

KÄRKÖLÄ



TOIMITILAOHJELMA 2025-2029

KUVAT: KÄRKÖLÄN KUNNAN NETTISIVUT 2024

SISÄLLYSLUETTELO

| | |
|--|-----------|
| Sisällysluettelo | 2 |
| 1.Johdanto | 4 |
| <i>Toimitilaohjelma kunnan kiinteistöjohtamisen työvälineenä</i> | 4 |
| Toimitilaohjelman merkitys ja keskeinen sisältö | 4 |
| Kuntastrategia Toimitilaohjelmaa ohjaavana tekijänä | 5 |
| 2. Nykytilanne ja toimintaympäristö | 7 |
| <i>Keskeiset kehitystrendit</i> | 7 |
| <i>Katsaus nykyiseen kiinteistöportfolioon</i> | 15 |
| <i>Portfolion nykytila-analyysi</i> | 16 |
| Kolmikenttäanalyysin peruseriaatteet ja tausta | 16 |
| 3-kenttäanalyysi – Käyttötarve ja toiminnallisuus sekä tekninen kunto..... | 17 |
| <i>Omistamisen vastuut ja velvoitteet</i> | 21 |
| 3. Visio ja tavoitteet | 23 |
| <i>Pitkän aikavälin visio</i> | 23 |
| <i>Ilmastotavoitteet osana toimitilaohjelmaa</i> | 24 |
| <i>Salkutuksen periaatteet ja tavoitteet</i> | 25 |
| <i>Kiinteistöportfolion salkutus ja tavoitteet strategiakaudelle</i> | 26 |
| 4. Toimitilaohjelman toimeenpanon askelmerkit | 30 |

| | |
|---|-----------|
| <i>Toimenpideaskelmerkit salkuittain toimitilaohjelman toteuttamiseksi</i> | 30 |
| 6. Yhteenveto Salkutuksista ja niiden vaikutuksista | 35 |
| 7. Kiinteistöstrategisten tavoitteiden yhteenveto ja tavoitteiden toteutumisen varmistaminen | 40 |
| 7. Liitteet | 42 |



Toimitilaohjelman laatimisessa on tehty yhteistyötä vuoden 2024 aikana yhdessä FinProma Oy:n asiantuntijoiden kanssa. ©finproma
www.finproma.fi

1. JOHDANTO

TOIMITILAOHJELMA KUNNAN KIIINTEISTÖJOHTAMISEN TYÖVÄLINEENÄ

Kiinteistöstrategia on keskeinen työkalu strategisessa kiinteistönhallinnassa, joka vastaa taloudellisen kestävyuden, väestömuutosten, hallinnollisen ympäristön ja ilmastonmuutoksen asettamiin haasteisiin. Käsillä olevassa johdantoluvussa on kuvattu toimitilaohjelman merkitys ja suhtautuminen kunnan kokonaisstrategiaan.

TOIMITILAOHJELMAN MERKITYS JA KESKEINEN SISÄLTÖ

Toimitilaohjelman tulee omalta osaltaan varmistaa, että kunnan kiinteistö- ja tilasalkku tukee kunnan strategisia tavoitteita. Toimitilaohjelma pitää sisällään kuvauksen ainakin seuraavista osa-alueista:

- **Toimintaympäristön ja nykytilan analyysi:** Kiinteistö- ja toimitilaomistusten nykytilan ja kiinteistösalkun tulevaisuuteen vaikuttavien ulkoisten tekijöiden ymmärtäminen on olennaista tietoisien päätöksenteon kannalta.
- **Tavoitteet ja salkunhallinta:** Selkeät tavoitteet ja vahva salkunhallintasuunnitelma ovat välttämättömiä kiinteistövarallisuuden strategisen johtamisen näkökulmasta. Toimitilaohjelma sisältää kiinteistösalkutuksen sekä kuvauksen keskeisistä tavoitteista.
- **Toimenpiteet:** Tiettyjen toimenpiteiden, kuten kiinteistöjen hankintojen, luovutusten ja optimointien, toteuttaminen on välttämätöntä strategisten tavoitteidemme saavuttamiseksi. Toimitilaohjelma sisältää kuvauksen keskeisistä toimenpideaskelmerkeistä.

