2. Tilojen sijainti ja määrä vastaavat käyttäjien tarpeita.

Palveluverkko luo pohjan suunnittelulle siten, että rakennukset vastaavat sijainniltaan, laatutasoltaan ja käytettävyydeltään käyttäjien tarpeita. Tilojen käyttöasteiden määrätietoisella nostamisella ja tilojen yhteiskäytöllä luodaan tehokkaita kiinteistökokonaisuuksia.

### **3. Varmistetaan rakennusten pitkä ja kustannustehokas elinkaari sekä energiatehokkuus.**

Energiatehokkuuden optimaalisessa toteutuksessa minimoidaan rakennusten lämmityksen, ilmanvaihdon, jäähdytyksen ja sähköenergian tehontarpeet. Pitkä käyttöikä saavutetaan kestäväillä, muunneltavilla ja joustavilla rakenne- ja rakentamisratkaisuilla.

### **4. Vähennetään toiminnalla ja ratkaisuilla ympäristökuormitusta.**

Kannustetaan henkilökuntaa ja käyttäjiä säästämään energiaa, vettä ja pienentämään jätteiden määrää sekä tehostamaan lajittelua. Rakennussuunnittelussa, energianhankinnassa ja energiaratkaisuilla huomioidaan kestävä kehitys, ekotehokkuus, hiilijalanjälki ja elinkaari. Puurakentaminen on pääsääntö.

### **5. Kiinteistöissä on turvallista ja terveellistä toimia. Uudet tilat rakennetaan esteettömiksi ja nykyisen rakennuskannan esteettömyyttä edistetään pitkäjänteisesti.**

Käyttäjälähtöisillä ja teknisillä ratkaisuilla huolehditaan siitä, että rakennukset ovat turvallisia, terveellisiä ja viihtyisiä sekä esteettömiä. Esteettömyyttä edistetään pitkäjänteisesti yhteistyössä käyttäjien kanssa.

### **6. Kiinteistöjä ja käyttäjiä palvelevat prosessit ja ohjelmistot ovat riittävät ja käyttäjäystävälliset.**

Kiinteistöissä hyödynnetään tietoteknisiä ohjelmia kiinteistöjen ylläpidossa. Tilapalveluyksikön ydintoimintojen toteuttaminen tasavertaisesti kaikille asiakkailleen.

## **Auran kuntastrategia – taustaa kiinteistöstrategialle**

Auran kunta on kasvava, nuorekas ja nykyaikainen kunta. Kunnan hyvä sijainti Turun läheisyydessä on ollut keskeinen tekijä kunnan kehityksessä. Asuinympäristö on vetovoimainen erityisesti lapsiperheiden keskuudessa, sillä kunnassa on panostettu lapsiystävällisiin ratkaisuihin, alueen rauhallisuuteen, arjen sujuvuuteen sekä luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseen. Palveluita on kunnassa kehitetty koko 2000-luvun ajan. Kunnan talous on muiden kuntien tavoin kireä, mutta se on saatu kuitenkin pidettyä tasapainossa.

Kunnan elinvoimaa kehitetään yritystoiminnan houkuttelemisella, vetovoimaisella keskustalla, joustavalla tonttitarjonnalla sekä joukko- ja raideliikenteen kehittämällä. Samalla panostetaan hyvinvoinnin edistämiseen monipuolistamalla vapaa-ajan palveluita, ympäristön kehittämällä sekä asukkaiden palveluiden kehittämällä asukkaiden käyttöön räätälöidyksi. Tavoitteena on yhteisöllinen kunta, jossa ehkäistään yksinäistymistä, eriarvoistumista ja syrjäytymistä.

Taloutta pidetään tasapainossa nykyaikaisin digitaalisin ratkaisuin, henkilöstön osaamisen kehittämällä sekä tuottavuuden seuraamisella. Kunnan veroprosentti on naapurikuntien kanssa samalla tasolla ja kunnan velan määrä on alle maan keskiarvon.

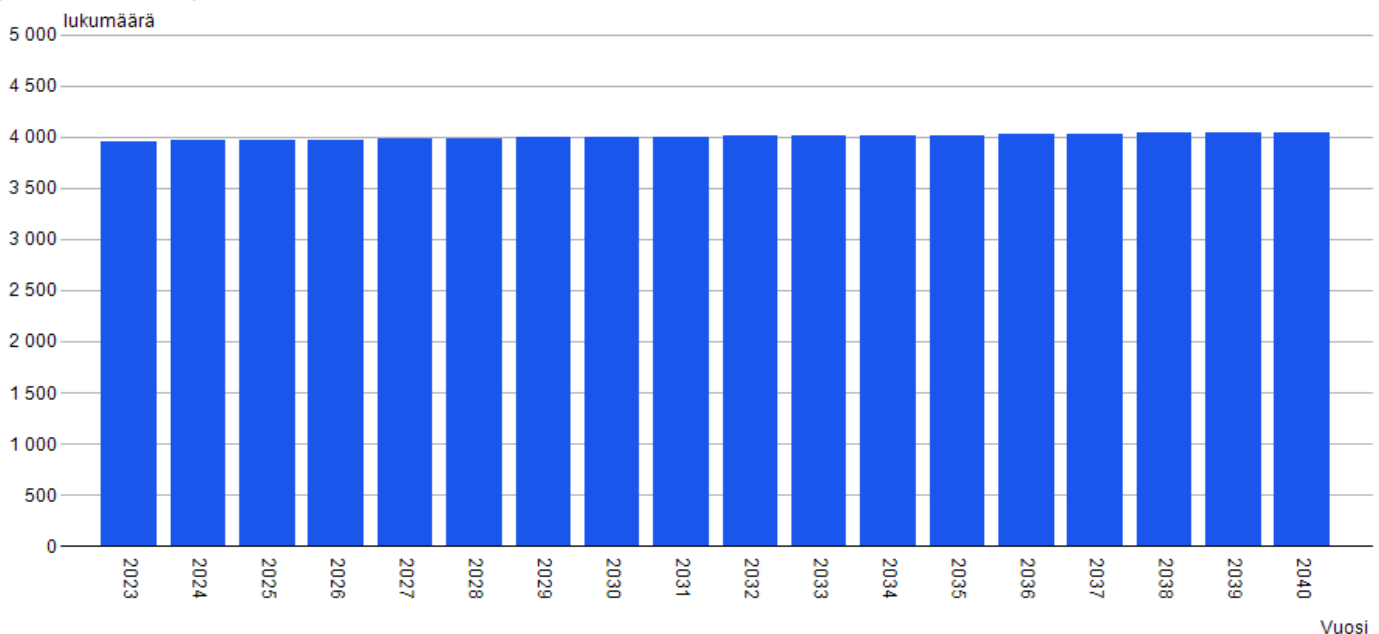
Strategiakauden tavoitteena on vuoteen 2030 mennessä kehittää edelleen kunnan houkuttelevuutta yrittäjien ja asukkaiden keskuudessa. Kehitystyön kulmakivet ovat hyvät vapaa-ajan palvelut, nopeat liikenne yhteydet, keskusta-alueen kehittäminen, talouden tasapainon säilyminen sekä peruspalveluiden helppo saavutettavuus.



## 2. Toimintaympäristö ja sen muutokset

Kunnan toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset vaikuttavat merkittävästi kiinteistötoimen strategiaan valintoihin. Kiinteistöstrategian linjauksilla pyritään mukautumaan tulevaan väestönkehitykseen mutta myös säilyttämään joustava reagointikyky toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin. Alla olevassa kuviossa 3 on esitetty ennuste Auran kunnan väestön määrästä ja sen muutoksesta vuosien 2023–2040 aikana. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan asukasmäärä kasvaa hienoisesti vajaan kahdenkymmenen vuoden aikana. Tulee kuitenkin huomioida, että myös kunta itse voi vaikuttaa väestökehitykseensä esimerkiksi tonttipolitiikalla.

**Väestöennuste 2021: Väestö 31.12. muuttujina Vuosi. Aura, Yhteensä, Yhteensä, Väestö 31.12. (ennuste 2021).**

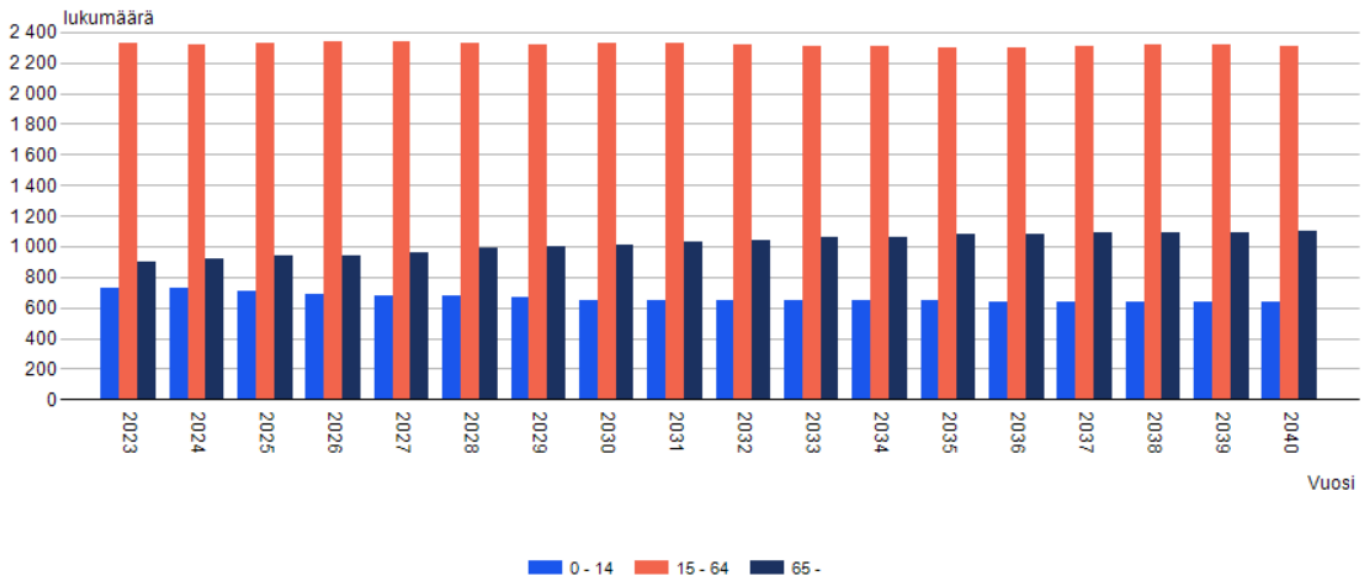


Kuvio 3. Väestöennuste vuosille 2023–2040 (huom. tilasto perustuu vuoden 2021 ennusteeseen). Lähde: tilastokeskus

Kuviossa 4 on kuvattu Auran kunnan väestön ikärakennetta ja sen kehittymistä tulevina vuosina. Kunnan väestön ikärakenteella on suuri merkitys myös kunnan kiinteistöstrategiaan. Muutokset kunnan kiinteistökannassa ovat pitkän tähtäimen päätöksiä, ja päätösten tulisi pohjautua ainakin osittain kunnan väestön ikärakenteeseen.

Auran kunnassa väestön ikäranteen osalta nuorten ja lasten (0–14-vuotiaat) määrä tulee pienenemään jonkin verran ja vastaavasti 65-täyttäneiden ikäryhmä kasvaa samassa suhteessa. Toisaalta eläkeiän noustessa myös työssäkävien ikäryhmän raja-arvot tulevat kasvamaan.

**Väestöennuste 2021: Väestö 31.12. muuttujina Ikä ja Vuosi. Aura, Yhteensä, Väestö 31.12. (ennuste 2021).**



Kuvio 4. Ennuste Auran kunnan väestön ikärakenteen kehittymisestä 2023–2040.

Väestön kasvu Varsinais-Suomessa keskittyy noin kolmannekseen kunnista. Ainoastaan 8 kunnassa väkiluku kasvaa, 7 kunnassa väkiluku pysyy lähes ennallaan (muutos on korkeintaan +/- 100 henkilöä) ja 12 kunnassa väkiluku pienenee. (Taulukko 2.).

VS kunnat, joissa väkiluku kasvaa vuoteen 2040 mennessä	VS kunnat, joissa väkiluvun muutos on +/- 100 asukasta vuoteen 2040 mennessä	VS kunnat, joissa väkiluku pienenee vuoteen 2040 mennessä
Kaarina Kustavi Lieto Naantali Paimio Raisio Rusko Turku	Aura Marttila Masku Oripää Sauvo Taivassalo Vehmaa	Kemiönsaari Koski TL Laitila Loimaa Mynämäki Nousiainen Parainen Pyhäranta Pöytyä Salo Somero Uusikaupunki

Taulukko 2. Väkiluvun muutokset VS kunnissa vuoteen 2040 mennessä.

Taulukko. VARHAN kartoitus ikääntyneiden asumisesta VS kunnissa, arvio kevyempien asuntojen tarpeesta ja ikäystävällisen asumisen kehittäminen

## Kiinteistöt osana kunnan taloutta

Tässä osiossa pyritään luomaan kuvaa kunnan teknisten palveluiden merkityksestä suhteessa koko kunnan talouteen. Tekniset palvelut näyttelevät isoa roolia tulo- ja menopuolen lisäksi kunnan taseessa. Teknisten palveluiden ja talouden näkökulmasta on erittäin olennaista kiinnittää huomiota taseen rakenteeseen. Taseessa on esitetty kunnan varat ja velat. Varallisuutena ilmoitettu omaisuus voi pitää sisällään keskenään hyvin erityyppistä varallisuutta:

- 1) Varallisuutta, joka tuo mukanaan runsaasti vastuuta ja kuluja, mutta ei palvele kunnan toimintaa tarkoituksenmukaisella tavalla (esimerkiksi tyhjäkäytöllä olevat kiinteistöt).
- 2) Varallisuutta, joka luonnollisesti tuo mukanaan kuluja ja vastuuta, mutta palvelee kunnan tarpeita tarkoituksenmukaisella tavalla (esimerkiksi hallinnon toimitilat).
- 3) Edellisten lisäksi kunnalla on myös varallisuutta, joka ei suoraan palvele toimintaa, mutta tuo kunnalle tuloja, joilla voidaan rahoittaa toimintaa (esimerkiksi kunnalle vuokra-asunnot ja metsätalous, eli ns. sijoitusomaisuus).

## Tuotot ja kustannukset

Tuottojen ja kustannusten osalta on alla esitetty Auran kunnan talousarvio vuodelle 2023 sekä taloussuunnitelmat vuosille 2025 ja 2026. Tulee huomioida, että aiempien vuosien tilinpäätöstietoja ei ole syytä verrata nyt käsiteltäviin lukuihin, sillä hyvinvointialueet ovat muuttaneet kuntien verotulorakennetta merkittävästi. Tuloslaskelmat on esitetty koko kunnan osalta sekä kevyemmin teknisen lautakunnan ja kiinteistöpalveluiden osalta. Ensimmäinen alla olevista taulukoista antaa kuvan koko kunnan talousarviosta, toinen taulukko teknisen lautakunnan osuudesta sekä kolmas kiinteistöpalveluiden osuudesta verrattuna kunnan talouteen. Tulee huomioida, että tuloslaskelmia tulkittaessa kiinteistöpalveluiden tuloslaskelmaosuus on huomioitu myös koko teknisen lautakunnan tuloslaskelmaosuuden sisällä sekä luonnollisesti teknisen lautakunnan tuloslaskelmaosuus sisältyy myös koko kunnan tuloslaskelmaosuuteen.

Alla olevassa taulukossa 1 on kuvattuna kunnan koko talousarvio vuodelta 2023 sekä taloussuunnitelmat vuosille 2025 ja 2026.

NIMI	TP 2022	TA 2023	KH 2024 6.11.2023	KH 2024 11.12.2023	Muutos-%	TS 2025	TS 2026
<b>TULOSLASKELMA</b>							
<b>TOIMINTATUOTOT</b>							
Myyntituotot	1 134 912	1 031 460	1 055 550	1 055 550	2,30	1 005 950	1 005 950
Maksutuotot	728 420	169 500	178 000	178 000	5,00	178 000	178 000
Tuet ja avustukset	415 328	156 900	107 400	107 400	-31,50	107 400	107 400
Muut toimintatuotot	893 821	1 213 404	1 243 059	1 238 059	2,00	1 216 559	1 186 559
<b>TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>3 172 481</b>	<b>2 571 264</b>	<b>2 584 009</b>	<b>2 579 009</b>	<b>0,30</b>	<b>2 507 909</b>	<b>2 477 909</b>
<b>TOIMINTAKULUT</b>							
Henkilöstökulut							
Palkat ja palkkiot	-6 122 346	-5 201 198	-5 522 176	-5 338 844	2,60	-5 771 166	-5 738 966
Henkilösivukulut							
Eläkekulut	-1 282 319	-1 176 493	-1 224 219	-1 192 723	1,40	-1 292 544	-1 286 733
Muut henkilösivukulut	-189 352	-194 285	-212 480	-205 429	5,70	-222 154	-221 038
Palvelujen ostot	-14 792 404	-3 126 673	-3 529 100	-3 319 740	6,20	-3 391 291	-3 387 041
Aineet, tarvikkeet, tavarat	-1 092 320	-1 239 990	-1 037 980	-1 002 140	-19,20	-1 077 380	-1 076 530
Avustukset	-1 734 090	-1 164 100	-1 433 000	-1 433 000	23,10	-1 379 500	-1 379 500
Muut toimintakulut	-683 034	-816 280	-858 090	-854 090	4,60	-860 590	-860 590
<b>KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-25 895 865</b>	<b>-12 919 019</b>	<b>-13 817 045</b>	<b>-13 345 966</b>	<b>3,30</b>	<b>-13 994 625</b>	<b>-13 950 398</b>
<b>TOIMINTAKATE</b>	<b>-22 723 384</b>	<b>-10 347 755</b>	<b>-11 233 036</b>	<b>-10 766 957</b>	<b>4,10</b>	<b>-11 486 716</b>	<b>-11 472 489</b>
Verotulot	16 693 933	8 957 000	8 980 000	8 980 000	0,30	9 247 000	9 007 000
Valtionosuudet	7 491 634	3 213 000	2 283 000	2 283 000	-28,90	2 257 000	2 257 000
Rahoitustuotot ja -kulut							
Korkotuotot	4 310	0	0	0	0,00	0	0
Muut rahoitustuotot	96 098	0	0	0	0,00	22 500	0
Korkokulut	-49 502	-137 070	-144 000	-144 000	5,10	-145 000	-143 000
Muut rahoituskulut	-5 563	-5 000	-5 000	-5 000	0,00	-5 000	-5 000
<b>VIOSIKATE</b>	<b>1 507 525</b>	<b>1 680 175</b>	<b>-119 036</b>	<b>347 043</b>	<b>-79,30</b>	<b>-110 216</b>	<b>-356 489</b>
Poistot ja arvonalentumiset							
Suunn.mukaiiset poistot	-894 733	-809 670	-1 037 040	-994 650	22,80	-1 036 660	-991 140
Satunnaiset erät							
<b>TILIKAUDEN TULOS</b>	<b>612 792</b>	<b>870 505</b>	<b>-1 156 076</b>	<b>-647 607</b>	<b>-174,40</b>	<b>-1 146 876</b>	<b>-1 347 629</b>
Poistoeron lis.(-)tai väh.(+)	27 788	27 800	0	6 090	-78,10	0	0
<b>TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)</b>	<b>640 580</b>	<b>898 305</b>	<b>-1 156 076</b>	<b>-641 517</b>	<b>-171,40</b>	<b>-1 146 876</b>	<b>-1 347 629</b>

TAULUKKO 1. Auran kunnan talousarvio vuodelle 2023 ja taloussuunnitelmat 2025 ja 2026

Alla olevassa taulukossa 2 on kuvattuna koko teknisen lautakunnan talousarviot avainlukujen perusteella vuodelle 2023 sekä taloussuunnitelmat vuosille 2025 ja 2026.

**Koko teknisen lautakunnan taloussuunnitelma vuosille 2024–2026**

	TP 2022	TA 2023	KH 2024 6.11.2023	KH 2024 11.12.2023	Muutos-%	TS 2025	TS 2026
<b>TEKNINEN LAUTAKUNTA TULOSLASKELMA</b>							
Myyntituotot	755 151	753 500	809 500	809 500	7 %	777 500	777 500
Maksutuotot	26 734	27 000	22 000	22 000	-19 %	22 000	22 000
Tuet ja avustukset	10 818	7 400	7 400	7 400	0 %	7 400	7 400
Muut toimintatuotot	795 156	1 194 404	1 237 619	1 231 619	3 %	1 211 119	1 181 119
<b>TOIMINTATUOTOT</b>	<b>1 587 858</b>	<b>1 982 304</b>	<b>2 076 519</b>	<b>2 070 519</b>	<b>4 %</b>	<b>2 018 019</b>	<b>1 988 019</b>
Henkilöstökulut	-429 225	-485 731	-549 197	-466 201	-4 %	-506 935	-507 683
Palvelujen ostot	-1 277 280	-967 330	-1 237 540	-1 056 740	9 %	-1 108 231	-1 108 231
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-707 885	-991 200	-788 920	-772 270	-22 %	-829 020	-829 020
Avustukset	-28 931	-33 600	-39 000	-39 000	16 %	-35 500	-35 500
Muut toimintakulut	-598 326	-738 280	-776 690	-776 690	5 %	-779 190	-779 190
<b>TOIMINTAKULUT</b>	<b>-3 041 647</b>	<b>-3 216 141</b>	<b>-3 391 347</b>	<b>-3 110 901</b>	<b>-3 %</b>	<b>-3 258 876</b>	<b>-3 259 624</b>
<b>TOIMINTAKATE YHTEENSÄ</b>	<b>-1 453 788</b>	<b>-1 233 837</b>	<b>-1 314 828</b>	<b>-1 040 382</b>	<b>-16 %</b>	<b>-1 240 857</b>	<b>-1 271 605</b>
<b>VUOSIKATE</b>	<b>-1 453 788</b>	<b>-1 233 837</b>	<b>-1 314 828</b>	<b>-1 040 382</b>	<b>-16 %</b>	<b>-1 240 857</b>	<b>-1 271 605</b>
Poistot ja arvonalentumiset	-838 383	-778 470	-1 021 210	-978 820	26 %	-1 020 830	-975 310
<b>TILIKAUDEN TULOS</b>	<b>-2 292 171</b>	<b>-2 012 307</b>	<b>-2 336 038</b>	<b>-2 019 202</b>	<b>0 %</b>	<b>-2 261 687</b>	<b>-2 246 915</b>
<b>YLIJÄÄMÄ / ALIJÄÄMÄ</b>	<b>-2 292 171</b>	<b>-2 012 307</b>	<b>-2 336 038</b>	<b>-2 019 202</b>	<b>0 %</b>	<b>-2 261 687</b>	<b>-2 246 915</b>

TAULUKKO 2. Auran koko teknisen lautakunnan taloussuunnitelma vuosille 2024–2026

Viimeisenä esitellään kiinteistöpalveluiden taloussuunnitelma vuosille 2024–2026.