Kunnan henkilöstö ja luottamushenkilöt kokoontuivat yhdessä työskentelemään toimitilaohjelman tavoitteiden, merkityksellisyyden ja tarpeellisuuden parissa 12.9.2024. Työskentelyn lopputulemana todettiin muun muassa, että vaikka kiinteistöihin ja toimitiloihin kytkeytyy erilaisia tunteita, on kuntatalouden ja kunnan toiminnallisten edellytysten turvaamiseksi ryhdyttävä rohkeisiin toimenpiteisiin kiinteistö- ja toimitilasalkun osalta. Mikäli nykytilanne jatkuu ja kiinteistösalkkuun ei tehdä muutoksia, ajaa se kunnan taloudelliset ja toiminnalliset edellytykset ”romahduksen partaalle”, kuten seminaarissa todettiin. Seminaarissa todettiin yhteisesti myös se, että

kuntatalouden pidemmän aikavälin kestävyys turvaamiseksi kunnassa ollaan valmiita tekemään rohkeita linjauksia kiinteistösalkun tulevaisuuden suhteen.

KUNTASTRATEGIA TOIMITILOHJELMAA OHJAAVANA TEKIJÄNÄ

Toimitiloahjelman tulee olla linjassa kunnan laajempien strategisten tavoitteiden kanssa. Toimitiloahjelma tukee omalta osaltaan kuntastrategian toteutumisen edellytyksiä esimerkiksi tarkastelemalla ja linjaamalla taloudelliseen kestävyys, ympäristön kestävyys (HINKU-kunta) sekä systemaattiseen ja toiminnalliset tarpeet huomioivaan strategiseen kiinteistöjohtamiseen vaikuttavia toimenpiteitä.

Kärkölen strategian visiona on:

"Elinvoimainen ja itsenäinen Kärkölä – meidän kärkikylä."

Strategiassa on määritelty kolme arvoa, jotka ohjaavat jokapäiväistä toimintaa kunnassa. Arvot ovat luottamus, ennakkoluuloton maalaisjärki ja yhteisöllinen välittäminen.

Kärkölen kunnan uusi strategia on hyväksytty kunnanvaltuustossa 25.9.2023. Strategia on kunnan keskeisin toimintaa ohjaava asiakirja ja johtamisen väline. Tehtäväalueet ja konserniyhteisöt toteuttavat strategian linjauksia toiminnassaan. Strategian tavoitteet ohjaavat resurssien ja tekemisen kohdistamista talousarvion ja taloussuunnitelman sekä tehtäväalueiden toiminnan suunnittelun kautta.

Kuntastrategian tavoitteista olennaisimmin toimitiloahjelmaan nivoutuvat tavoitteita ja toimenpiteitä on nostettu esiin oheisessa taulukossa. Näiden nostojen lisäksi kiinteistöasiat leikkaavat läpi erityisesti koko talouden suunnittelun ja seurannan tavoitteen toimenpiteineen.

| Tavoite kuntastrategiassa | Toimenpiteet |
|--|---|
| Elinympäristöstä huolehtiminen | <p>-Toimitaan aktiivisesti Hinku-kuntatavoitteiden mukaisesti, laaditaan ilmastosuunnitelma ja edistetään vihreän siirtymän hankkeita.</p> <p>-Suuntana lisätä uusiutuvan energian käyttöä sekä pyrkiä noudattamaan kestävän kehityksen periaatteita.</p> |
| Alueiden, olosuhteiden ja kiinteistöjen kehittäminen | <p>-Kiinteistöjen kunnosta ja terveellisyydestä huolehtiminen sekä kiinteistöjen käyttömahdollisuuksien edistäminen.</p> |