**Talousarvion 2024 ja taloussuunnitelman 2024–2026 tuloslaskelma, kiinteistöpalvelut**

	TP 2022	TA 2023	KH 2024 6.11.2023	KH 2024 11.12.2023	Muutos-%	TS 2025	TS 2026
<b>KIINTEISTÖPALVELUT TULOSLASKELMA</b>							
Myyntituotot	74 503	34 500	35 500	35 500	3 %	3 500	3 500
Maksutuotot	2 400	4 000	4 000	4 000	0 %	4 000	4 000
Tuet ja avustukset	3 624	0	0	0	0 %	0	0
Muut toimintatuotot	795 139	1 194 404	1 237 604	1 231 604	3 %	1 211 104	1 181 104
<b>TOIMINTATUOTOT</b>	<b>875 666</b>	<b>1 232 904</b>	<b>1 277 104</b>	<b>1 271 104</b>	<b>3 %</b>	<b>1 218 604</b>	<b>1 188 604</b>
Henkilöstökulut	-259 259	-327 991	-336 220	-293 747	-10 %	-334 481	-335 229
Palvelujen ostot	-364 868	-362 680	-377 740	-366 940	1 %	-425 631	-425 631
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-530 466	-792 750	-623 950	-607 300	-23 %	-664 050	-664 050
Avustukset	-10 115	-11 600	-17 000	-17 000	47 %	-13 500	-13 500
Muut toimintakulut	-589 115	-671 930	-710 190	-710 190	6 %	-712 690	-712 690
<b>TOIMINTAKULUT</b>	<b>-1 753 824</b>	<b>-2 166 951</b>	<b>-2 065 100</b>	<b>-1 995 177</b>	<b>-8 %</b>	<b>-2 150 352</b>	<b>-2 151 100</b>
<b>TOIMINTAKATE YHTEENSÄ</b>	<b>-878 158</b>	<b>-934 047</b>	<b>-787 996</b>	<b>-724 073</b>	<b>-22 %</b>	<b>-931 748</b>	<b>-962 496</b>
<b>VUOSIKATE</b>	<b>-878 158</b>	<b>-934 047</b>	<b>-787 996</b>	<b>-724 073</b>	<b>-22 %</b>	<b>-931 748</b>	<b>-962 496</b>
Poistot ja arvonalentumiset	-323 738	-338 560	-442 900	-400 510	18 %	-442 520	-397 000
<b>TILIKAUDEN TULOS</b>	<b>-1 201 896</b>	<b>-1 272 607</b>	<b>-1 230 896</b>	<b>-1 124 583</b>	<b>-12 %</b>	<b>-1 374 268</b>	<b>-1 359 496</b>
<b>YLJÄÄMÄ / ALIJÄÄMÄ</b>	<b>-1 201 896</b>	<b>-1 272 607</b>	<b>-1 230 896</b>	<b>-1 124 583</b>	<b>-12 %</b>	<b>-1 374 268</b>	<b>-1 359 496</b>

Taulukko 3. Talousarvion 2024 ja taloussuunnitelman 2024–2026 tuloslaskelma, kiinteistöpalvelut

Kuten edellä esitetyistä talousluvuista on nähtävissä, tekniset palvelut ja kiinteistötoimen korjausinvestoinnit muodostavat olennaisen osan - noin viidenneksen - kunnan käyttötalousmenoista. Poistot (kuvattu taulukossa 1, 2 ja 3) kuvaavat käytännössä keskimääräisiä vuosittaisia korjausinvestointeja, sillä ne kohdistuvat lähes kokonaisuudessaan koko teknisen lautakunnan taloussuunnitelman alle. Näin ollen kunnan kokonaistaloudellisen tilan ja taloudellisen kestävyuden näkökulmasta kiinteistöpuolella tehtävillä ratkaisulla on olennainen merkitys. On myös huomioitava, että rakennusten korjausvelka ja tekemättömät remontit eivät näy näissä luvuissa. Korjausvelka vaikuttaa kuitenkin suoraan kiinteistöjen arvoon ja käyttökustannuksiin.

## **Pitkän tähtäimen kiinteistösuunnittelun vaikutus kunnan talouteen**

Kunnalla tulisi olla esimerkiksi kuntoarvion kautta muodostettu käsitys kunkin kiinteistön teknisestä kunnosta. Optimitilanteessa kiinteistöistä olisi käytössä myös PTS-dokumentti, jonka pohjalta kunta saisi tuleville vuosille investointiohjelmassa käytettävät karkeat kustannusarviot ja korjausten suositellut ajankohdat. Kuntoarvioiden kautta kunnan investointiohjelman ja PTS-suunnittelun tuloksellinen toteuttaminen helpottuu, mikä tuo tarkoituksenmukaisuutta ja systematiikkaa esimerkiksi vuotuisen talousarvio- ja toimintasuunnitteluprosessiin. Kuntoarvioiden pohjalta saatavat kustannusarviot ja korjaustoimenpidesuosituksot toteutusajankohtineen huomioidaan kunnan talousarvio- ja toimintasuunnittelussa vuosittain. Lisäksi investointiohjelmata tarkistetaan vuosittain talousarvioprosessin yhteydessä.

## **Rakennuksista tehtävät poistot**

Kiinteistökustannusten osalta on tarkoituksenmukaista tunnistaa se, että kustannukset jakautuvat (a) käyttötalousmenoihin ja (b) investoinneista tehtäviin poistoihin. Poistolla tarkoitetaan pitkävaikutteisena investointina käsitellyn rakennuksen hankintamenon kirjaamista kuluiksi vaikutusaikanaan. Kun rakennuksen investointi-/hankintameno jaetaan useamman vuoden kuluksi, kutsutaan yhden vuoden menon osaa, eli kuluja, poistoksi. Esimerkki: jos kunta rakennuttaisi 1 miljoonan euron rakennuksen, jonka poistoaikana pidettäisiin 20 vuotta, niin jokaiselle varainhoitovuodelle kirjattaisiin 50 000 euroa poistoa (1 M€ / 20 vuotta = 50 000 € per vuosi).

## **Korjausvelasta**

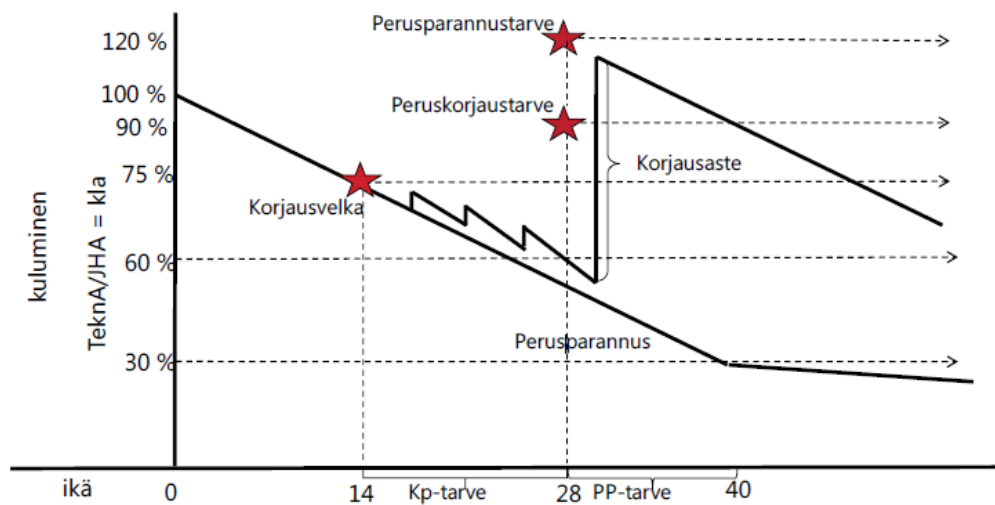
Kuten edellä esitetyistä teknisen toimen/kiinteistötoimen talousluvuista on luettavissa, niin kiinteistöpuoli muodostaa olennaisen osan kunnan käyttötalousmenoista ja poistoista. Näin ollen kunnan kokonaistaloudellisen tilan ja taloudellisen kestävyuden näkökulmasta kiinteistöpuolella tehtävillä ratkaisuilla on olennainen merkitys.

On myös huomioitava, että edellä esitetyissä luvuissa ei näy rakennuksiin kohdistuva korjausvelka, eli tekemätön korjaustyö. Korjausvelka vaikuttaa kuitenkin suoraan kiinteistöjen arvoon ja käyttökustannuksiin.

**Kiinteistöstrategian laadinnan yhteydessä on ollut kantavana ajatuksena se, että kunta laatii strategiakauden aikana kustakin kiinteistöstä kuntoarvion ja PTS:n, jonka pohjalta kunta saa kymmeneksi (10) vuodeksi investointiohjelmassa käytettävät karkeat kustannusarviot ja korjausten suositellut ajankohdat kohteittain.**

Näin ollen kunnan investointiohjelman ja PTS-suunnittelun tuloksellinen toteuttaminen helpottuu, mikä tuo tarkoituksenmukaisuutta ja systematiikkaa esimerkiksi vuotuisen talousarvio- ja toimintasuunnitteluprosessiin. Kuntoarvioiden pohjalta saatavat kustannusarviot ja korjaustoimenpidesuosituksot toteutusajankohtineen huomioidaan kunnan talousarvio- ja toimintasuunnittelussa vuosittain. Lisäksi investointiohjelmata tarkistetaan vuosittain talousarvioprosessin yhteydessä.

Valtioneuvoston vuonna 2022 tekemän laskennallisen arvion mukaan voidaan olettaa, että rakennusten vuotuinen arvonalasku (=korjausvelan kertyminen) on noin 1,75 % rakennusten jälleenhankinta-arvosta. Tämä tarkoittaa esimerkiksi jälleenhankinta-arvoltaan neljäkymmenenmiljoonan (40 000 000) euron kiinteistösalkussa laskennallisen korjausvelan syntymistä noin 700 000 euron verran vuosittain. Edellä mainittua lukua voitaisiinkin pitää esimerkinomaisessa tilanteessa sellaisena, jonka kunnan tulisi investoida **korjaustoimenpiteisiin** vuosittain. Tämän lisäksi kiinteistötoimen kustannuksiksi voidaan lukea myös ylläpito- ja huoltokulut, jotka eivät nosta rakennusten teknistä kuntoa tai teknistä arvoa. Ohessa kuvassa esitetty korjausvelan kertyminen sekä esimerkinomainen peruskorjausykli.



Kiinteistön nykyarvo- ja korjausvelkamäärietykset yhdessä laadittujen kuntoarvioiden kanssa muodostavat perustan salkutusprosessille (Kuva 1).

Mikäli kunnan ei ole mahdollista sijoittaa kiinteistöjensä korjaukseen keskimäärin vuosittaisen korjausvelan kasvamisesta aiheutuvaa euromäärää, on kunnan käsissä tulevaisuudessa niin kutsuttu korjausvelkapommi. Tämän vuoksi kunnan tuleekin kyetä arvioimaan se, kuinka paljon kiinteistöjen ylläpito- ja huoltokulut nakertavat tätä korjauskustannusten tarvitsemaa rahamäärää. Mikäli kunnan arvion mukaan korjausvelkaa ei voida leikata keskimäärin tarvittavilta osin, tulee kunnan kyetä luopumaan turhista kiinteistöistään siten, että varattu rahamäärä riittää kattamaan ydinkiinteistöjen ylläpidon, huollon ja korjausten aiheuttamat kustannukset. Tilanteissa, jossa korjausvelkaa tulee leikata paljon nopealla aikavälillä kunta voi myös luopua sellaisista kiinteistöistä, joiden kunto on heikko ja korjausvelka suuri.



## Hyvinvointialueen maksaman vuokran vaikutus teknisten palveluiden toimintakuluihin ja -tuottoihin

Kiinteistöstrategiassa käsitellään myös hyvinvointialueen osuutta teknisten palveluiden toimintakuluissa ja -tuotoissa. Hyvinvointialueelle on vuokrattu tällä hetkellä seuraavat rakennukset ja tilat:

- Auran terveysasema sekä Auran terveysaseman laajennus
- Hoivakoti
- Auraamo työpaja
- Auran yhteiskoulu kouluterveydenhuolto
- Paloasema sosiaalitoimisto (ollut vuokralla 1.1.-1.6.2023)
- Tilhelän kotihoito (ollut vuokralla 1.1.-1.6.2023, nykyään päiväkot)
- Pesutupa 4A

Hyvinvointialueelta saatavat vuokratulot ovat merkittävä osa niin teknisten palveluiden, kuin koko kunnankin toimintatuottoja. Yhteensä vuokratuottoja saadaan vuositasolla noin 343 000 euroa. Hyvinvointialueen vuokrasopimukset ovat solmittu kolmivuotisiksi (2023–2025), kuitenkin mahdollisesti jatkuen optiovuodelle 2026. Peilaten kuitenkin muiden hyvinvointialueiden tekemiin päätöksiin, voidaan tilojen suhteen tehdä nopeitakin liikkeitä ja toimintaa karsia. Kunnan tulee varautua muuttuviin tilanteisiin jo ennakolta, esimerkiksi määrittämällä mahdolliset eri vaihtoehtoiset skenaariot kunkin ulosvuokratun kiinteistön osalta, mikäli vuokrasuhteet päättyvät.

Asetuksen mukaiset vuokraohteet												
Vuok	Nimi	Osoite	vuosi	Käyttötarkoitus	Rakennustur	Vuokra	Vuokran määräyt	(hnm2)	Ylläp. € / kk	Pää.vuok.	Koko. € / kk	Vuokrauskohtetta koskevat huomiot
1	Auran terveysasema	Tuulentie 3, Aura, FI	1985	Terveys- ja hyvinvointikesk	100736196P	3+1	Asetuk, sop.nro 2	621,00	4002,46	3481,03	7483,49	
2	Auran terveysasema laajennu	Tuulentie 3, Aura, FI	2005	Terveys- ja hyvinvointikesk		3+1	Asetuk, sop.nro 2	268,00	1764,53	3307,67	5072,20	
3	Hoivakoti	Mikonpolku 2 a, Aura, FI	1989	Laitospalvelujen rakennus	100697141V	3+1	Asetuk, sop.nro 2	535,00	3576,42	3860,35	7436,77	
4	Auraamo työpaja	Turuntie 1, Aura, FI	1964	Avopalvelujen rakennukse	100726547E	3+1	Asetuk, sop.nro 1	124,00	795,89	451,62	1247,51	
5	Auran yhteiskoulu koulutervey	Urpontie 2, Aura, FI	1986	Yleissivistävien oppilaitos	1007678659	3+1	Asetuk, sop.nro 2	94,00	380,01	377,72	757,73	
6	Kunnanvirasto sosiaalitoimis	Tuulentie 1, Aura, FI	2023	Toimistorakennukset		3	Asetuk, sop.nro 3	294,00	1252,68	4636,38	5889,06	1.6.2023 alkaen. Alivuokrasopimus
7	paloasema sosiaalitoimisto	Nikkarinkuja 3, Aura, FI	1961	Paloasemat	1007264145	0,5	Asetuk, sop.nro 5		0,00	0,00	0,00	1.1.2023 - 31.5.2022
8	Tilheljä kotihoito	Simolankuja 3, Aura, FI	1952	Toimistorakennukset	102960730V	0,5	Asetuk, sop.nro 5		0,00	0,00	0,00	1.1.2023 - 31.5.2022
9	Pesutupa 4A	Sillankorvantie 4, Aura, FI	1970	Avopalvelujen rakennukse	1006970265	3+1	Käyttö, sop.nro 6	10	320		320	Käyttöoikeus sopimus
10	paloasema sosiaalitoimisto	Nikkarinkuja 6, Aura, FI	1961	Paloasemat	1007264145		sopimus 7	52,00	139,88	290,68	430,56	1.9.2023 -
							<b>Yhteensä</b>	<b>1998,00</b>	<b>12231,87</b>	<b>16405,45</b>	<b>28637,32</b>	

## 3. Kiinteistökannan nykytila

Luvussa esitellään kunnalla vuonna 2023 olevat keskeiset kiinteistöt, rakennukset ja huoneistot, sekä näiden käyttö, tausta ja kunto. Kuntoluokat 1–5 (uusi, hyvä, tyydyttävä, välttävä, heikko). Käyttöaste 1–5 (Täynnä, korkea, tavanomainen, matala, tyhjä)

### Tilojen määrä ja kiinteistöomaisuus

Auran kunnan ja sen yhtiöiden kiinteistömässä on mitoitettu nykyiselle väestöpohjalle.

Vanhojen tilojen viihtyisyys ja tekninen taso on vaihtelevaa. Tilojen muunneltavuuteen ei ole vuosikymmeniä sitten suunniteltaessa kiinnitetty niin suurata huomiota kuin nykyään. Tilojen muuntelu ja uuden tekniikan tuominen tiloihin on vaativa tehtävä. Onnistuminen edellyttää ajoittain myös toimintatapojen muuttamista tilan asettamalla ehdoilla.

Kun Auran kuntaan harkitaan uudisrakentamista, peruskorjausta (korjataan alkuperäiseen kuntoon) tai perusparannusta (korjataan/päivitetään vastaamaan nykypäivän vaatimuksia) tehdään aina kuntotutkimukset, tilatarveselvitys, hankeohjelma ja kustannusarvio, jossa huomioidaan tarvittavilta osiltaan myös elinkaarikustannukset. Sen jälkeen tehdään varsinainen investointipäätös. Peruskorjausten, perusparannusten ja uudisrakentamisen yhteydessä pyritään huomioimaan toiminnan asettamat tekniset vaatimukset, toiminnallisuus ja energiatehokkuus.

**Auran kunnalla (31.12.2023) on suorassa omistuksessaan rakennusomaisuutta noin 21 507 kem<sup>2</sup>, joista huonokuntoisiksi tunnistetaan 1878 m<sup>2</sup> (Alanko, vanha kunnanvirasto, kivikoulu).**

**Auran kunnan konserniyhtiöissä on lisäksi noin 4 160 brm<sup>2</sup> kiinteistömässä.**

**Kiinteistöjen tasearvo n. 8 800 000€.**

**Laskennallinen jälleen hankinta-arvo n. 40 000 000€.**

**Tekninen nyky arvo n. 28 000 000€.**

**Korjausvelkaan n. 6 000 000€.**

### Kiinteistöt ja rakennukset – kunnan suoraan omistamat

#### Vanha Kunnanvirasto

Rakennettu vuonna 1974, ei peruskorjauksia. Kiinteistö on arvioitu heikkokuntoiseksi. Sen käyttöaste on lisäksi matala. Lämmitysmuodoksi muutettu alkuperäisen öljylämmityksen sijaan kaukolämpö.

- Kuntoluokitus heikko
- Käyttöaste tyhjä

### Uusi kunnanvirasto

Valmistui vuonna 2023. Auran kunnanvirasto ja hyvinvointialue on rakennuksessa vuokralla. Auran kunta on toiminut rakennushankkeessa tilaajana ja vuokrauksesta on tehty 30 vuoden sopimus.

- Kuntoluokitus uusi
- Käyttöaste korkea

### Auraamo

Kuntouttava työtoiminta, teatteri, pop-up tilat sekä ulosvuokratut tilat sisältäen ravintolan ja monitoimitilan. Kiinteistöä kunnalle vuokratuloja. Kiinteistö rakennettu vuonna 1964 ja saneerattu vuoden 2019 aikana. Lämmitysmuotona kaukolämpö.

- Auraamo
  - Kuntoluokitus tyydyttävä
  - Käyttöaste tavanomainen
- Ravintola Hullu Poni:
  - Kuntoluokitus tyydyttävä
  - Käyttöaste tavanomainen, tilat on vuokrattu ulos
- Lato
  - Varasto, mopopaja

### Cafesco

Käyttötarkoituksena nuoriso- ja liikuntatila. Rakennusvuosi 1920 ja katto saneerattu vuoden 2018 aikana. Lämmitysmuotona sähkölämmitys.

- Kuntoluokitus tyydyttävä
- Käyttöaste tavanomainen

### OP-Areena

Liikuntahalli, jonka rakennusvuosi 2011, ei peruskorjauksia. Edustaa kuitenkin kunnan uudempaa rakennuskantaa. Lämmitysmuotona kaukolämpö.

- Kuntoluokitus hyvä
- Käyttöaste korkea

### Urheilupuisto, keskusurheilukenttä

Keskusurheilukenttä on rakennettu vuonna 1989. Kentän alueella sijaitsevat varastot, pukutilat, toimisto sekä kesäurheilualue. Kenttä on puolittaisella käytöllä. Liittyvät rakennukset sähkölämmitteisiä.

- Kuntoluokitus tyydyttävä
- Käyttöaste tavanomainen – käyttö pääasiassa kesäkäyttöä

### **Teknisen toimen varasto (keskusvarasto)**

Rakennusvuosi 1999, ei peruskorjauksia. Korkean käyttöasteen (100 %) kiinteistö. Kyseessä kylmävarasto. Tekninen kunto hyvä. Lisäksi kohteella:

- Kontti
  - Työmaaparakkina
    - Kuntoluokitus välttävä
    - Käyttöaste matala
- Kaksi moduulia
  - Moduulit asennettu 2021.
    - Kuntoluokitus tyydyttävä
    - Käyttöaste tavanomainen

### **Keskusvarasto, Versta (varikko)**

Rakennusvuosi 1983, ei peruskorjauksia. Verstaan käyttöaste 80 %. Samaan kiinteistöön kuuluvat 1984 rakennetut toiminnot, joiden yleinen kunto on tyydyttävä:

- Versta (paja, varasto)
  - Kuntoluokitus tyydyttävä, sähkölämmitys
  - Käyttöaste tavanomainen
- Selkeytys (tyhjillään oleva varasto)
  - Kuntoluokitus tyydyttävä
  - Käyttöaste tyhjä, kiinteistö tyhjillään
- Jälkiselkeytys (vesihuollon varasto)
  - Kuntoluokitus tyydyttävä
  - Varustettu ilmavesilämpöpumpputjärjestelmällä
  - Käyttöaste tavanomainen
- Huoltorakennus (varasto ja sosiaalitila)
  - Kuntoluokitus tyydyttävä, sähkölämmitys
  - Käyttöaste matala, tila tyhjillään
- Rengaskanava (siirtoviemärin tasausallas).
  - Hyväkuntoinen. Peruskorjattu 2015.
  - Kuntoluokitus hyvä
  - Käyttöaste tavanomainen

### **Vesihuoltolaitos:**

Siirtoviemäri pumppaamot (3 rakennusta rakennusvuosi 2016), rajakaivojen mökit (3 rakennusta rakennusvuosi 2022–2028), paineenkorotusasema (rakennusvuosi 2021). Lämmitysmuotona sähkölämmitys.

- Kuntoluokitus hyvä (kaikki kiinteistöt)
- Käyttöaste tavanomainen

### **Vanhustentalo (rivitalo)**

Vanhusten vuokratalo ja sauna, asuntoja saneerattu vuosina 2014–2024. Rivitalon lämmitysmuotona kaukolämpö.

- Kuntoluokitus tavanomainen
- Käyttöaste korkea (melkein kaikki asunnot vuokrattuna 7/8)

### **Tuulentien rivitalo**

Sisältää neljä asuntoa. Rakennusvuosi 1982, mutta saneerataan vuoden 2022 aikana. Lämmitysjärjestelmänä maalämpö.

- Kuntoluokitus tavanomainen
- Käyttöaste korkea, (kaikki asunnot vuokrattu 4/4)

### **Tarvasjoentien halli**

Teollisuushalli, joka on rakennettu vuonna 1967 ja saneerattu vuoden 2021 aikana. Halli on vuokrattu eteenpäin. Lämmitysmuotona öljylämmitys sekä ilmavesilämpöpumppu.

- Kuntoluokitus tavanomainen
- Käyttöaste (tyhjillään) matala, ollut vuokralla 2023

### **Puistojen huoltorakennukset:**

- Sisupuiston huoltorakennus (2021)
  - o Teatterin ja puiston huoltorakennus
  - o Kuntoluokitus hyvä
  - o Käyttöaste matala
  - o Sähkölämmitys.
- Majantie huoltorakennus (2022)
  - o Kuntoilueen huoltorakennus
  - o Kuntoluokitus hyvä
  - o Käyttöaste matala
  - o Sähkölämmitys

## Koivuniemi

Koivuniemen alue virkistyskäytössä kunnan asukkailla. Käyttötarkoituksena leirintä, majoitus ja saunominen. Aluetta käytetään vain kesäkauden ajan. Tässä strategiassa käsitellään Koivuniemen aluetta kokonaisuutena:

- Rantamökki vuodelta 1900, katto saneerattu 2021.
  - o Sähkölämmitys
  - o Kuntoluokitus tyydyttävä
  - o Käyttöaste kesäisin tavanomainen (ei talvikäyttöä)
- Yleisösauna, rakennusvuosi 1986, katto saneerattu vuoden 2021.
  - o Sähkölämmitys
  - o Kuntoluokitus hyvä
  - o Käyttöaste kesäisin tavanomainen (ei talvikäyttöä)
- Leirimökki, rakennusvuosi 2005, katto saneerattu 2022.
  - o Sähkölämmitys
  - o Kuntoluokitus heikko
  - o Käyttöaste matala (ei talvikäyttöä)
- Kota ja katos
  - o Kuntoluokka-arvio tyydyttävä
  - o Käyttöaste matala (ei talvikäyttöä)
- Varasto, rakennusvuosi 2005
  - o Kuntoluokitus hyvä
  - o Käyttöaste matala (ei talvikäyttöä)
- Kioski ja pukukoppi, rakennusvuosi 1990
  - o Kuntoluokitus heikko
  - o Käyttöaste matala (ei talvikäyttöä)
- Wc, rakennusvuosi 1990, saneerattu vuonna 2015
  - o Kuntoluokitus hyvä
  - o Käyttöaste kesäisin tavanomainen (ei talvikäyttöä)
- Luhti 1900
  - o Sähkölämmitys
  - o Kuntoluokitus tyydyttävä
  - o Käyttöaste matala (ei talvikäyttöä)
- Kurjenpesä (suunnitelmissa)

## Vanhusten palvelukeskus (keskuskeittiö) (Pikku-Auraamo)

Tilat sisältävät valmistuskeittiön, ruokasalin ja muut tilat. Ulkona auto- sekä roskakatos. Kiinteistö rakennettu vuonna 1983 ja sitä on peruskorjattu kokonaisuudessaan 2008. Valmistuskeittiö on vuokrattu ulospäin ja se jäi tyhjilleen 2023. Kiinteistö on päivitetty kaukolämpöön kuuluvaksi.

- o Kuntoluokitus hyvä
- o Käyttöaste tavanomainen (väliaikaisesti käytössä väistötilana)

### **Päiväkoti pääskynpesä**

Pääskynpesä rakennettu 1984 ja saneerattu vuonna 2013. Saneerauksen kanssa samaan aikaan on rakennettu huolto-/varistorakennus. Päiväkoti kuuluu kaukolämpöön.

- Kuntoluokitus hyvä
- Käyttöaste täynnä

### **Tilhelä**

Tilhelä sekä sen huolto-/varistorakennus on rakennettu vuonna 1954. Tilhelää on saneerattu vuoden 2018 aikana. Rakennuksen lämmitysmuoto on öljylämmitys.

- Kuntoluokitus tyydyttävä
- Käyttöaste korkea
- Sisältää huoltorakennuksen, jonka kunto on heikko

### **Kirjasto**

Auran kirjasto on rakennettu vuonna 2003. Kirjaston lämmitysmuodoksi päivitetty kaukolämpö. Rakennuksen käyttö on aktiivista ja sen säilyttäminen kunnan palveluiden kannalta välttämätöntä.

- Kuntoluokitus hyvä
- Käyttöaste korkea

### **Markula**

Markula toimii esiopetusikäisten aamupäivä- ja iltapäivätoiminnan tilana. Rakennus on otettu käyttöön vuonna 1947 ja sitä on saneerattu 2021. Kiinteistö on liitetty kaukolämpöön.

- Kuntoluokitus tyydyttävä
- Käyttöaste tavanomainen

### **Puukoulu**

Rakennusvuosi 1900. Samaan kiinteistöön kuuluu myös Pikku puukoulu. Puukoulua saneerattu 2022 ja Pikku puukoulua 2019. Lämmitysmuoto muutettu kaukolämpöön.

- Kuntoluokitus tyydyttävä
- Käyttöaste korkea

### **Kirkonkulman koulu**

- Yläkoulu (1900)
  - Toimii ala-asteena. Saneerattu vuonna 2020. Lämmitysmuotona öljylämmitys, 2024 IVLP.
    - Kuntoluokitus tyydyttävä
    - Käyttöaste tavanomainen, mutta kaikki tilat eivät käytössä
- Alakoulu ja kirjasto (1920)
  - Toimii erityisopetuksen tiloina sekä liikuntatilana. Lämmitysmuotona öljylämmitys, 2024 IVLP.
    - Kuntoluokitus tyydyttävä
    - Käyttöaste tavanomainen, mutta kaikki tilat eivät käytössä

### Asemanseudun koulu

- Tiilikoulu (1986)
  - o Peruskorjattu vuonna 2007. Toimii ala-asteena. Liitetty kaukolämpöön.
    - Kuntoluokitus tyydyttävä
    - Käyttöaste korkea
- Kivikoulu (1952)
  - o Saneerattu vuonna 1980. Toimii koulun taito- ja taideaineiden opetustiloina. Liitetty kaukolämpöön.
    - Kuntoluokitus heikko
    - Käyttöaste matala
- Kirjastosiipi (2003)
  - o Sisältää myös auditorion ja väestönsuojan. Liitetty kaukolämpöön.
    - Kuntoluokitus hyvä
    - Käyttöaste korkea
- Yhtenäiskoulu, jossa roskakatos (2011) sekä valmistuskeittiö.
  - o Kohde toimii yläasteena ja liitetty kaukolämpöön.
    - Kuntoluokitus hyvä
    - Käyttöaste korkea
    - Laajennusta suunniteltu

### Asemanseudun koulun varistorakennus, asemaseudun koulun luistelukoppi

Varistorakennus, kylmävarasto ja luistelukoppi toimii huoltomiesten sosiaalitalana sekä vaihtokoppina. Lämmitysmuoto luistelukopissa sähkölämmitys.

- o Kuntoluokitus tyydyttävä
- o Käyttöaste matala

## Kiinteistöt ja rakennukset – kunnan suoraan omistamat sote-kiinteistöt

### Paloasema

Rakennusvuosi 1962. Liitetty kaukolämpöön.

Tiloissa sijaitsevat seuraavat toiminnot:

- Toimistotilat
  - o Kuntoluokitus tyydyttävä
  - o Käyttöaste tavanomainen (Huoneita käytössä 5/7)
- Paloasema (VPK / Paloasema Varsinais-Suomen pelastuslaitos)
  - o Kuntoluokitus tyydyttävä
  - o Käyttöaste tavanomainen
- Paloaseman katoksen (kalustusuoja)
  - o Kuntoluokitus tyydyttävä
- Puistovaraston (puistoalueiden hoidon varasto / kalustusuoja)
  - o Kuntoluokitus tyydyttävä



### **Auran terveysasema**

Rakennusvuosi 1989 ja laajennettu 2005. Rakennusliitetty kaukolämpöön. Siirtyi Auran kunnan omistukseen 2023.

- o Kuntoluokitus hyvä
- o Käyttöaste tavanomainen

### **Hoivakoti**

Hoivakoti on viisitoistapaikkainen vuonna 1989 valmistunut kiinteistö. Hoivakoti on saneerattu vuonna 2021. Hoivakoti on kytketty kaukolämpöön.

- o Kuntoluokitus tyydyttävä
- o Käyttöaste korkea

### **Yhteistyö-kiinteistöt**

Yhteistyö-kiinteistöt ovat itsenäisiä yhdistyksiä, joita Auran kunta on kuitenkin ollut perustamassa. Yhdistysten toiminta tukee kunnan toimintaa. Vanhustentaloyhdistys ry:n asunnoissa asuntoja tarjotaan siten, että asuntoihin on pyritty valitsemaan seniori ikäisiä ihmisiä. Yhdistys on perustettu myös seniori asumista varten. Yhdistyksen kiinteistöt sijaitsevat paloaseman vieressä ja alueesta on muodostunut senioriasumista palveleva alue. Vanhustentaloyhdistys ja Auran kunta ovat sopineet kiinteistöjen huollosta Auran teknisen toimen kanssa. Senioriasunnot on tarkoitettu ikääntyville, jotka pärjäävät itsenäisesti tai kevyen avun turvin omassa vuokratodissa. Alueelta löytyy myös yksi Varhan hoivakoti ja Esperin palvelutalo.

### **Vanhustentaloyhdistys ry**

- Kotipolku (vuokrarivitalo)
  - o Rakennusvuosi 1983. Ulospäin vuokrattu rivitalo.
- Mikonpolun palvelutalo (Esperi)
  - o Rakennusvuosi 1996. Käyttötarkoitus palvelutalo.
- Rivitalo B (vuokrarivitalo)
  - o Rakennusvuosi 1972. Ulospäin vuokrattu rivitalo.
- Rivitalo C (vuokrarivitalo)
  - o Rakennusvuosi 1979. Ulospäin vuokrattu rivitalo.

## Välivuokraohteet

### KOy Auran Puusepänkuja 2

- Vuokralla Esperin hoitokoti Uunilintu (palvelutalo).
- Rakennusvuosi 2014.

### KOy Auran Sillankorvanitie 30

- Humana Tuulenvire Aura (palvelutalo)
- Rakennusvuosi 2016.

## Kiinteistöosakeyhtiöt ja kunnan omistamat asunnot

Kiinteistö Oy Auran Vuokratalo (1995) (Auran kunta 100 %)

- Kisakujalla sijaitsevilla asunnoilla yhteensä 4 vuokrattavaa huoneistoa.

Kiinteistö Oy Horsmanhaka (Auran kunta 54,25 %, Rentto 45,74 %, Saarinen 0,01 %)

- Horsmantie (17 huoneistoa) (1971–1979)
- Halavantie (8 huoneistoa) (1986–1990)
- Sillankorvantie 38B (5 huoneistoa) (1986)
- Viljakuja (10 huoneistoa) (1992)
- AS Oy Auran Mäkirinne (8 huoneistoa) (1986–1992)
- Kisatie (6 huoneistoa) (1994)
- Puistotie (11 huoneistoa) (2000)

## Kunnan omistamat asunnot

Asunto Oy Halavanpuisto (2 asuntoa) (1994)

Kiinteistö Oy Tuulenportti (1 asunto) (1997)

KOY Auran Puusepänpuisto (2 asuntoa) (2016)

As Oy Hannunportti (1 asunto) (2013)

## 4. Kiinteistökanta tulevaisuudessa

### Salkutus – aluksi

Salkutuksessa pyritään muodostamaan käsitys kunnan kiinteistökannan tulevaisuudesta, eli yksinkertaistaen kunkin rakennuksen/kiinteistön kohtalosta. Rakennuskannan määrä ja kunnan tarpeet määrittävät tarkemman toteutustavan. Kiinteistöstrategiaprojektissa voidaan määritellä muun muassa se, mitä toimintoja voidaan yhdistää saman katon alle, mistä kiinteistöistä luovutaan, sekä mitkä ovat vielä määrittelemättömiä kiinteistökohteita.

Kuntaliiton kiinteistöjen salkutusta koskevan suosituksen mukaan paras tapa lähteä salkuttamaan kiinteistöjä on yhdistää rakennusten tekninen tilanne ja palveluverkkojen kehittämisen kautta syntyvä käyttötarve. Näin ollen kunnan rakennus- ja kiinteistökanta salkutetaan (a) tarpeista ja käyttäjänäkökulmasta käsin sekä (b) teknisistä seikoista käsin. Onnistunutta salkutusta varten tarvitaan tietoa sekä nykytilanteesta/lähtötilanteesta että tulevaisuuden tavoitetilasta (tarve ja tarkoituksenmukaisuus).

### Salkutus – jaottelu kiinteistökannan nelikenttään

Pitkäjänteisen ja kannattavan kiinteistönpidon perustaksi kunnan tulee tuntee oman rakennuskantansa määrä, arvo, kunto ja käyttötarve pitkälle tulevaisuuteen. Tässä kappaleessa Auran kiinteistöt ja toimitilat tuodaan nelikenttään. Nelikenttä on rakennettu kunnalta saatujen käyttötarvetietojen ja toimitilojen teknisen kuntoa yhdistämällä. Näin ollen kukin kiinteistökohte on sijoitettu nelikenttään seuraavasti: (1) suuri käyttötarve vs. vähäinen käyttötarve sekä (2) hyväkuntoinen rakennus vs. huonokuntoinen rakennus

Tältä pohjalta kunnan kohteet on voitu jakaa seuraaviin kategorioihin:

- 1) pidettävät rakennukset (voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa)
- 2) kehitettävät ja pidettävät rakennukset (palvelutuotantoa varten korjattavat rakennukset)
- 3) kehitettävät rakennukset, joista luovutaan (myynti tai korjaus + myynti) tai niitä kehitetään uuteen toimintaan
- 4) luovutettavat rakennukset, jotka myydään tai puretaan.

Huom. käytännössä mikä tahansa kiinteistö voidaan kuitenkin nelikentän luokittelusta huolimatta siirtää kehitettävien kiinteistöjen koriin.

Nelikenttään on tuotu kunnan kiinteistöt tarve–kunto-akselilla. Strategiakauden aikana on tarkoituksenmukaista, että kunta ryhtyy selvittämään ja laatimaan – *kiinteistöistä riippuen* – luopumissuunnitelmaa tai kehittämissuunnitelmaa seuraavien kenttien kohteista: (2) *kehitettävät ja pidettävät rakennukset*, (3) *kehitettävät rakennukset, joista luovutaan tai niitä kehitetään uuteen toimintaan*, sekä (4) *luovutettavat rakennukset, jotka myydään tai puretaan*.

Käytännössä osa kiinteistöistä voidaan myydä, osa purkaa tai jotain kiinteistöä voidaan jalostaa esimerkiksi uuteen käyttötarkoitukseen. Valintojen tulisi pohjautua kunnan strategiaan linjauksiin sekä esimerkiksi kunnan palveluverkkoanalyysiin.

Salkutuksen selkeyttämiseksi kiinteistöt on jaettu seuraaviin alaluokkiin:

1. Kunnan toimintaan liittyvät kiinteistöt
2. Tekninen toimi
3. Opetus- ja varhaiskasvatuskiinteistöt
4. Virkistyskiinteistöt
5. Kunnan muut kiinteistöt
6. Kiinteistö Oy - ja asunto-Oy-muotoiset kiinteistöt
7. Sotekiinteistöt



**Tekninen toimi**

SUURI KÄYTTÖTARVE		HUONOKUNTOINEN RAKENNUS	HUONOKUNTOINEN RAKENNUS
<b>Suuri käyttötarve, huono kunto</b> 2) kehitettävät ja pidettävät rakennukset (palvelutuotantoa varten korjattavat rakennukset)	<b>Suuri käyttötarve, hyvä kunto</b> 1) pidettävät rakennukset (voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa)		
<b>Rengaskanava (siirtoviemärin tasausallas)</b>  <b>Teknisen toimen varasto</b> <b>Keskusvarasto, verstaas</b>  <b>Kuivuri (varasto, kalustusuoja)</b>  <b>Jälkiselkeytys (vesihuollon varasto)</b>	<b>Siirtoviemärin pumppaamot</b> <b>Rajakaivot ( 3 rakennusta)</b> <b>Paineenkorotusasema</b>		
<b>Paloaseman puistovarasto</b> <b>Varikon huoltorakennus</b> <b>Keskusvaraston moduulit</b>  <b>Keskusvaraston kontti</b>  <b>Selkeytys (varasto)</b>			
4) luovuttavat rakennukset, jotka puretaan (tai myydään sellaisenaan) <b>Ei käyttötarvetta, huono kunto</b>	3) kehitettävät rakennukset, joista luovutaan (myynti tai korjaus + myynti) tai niitä kehitetään uuteen toimintaan <b>Ei käyttötarvetta, hyvä kunto</b>		
<b>EI KÄYTTÖTARVETTA</b>			

Kunnan tekniseen toimeen ja teollisuuteen liittyvät kiinteistöt ovat edeltäviä yleisiä kiinteistöjä keskimäärin heikommassa kunnossa ja pienemmällä käyttöasteella. Kiinteistöt jakautuvat tasaisemmin nelikentän eri puolille siten, että myös heikoimmassa kategoriassa on useampia rakennuksia. On kuitenkin todettava, että vastaavasti myös suuren käyttötarpeen kiinteistöjä on olemassa, ja näiden osalta toiminnan tarpeet ja olemassa oleva tilakanta kohtaavat. Strategiakauden aikana tulee kuitenkin tutkia erityisesti teknisen toimen kiinteistöjen tarvetta (sekä strategiakauden aikana että sen jälkeen).

**Opetus- ja varhaiskasvatuskiinteistöt**

		SUURI KÄYTTÖTARVE		
HUONOKUNTOINEN RAKENNUS	<b>Suuri käyttötarve, huono kunto</b> 2) kehitettävät ja pidettävät rakennukset (palvelutuotantoa varten korjattavat rakennukset)	<b>Suuri käyttötarve, hyvä kunto</b> 1) pidettävät rakennukset (voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa)		HYVÄKUNTOINEN RAKENNUS
	Asemanseudun tiilikoulu Puukoulu, Pikku puukoulu Markula Asemanseudun koulun luistelukoppi Tiilhelä    Kirkonkulman koulu (ylä- ja alakoulut)	Asemanseudun kirjastosiiپی Yhtenäiskoulu Päiväkoti, Pääskynpesä		
	Asemanseudun koulu (kivikoulu)	Asemanseudun koulun varistorakennus		
	4) luovuttavat rakennukset, jotka puretaan (tai myydään sellaisenaan) <b>Ei käyttötarvetta, huono kunto</b>	3) kehitettävät rakennukset, joista luovutaan (myynti tai korjaus + myynti) tai niitä kehitetään uuteen toimintaan <b>Ei käyttötarvetta, hyvä kunto</b>		
		<b>EI KÄYTTÖTARVETTA</b>		

Kunnan päiväkodit ja koulut koetaan pääasiassa tarpeellisiksi sekä yleisesti vähintään kohtuullisen hyväkuntoisiksi. Ainoastaan Kivikoulu koetaan huonokuntoiseksi ja sen käyttäminen loppuun tulee suunnitella strategiakauden aikana.

Kirkonkulman koulu koetaan kunnoltaan kohtalaiseksi, mutta sen käyttö ei ole vastaavalla tasolla, kuin muiden koulujen. Kirkonkulman koulun ryhmäkoot ovat laskeneet alle tavoitetason ja kulut nousseet tarpeettomasti.

Asemanseudun koulun varistorakennus taas on ollut matalalla käyttöasteella, mutta rakennus koetaan kuitenkin tarpeelliseksi.

**Virkistyskiinteistöt**

		SUURI KÄYTTÖTARVE		
HUONOKUNTOINEN RAKENNUS	<b>Suuri käyttötarve, huono kunto</b> 2) kehitettävät ja pidettävät rakennukset (palvelutuotantoa varten korjattavat rakennukset)	<b>Suuri käyttötarve, hyvä kunto</b> 1) pidettävät rakennukset (voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa)		HYVÄKUNTOINEN RAKENNUS
	Koivuniemen Kioski, pukukoppi  Koivuniemen Leirimökki Koivuniemen Kota, katos Koivuniemen Luhti	Koivuniemen Rantasauna Koivuniemen Yleisösauna, WC	Sisunpuisto huoltorakennus Maijantie huoltorakennus	
	4) luovuttavat rakennukset, jotka puretaan (tai myydään sellaisenaan) <b>Ei käyttötarvetta, huono kunto</b>	Koivuniemen Varastorakennus	3) kehitettävät rakennukset, joista luovutaan (myynti tai korjaus + myynti) tai niitä kehitetään uuteen toimintaan <b>Ei käyttötarvetta, hyvä kunto</b>	
		<b>EI KÄYTTÖTARVETTA</b>		

Auran virkistyskiinteistöistä suuri osa koostuu Koivuniemen alueen rakennuksista. Koivuniemen aluetta käytetään käytännössä vain kesäisin, eikä niiden käyttötarvetta voida arvioida siten koko vuoden tarpeella. Koivuniemen kiinteistöjen kunto on heikkenemään päin, sillä rakennuskanta ei ole uutta. Koivuniemen alueen rakennusten tulevia toimenpiteitä tulee katselmoida kriittisesti strategiakauden aikana.

Sisunpuiston ja Maijantien huoltorakennukset toimivat kioski-, puku- ja WC-tiloina. Tilojen lukitusta ohjataan aikalukoilla.