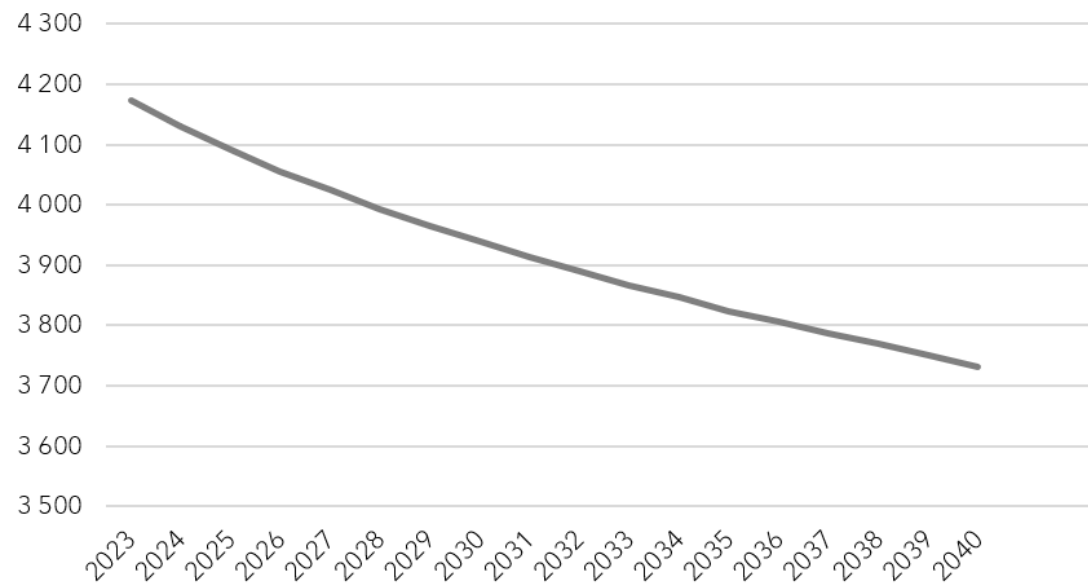
2. NYKYTILANNE JA TOIMINTAYMPÄRISTÖ

KESKEISET KEHITYSTRENDIT

Keskeisten trendien ja ajureiden ymmärtäminen on ratkaisevan tärkeää tarkoituksenmukaisen strategian muotoilussa. Tässä luvussa tunnistetaan ja käsitellään merkittäviä trendejä ja ajureita, jotka tulee huomioida kunnan toimitilaohjelmassa.

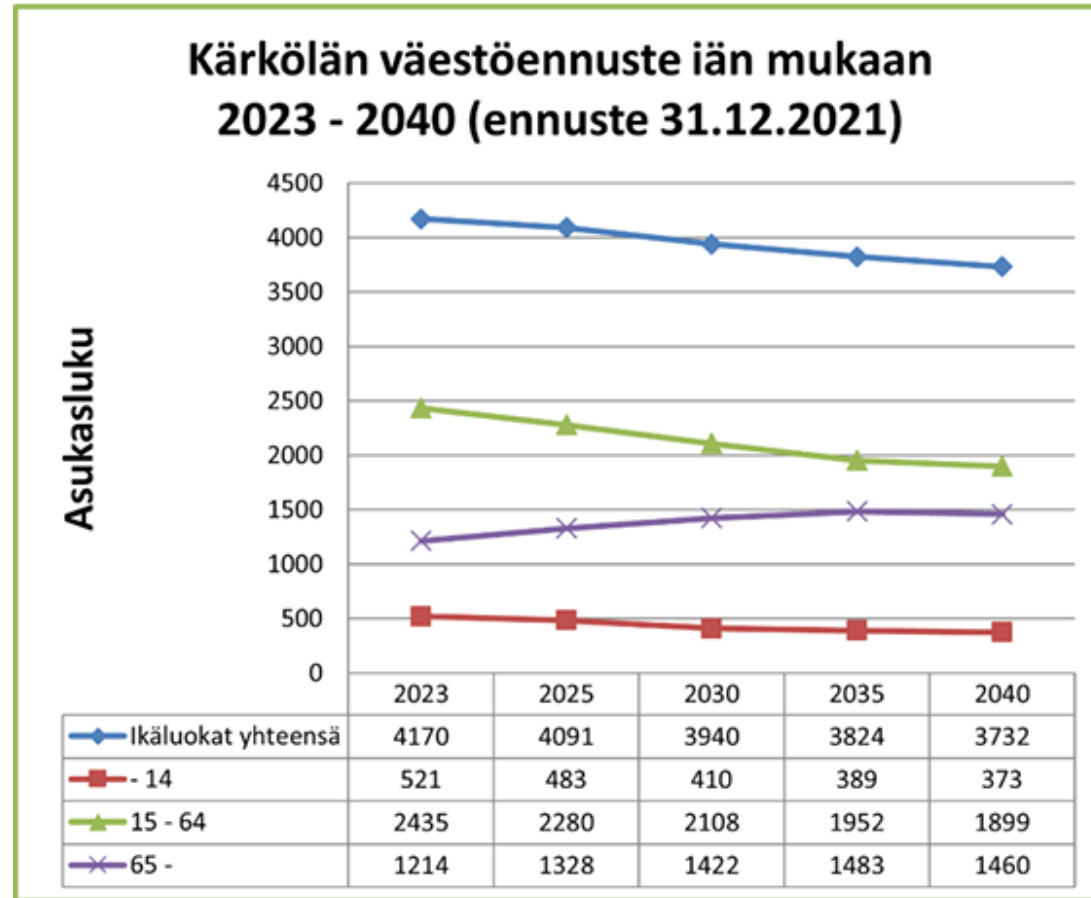
Väestökehitys:

Kärkölän väestökehityksen ennuste
2023 - 2040



Kärkölän väestömäärä tulee ennusteiden mukaan laskemaan tasaisesti vuosien 2024–2040 välillä. Yllä oleva kuvaaja on rakennettu Tilastokeskuksen tietojen pohjalta (Väestöennuste 2021).

Ikäryhmien kehitys



Lähde: Kärkölän talousarvio 2024

1. Lapset ja nuoret (0-18 vuotta):

- **0-6-vuotiaiden ikäryhmä:** pienenee jonkin verran vuosien 2024-2040 aikana
- **7-12-vuotiaiden ikäryhmä:** pienenee huomattavasti vuosien 2024-2040 aikana
- **13-15- ja 16-18-vuotiaiden ikäryhmät:** pienenevät melko paljon vuosien 2024-2040 aikana

2. Työikäiset (19-64 vuotta):

- **19-49-vuotiaiden ikäryhmä:** pienenee melko paljon vuosien 2024-2040 aikana
- **50-64-vuotiaiden ikäryhmä:** pienenee jonkin verran vuosien 2024-20240 aikana

3. Eläkeläiset (65+ vuotta):

- **65-74-vuotiaiden ikäryhmä:** pienenee hieman vuosien 2024-2040 aikana
- **75+ ikäryhmä:** kasvaa melko paljon vuosien 2024-2040 aikana

Väestön kokonaismäärä

- Väestön kokonaismäärä vähenee noin kymmenesosalla (noin 11 prosentilla) vuosien 2024-2040 aikana

Johtopäätökset toimitilaohjelman näkökulmasta:

1. Väestön ikääntyminen:

- Haaste: Ikääntyneiden määrä ja heidän osuutensa kokonaisväestöstä kasvaa merkittävästi.
- Vaikutukset: Tämä edellyttää toimitilaohjelmassa painopisteen siirtämistä ikääntyneiden tarpeiden mukaisiin tilaratkaisuihin, kuten esteettömiin tilaratkaisuihin. Lisäksi alueella tulee todennäköisesti olemaan tarvetta hoiva-, terveys- ja palveluasumisen kiinteistöille pidemmällä aikavälillä.

2. Työvoiman saatavuus:

- Haaste: Työkäisen väestön määrä vähenee, mikä voi vaikeuttaa työvoiman saatavuutta.
- Vaikutukset: veronmaksajien määrän vähentyminen vaikuttaa kunnan taloudelliseen kestävyYTEEN, joka osaltaan vaikuttaa siihen, minkä kokoisesta kiinteistö- ja toimitilasalkusta kunta pystyy huolehtimaan. Toisaalta on mahdollista, että tilatarve vähenee työntekemisen tapojen muutoksen sekä vähenevän asukasmäärän seurauksena.

3. Palveluiden tarve:

- Haaste: Ikääntyvän väestön myötä terveys- ja sosiaalipalveluiden tarve kasvaa. Vaikka sosiaali- ja terveyspalvelut ovat siirtyneet hyvinvointialueiden tuottamaksi vuoden 2023 alusta lukien, tarvitsevat alueella järjestettävät sosiaali- ja terveyspalvelut kuitenkin toimitiloja. Lasten ja nuorten määrän väheneminen vaikuttaa koulutuspalveluiden tarpeeseen, millä on omat vaikutuksensa kiinteistö- ja toimitilaverkostoon ja -kantaan.
- Vaikutukset: Tarvitaan joustavia tilaratkaisuja, jotka mahdollistavat palveluiden järjestämisen tarpeiden mukaan. Esimerkiksi koulutuspalveluiden tilatarpeita voidaan optimoida väestön vähentyessä.