**Kunnan muut kiinteistöt**

		SUURI KÄYTTÖTARVE			
HUONOKUNTOINEN RAKENNUS	<b>Suuri käyttötarve, huono kunto</b> 2) kehitettävät ja pidettävät rakennukset (palvelutuotantoa varten korjattavat rakennukset)	<b>Suuri käyttötarve, hyvä kunto</b> 1) pidettävät rakennukset (voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa)			
	Vanhusten vuokratalo  Auraamo  Keskusurheilukenttä	Vanhusten palvelukeskus			
				HYVÄKUNTOINEN RAKENNUS	
	Ravintola Hullu Poni (vuokralainen)  Alanko	Tarvasjoentien teollisuushalli Tuulentien rivitalo			
	4) luovuttavat rakennukset, jotka puretaan (tai myydään sellaisenaan) <b>Ei käyttötarvetta, huono kunto</b>	3) kehitettävät rakennukset, joista luovutaan (myynti tai korjaus + myynti) tai niitä kehitetään uuteen toimintaan <b>Ei käyttötarvetta, hyvä kunto</b>			
		EI KÄYTTÖTARVETTA			

Tämän otsikon alle laitettiin muut kiinteistöt, jotka eivät mahtuneet edeltävien kategorioiden alle. Sisältö on kirjava, eikä nelikentässä esitetyjä kiinteistöjä voida verrata toisiinsa käyttötarkoituksen perusteella. Tässä kategoriassa on myös senioriasumiseen liittyviä kiinteistöjä. Senioriasunnot ovat tavallisia vuokra-asuntoja; lähinnä yksiöitä. Viihtyisät yhteiset tilat sisällä ja ulkona houkuttelevat asukkaita mukaviin kohtaamisiin ja yhdessä tekemiseen.

Tarvasjoentien teollisuushallissa on ollut aiemmin vuokralalla yritys (vuoden 2023 loppuun saakka), jonka vuokraustoiminnasta saadut tulot kattoivat käytännössä vain menot siten, että vuokraustoiminnan tulos on käytännössä ±0. Toisaalta yrityksen olemassaolo tuo välillisesti kuntaan verotuloja ja siten hallin kohtaloa tulee harkita myös tältä kantilta. Nykyään tila on tyhjillään ja sen jatkokäyttö tulee selvittää.

**Kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöt**

		SUURI KÄYTTÖTARVE			
HUONOKUNTOINEN RAKENNUS	<b>Suuri käyttötarve, huono kunto</b> 2) kehitettävät ja pidettävät rakennukset (palvelutuotantoa varten korjattavat rakennukset)	<b>Suuri käyttötarve, hyvä kunto</b> 1) pidettävät rakennukset (voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa)	KOy Horsmanhaka Kiinteistö Oy Auran Vuokratalo  Sillankorvantie 38B  Halavantie 1 Viljakuja 4 Mäkitie 14 Puistotie 4		HYVÄKUNTOINEN RAKENNUS
	4) luovuttavat rakennukset, jotka puretaan (tai myydään sellaisenaan) <b>Ei käyttötarvetta, huono kunto</b>	3) kehitettävät rakennukset, joista luovutaan (myynti tai korjaus + myynti) tai niitä kehitetään uuteen toimintaan <b>Ei käyttötarvetta, hyvä kunto</b>			
		<b>EI KÄYTTÖTARVETTA</b>			

Kiinteistö- ja asunto-Oy -muotoiset rakennukset ovat pääasiassa hyvällä käyttöasteella. Asuinrakennusten kuntoa ja remonttitarpeita tulee arvioida juoksevasti strategiakauden aikana. Asuntoja isännöi Helenta Oy.

Esperin hoitokoti sekä Humana Tuulenvire ovat välivuokrakiinteistöjä. Esperin hoitokoti Uunilintu sijaitsee osoitteessa Puusepänkuja 2. Kiinteistön omistaa SBB Finland Oy ja Esperin Care on vuokralla. Humana Tuulenvire sijaitsee osoitteessa Sillankorvantie 30. Kiinteistön omistaa SBB Finland Oy ja Humana on vuokralla. Kunnalle ei aiheudu kiinteistöistä tuloja tai menoja. Näitä kiinteistöjä ei ole siten listattu nelikenttään tai myöhempänä esitettävään salkutukseen.

## Sote-kiinteistöt

SUURI KÄYTTÖTARVE		
HUONOKUNTOINEN RAKENNUS	<b>Suuri käyttötarve, huono kunto</b> 2) kehitettävät ja pidettävät rakennukset (palvelutuotantoa varten korjattavat rakennukset)  Paloasema (VPK)      Paloasema  Paloaseman katos (kalustusuoja)  Hoivakoti  Auran terveysasema Kuntouttavan työtoiminnan paja Sosiaalitoimisto	<b>Suuri käyttötarve, hyvä kunto</b> 1) pidettävät rakennukset (voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa)  Paloaseman sosiaalitoimisto
	4) luovuttavat rakennukset, jotka puretaan (tai myydään sellaisenaan) <b>Ei käyttötarvetta, huono kunto</b>	3) kehitettävät rakennukset, joista luovutaan (myynti tai korjaus + myynti) tai niitä kehitetään uuteen toimintaan <b>Ei käyttötarvetta, hyvä kunto</b>
<b>EI KÄYTTÖTARVETTA</b>		

Sote-kiinteistöjen kohtalo ratkeaa strategiakauden aikana soteuudistuksen pohjalta. Kunnan on kuitenkin hyvä tiedostaa rakennusten kunto ja niiden tulevat korjaustarpeet, jotta tulevaisuuden muutoksiin voidaan varautua.

## Salkutus – nelikentästä neljään salkkuun

Edellä muodostetussa nelikentässä kunnan kiinteistöt on jaettu rakennuskannan kunnan ja käyttötarpeiden pohjalta neljään eri kategoriaan. Täältä pohjalta on saatu tiivis käsitys nykytilanteesta. Tämän jälkeen kunkin kentän kiinteistöt jaetaan neljään salkkuun, jotka ovat: (A) säilytettävät kiinteistöt, (B) kehitettävät kiinteistöt, (C) kiinteistöt, joiden tulevaisuutta selvitetään strategiakauden aikana ja (D) luovutaan.

### A) "PIDETTÄVÄ"

Tähän kategoriaan salkutetaan ne kiinteistöt, joita kunnan toiminta ja toiminnot tarvitsevat. "Pidetään"-kategorian kiinteistöjä huolletaan ja kehitetään läpi strategiakauden.

### B) "KEHITETTÄVÄ"

Kehitettävä-kategorian kiinteistöt jäävät kunnalle, mutta ne tarvitsevat lähivuosina peruskorjausta/-parannusta.

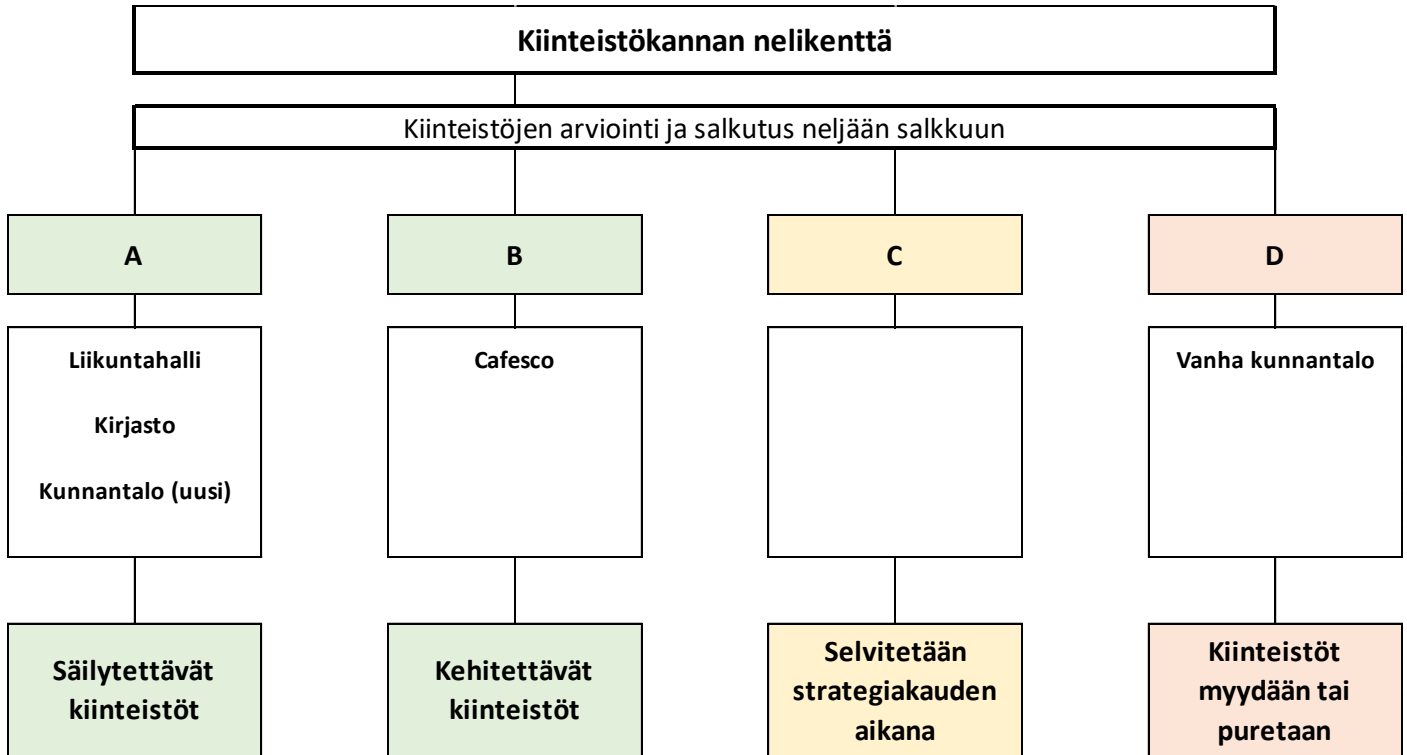
### C) "SELVITETTÄVÄ"

Tähän kategoriaan on tuotu kunnan kiinteistöjä, joista voisi olla tarkoituksenmukaista luopua lähitulevaisuudessa, kun tarkastellaan sekä tarvetta että teknistä kuntoa. Tämän salkun kiinteistöjä voidaan kuitenkin palauttaa A tai B salkkuihin, mikäli niille löydetään todellista jatkokäyttöä.

### D) "LUOVUTAAN" -> Kiinteistöt myydään tai käytetään loppuun ja puretaan

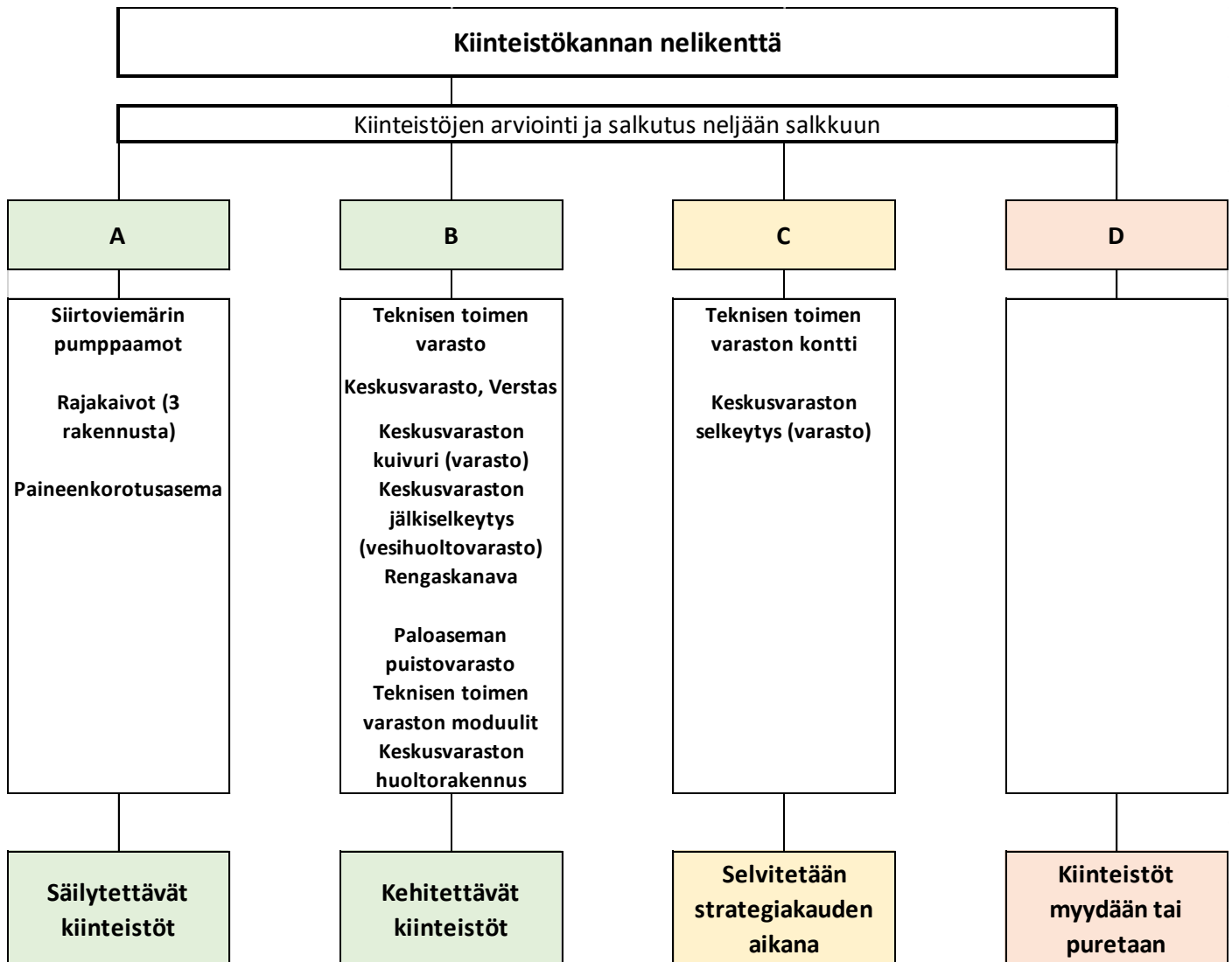
Tähän kategoriaan on tuotu kunnan kiinteistöjä, joista luovutaan.

### Kunnan toimintaan liittyvät kiinteistöt



Kunnan suoraan omistamat kiinteistöt ovat pääasiassa hyvällä käyttöasteella sekä tarpeelliset kunnan tarvittaviin toimintoihin peilaten. Säilytettäviin kiinteistöihin päätyivät uusi kunnantalo, liikuntahalli sekä kirjasto, jotka ovat eittämättä kunnan tarpeellisten palveluiden listalla.

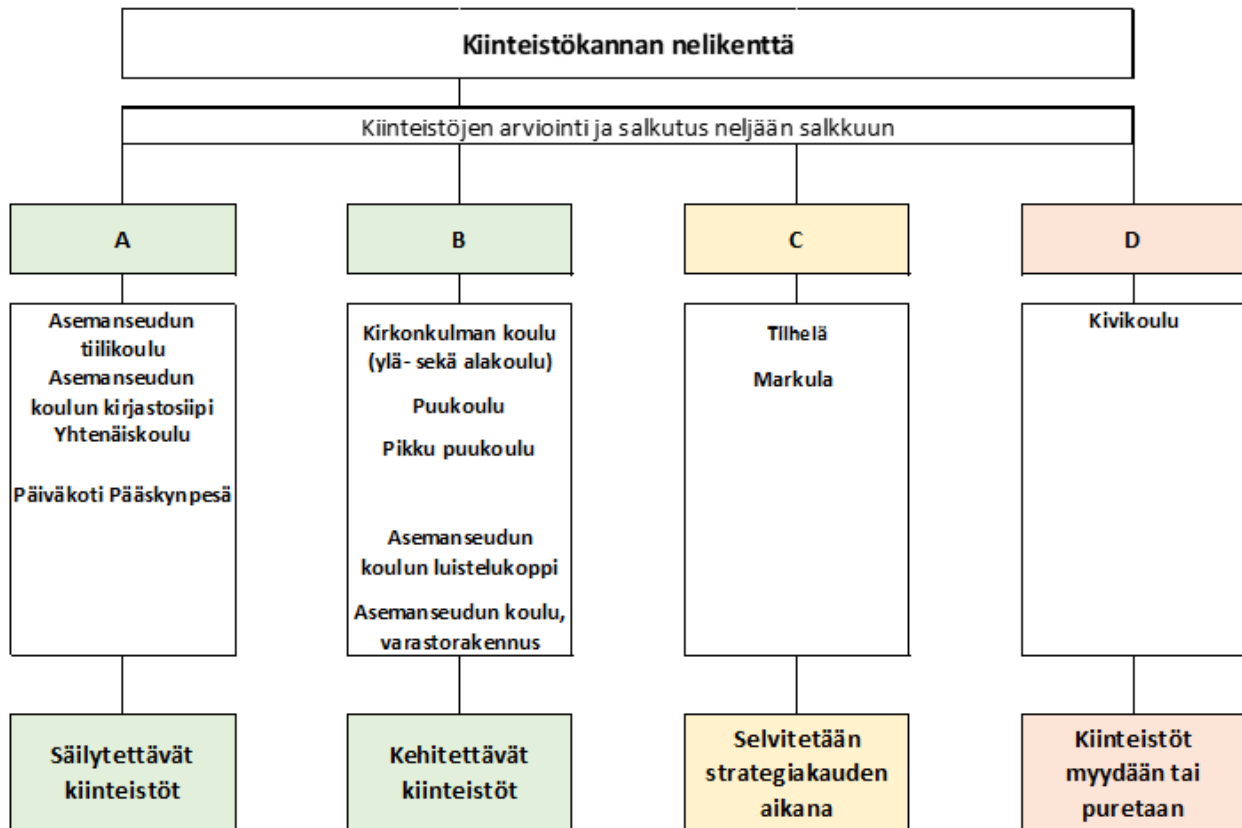
D-salkkuun päätyi ainoastaan vanha kunnantalo, joka on jo korvattu uudella kunnantalolla.

**Tekninen toimi**


Teknisen toimen ja teollisuuden kiinteistöt jakautuvat salkkuihin A, B ja C. Strategiakauden aikana tulee selvittää C-salkun kiinteistöjen kohtalo. A-salkku palvelee lähinnä vesihuoltolaitoksen tarpeita ja ne on tästäkin syystä tarpeen säilyttää osana tärkeää kunnan tarjoamaa infraa.

A-salkun kiinteistöjen huoltamisesta sekä ylläpidosta laaditaan ylläpito- ja huoltosuunnitelma. Lisäksi B-salkun tulevaisuus ja mahdolliset korjaustarpeet tulee määrittää strategiakauden aikana.

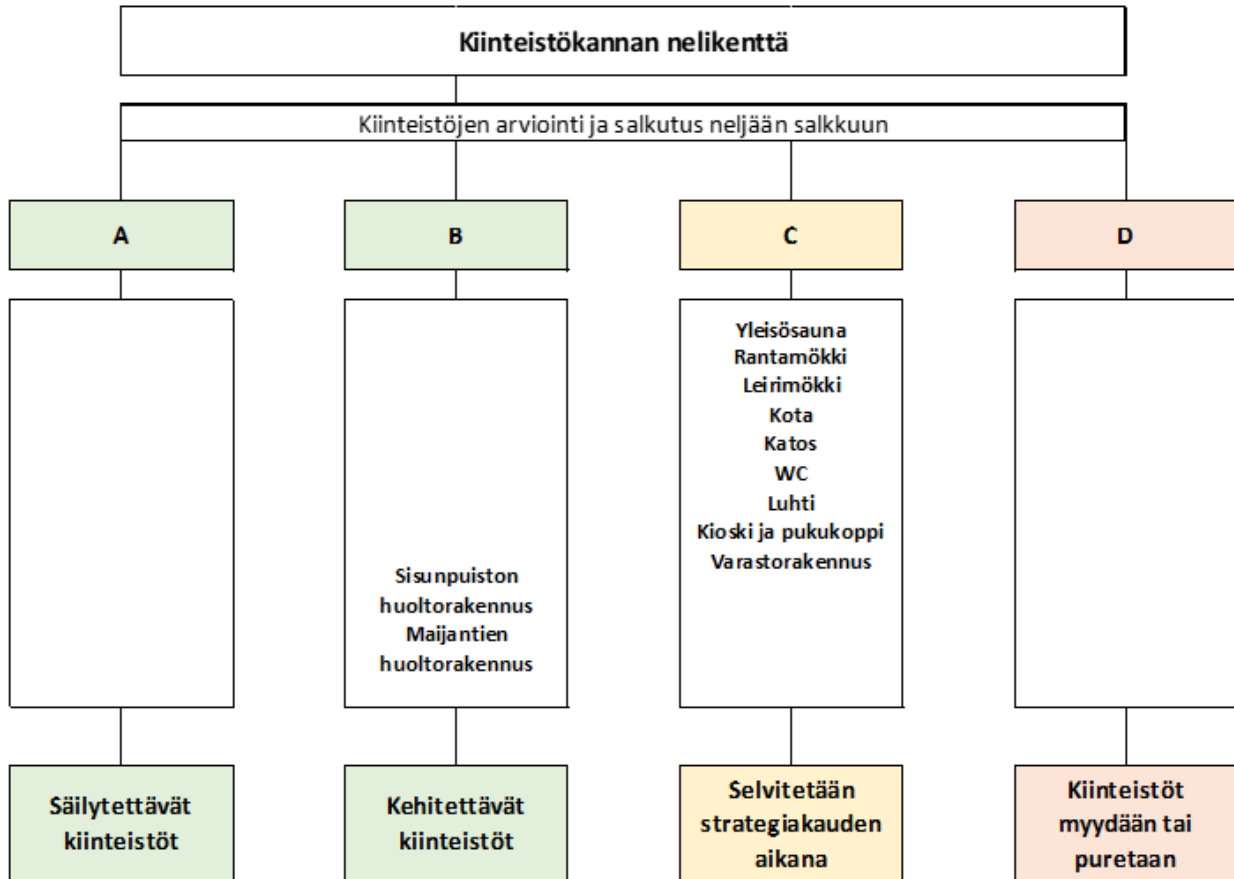
## Opetus- ja varhaiskasvatuskiinteistöt



Päiväkoti- ja koulukiinteistöjen osalta tullaan luopumaan Kivikoulusta. Kivikoulun kiinteistö käytetään hallitusti loppuun ja todennäköisesti se tullaan purkamaan toiminnan päätteeksi.

Salkkuun B-siirrettyjen koulujen osalta tulee harkita koulurakennusten korjaus- ja investointitarpeet ja määrittää kohteiden kunnostustarpeet kuntoarvioin. Myös säilytettävien koulu- ja päiväkotirakennusten kunnossapitoon kiinnitetään erityistä huomioita. Kiinteistöille, joille ei ole tehty vielä tutkimuksia on suositeltavaa laatia kuntoarviot ja PTS-suunnitelmat.

Tilhelässä on väliaikaisesti päiväkotitoimintaa ja sen käyttötarvetta tulee arvioida varhaiskasvatusikäisten lasten lukumäärän muutosten kautta. Markulassa on aamu- ja iltapäivätoimintaa. Tilhelän ja Markulan käyttötarvetta selvitetään strategiakauden aikana. Yksityisen päiväkodin laajennus kiinnostusta selvitetään ja laajennuksen suunnittelun yhteydessä ratkaistaan Tilhelän ja Markulan käyttötarve.