4. Muu tarve:

- Haaste: Väestön ikääntyminen ja vähentyminen vaikuttavat kunnan ja asuinalueiden suunnitteluun ja kehitykseen sekä kunnan oman kiinteistö- ja toimitilaportfolion tarpeisiin.
- Vaikutukset: Toimitilaohjelmassa on huomioitava muuntojoustavat tilat ja monikäyttöiset kiinteistöt, jotka voivat mukautua muuttuviin väestörakenteisiin ja tarpeisiin. Lisäksi kiinteistösalkkuun kytkeytyvät vastuut ja velvoitteet tulee huomioida osana taloudellisen kestävyYDEN arviointia.

Taloudelliset olosuhteet:

Väestökehityksen ja hallintoympäristön muutosten mukanaan tuomat tekijät tuovat kunnan kokonaistaloudelle pidemmällä aikavälillä haasteita, kuten pienevän verotulopohjan sekä tätä seuraavia budjettirajoituksia, jotka vaativat taloudellisesti kestäviä kiinteistö- ja

toimitilasalkkuratkaisuja. Kiinteistötaloudelliset tekijät, kuten kiinteistöpuolen käyttötalousmenot ja kertyvä korjausvelka, edellyttävät varovaisuutta kiinteistöjen hankinnassa, ylläpidossa ja optimoinnissa. Kunnan pidemmän kehityksen trendit huomioiden, toimitilaohjelmassa on asetettava etusijalle taloudellinen kestävyys ja kiinteistökannan optimointi, jotta kunta voisi navigoida taloudellisissa olosuhteissa menestyksekkäästi. Kunnan verotulojen arvioidaan pysyvän lähivuodet suhteellisen vakaalla tasolla, minkä vuoksi pidemmän aikavälin taloudellisen kestävyuden aikaansaamiseksi tällä toimitilaohjelmakaudella on luontaista toteuttaa kestäviä toimenpiteitä, vaikka se tarkoittaisi kipeitä päätöksiä. Alla esitetyissä taulukoissa on kuvattuna lähivuotien verotuloennusteet, mutta pidemmällä aikavälillä laskevasta väestökehityksestä seuraa verotulopohjan kaventuminen.

Tuloveroprosentti ja efektiivinen kunnallisveroaste

| Verovuosi | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|--------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Tuloveroprosentti | 22,00 % | 22,00 % | 9,36 % | 9,40 % | 9,40 % | 9,40 % |
| Kunnallisveroaste | 15,04 % | 14,70 % | 6,65 % | 6,87 % | 6,91 % | 6,99 % |
| Erotus | 6,96 % | 7,30 % | 2,71 % | 2,53 % | 2,49 % | 2,41 % |

| Verotulot | TP 2022 | TA+MUUT. 2023 | TA 2024 | Ero% | SV 2025 | SV 2026 |
|-----------------------------|-------------------|------------------|-------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Kunnan tulovero | 15 857 826 | 7 916 000 | 7 645 000 | -3,4 | 7 907 000 | 8 128 000 |
| Kiinteistövero | 1 225 574 | 1 191 000 | 1 312 000 | 10,2 | 1 312 000 | 1 312 000 |
| Osuus yhteisöveron tuotosta | 1 004 371 | 633 000 | 1 361 000 | 115,0 | 1 474 000 | 1 504 000 |
| Yhteensä | 18 087 771 | 9 740 000 | 10 318 000 | 5,9 % | 10 693 000 | 10 944 000 |

| Valtionosuudet | TP 2022 | TA+MUUT. 2023 | TA 2024 | Ero% | SV 2025 | SV 2026 |
|----------------|-----------|------------------|-----------|---------|-----------|-----------|
| | 9 327 493 | 1 395 930 | 1 158 980 | -17,0 % | 1 158 980 | 1 158 980 |