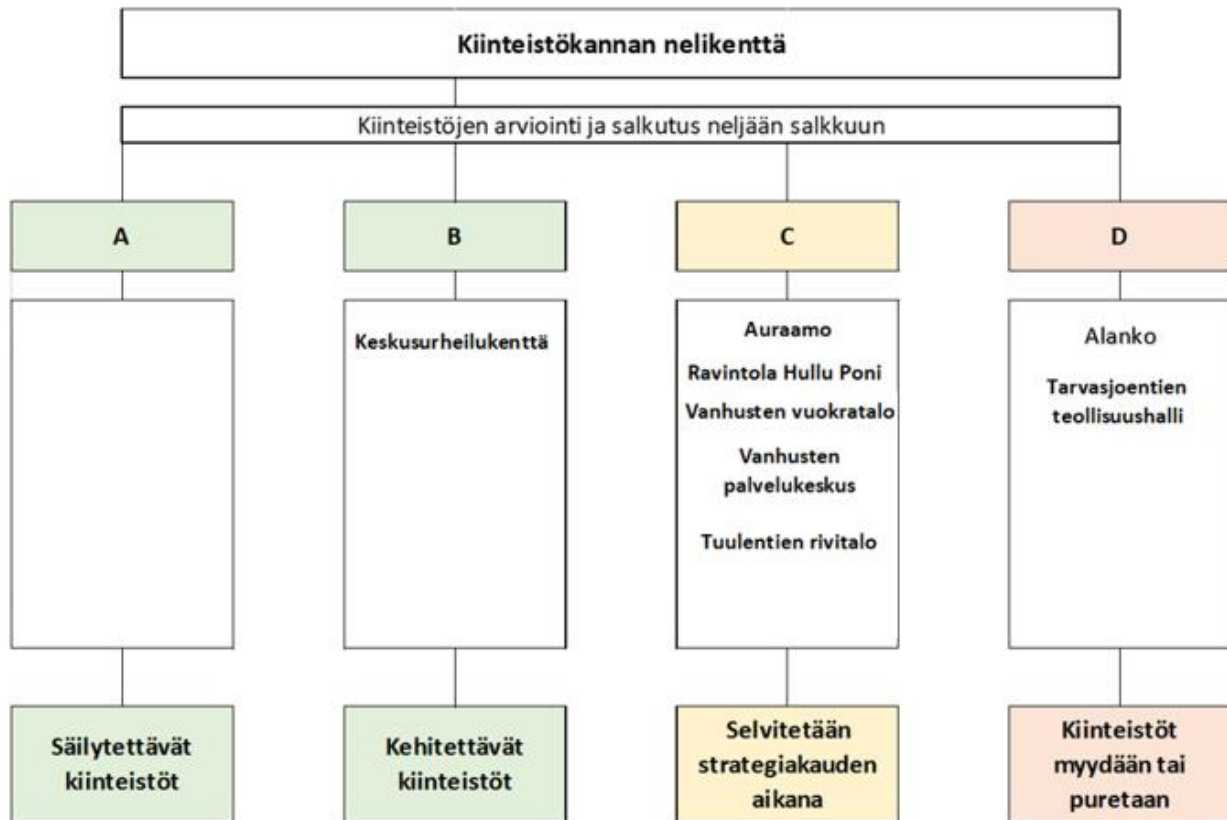
**Virkistyskiinteistöt**


Koivuniemen alueen rakennukset (yleisösauna, rantamökki, leirimökki, kota, katos, WC, luhti, kioski & pukukoppi ja varastorakennus) ovat kaikki joko heikko-, matala- tai tyydyttäväkuntoisia. Näiden kiinteistöjen käyttöä tai käyttötarkoitusta tulee selvittää strategiakauden aikana. Alueelle luoda yksi yhteinen kehittämissuunnitelma.

Sisunpuiston ja Majantien huoltorakennusten kohtalo tulee myös harkita strategiakauden aikana. Toisaalta nämä huoltorakennukset ovat uusia ja niiden kunto on erinomainen.



## Kunnan muut kiinteistöt



Kunnan muiden kiinteistöjen osalta Auraamo ja Keskusurheilukenttä tunnustetaan kehitettäviksi kiinteistöiksi, joiden korjaustarpeet on syytä selvittää esimerkiksi kuntoarvioin.

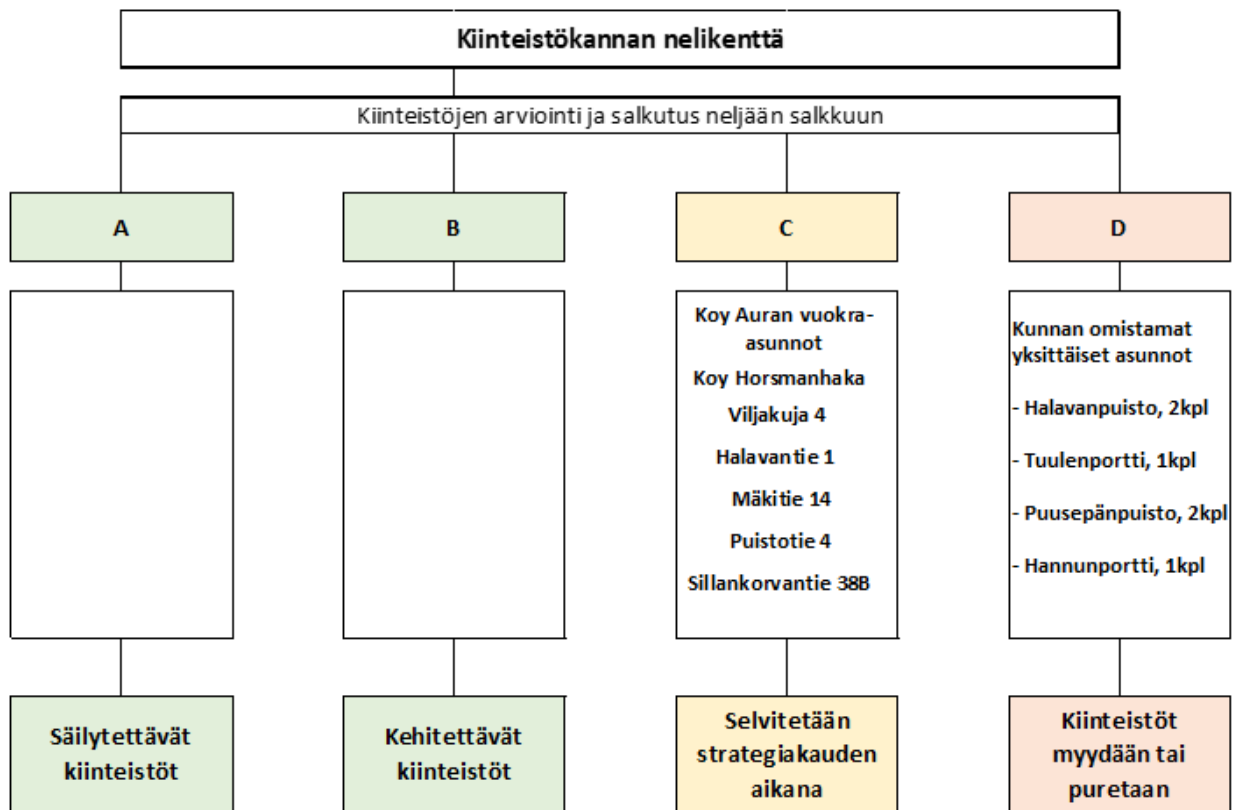
Selvitettävien kiinteistöjen osalta kunnan on linjattava, kuinka niiden osalta tullaan toimimaan. Näihin kiinteistöihin lukeutuu kuitenkin sellaisia kiinteistöjä, jotka mahdollistavat toimintaa kunnassa ja voivat parantaa välillisesti kunnan elinvoimaa. Tarkastelua tulee tehdä tuloihin, menoihin sekä tekniseen kuntoon peilaten. Niiden kiinteistöjen osalta, joissa on asukkaita, tulee tarkasteluun lisätä myös vuokrausasteen arvioiminen.

D-lokeroon kuuluu "Alanko" vanha nuorisotoimistorakennus ja kynttiläpaja. Rakennus on ollut vuosia tyhjillään ja on erittäin huonokuntoinen/purkukuntoinen rakennus.

Auraamon ja ravintolan tulevaa käyttöä tulee selvittää, Auraamon pihapiiriin kuuluu myös Auran uusi torialue.

Tarvasjoentien teollisuushalli on päätetty laittaa myyntiin (KH, 5.2.2024).

## Kiinteistö- ja As. Oy-muotoiset kiinteistöt



Vuokra-asunto yhtiöt sijoitettiin pääasiassa selvitetään kategoriaan. Järkevä määrä vuokra-asuntoja kuuluu kunnan palveluihin sekä lisäksi niistä saadaan vuokratuottoa. Samoin vuokralla olevien hoivakiinteistöjen vuokratulot ovat positiivista kassavirtaa kunnalle. Toisaalta kiinteistöjen vuokrausastetta on syytä tarkkailla ja mikäli havaitaan, että vuokrausaste lähtee putoamaan, tulee määrittää askelmerkit vuokrausasteen parantamiseksi (esim. teknisen kunnan parantaminen).

Kunnan omistamat yksittäiset asunnot sijoitettiin salkkuun myytävät.

Kunta osallistuu tulevaisuudessa vauhditusasuntojen hankintaan tapauskohtaisesti, kunnan taloustilanteen mukaan.

Kunnan omistamat asunnot:

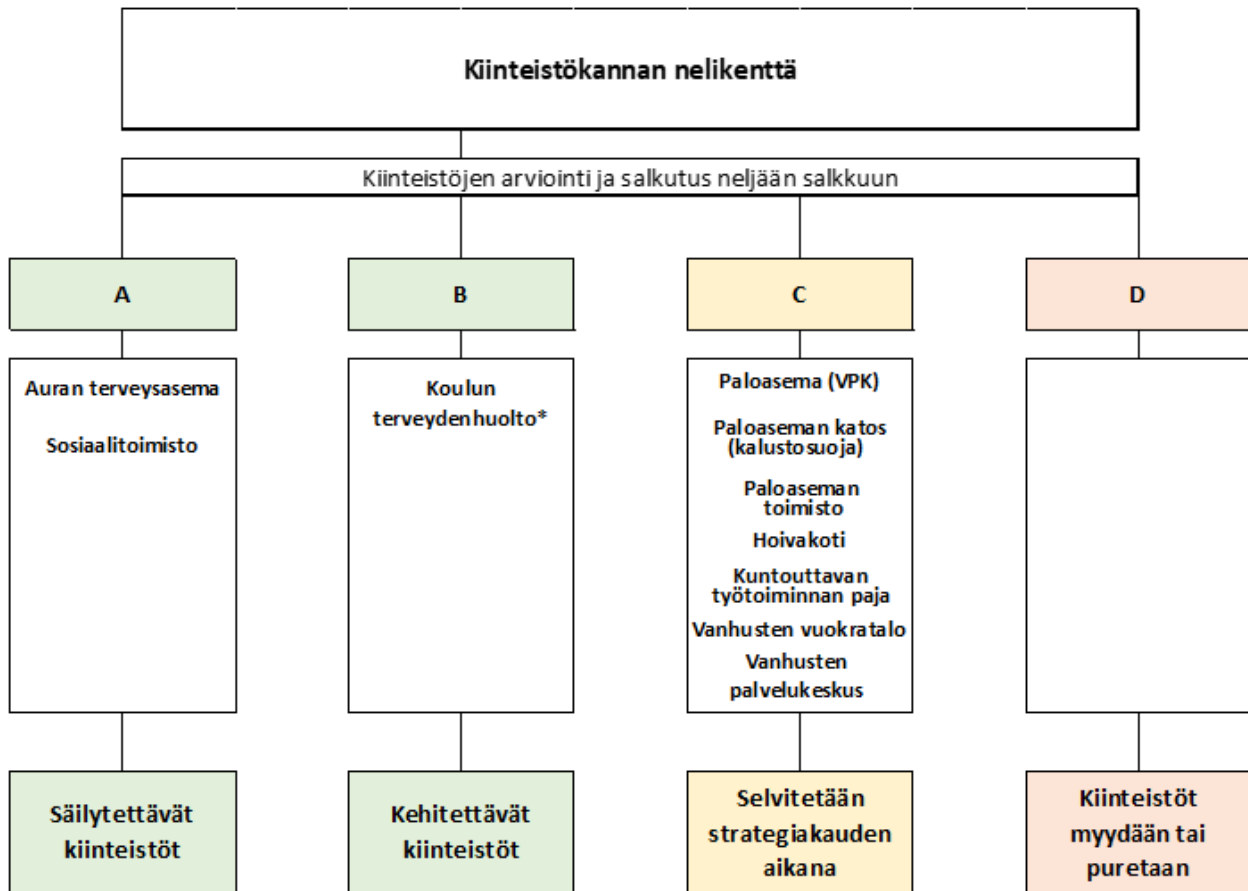
Asunto Oy Halavanpuisto (2 asuntoa) (1994)

Kiinteistö Oy Tuulenportti (1 asunto) (1997)

KOY Auran Puusepänpuisto (2 asuntoa) (2016)

As Oy Hannunportti (1 asunto) (2013)

## Sote-kiinteistöt



\*Koulun terveydenhuolto Auran yhteiskoululla.

Sote-kiinteistöt jakautuivat salkkuihin A, B ja C. Kunnan tulee arvioida kiinteistöille jatkokäyttömahdollisuuksia peilaten hyvinvointialueen päätöksiin. Varautuminen on tärkeää, sillä hyvinvointialueet ovat yhä murroksessa ja osassa hyvinvointialueita on nähty nopeitakin muutoksia palveluntuottamiseen liittyen.

Näin ollen sote-kiinteistöjen kohtaloa tulee jatkuvasti selvittää ja arvioida strategiakauden aikana huolimatta niiden salkutuksesta.

Paloasema on vanha ja sen korjaus tarvetta pitää tarkemmin kartoittaa.

Varha on tehnyt alustavia linjauksia Auran terveysaseman ja hoivakodin suhteen.

Senioriasumisen / ikääntyneiden yhteisöllisen asumisen linjauksia käsitellään omina kokonaisuuksina kunnan ja Varhan päätöksen teossa strategiakauden aikana.

## 5. Salkutuksesta toimenpiteisiin – karkealla tasolla investointiohjelmasta, kehittämissuunnitelmista ja luopumissuunnitelmista

### Kategorioittain askelmerkit

#### Säilytetään- ja kehitetään -kategoriat

Tässä kappaleessa myöhemmin esitettävissä taulukoissa on esitetty keskeiset suunnitelmatoimenpiteet ”säilytetään” ja ”kehitetään” -kategorioiden kohteista. Lisäksi kategorioiden mukaisista kohteista on laadittu konkreettiset toimenpideaskelmerkit, jotka on esitetty luvussa ”Tulevaisuuden kiinteistökanta ja toimenpideaikataulu”.

Kunnan kokonaisstrategian, toimivan palveluverkkosuunnittelun, kiinteistöstrategian ja erityisesti siinä toteutetun salkutuksen pohjalta muodostetaan kunnan pitkän tähtäimen investointiohjelma vähintään kymmeneksi vuodeksi eteenpäin. Investointiohjelmaa tarkistetaan vuosittain talousarvioprosessin yhteydessä. Investointien ajankohdat voidaan määrittellä alustavasti prioriteetin, tarveselvitysten, kuntoarvioiden tai kuntotutkimusten perusteella.

”Säilytetään” ja kehitetään” -kategorioiden kohteista laaditaan strategiakauden aikana kuntoarviot siten, että ensin kuntoarviot suoritetaan kunnan palveluiden kannalta kriittisille kiinteistöille (koulut, päiväkodit ja vastaavat) ja viimeiseksi teknisen toimen kiinteistöille. Asuinrakennusten osalta kuntoarvioiden ajankohtaa tulee harkita myös asiakaspalautteen pohjalta.

Kuntoarvioiden pohjalta kunta saa kymmeneksi (10) vuodeksi investointiohjelmassa käytettävät karkeat kustannusarviot ja korjausten suositellut ajankohdat kohteittain. Näin ollen kunnan investointiohjelman ja PTS-suunnittelun tuloksellinen toteuttaminen helpottuu, mikä tuo tarkoituksenmukaisuutta ja systematiikkaa esimerkiksi vuotuisen talousarvio- ja toimintasuunnitteluprosessiin. Kuntoarvioiden pohjalta saatavat kustannusarviot ja korjaustoimenpidesuosituksot toteutusajankohtineen huomioidaan kunnan talousarvio- ja toimintasuunnittelussa vuosittain. Lisäksi investointiohjelmaa tarkistetaan vuosittain talousarvioprosessin yhteydessä.

## Selvitetään-kategoria

Selvitetään -kategorian taulukoissa on esitetty keskeiset suunnitelmatoimenpiteet. Säilytetään-kategorian kohteista. Lisäksi kategorian mukaisista kohteista on laadittu konkreettiset toimenpideaskelmerkit, jotka on esitetty luvussa "Tulevaisuuden kiinteistökanta ja toimenpideaikataulu". Kuntoarvioiden ja investointiohjelman laatimisen askelmerkkejä on käsitelty edellä olevassa kappaleessa säilytettävien kohteiden osalta. Samoja periaatteita noudatetaan myös tämän kategorian kiinteistökohteissa.

## Luovutaan-kategoria (realisoidaan / puretaan)

Luovutaan-kategorian taulukoissa on esitetty keskeiset suunnitelmatoimenpiteet Luovutaan-kategorian kohteista. Lisäksi kategorioiden mukaisista kohteista on laadittu konkreettiset toimenpideaskelmerkit, jotka on esitetty luvussa "Tulevaisuuden kiinteistökanta ja toimenpideaikataulu". Myös luovutaan -kategorian rakennuksille voidaan harkita kuntoarviota, mikäli kohde päädytään realisoimaan eli myymään.

## Toimenpiteet luokittain

Edellisessä luvussa Auran kiinteistökanta on jaettu aiempien kappaleiden mukaisesti seitsemään luokkaan. Tässä luvussa kutakin luokkaa tarkastellaan tarkemmalla tasolla toimenpiteiden yleisilmeen näkökulmasta.

Luvun alussa kiinteistöjä tarkastellaan tiiviisti toimialoittain. Kunnan tuloksekkaan investointiohjelman tukemista varten tässä luvussa on varattu yleisellä tasolla oma kappaleensa rakennus- ja korjaushankkeiden askelmerkeille, joiden pohjalta kunnan on tarkoituksenmukaista toteuttaa rakennus- ja korjaushankkeita.

## Kunnan toimintaan liittyvät kiinteistöt

Kiinteistö	Kategoria	Suunnitelma
Uusi kunnantalo	SÄILYTETÄÄN	Huolletaan yleisen ja takuuajan huolto-ohjelman mukaisesti
Liikuntahalli	SÄILYTETÄÄN	Ylläpito-/kehittämissuunnitelman laadinta. Kuntoarvion teettäminen ja kuntoarvion perusteella tulevien remontointitarpeiden määrittäminen.
Kirjasto	SÄILYTETÄÄN	Huolletaan/kunnostetaan/ylläpidetään PTS-suunnitelman mukaisesti
Cafesco	KEHITETÄÄN	Ylläpito-/kehittämissuunnitelman laadinta. Kuntoarvion teettäminen ja kuntoarvion perusteella tulevien remontointitarpeiden määrittäminen.
Vanha kunnantalo	LUOVUTAAN	Selvitetään myyntipotentialiaali. Laaditaan luopumissuunnitelma

Uudesta kunnantalosta pidetään huolto-ohjelman mukaisesti hyvää huolta ja varmistetaan, että takuutarkastukset tulevat ajallaan pidetyksi sekä niissä havaitut huomiot tulevat korjatuksi. Liikuntahallia ja kirjastoa tullaan huoltamaan jatkossa olemassa olevan huoltosuunnitelman (PTS-suunnitelman) mukaisesti.

Vanhasta kunnantalosta tullaan luopumaan strategiakauden aikana. Luopumissuunnitelma tulee laatia heti strategiakauden alussa, ettei kiinteistön ylläpitokustannukset turhaan rasita kunnan taloutta.

## Tekninen toimi

Kiinteistö	Kategoria	Suunnitelma	Toimenpidevuodet
Siirtoviemärin pumppaamot	SÄILYTETÄÄN	Ylläpidetään huoltosuunnitelman mukaisesti. Päivitetään strategiakauden lopussa huoltosuunnitelma.	
Rajakaivot (3 rakennusta)	SÄILYTETÄÄN	Ylläpidetään huoltosuunnitelman mukaisesti. Päivitetään strategiakauden lopussa huoltosuunnitelma.	
Paineenkorotusasema	SÄILYTETÄÄN	Ylläpidetään huoltosuunnitelman mukaisesti. Päivitetään strategiakauden lopussa huoltosuunnitelma.	
Teknisen toimen varasto	KEHITETÄÄN	Ylläpito-/kehittämissuunnitelman laadinta. Kuntoarvion teettäminen ja kuntoarvion perusteella tulevien remontointitarpeiden määrittäminen.	
Keskusvarasto, verstaas	KEHITETÄÄN	Ylläpito-/kehittämissuunnitelman laadinta. Kuntoarvion teettäminen ja kuntoarvion perusteella tulevien remontointitarpeiden määrittäminen.	
Keskusvaraston kuivuri (varasto)	KEHITETÄÄN	Ylläpito-/kehittämissuunnitelman laadinta.	
Keskusvaraston jälkiselkeytys (vesihuoltovarasto)	KEHITETÄÄN	Ylläpito-/kehittämissuunnitelman laadinta.	
Rengaskanava	KEHITETÄÄN	Ylläpito-/kehittämissuunnitelman laadinta.	
Paloaseman puistovarasto	KEHITETÄÄN	Ylläpito-/kehittämissuunnitelman laadinta.	
Teknisen toimen varaston moduulit	KEHITETÄÄN	Ylläpito-/kehittämissuunnitelman laadinta.	
Keskusvaraston huoltorakennus	KEHITETÄÄN	Ylläpito-/kehittämissuunnitelman laadinta.	
Teknisen toimen varaston kontti	SELVITETÄÄN	Ylläpito-/kehittämissuunnitelman laadinta.	
Keskusvaraston selkeytys	SELVITETÄÄN	Ylläpito-/kehittämissuunnitelman laadinta.	

Teknisen toimen säilytettävät kiinteistöt ovat pääasiassa toiminnan kannalta tärkeitä rakennuksia. Teknisen toimen kiinteistöjä huolletaan huoltosuunnitelman mukaisesti, joka on todennäköisesti laadittu rakennusurakoiden päätteeksi. Mikäli huoltosuunnitelmaa ei ole, voidaan sellainen tehdä tai teettää esimerkiksi Auran kunnalla käytössä olevan Granlund Managerin avulla.

Teknisen toimen selvitetään-kategorian kiinteistöistä ei ole laadittu ylläpito- tai kehittämissuunnitelmaa. Näistä kiinteistöistä tulee strategiakauden aikana laatia huolto-, ylläpito- ja/tai kehittämissuunnitelma. Näihin luonteva ensiaskele on kuntoarvion/PTS-suunnitelman laadittaminen. Teknisen toimen kiinteistöjen kuntoarviot eivät kuitenkaan ole prioriteettijärjestyksessä ensimmäisenä, vaan PTS-suunnitelmat laaditaan sellaisiin julkisiin kohteisiin, joissa käyttäjäkunta on teknistä toimea suurempi.

Keskusvaraston selkeytys rakennus on ollut tyhjillään useamman vuoden ja rakennukselle haetaan edelleen järkevää käyttöä. Esim. mahdollisesti hiekoitusseleli varasto tai muu yhdyskuntarakenteita palveleva käyttö.

## Päiväkodit, koulut

Kiinteistö	Kategoria	Suunnitelma
Asemanseudun tiilikoulu	SÄILYTETÄÄN	Huolletaan/kunnostetaan/ylläpidetään PTS-suunnitelman mukaisesti
Asemanseudun koulun kirjastosiiپی	SÄILYTETÄÄN	Huolletaan/kunnostetaan/ylläpidetään PTS-suunnitelman mukaisesti
Yhtenäiskoulu	SÄILYTETÄÄN	Huolletaan/kunnostetaan/ylläpidetään PTS-suunnitelman mukaisesti
Päiväkoti Pääskynpesä	SÄILYTETÄÄN	Kuntoarvion ja PTS-suunnitelman hankinta.
Kirkonkulman koulu (ylä- ja alakoulu)	KEHITETÄÄN	Ylläpito-/kehittämissuunnitelman laadinta.
Puukoulu	KEHITETÄÄN	Ylläpito-/kehittämissuunnitelman laadinta.
<b>Tilhelä</b>	<b>SELVITETÄÄN</b>	<b>Ylläpito-/kehittämissuunnitelman laadinta</b>
Pikku puukoulu	KEHITETÄÄN	Ylläpito-/kehittämissuunnitelman laadinta.
<b>Markula</b>	<b>SELVITETÄÄN</b>	<b>Ylläpito-/kehittämissuunnitelman laadinta</b>
Asemanseudun koulun luistelukoppi	KEHITETÄÄN	Ylläpito-/kehittämissuunnitelman laadinta.
Asemanseudun koulu, varastorakennus	KEHITETÄÄN	Ylläpito-/kehittämissuunnitelman laadinta.
		Laaditaan luopumissuunnitelma. Selvitetään mahdollinen myyntipotentiali. Mikäli myyntipotentialia ei ole, niin puretaan
Kivikoulu	LUOVUTAAN	

Säilytettävistä koulu- ja päiväkotirakennuksista on Pääskynpesän päiväkotia lukuun ottamatta olemassa PTS-suunnitelma. Näitä rakennuksia ylläpidetään PTS-suunnitelman mukaisin toimenpitein. Pääskynpesää varten suositellaan laadittavan PTS-suunnitelman strategiakauden alkupuolella.

Koulujen ja päiväkotien kunto- ja ylläpitosuunnitelmat ovat pääasiassa laadittu ja kunnossa. Ne, joista edellä mainitut suunnitelmat löytyvät, tullaan huoltamaan ja ylläpitämään suunnitelman mukaisesti. Asemanseudun koulun luistelukopin kohtalo selvitetään strategiakauden aikana ja siihen voidaan laatia muita kevyempi huoltosuunnitelma esimerkiksi Granlund Managerilla.

Kivikoulusta tullaan luopumaan laadittavan luopumissuunnitelman mukaisesti. Luopumissuunnitelma laaditaan esimerkiksi PTS-suunnitelmaa mukaillen siten, että rakennus käytetään loppuun ja puretaan sen jälkeen. **Kun Kivikoulu puretaan aiheuttaa se laajennuspaineita Asemanseudun koululle – tällöin alueelle tarvitaan uudisrakentamista tai laajennusosien rakentamista. Hankkeesta on jo laadittu tarveselvitys ja hankesuunnitelma.**

Tilhelä on tällä hetkellä täydellä käyttöasteella päiväkotina. Mikäli käyttöaste vähenee, niin rakennus siirtyy mahdollisesti myyntilistalle. Rakennus on viimeinen Auran kunnan omistama rakennus, missä on vielä öljylämmitys.

**Virkistyskiinteistöt**

Kiinteistö	Kategoria	Suunnitelma
Yleisösauna	SELVITETÄÄN	Ylläpito-/kehittämissuunnitelman laadinta yleisesti Koivuniemen alueesta.
Rantamökki	SELVITETÄÄN	Ylläpito-/kehittämissuunnitelman laadinta yleisesti Koivuniemen alueesta.
Leirimökki	SELVITETÄÄN	Ylläpito-/kehittämissuunnitelman laadinta yleisesti Koivuniemen alueesta.
Kota	SELVITETÄÄN	Ylläpito-/kehittämissuunnitelman laadinta yleisesti Koivuniemen alueesta.
Katos	SELVITETÄÄN	Ylläpito-/kehittämissuunnitelman laadinta yleisesti Koivuniemen alueesta.
WC	SELVITETÄÄN	Ylläpito-/kehittämissuunnitelman laadinta yleisesti Koivuniemen alueesta.
Luhti	SELVITETÄÄN	Ylläpito-/kehittämissuunnitelman laadinta yleisesti Koivuniemen alueesta.
Kioski ja pukukoppi	SELVITETÄÄN	Ylläpito-/kehittämissuunnitelman laadinta yleisesti Koivuniemen alueesta.
Varistorakennus	SELVITETÄÄN	Ylläpito-/kehittämissuunnitelman laadinta yleisesti Koivuniemen alueesta.
Sisunpuiston huoltorakennus	KEHITETÄÄN	Ylläpito-/kehittämissuunnitelman laadinta.
Maijantien huoltorakennus	KEHITETÄÄN	Ylläpito-/kehittämissuunnitelman laadinta.

Koivuniemen alueelle on suunnitelmassa rakentaa uusi mökkirakennus vuonna 2026 (Kurkiaurantupa). **Kunnan tulee selvittää kuitenkin Koivuniemen alueen muun rakennuskannan kunto ja tila ja alueelle luoda yksi yhteinen kehittämissuunnitelma ennen uudisrakentamista.**

Maijantien ja Sisunpuiston huoltorakennukset ovat melko uusia. Rakennuksista tullaan huoltamaan huoltosuunnitelman mukaisesti.



**Kunnan muut kiinteistöt**

Kiinteistö	Kategoria	Suunnitelma
Auraamo	SELVITETÄÄN	Ylläpito-/kehittämiselvitys
		Ylläpito-/kehittämissuunnitelman laadinta. Kuntoarvion teettäminen ja kuntoarvion perusteella tulevien remontointitarpeiden määrittäminen.
Keskusurheilukenttä	KEHITETÄÄN	
Ravintola Hullu Poni	SELVITETÄÄN	kunnon, kassavirran ja vuokrausasteen perusteella kehityssuunnitelma tai määritetään luovuttavaksi kiinteistöksi.
Vanhusten vuokratalo	SELVITETÄÄN	Selvitetään rakennuksen kunto. Määritetään kunnon, kassavirran ja vuokrausasteen perusteella kehityssuunnitelma tai määritetään luovuttavaksi kiinteistöksi.
Vanhusten palvelukeskus	SELVITETÄÄN	Selvitetään rakennuksen kunto. Määritetään kunnon, kassavirran ja vuokrausasteen perusteella kehityssuunnitelma tai määritetään luovuttavaksi kiinteistöksi.
Tarvasjoentien teollisuushalli	LUOVUTAAN	Selvitetään myyntipotentiali, tarvittaessa voidaan myös vuokrata.
Tuulentien rivitalo	SELVITETÄÄN	Selvitetään rakennuksen kunto. Määritetään kunnon, kassavirran ja vuokrausasteen perusteella kehityssuunnitelma tai määritetään luovuttavaksi kiinteistöksi.
Alanko	LUOVUTAAN	Selvitetään myyntipotentiali. Rakennus on purkukuntoinen, korjaus kelvoton.

Osasta selvitetään/säilytetään -kategorian kiinteistöistä on laadittu PTS-suunnitelma. Näitä kiinteistöjä tullaan huoltamaan huoltosuunnitelman mukaisesti. Muista kiinteistöistä tulee strategiakauden aikana laatia huolto-, ylläpito- ja/tai kehittämissuunnitelma. Näihin luonteva ensiaskel on kuntoarvion/PTS-suunnitelman laadittaminen. Näiden kiinteistöjen kuntoarvioiden ja PTS-suunnitelmien teettäminen ei kuitenkaan ole prioriteettijärjestyksessä ensimmäisenä. Kaikkia ulosvuokrattuja kiinteistöjä seurataan strategiakauden aikana kunnon, kassavirran ja vuokrausasteen perusteella. Mikäli vuokrausaste laskee merkittävästi tai tilat ovat pitkään tyhjiillään, tulee rakennukset sijoittaa luovutaan -salkkuun. Esimerkiksi Tarvasjoentien teollisuushalli on tyhjiillään kiinteistöstrategian laatimisen aikana. Rakennuksen jatko tulee selvittää ja halli on päätetty laittaa myyntiin tai vuokralle. Samassa yhteydessä selvitetään maaperää ja ympäristöä.

Tässä salkussa on myös kaikki senioriasumista tukevat rakennukset ja kunnan linjaus yhdessä VARHA:n kanssa senioriasumiseen liittyen pitää selvittää strategia kauden aikana. Vanhustentalo yhdistyksen tulevaisuus on myös järkevää huomioida tässä samassa kokonaisuudessa. Vanha kunnanvirasto liitetään mahdollisesti samaan kokonaisuuteen.

Kunnan tulevat ruokahuoltoratkaisut vaikuttavat myös palvelukeskuksen tulevaan käyttöön.

**Purkulistalla on myös vanha käyttökiellossa oleva "Alanko" vanha nuorisotoimistorakennus.**

## Sote-kiinteistöt

Kiinteistö	Kategoria	Suunnitelma
Auran terveysasema	SÄILYTETÄÄN	Seurataan hyvinvointialueen linjauksia.
Sosiaalitoimisto	SÄILYTETÄÄN	Seurataan hyvinvointialueen linjauksia.
Paloaseman toimisto	SELVITETÄÄN	Seurataan hyvinvointialueen linjauksia.
Paloasema (VPK)	SELVITETÄÄN	Seurataan hyvinvointialueen linjauksia.
Paloaseman katos (kalustosuojaja)	SELVITETÄÄN	Seurataan hyvinvointialueen linjauksia.
Hoivakoti	SELVITETÄÄN	Seurataan hyvinvointialueen linjauksia.
Koulun terveydenhuolto*	KEHITETÄÄN	Seurataan hyvinvointialueen linjauksia.
Kuntouttavan työtoiminnan paja	SELVITETÄÄN	Seurataan hyvinvointialueen linjauksia.
Vanhusten vuokratalo	SELVITETÄÄN	Seurataan hyvinvointialueen linjauksia.
Vanhusten palvelukeskus	SELVITETÄÄN	Seurataan hyvinvointialueen linjauksia.

Sote-kiinteistöjen osalta tulee seurata hyvinvointialueen linjauksia ja niihin varaudutaan ennalta rakennusten jatkokäyttövaihtoehtojen selvityksellä. Mikäli hyvinvointialue lopettaa vuokrasuhteen, tulee rakennuksien jatkokäyttömahdollisuudet olla tiedossa tai mikäli jatkokäytölle ei nähdä mahdollisuuksia, on rakennuksia siirrettävä luovutaan -salkkuun.

## Kiinteistö- ja As. Oy-muotoiset kiinteistöt

Kiinteistö	Kategoria	Suunnitelma	Toimenpidevuodet
Koy Horsmanhaka	SELVITETÄÄN	Seurataan vuokrausastetta. Ylläpidetään huoltosuunnitelman mukaisesti.	
Viljakuja 4	SELVITETÄÄN	Seurataan vuokrausastetta. Ylläpidetään huoltosuunnitelman mukaisesti.	
Halavantie 1	SELVITETÄÄN	Seurataan vuokrausastetta. Ylläpidetään huoltosuunnitelman mukaisesti.	
Mäkitie 14	SELVITETÄÄN	Seurataan vuokrausastetta. Ylläpidetään huoltosuunnitelman mukaisesti.	
Puistotie 4	SELVITETÄÄN	Seurataan vuokrausastetta. Ylläpidetään huoltosuunnitelman mukaisesti.	
Sillankorvantie 38B	SELVITETÄÄN	Seurataan vuokrausastetta. Ylläpidetään huoltosuunnitelman mukaisesti.	
Koy Auran vuokra-asunnot	SELVITETÄÄN	Seurataan vuokrausastetta. Selvitetään rakennuksen kunto kuntoarvioin ja laaditetaan PTS-suunnitelma	
Kunnan omistamat yksittäiset asunnot	LUOVUTTAAN	Selvitetään myyntipotentiaali. Laaditaan luovutus-suunnitelma.	

Kiinteistö- ja asunto Oy-muotoisia ylläpidetään huoltosuunnitelmaa noudattaen. Rakennusten vuokrausastetta seurataan sekä kunnan tarkkailussa kiinnitetään huomiota myös asukkaiden antamaan palautteeseen.

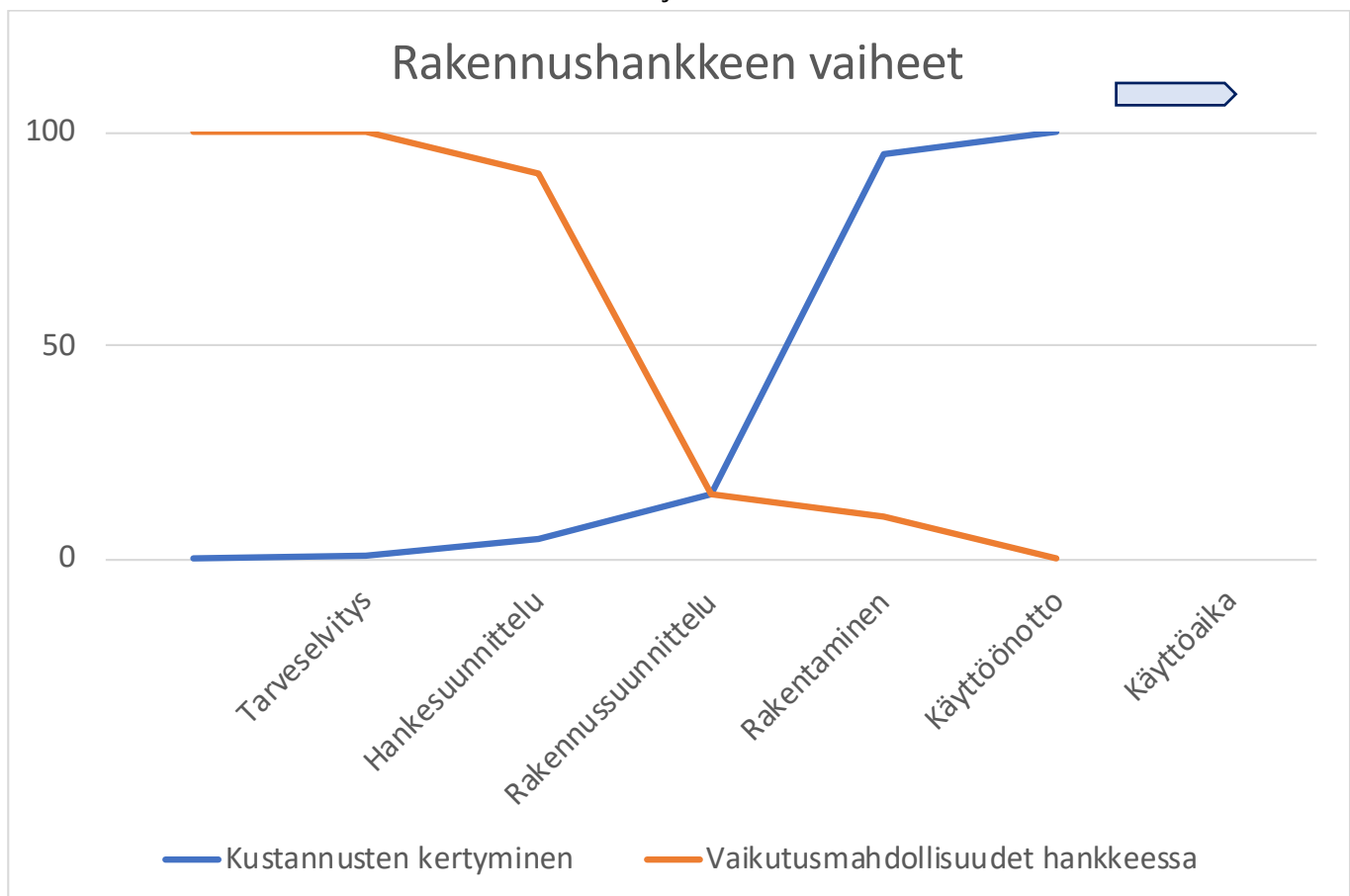
## Muuta

Kunnalla on edellisten lisäksi sijoitusomaisuutena käsiteltäviä kohteita, kuten sijoitusasuntoja ja metsämaata. Näitä tarkastellaan vuosittain osana kunnan toimielinten linjauksia ja sijoitusstrategiaa.

## Rakennus- ja korjaushankkeiden askelmerkit

Rakennus- ja korjaushankkeiden ohjaus ja toteuttaminen ovat kunnan tilahallinnon ydintehtäviä. Lisäksi niiden tuloksellinen toteuttaminen on olennainen osa kunnan kokonaistaloutta. Investointeihin sitoutuu huomattavasti pääomia ja niiden taloudelliset vaikutukset näkyvät kunnan taloudessa kymmenien vuosien ajan. Näin ollen ei ole lainkaan yhdentekevää, kuinka hankkeisiin ryhdytään, kuinka ne suunnitellaan ja toteutetaan, sekä miten käyttöönotettuja rakennuksia tullaan hyödyntämään tulevina vuosina.

Tässä kappaleessa on kuvattuna malli siitä, kuinka Auran kunnan kiinteistö- ja rakennushankkeita pyritään viemään eteenpäin. Alla olevassa kuvaajassa on esitetty yleisesti käytetty rakennushankkeen vaiheistus ja se, kuinka hankkeen eri vaiheissa voidaan vaikuttaa hankkeeseen ja miten hankkeen kustannukset muodostuvat.



Kuvio pohjautuu Kuntaliiton julkaisuun vuodelta 2013 (Rakennushankkeen vaiheistus, vaikutusmahdollisuudet ja kustannukset) sekä Junnosen & Kankaisen teokseen vuodelta 2017 (s. 42).

Kuten yllä olevasta kuviosta ilmenee, niin tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheissa voidaan vaikuttaa projektin kokonaiskustannusten määräytymiseen hankkeen vaiheista eniten. Käytännössä merkittävimmät ratkaisut tehdään kuitenkin hyvin laaditussa tarveselvitysvaiheessa. Hankkeen kustannuksista on tässä vaiheessa syntynyt hyvin marginaalinen osa.

Tarveselvityksellä tarkoitetaan erimuotoisia selvityksiä ja tutkimuksia hankkeen sisällöstä. Yleisesti ottaen tarveselvitysvaiheessa selvitetään hankkeeseen ryhtymisen tarpeellisuutta, edellytyksiä ja mahdollisuuksia. Saatuja tuloksia kutsutaan tarveselvitykseksi, joka määrittelee hankkeen perusolemuksen sekä myöhemmin hankesuunnitelman raamit.

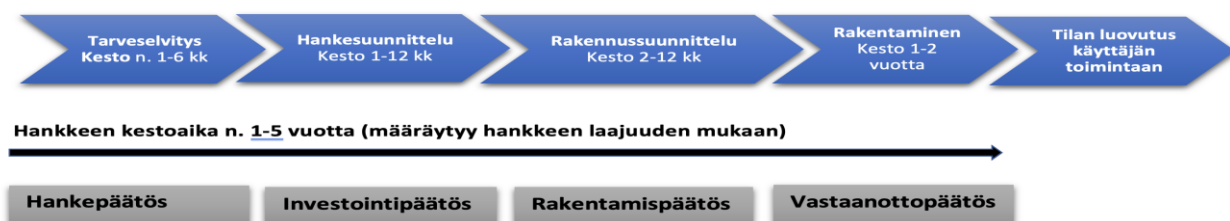
Tarveselvityksen jälkeen laadittava hankesuunnitelma on yhteenvedo tarveselvityksen eri osa-alueista. Yhteenvedosta selviää koko hankkeen kulku mahdollisimman tarkasti. Hankesuunnitelma laaditaan tarveselvityksessä saatujen tulosten ja vaihtoehtojen pohjalta. Hankesuunnitelman perimmäisenä tavoitteena on antaa päätöksentekijöille riittävät perusteet päättää hankkeen mahdollisesta toteuttamisesta. Lisäksi hankesuunnitelma antaa päätöksentekijöille eväitä ottaa kantaa vaihtoehtoihin ratkaisuihin tai hankkeen peruuttamiseen. Hankesuunnitelmassa esitetään hankkeen laajuus ja laatutavoitteet kustannusvaikutuksineen päätöksentekoa varten. Edellä mainitut tavoitteet määrittelevät hankkeen kustannustason ja aikataulun, joiden pohjalta hankkeeseen ryhtynyt pystyy laatimaan luotettavan rahoitus- ja investointipäätöksen, eli hankepäätöksen. On olennaista huomata, että hankesuunnitteluvaiheessa esitetyt luvut ovat suuntaa antavia arvioita.

Rakennussuunnittelun ohjeena on hyväksytty hankesuunnitelma. Rakennussuunnitteluvaihe koostuu luonnossuunnittelu-, yleissuunnittelu ja toteutussuunnitteluvaiheista. Tässä vaiheessa vaikutusmahdollisuudet hankkeen toteutustapoihin ovat jo olennaisesti pienemmät kuin edellisissä vaiheissa. Valmiit suunnitelmat toimivat myös mm. rakennuslupan perustana.

Rakentaminen alkaa, kun urakkasopimukset kunnan/rakennuttajaorganisaation ja urakoitsijoiden välillä on allekirjoitettu ja rakennuslupa on lainvoimainen. Rakentamisvaihe on tarkkaan säännelty, eikä siinä enää voi kovin paljoa vaikuttaa toteutukseen tai hankkeen kustannuksiin.

Rakennusvaiheen jälkeinen käyttö alkaa, kun rakennuttaja ottaa valmiin hankkeen vastaanottotarkastuksessa vastaan urakoitsijalta ja luovuttaa sen tilojen käyttäjien (palveluntuottajat) käytettäväksi. Käyttöönotto edellyttää rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää. Kunta huolehtii siitä, että sen omistamien tilojen ylläpito on ennakoivaa ja suunnitelmallista.

Edellä on kuvattu rakennus- ja korjaushankkeen kulkua sekä kustannus- ja vaikutusmahdollisuuksia eri vaiheissa. Kappaleen loppuun on tuotu päätöksenteon askeleet (alla oleva kuvio) Auran kunnan investointihankkeissa. On olennaista huomata, että korjaus- ja rakennushankkeet ovat pitkäaikaisia, ja ne sitovat paljon eri osapuolten resursseja. Alla kuvatussa kuviossa on havainnollistettu se, kuinka hankkeiden toteutus hoidetaan ja miten päätöksenteko kytkeytyy kuhunkin vaiheeseen: ylempänä oleva ”sininen osio” kuvaa rakennus- ja korjaushankkeen tavanomaista putkea ja alempana oleva ”harmaa osio” kuvaa kunnan hallinnollista päätöksentekoputkea.



## 6. Kiinteistöjen ylläpito

### **Kiinteistön ylläpitämisen työkalut, kiinteistöjen automaatiojärjestelmät sekä energiankulutuksen seuranta**

Auran kunnan omistamien kiinteistöjen hallinnosta, huollosta, puhtauspalveluista, kunnossapidosta ja käyttäjäpalveluista vastaa Auran tekninen toimi. Se vastaa myös rakentamis- ja rakennuttamistehtävistä. Teknisen toimen kiinteistöpalvelussa on 1 vakituinen hallinnon työntekijä ja huoltohenkilöitä 2,5. Siivous ostetaan ostopalveluna. Koko teknisessä toimistossa on 7 työntekijää. Kiinteistöpäivystys tehdään myös omana työnä.

Auran kunta on suosinut kiinteistöjen ylläpitämisessä huoltokirjaohjelmaa Granlund Manageria, jossa suoritetaan dokumentointia, palvelupyynnöitä ja kiinteistöjen yleistä hallintaa. Vuonna 2023 aloitettiin sähköisten huolto-ohjelmien teko. Lisäksi hyödynnetään automatisoituja järjestelmiä, kuten sisäilman laatua mittaavia lisy Freshin antureita ja siihen liitettyä Feeliks palautejärjestelmää. Kiinteistön automaatio on keskitetty Schneiderin valvomo-ohjelmaan. Vuotovesi seurannassa hyödynnetään Smart vattenin palveluita, jota ei kuitenkaan ole otettu käyttöön kaikissa kunnan kohteissa. Kaikkiin kiinteistöihin on tavoitteena laatia huoltosuunnitelmat tuleville vuosille esimerkiksi Granlund Managerin avulla.

Auran kunta on liittynyt vuonna 2022 maakuntakeskuksen käynnissä olleeseen tilatietohankkeeseen, jonka puitteissa kunnan ovat saaneet sähköisen Skenarios-ohjelman kiinteistötietojen hallintaan ja seurantaan. Granlund Manageriin ja Skenarios-ohjelmaan päivitetään strategia kauden aikana kuntoarviot, PTS ja huoltosuunnitelmat. Skenarios-palvelu on kehitetty yhteistyössä Maakuntien tilakeskuksen ja oman tilajohtamisensa kehittämisestä kiinnostuneiden kuntien kanssa vuosina 2020-2021. Palvelu kokoaa yhteen kunnan tilatiedot rakennustasolla sekä tilojen kustannus- ja investointitiedot sekä mahdolliset vuokrasopimukset. Maksutonta palvelua ylläpitää tällä hetkellä Senaatti ja HVA on käytössä vastaava Modulo-palvelu. Järjestelmä on käytössä 216 kunnassa.

### **Turvallisuus ja tilojen käyttö**

Kiinteistöjä varten tehdään erillinen turvallisuussuunnitelma. Turvallisuussuunnittelun tavoitteena on ehkäistä ennakoita ja torjua onnettomuuksia, tapaturmia, rikoksia ja häiriöitä sekä parantaa ihmisten turvallisuuden tunnetta. Turvallisuus suunnitelmassa määritellään turvajärjestelmät, varautuminen ja palo- ja pelastusturvallisuus.

Avaintenhallintaan liittyen kuittaukset pyritään muuttamaan sähköiseksi vuoden 2024 aikana (X-key ohjelma). Lukitusta päivitetään vaiheittain i-Loqin s5 järjestelmään. Tilavarauksia tehdään hallintotoimiston kautta Julius varausjärjestelmään.

## Energiatehokkuus ja sen seuraaminen osana kiinteistöjen hallintaa

Auran kunnan tavoitteena on vähentää energiankulutusta ja siihen liittyviä hiilidioksidipäästöjä ja valtaosa kiinteistöistä onkin liitetty kaukolämpöön. Jatkossa tavoitteena on, että kaikki kulutustiedot saadaan kerättyä yhteen paikkaan, esimerkiksi EnerKey-palveluun. Kerätyistä kulutustiedoista voidaan vetää johtopäätöksiä siitä, ovatko rakennukset ristiin vertailtaessa kulutuksiltaan samankaltaisia vai onko joissain kiinteistöissä ylimääräisiä kulutuspiikkejä. Auran kunta kuuluu energiansäästösopimukseen, joka velvoittaa kuntaa seuraamaan ja vähentämään energiankulutusta. Kunta raportoi energiankulutuksesta vuosittain. Kulutusdatan seuranta järjestelmä otetaan käyttöön vuoden 2024 aikana. Lisäksi kunta laati energiansäästöohjelman vuonna 2022.

Suomi on sitoutunut tiukkoihin tavoitteisiin energiatehokkuuden parantamiseksi. Energiatehokkuussopimukset ovat valtion ja toimialojen yhdessä valitsema keino täyttää Suomelle asetetut kansainväliset energiatehokkuusveloitteet ilman uutta lainsäädäntöä tai muita uusia pakkokeinoja. Sopimusten tavoite on tehostaa energiankäyttöä teollisuudessa, energia- ja palvelualalla, kiinteistöalalla, kunta-alalla sekä öljylämmityskiinteistöissä. Sopimuksiin liittyneet raportoivat vuosittain tehdyistä energiatehokkuustoimenpiteistä ja muista energiatehokkuuden parantamiseen tähtäävästä toiminnasta seurantajärjestelmään. Kunta-alan energiatehokkuussopimus on sovittu aikavälille 2017–2025. Kunnat, kaupungit ja kuntayhtymät allekirjoittavat liittyjä kohtaisen energiatehokkuussopimuksen, jossa ne sitoutuvat Kunta-alan energiatehokkuussopimuksen toimenpiteisiin ja tavoitteisiin. Lisäksi Auran kunnassa hyväksyttiin ilmasto-ohjelma vuonna 2023, mikä asettaa myös tavoitteita ympäristön ja energian kuormituksen suhteen.

Auran kunnan kiinteistöissä noudatetaan julkisten rakennusten ilmanvaihdon yleisohjetta. Normaali toiminnassa palvelun ollessa ympärivuorokautista (esim. vanhusten palvelutalot) ilmanvaihtoa käytetään rakennuksessa ympäri vuorokauden viikon jokaisena päivänä. Rakennuksen toiminnan ollessa jaksoittaista (esim. päiväkodit, koulut, nuorisotilat, kirjastot) ilmanvaihdon tehoa pudotetaan toiminta-ajan ulkopuolella. Ilmanvaihtoa lisätään pääsääntöisesti 2 tuntia ennen toiminnan alkamista ja pysäytetään 1–2 tuntia toiminnan päättymisen jälkeen. Ilmanvaihtokanavien ja laitteistojen puhdistaminen tehdään sisäasiainministeriön asetuksen mukaisesti. Sisäilma-asioiden käsittelyä varten on hyväksytty toimintamalli. Ohjetta noudatetaan yhteistyössä työterveyshuollon ja sisäilmatyöryhmän kanssa tavoitteena on turvata työntekijöille ja asiakkaille turvallinen työympäristö. Vuoden 2023 aikana liitettiin kaksi kiinteistöä Optiwatin järjestelmään, jonka avulla pystytään seuraamaan ja säätämään lämmityksen ja sähkön kulutusta.

## Kiinteistöjen ylläpito

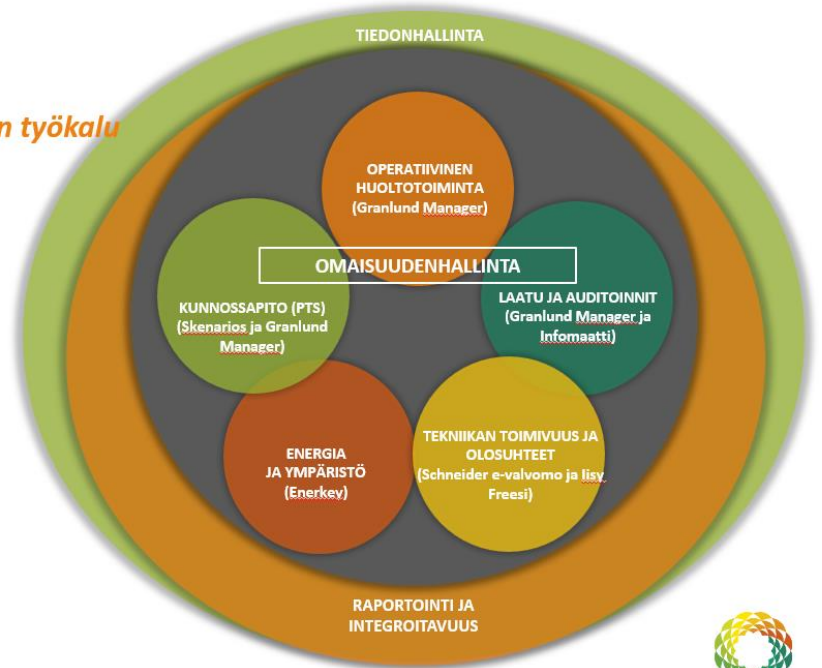
Kiinteistöstrategiassa voidaan esittää periaatteet siitä, kuinka kiinteistöjen ylläpitoa toteutetaan. Erityisen tärkeää on, että ylläpidon periaatteet – ja edellä käsitelty investointiohjelma – on sidottu kunnan talouden kantokykyyn ja on siten realistisesti toteutettavissa. Salkutuksen pohjalta voidaan määrittellä myös kunkin salkun rakennusten ylläpidon taso, jolloin resursseja kohdennetaan järkevällä tavalla ja voidaan päästä pidettävissä rakennuksissa ennakoivaan ylläpitotoimintaan.

Parhaimmillaan palveluiden, ja niiden prosessien kehittämisen, sekä onnistuneen kiinteistöstrategiatoteutuksen avulla pystytään saavuttamaan mittavia säästöjä, tehostamaan toimintaa, pääsemään kannattavaan kiinteistönpitoon ja vakauttamaan kuntataloutta.

## Granlund Manager

### Kokonaisvaltaisen kiinteistöjohtamisen työkalu

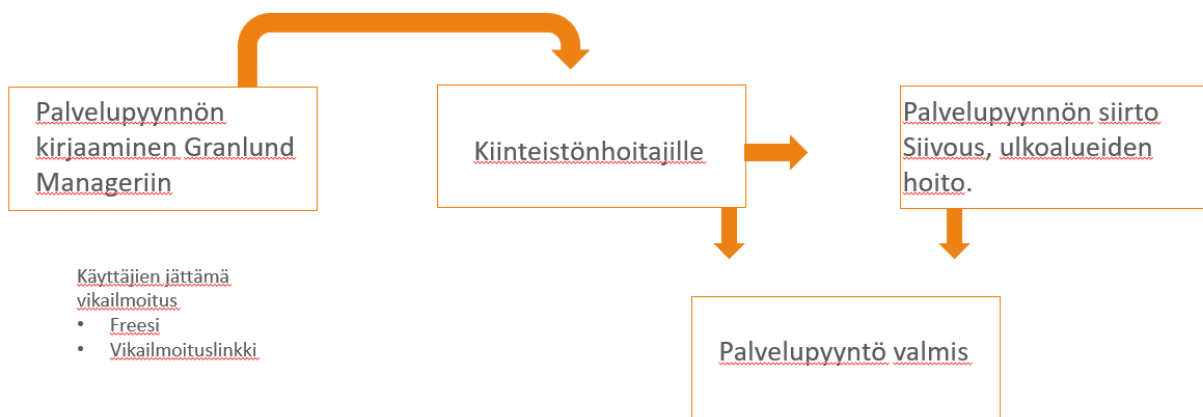
- **Tiedonhallinta** - Kaikki ylläpitotieto yhdessä paikassa
- **Huolto** – Resursointi ja johtaminen
- **Kunnossapito** – Suunnitelmallisuus, budjetointi, kustannusoptimointi ja raportointi
- **Energia ja ympäristö** – seuranta, hallinta ja raportointi
- **Toimivuus ja olosuhteet** – Tekniikan toimivuuden, energiatehokkuuden ja olosuhteiden pysyvyyden varmistaminen analytiikan avulla
- **Laatu** – Laatujohtaminen ja palvelutason kehittäminen
- **Raportointi ja integraatiot** – Kattava raportointi ja tiedon kulun varmistaminen eri järjestelmien välillä



Building on Innovation



## Vikailmoitusprosessi



Building on Innovation

<https://asset.granlundmanager.fi/details?id=475dkHM60wflg20hm8M98SLGMXUrivbrvPmECFZV9aN3fXRte7gG%2bRNNqKTL9inZqmAPIB4Zd3ZMLuAlxocwrWETmJJQ71X4KR2i%2bQShQ%3d&langCode=fi-FI>



## Säilytettävät kiinteistöt -kategoria

Säilytettävät kiinteistöt -kategorian kiinteistöjä tullaan ylläpitämään huolellisesti. Toimitiloja ylläpidetään laadukkaalla tasolla – *tarkoittaen sitä, että vähintään nykyinen kunto säilyy*. Tiloista voidaan myös pyrkiä tekemään entistä monikäyttöisempiä, joten korjaus- ja muutostöitä, jotka parantavat toimitilojen käyttöpotentiaalia ja toimivuutta, voidaan tehdä.

Kiinteistönhoitotehtävät toteutetaan laadukkaasti. Rakennusten piha-alueet hoidetaan, aurataan ja hiekoitetaan, järjestelmien toimintaa seurataan huoltokirjan mukaisin väliajoin sekä vikatilanteissa. Huoltokirjan mukaiset juoksevat huoltotyöt suoritetaan sekä huolto- ja korjaustöissä noudatetaan huoltokirjan mukaisia huoltovälejä. Järjestelmien toimintaa tarkkaillaan ja säädetään. Työt voidaan tehdä joko omana työnä (oma henkilöstö) tai palveluntuottajia hyödyntämällä.

Jos tarkemmassa tarkastelussa jonkin toimitilan osalta päädytään (uudis-/) korjausrakentamisen (oma tase) sijaan vuokraamaan toimitilat (kunta toimii vuokralaisena), on ylläpitovastuu rakennuksista lähtökohtaisesti vuokranantajalla. Tällöin kunta hoitaa laadukkaasti omana työnä tai palveluntuottajia hyödyntämällä vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa, kuten esimerkiksi piha-alueen hoidon, aurauksen ja hiekoituksen (elleivät nämä kuulu yhtiölle, kuten kiinteistöosakeyhtiölle: vrt. kiinteistön vuokraus vs. huoneiston vuokraus).

Ydinkiinteistöjen osalta teetetään strategiakauden aikana kuntoarviot niiltä osin, kun niitä ei ole vielä suoritettu (asiantuntijapalveluina, jolla pyritään selvittämään rakennusten tulevat korjaustarpeet puolueettomasti). Kuntoarvion mukaiset kunnossapito- ja korjaustyöt tullaan tekemään teknisen pitkän tähtäimen suunnitelman mukaisesti.

Ylläpitoon panostetaan ja taloteknisten järjestelmien osalta pyritään kehittämään seuranta sekä hyödyntämään automaation mahdollisuuksia. Näillä yritetään saada kulutusta pienennettyä ja toisaalta pyritään varmistumaan, että järjestelmät toimivat suunnitellusti. Kunta huomioi myös energiansäästöön tähtäävät toimenpiteet taloteknisissä järjestelmissä mahdollisuuksien mukaan.

Rutiinomaiset ja juoksevat kiinteistönhuoltotyöt tehdään laadukkaasti. Huoltokirjojen päivityksestä huolehditaan ja panostetaan juoksevien huoltotöiden hoitamiseen. Varmistetaan, että rakennusten vaatimat tarkastukset ja testaukset, sekä laitteiden seuranta ja huollot on tehty asiallisesti.

Toimitilojen pihojen ja ympäristön siisteydestä, aurauksesta ja hiekoituksesta huolehditaan. Huoltotöiden ja kiinteistönhoitotehtävien osalta työt suoritetaan joko omana työnä tai palveluntuottajia hyödyntämällä.

## Kiinteistöt, joiden tulevaisuus selvitetään -kategoria

Huom. Selvitetään/säilytettävät-kategorian mukaisia kiinteistöjä ylläpidetään Säilytettävät kiinteistöt -kategorian mukaisesti.



Kiinteistöt, joiden tulevaisuus selvitetään -kategorian mukaisia tiloja pidetään hallitusti yllä siihen asti, kun niiden tulevaisuus on ratkaistu ja tämän mukaiset toimenpiteet toteutettu. Välttämättömät turvallisuuden kannalta olennaiset ja muut pakolliset huoltotoimenpiteet sekä korjaustoimenpiteet tehdään, jotta vältytään mahdollisilta vahingoilta:

- Vesivahinkojen estäminen. Pakolliset putkikorjaukset vuotojen osalta, jos ilmenee.
- Palotilanteiden estäminen ja vahingon rajoitus. Auras ja pääsyn varmistaminen kiinteistöille. Alkusammutuskaluston huolto.
- Kosteusvaurioiden estäminen. Rännien putsaus. ym. vastaavat työt.

Kiinteistöjen rutiininomaiset ja juoksevat kiinteistönhuoltotyöt sekä tarkastukset tehdään tavanomaisesti. Alueiden ja rakennusten turvallisuudesta huolehditaan, sekä rakennusten kuntoa seurataan silmämääräisesti omien työntekijöiden toimesta (ulkopuolisia toimijoita voidaan tarvittaessa hyödyntää). Tilojen käyttömahdollisuus pyritään turvaamaan tarvetta vastaavasti luopumiseen asti: kiinteistöstä sekä sen velvoitteista ja kuluista pyritään pääsemään eroon, kun käyttö lakkaa – näin kunnan taloudellisia resursseja ei tule kohdennettua toimiin, jotka eivät palvele enää kunnan toimintaa.

Pienet ja välttämättömät korjaustyöt tehdään käytön mahdollistamiseksi. Isoja korjaustöitä/-urakoita ei aloiteta, sillä kiinteistö on tarkoitus ”käyttää loppuun”.

## **Kiinteistöt, jotka myydään tai puretaan -kategoria**

On olennaisen tärkeää tehdä ero sen väliltä, myydäänkö kiinteistö vai puretaanko se. Lisäksi on tarkasteltava sitä, onko kiinteistö käytössä vai ei. Nämä luonnollisesti vaikuttavat siihen, kuinka kiinteistön ylläpitoa toteutetaan ennen luopumishetkeä.

Pääsääntöisesti tämän kategorian kiinteistöt ylläpidetään vain pakollisilta osin. Rakennuksissa toteutetaan ns. hallittua alasajoa, sillä rakennukset ovat osittain jo nyt purkukuntoisia. Välttämättömät turvallisuuden kannalta olennaiset ja muut pakolliset huoltotoimenpiteet ja korjaustoimenpiteet tehdään, jotta käytössä olevissa tiloissa voidaan toimia, ja jotta vältytään mahdollisilta vahingoilta:

- Vesivahinkojen estäminen. Pakolliset putkikorjaukset vuotojen osalta, jos ilmenee.
- Palotilanteiden estäminen ja vahingon rajoitus. Auras ja pääsyn varmistaminen kiinteistöille. Alkusammutuskaluston huolto.
- Kosteusvaurioiden estäminen. Rännien putsaus. ym. vastaavat työt.

Näiden kategorioiden kiinteistöistä pyritään luopumaan mahdollisimman pian, joko myymällä tai purkamalla. Enempää jatkokuntotutkimuksia (pois lukien myynti- ja purkutilanteen vaatimat lisäselvitykset) ei tehdä, sillä rakennuksia ei aiota kunnan puolesta peruskorjata. Ylempänä on linjattu, että tämän kategorian kiinteistöistä/rakennuksista tehdään luopumissuunnitelma.

## Kunnan muut tilat ja kiinteistöt sekä tietoa vuokraustoiminnasta

### Sijoitusasunnot

Sijoitusasuntojen osalta rakennusten kunnossapitovastuu on taloyhtiöllä. Taloyhtiö teettää näkemyksensä mukaisesti taloyhtiölle tarpeelliset remontit ja Kunta maksaa nämä huoneistollensa kuuluvilta osin. Kunta tarkastelee asiaa tilannekohtaisesti, jos taloyhtiö päättää rahoittaa korjaukset yhtiölainalla: pääsääntöisesti yhtiölainan käyttö voi olla kunnan näkökulmasta tarkoituksenmukaisinta.

Asunnot pidetään kunnalle (osakkeenomistajalle) kuuluvilta osin tyydyttävässä kunnossa, mutta vuokrattavina. Pinnat pidetään perustasolla: lattia, kohtuullisessa kunnossa oleva keittiö ja toimivassa kunnossa oleva kylpyhuone. Pintojen uusimisia, maalauksia- ja korjauksia teetetään tarpeen mukaan, mutta täydellisiä pintaremontteja ei suosita, ellei tämä ole vuokrauksen kannalta välttämätöntä. Huoneistojen korjausten ja pintojen tasoa verrataan muihin markkinoilla tarjolla oleviin asuntoihin. Asunnon vuokrattavuuden varmistamiseksi huoneisto pyritään pitämään sisäpuolisilta osin samalla tasolla kuin markkinassa keskimäärin.

Auran Kunnan sijoitusasuntoja ovat:

- Asunto Oy Halavanpuisto (2 asuntoa) (1994)
- Kiinteistö Oy Tuulenportti (1 asunto) (1997)
- KOY Auran Puusepänpuisto (2 asuntoa) (2016)
- As Oy Hannunportti (1 asunto) (2013)

### Vuokrien määrittämisperiaatteet

Yrityksiltä ja yhteisöiltä perittävien vuokrien tulee olla markkinaperusteisia. Vuokrien tulee kattaa kiinteistön ylläpitokulut ja pääomakulut. Ylläpitokuluja ovat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueidenhoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi-, ja jätehuoltokulut. Pääomakuluja ovat kiinteistöön sidotun oman ja vieraan pääoman kustannukset, kiinteistön poistot sekä maapohjaan liittyvät kustannukset. Pääomavuokran osuus kokonaisvuokrasta voidaan määrittää kiinteistön tekniseen arvoon perustuen, laskemalla arvolle 3–6 %:n korko. Vuokran tulee kattaa vähintään kiinteistön ylläpitokulut ja poistot sekä maapohjan kustannus. Mikäli vuokra jää alle tämän, tulee alle jäävä taso ilmoittaa De minimis -tukena.

### Sisäiset vuokrat

Sisäisen vuokran tarkoitus on kohdistaa kunnan sisällä kiinteistöjen käytöstä ja omistamisesta aiheutuneet kustannukset toimitilojen käyttäjille. Sisäinen vuokra kohdistaa tilakustannukset tilojen käytön perusteella oikeudenmukaisesti ja ohjaa samalla tilojen tehokkaaseen käyttöön. Sisäisen vuokran kautta voidaan myös entistä paremmin varautua tuleviin peruskorjauksiin. Sisäinen vuokra on työkalu kiinteistöomaisuuden ja tilojen käytön johtamiseen.

## Vuokraustoiminnan onnistumisen menestystekijät

### Asiakas ja vaikuttavuus

- Hyvätasoiset tilat mahdollistavat hyvän toimintaympäristön ja rakennusten pitkän käyttöiän.
- Toimitilat ovat tilatarpeeseen perustuvia, turvallisia, terveellisiä ja viihtyisiä sekä esteettömiä.
- Palvelun onnistumista seurataan mittaamalla asiakastyytyväisyyttä.

### Talouden ja resurssien hallinta

- Kiinteistöjen omistus ja vuokraaminen ratkaistaan tapauskohtaisesti. Ydintoimintoja palvelevien rakennusten omistus pidetään itsellä.
- Kiinteistöjen arvo säilytetään suunnitelmallisen ylläpidon ja korjausten avulla.
- Pyritään muunneltaviin energiatehokkaisiin kiinteistökokonaisuuksiin.
- Tilojen suunnittelussa ja käytössä otetaan huomioon ympäristövastuu, kestävä kehitys ja ekotehokkuus.
- Tilat ovat tehokkaassa käytössä.
- Tilakustannukset pysyvät kohtuullisina.

### Prosessit, rakenteet ja toimintatavat

- Kiinteistöihin ja niihin liittyviin palveluihin kohdistuvat prosessit määritellään.
- Kiinteistöjen hankintaan ja ylläpitoon liittyvät palvelut tuotetaan tehokkaasti.
- Rakennusten muutostyöt perustuvat tilatarveselvityksiin.
- Rakennusten kunnossapito ja korjaaminen perustuvat kuntoarvioihin ja jatkuvaan seurantaan.
- Rakennushankkeet toteutetaan RT-kortiston rakennuttamisen tehtäväluettelon mukaisesti.
- Tilaukset ja hankinnat hoidetaan oikein ja tehokkaasti.

### Uudistuminen ja työkykyisyys

- Tilapalveluyksikön organisaatiota ja henkilöstörakennetta uudistetaan tarpeen mukaan.
- Tilapalveluyksikön henkilöstön ammattitaitoa kehitetään suunnitellusti.
- Tilojen hallinta- ja palautejärjestelmää kehitetään käyttäjäystävälliseksi.

## Maa-alueet ja metsäkiinteistöt

Metsistä huolehditaan Metsänhoitoyhdistyksen laatiman metsäsuunnitelman mukaisesti. Maa-alueita tarkastellaan osana kunnan kaavoitus- ja maankäyttöpolitiikkaa (Kaavoituskatsaus ja maapolittinenohjelma).

Viher- ja puistoalueita hoidetaan puistoalueiden hoitosuunnitelman mukaisesti.

## Yhtiöittämisvelvollisuuden vaikutukset

Yhtiöittämisvelvollisuudesta säädetään vuoden 2015 kuntalain 126 § :ssä, jonka mukaan kunnan hoitaessa tehtäviä kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi. Kilpailutilannetta ei ole yhtiöittämispykälässä kuitenkaan määritelty vaan se pitää määritellä tapauskohtaisesti. Yhtiöittäminen on koskenut ja koskee jatkossakin kiinteistöjä, joita vuokrataan markkinoilla toimiville yrityksille ja yhteisöille. Toiminnan tulee olla markkinaehtoista.

Kunnilla on siis velvollisuus yhtiöittää, mahdollisuus yhtiöittää tai kieltä yhtiöittää toimintojaan. Yhtiöittämiskielto koskee erityisesti sellaisia kunnan toimintoja, joihin liittyy merkittävää julkisen vallan käyttöä.

Kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus).

Kuntalain 126 §:ssä linjataan milloin kunta ei hoida tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla. Kunnalla ei ole myöskään velvollisuutta toiminnan yhtiöittämiseen erikseen säädettyissä poikkeustilanteissa.

Poikkeukset on lueteltu kuntalain 127 §:ssä.

- 1) toiminnan on katsottava olevan vähäistä;
- 2) lain perusteella kunta voi nimenomaisesti tuottaa palveluja toiselle taholle tai osallistua tällaista toimintaa koskevaan tarjouskilpailuun;
- 3) kunta tuottaa tukipalveluja tytäryhteisölleen;
- 4) kunta tuottaa palveluja julkisista hankinnoista annetun lain 10 §:ssä tarkoitettulle sidosyksikölle taikka vesija energiahuollon, liikenteen ja postipalvelujen alalla toimivien yksiköiden hankinnoista annetun lain 19 §:ssä tarkoitettulle sidosyritykselle tai yhteisyritykselle;
- 5) kunta vuokraa toimitiloja pääasiassa käytettäväksi kunnan omassa toiminnassa ja kuntakonserniin kuuluville tytäryhteisöille tai käytettäväksi sellaisessa palvelutuotannossa, jonka tuotannon kunta on kilpailuttanut;
- 6) kunta tuottaa palveluja kunnan tai kunnan tytäryhteisön palveluksessa oleville henkilöille palvelussuhteen perusteella; tai
- 7) toiminta liittyy välittömästi valmiuslaissa (1552/2011) tarkoitetun valmiussuunnitelman mukaiseen poikkeusoloja koskevaan varautumisvelvollisuuteen.

Mitä edellä 1 momentissa säädetään palveluista, sovelletaan myös tavaroiden myyntiin kilpailutilanteessa markkinoilla.

Lain sallimissa poikkeustilanteissa kunnan on kuitenkin hinnoiteltava toimintansa markkinaperusteisesti. Tästä säädetään kilpailulain 30 a.1 §:ssä ja kuntalain 128 §:ssä. Kuluttaja- ja kilpailuvirasto on vuonna 2017 julkaissut suuntaviivat markkinaperusteisesta hinnoittelusta. Kuntalaki –tausta ja tulkinnot (Harjula&Prättälä 2019) kirjassa on s. 864 ja 865 on kuvattu tarkemmin käytännön tilanteita koskien poikkeuksia. Kunta voi myydä tukipalveluita kuntakonserniin kuuluvalla tytäryhteisölle ilman, että kunnan katsotaan toimivan markkinoilla. Toiminnan hinnoittelun tulee olla markkinaperusteista.

Kunta voi myös myydä palveluita sidosyksikölle tai –yritykselle. Palvelut voivat olla muitakin kuin tukipalveluita, mutta rajaamalla poikkeus sidosyksikköasemaan turvataan, että kysymys ei ole toiminnasta markkinoilla. Sidosyksikkö on määritelty hankintalain 15 §:ssä ja erityisalojen hankintalain 25 §:ssä. Jos sidosyksikkö on hankintalain mukainen hankintayksikkö ja velvollinen kilpailuttamaan hankintansa hankintalain perustella, säännös ei mahdollista kunnan osallistumista tarjouskilpailuun.

Vaihtoehtoisia kunnan toimintojen järjestämistapoja on kuvattu Kuntayhtiö kirjassa (Ruohonen-VahteraPenttilä 2021). Nämä ovat:

- 1) Toiminnan yhtiöittäminen
- 2) Yksikön toiminnan pilkkominen
- 3) Toiminnan kilpailuttaminen
- 4) Poistuminen eli perääntyminen markkinoilta kokonaan tai osittain
- 5) Toiminnan mukauttaminen yhtiöittämispoikkeusten (tai hankintalain) sallimiin rahoihin

## Hyvinvointialueiden perustamisen vaikutus toimintaan

Eduskunta hyväksyi hallituksen esityksen koskien hyvinvointialueiden perustamista sekä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen järjestämisen uudistamista 23.6.2021. Tasavallan presidentti vahvisti lait 29.6.2021. Esitykseen liittyvien lakien voimaantulo porrastettiin siten, että osa tuli voimaan heinäkuun alusta 2021 ja osa 1.3.2022, kun uudet aluevaltuustot aloittivat toimintansa. Viimeiset lait tulivat voimaan 1.1.2023. Uudistuksen voimaantulolaki tuli voimaan 1.7.2021. Lisäksi hyvinvointialueista annettavaa lakia sovelletaan osittain jo heti hyvinvointialueiden toimintaan.

Hyvinvointialue on julkisoikeudellinen yhteisö, jolla on alueellaan itsehallinto. Hyvinvointialueet ovat olemassa heti lakien tullessa voimaan, joten toimeenpanoajan toimielimiä koskevat samat hankintayksiköiden velvollisuudet niiden tehdessä hankintoja ja sopimuksia.

Kuntaomisteisten sote- ja pelastustoimen kiinteistöjen osalta kunnat tulevat toimimaan vuokranantajina hyvinvointialueille siirtymäkauden ajan. Tämän jälkeen kuntien on todennäköisesti yhtiötettävä kiinteistönsä, jos niiden vuokrausta aiotaan edelleen jatkaa (huom. asia tarkentuu vielä valtuuston kokoukseen mennessä). Kunnat tuottavat tällä hetkellä monilta osin tukipalveluita myös sosiaali- ja terveydenhuollolle ja pelastustoimelle. Näin myös Aurassa. Kunnat eivät voi hankintalain vuoksi kuitenkaan jatkossa tuottaa tukipalveluita hyvinvointialueille, ilman toiminnan yhtiöittämistä. Mikäli tukipalvelutoiminnan yhtiöittäminen ei tule kyseeseen, johtaa tilanne merkittäviin tukipalveluiden yksikkökustannusten nousupaineisiin.

Osa kunnista on jo yhtiöittänyt tukipalveluitaan kuntien ja sote-kuntayhtymien yhteisomisteisiin tukipalveluyhtiöihin, joiden osalta hankintalaki ei aseta esteitä tukipalveluiden tuottamiselle sekä kuntien, että hyvinvointialueiden tarpeisiin.

*Tässä kiinteistöstrategiassa ei ratkaista Auran kunnan tukipalveluiden organisoimisen tapaa jatkossa.*

Hyvinvointialueiden perustaminen ja siihen liittyvät muutokset vaikuttavat merkittävästi kaupungin siivous ja ruokapalveluiden sekä kiinteistöpalveluiden järjestämiseen ja kiinteistöjen vuokraamiseen. Tämän vuoksi teemasta on tarpeen tehdä kokonaan oma selvitys.

Kunnan järjestämän sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilat Kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyivät hyvinvointialueen hallintaan 1 päivänä tammikuuta 2023.

Hyvinvointialue ja kunta tekivät toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa ainakin 31 päivään joulukuuta 2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloaika yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä. Edellä 2 momentissa tarkoitettussa vuokrasopimuksessa sovitun vuokran on katettava vuokrasopimuksen kohteena olevaan toimitilaan liittyvät kohtuulliset pääoma- ja ylläpitokustannukset. Tarkempia säännöksiä vuokran määräytymisestä voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella. Hyvinvointialue ja kunta voivat sopia 1 momentissa tarkoitettujen toimitilojen hallinnasta sekä toimitilojen hallintaa koskevien vuokrasopimusten voimassaolosta myös toisin kuin tässä pykälässä säädetään.

## **KIINTEISTÖSTRATEGIAN AIKAVÄLILLÄ 2024-2028 RATKAISTAVAT ASIAT**

- Kiinteistöstrategiasta siirrytään kiinteistöjen toimitilaohjelmaan
- Yhtiöittämis selvitykset ja linjaukset
- Mikonpolun ympäristön tuleva kehitys / Asemakaavan päivitys
- Purettavien ja myytävien kiinteistöjen päätökset, luopumissuunnitelma
- Auran yhtenäiskoulun laajennuksen päätökset
- VARHA:n käytössä olevien kiinteistöjen tulevan käytön päätökset
- Kunnan tilatietojen siirto ja päivitys sähköiseen järjestelmään
- Kiinteistöjen kuntoarviot, PTS ja huolto-ohjelmat strategian mukaisesti
- Koivuniemen alueen kehittämissuunnitelma
- Auraamon ja ravintolan tuleva käyttö
- C-salkun kiinteistöjen omistuksesta ja tulevaisuudesta päätetään strategia kauden aikana.
- Senioriasumisen / ikääntyneiden yhteisöllisen asumisen linjaukset
- Yksittäisten vuokra-asuntojen omistus ja hankinta
- Kiinteistöosaakeyhtiöiden omistus

## **KIINTEISTÖSTRATEGIAN KÄSITTELY**

<b>Tekninen lautakunta</b>	<b>6.5.2024</b>
<b>Kunnanhallitus</b>	<b>10.6.2024</b>
<b>Kunnavaltuusto</b>	<b>17.6.2024</b>

## 7. Tulevaisuuden kiinteistökanta ja toimenpideaikataulu

Kiinteistöstrategian täytäntöönpanon ja toimenpideaikataulutuksen tavoitteena on saada kohtuullinen varmuus siitä, että tehtävät hoidetaan kunnassa niin kuin ne on suunniteltu hoidettavaksi ja että hyväksytyn kiinteistöstrategian toteutuminen onnistuu.

Kunnanvaltuusto päättää kunnan tavoitteiden toteuttamiseen tarvittavasta kiinteistöstrategiasta. Strategia tarkistetaan strategiakaussittain tai toimintaympäristössä tapahtuvien oleellisten muutosten vuoksi. Strategian toteuttamiseen tarvittavat vuosittain toiminnalliset tavoitteet ja tehtävät on hyvä määritellä vuosittain kunnan toiminta- ja taloussuunnitelmassa/vuosisuunnitelmassa. Suositeltavaa on, että tavoitteiden toteutumista seurataan tilivuosittain toimintakertomuksessa.

Kun investoinnit ja tulevaisuuden askelmerkit määritellään edellä kerrotun mukaisesti, käy helposti niin, että investoinnit painottuvat ohjelmakauden alkuvuosille. Siksi on perusteltua määritellä kunnan investointien taloudellinen kantokyky, johon investoinnit tulee jaksottamalla sopeuttaa. Tässä luvussa edellä käsitellyt kunnan kiinteistöstrategiakauden suunnitelmat on pyritty jaksottamaan strategiakaudelle. Kuitenkin moni investointi ja kiinteistötoimen kehittämistoimenpide on kunnan toiminta, kunnan kokonaistalous sekä kiinteistöjen tekninen tila huomioiden tarkoituksenmukaista sijoittaa strategiakauden alkupäähän. Tässä luvussa on pyritty esittämään konkreettiset askelmerkit koko kiinteistöstrategiakauden (2024–2028) ajalle siten, että kunta pääsee kiinteistökannan mitoittamisessa ja johtamisessa tavoitteeseensa strategiakauden aikana.

Mikäli konkreettisia toimenpiteitä ei saada jonkin kohteen osalta toteutettua, on tärkeää, että kunta linjaa tällaisessa tilanteessa sen, milloin tilannetta palataan tarkastelemaan uudelleen.

**Alla oleviin taulukkoihin on jaoteltu vuosittaiset toimenpiteet kiinteistökohtaisesti.**

### Kunnan toimintaan liittyvät kiinteistöt

Kiinteistö	2024	2025	2026	2027	2028
Uusi kunnantalo	Takuu aika	Takuu aika päättyy. Varmistetaan, että takuukorjaukset tulee suoritettua	Ylläpitoa huolto-ohjelman mukaisesti		
Liikuntahalli	Huolto-ohjelman päivittäminen				
Kirjasto			Kuntoarvioiden ja PTS:n teettäminen		
Cafesco			Kuntoarvioiden ja PTS:n teettäminen	Ylläpito ja korjaustoimenpiteet huolto-ohjelman mukaisesti	
Vanha kunnantalo	Laaditaan luopumissuunnitelma. Servitetään myyntikelipoisuus.				

## Tekninen toimi

Kiinteistö	2024	2025	2026	2027	2028
Siirtoviemärin pumppaamot			Ylläpito ja korjaustoimenpiteet huolto-ohjelman mukaisesti		
Rajakaivot (3 rakennusta)			Ylläpito ja korjaustoimenpiteet huolto-ohjelman mukaisesti		
Paineenkorotusasema			Ylläpito ja korjaustoimenpiteet huolto-ohjelman mukaisesti		
Teknisen toimen varasto			Kuntoarvioiden ja PTS:n teettäminen		
Keskusvarasto, verstas			Kuntoarvioiden ja PTS:n teettäminen		
Keskusvaraston kulvuri (varasto)			Kuntoarvioiden ja PTS:n teettäminen		
Keskusvaraston jälkiselkeytys (vesihuoltovarasto)			Kuntoarvioiden ja PTS:n teettäminen		
Rengaskanava			Kuntoarvioiden ja PTS:n teettäminen		
Paloaseman puistovarasto		Kuntoarvioiden ja PTS:n teettäminen			
Teknisen toimen varaston moduulit			Kuntoarvioiden ja PTS:n teettäminen		
Keskusvaraston huoltorakennus			Kuntoarvioiden ja PTS:n teettäminen		
Teknisen toimen varaston kontti					
Keskusvaraston selkeytys					

## Opetus- ja varhaiskasvatuskiinteistöt

Kiinteistö	2024	2025	2026	2027	2028
Asemanseudun tiilikoulu					
Asemanseudun koulun kirjastosiipi					
Yhtenäiskoulu				Huolto-ohjelman päivittäminen	
Päiväkoti Pääskynpesä				Kuntoarvion ja PTS:n teettäminen	
Kirkonkulman koulu (ylä- ja alakoulu)				Huolto-ohjelman päivittäminen	
Puukoulu			Huolto-ohjelman päivittäminen		
Tiihela				PTS:n teettäminen	
Pikku puukoulu			Huolto-ohjelman päivittäminen		
Markula			Huolto-ohjelman päivittäminen		
Asemanseudun koulun luistelukoppi				PTS:n laatiminen, kuntoarvion laatiminen	
Asemanseudun koulu, varastorakennus				Huolto-ohjelman päivittäminen	
Kivikoulu	Luopumissuunnitelman laatiminen.				

## Virkistyskiinteistöt

Kiinteistö	2024	2025	2026	2027	2028
Yleisösauna					
Rantamökki			Kuntoarvioiden ja PTS:n teettäminen		
Leirimökki			yleisesti Koivuniemen alueesta.		
Kota			Alueen kehittämissuunnitelman aloittaminen		
Katos					
WC					
Luhti					
Kioski ja pukukoppi					
Varastorakennus					
Sisunpuiston huoltorakennus			Ylläpito ja korjaustoimenpiteet huolto-ohjelman mukaisesti		
Maijantien huoltorakennus			Ylläpito ja korjaustoimenpiteet huolto-ohjelman mukaisesti		

## Kunnan muut kiinteistöt

Kiinteistö	2024	2025	2026	2027	2028
Auraamo			PTS:n teettäminen		
Keskusurheilukenttä			Kuntoarvioiden ja PTS:n teettäminen		
Ravintola Hullu Poni			Ylläpito ja korjaustoimenpiteet huolto-ohjelman mukaisesti		
Vanhusten vuokratalo		Kuntoarvioiden ja PTS:n teettäminen			
Vanhusten palvelukeskus			Kuntoarvioiden ja PTS:n teettäminen		Kuntoarvion ja PTS:n teettäminen
Tarvasjoentien teollisuushalli			Ylläpito ja korjaustoimenpiteet huolto-ohjelman mukaisesti		
Tuulentien rivitalo		Kuntoarvioiden ja PTS:n teettäminen			

## Kiinteistö Oy - ja asunto-Oy-muotoiset kiinteistöt

Kiinteistö	2024	2025	2026	2027	2028
Auran terveysasema		PTS:n teettäminen	Kuntoarvion ja PTS:n teettäminen		
Sosiaalitoimisto					
Paloaseman sosiaalitoimisto		PTS:n teettäminen			
Paloasema (VPK)		PTS:n teettäminen			
Paloaseman katos (kalustusuoja)		PTS:n teettäminen			
Hoivakoti		PTS:n teettäminen			
Kuntouttavan työtoiminnan paja	Tarpeen selvittäminen, jatkokäyttämähollisuuksien selvittäminen				
Vanhusten vuokratalo			Ylläpito ja korjaustoimenpiteet huolto-ohjelman mukaisesti		
Vanhusten palvelukeskus			Kuntoarvion ja PTS:n teettäminen		

## Sotekiinteistöt

Kiinteistö	2024	2025	2026	2027	2028
Koy Horsmanhaka			Tarkkaillaan vuokrausastetta, kassavirtaa, rakennuksen kuntoa strategiakauden ajan. Tarvittavia huoltokorjauksia paikallisesti.		
Viljakuja 4			Tarkkaillaan vuokrausastetta, kassavirtaa, rakennuksen kuntoa strategiakauden ajan. Tarvittavia huoltokorjauksia paikallisesti.		
Halavantie 1			Tarkkaillaan vuokrausastetta, kassavirtaa, rakennuksen kuntoa strategiakauden ajan. Tarvittavia huoltokorjauksia paikallisesti.		
Mäkitie 14			Tarkkaillaan vuokrausastetta, kassavirtaa, rakennuksen kuntoa strategiakauden ajan. Tarvittavia huoltokorjauksia paikallisesti.		
Puistotie 4			Tarkkaillaan vuokrausastetta, kassavirtaa, rakennuksen kuntoa strategiakauden ajan. Tarvittavia huoltokorjauksia paikallisesti.		
Sillankorvantie 38B			Tarkkaillaan vuokrausastetta, kassavirtaa, rakennuksen kuntoa strategiakauden ajan. Tarvittavia huoltokorjauksia paikallisesti.		
Koy Auran vuokra-asunnot			Tarkkaillaan vuokrausastetta, kassavirtaa, rakennuksen kuntoa strategiakauden ajan. Tarvittavia huoltokorjauksia paikallisesti.		



### Strategiaa täydentävät asiakirjat

- Kouluverkkoselvitys (2020)
- Ilmasto-ohjelma (2023)
- Energiansäästöohjelma (2022)
- KETS-Sopimus (2020-2025)
- HVA vuokralaskelma (FinProma, 2022)
- HVA vuokralaskelma (Skenarios, 2022)
- Koulun laajennuksen tarve- ja hankeselvitys (2023)
- Kiinteistö osakeyhtiön salkutus (2022)
- Kiinteistöjen turvallisuussuunnitelma (2024)
- Skenarios-palvelu (2022)
- Kuntoarviot
- VARHA:n kartoitus ikääntyneiden asumisesta VS kunnissa, arvio kevyempien asuntojen tarpeesta ja ikäystävällisen asumisen kehittäminen

### Liitteet

- Koontiraportti, Skenarios ohjelmasta (liite 1)
- Yhteenvetoraportti kiinteistöistä (liite 2)
- Kohdekortit kaikista kiinteistöistä (liite 3)
- Teknisen toimen tilinpäätös 2023 (liite 4)