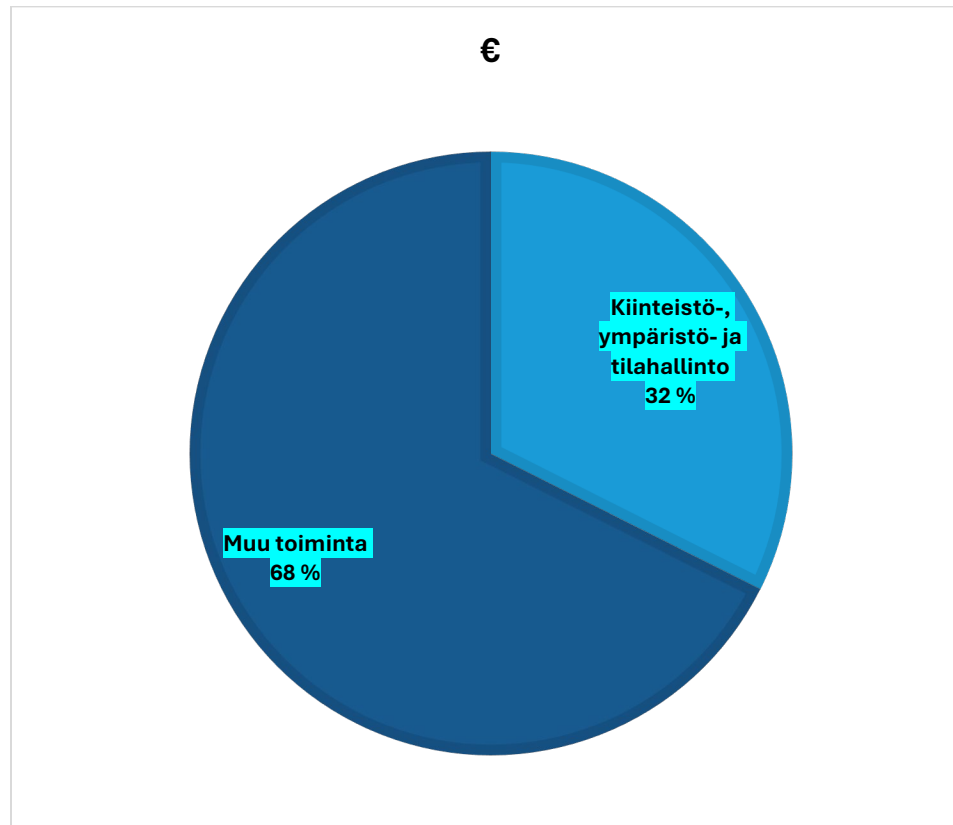
Tarkemmat tiedot löytyvät Kärkölen kunnan talousarviossa 2024

Kiinteistötalous ja sen suhteutuminen kunnan kokonaistalouteen

Alla olevassa kuviossa on kuvattu ydinlukuja Kärkölän talousarviosta 2024. Toimintakulut yhteensä ovat 16 784 120 euroa.



Alla olevaa kuvaajaa tarkastellessa voidaan nähdä, että kiinteistö-, ympäristö- ja tilahallinto muodostavat kunnan kokonaiskäyttötalousmenoista 32 %. Näin ollen kiinteistöhallinnon alalla tehtävillä päätöksillä on olennainen merkitys kokonaistalouden näkökulmasta. Kokonaistaloutta ja käyttötalousmenoja tarkasteltaessa on kriittisen tärkeää tiedostaa myös muut omistamiseen liittyvät vastuut ja velvoitteet, kuten kiinteistöjen kasvava korjausvelka sekä talouslukujen ulkopuoliset vastuut ja velvoitteet.



Kunnan omistuksessa olevat kiinteistöt luetaan osaksi kunnan taseessa olevaa varallisuutta. Varallisuuden luonteenmukaisesti on kuitenkin tärkeä hahmottaa se, että kunnan taseessa esitetyt varallisuuserät voivat olla luonteeltaan hyvin erilaisia, kuten alla esitetyssä kuviossa on esitetty.

Varallisuus, joka tuo mukanaan runsaasti vastuita ja kuluja, mutta ei palvele kunnan toimintaa tarkoituksenmukaisella tavalla

Varallisuus, joka luonnollisesti tuo mukanaan kuluja ja vastuita, mutta palvelee kunnan tarpeita tarkoituksenmukaisella tavalla

Varallisuus, joka ei suoraan palvele toimintaa, mutta tuo kunnalle tuloja, joilla voidaan rahoittaa toimintaa

Esimerkki

Tyhjäkäytöllä olevat kiinteistöt, kuten tyhjillään oleva koulu

Esimerkki

Hallinnon toimitilat, kuten kunnantalo

Esimerkki

Kunnan sijoitusomaisuus, kuten arvopaperit

KATSAUS NYKYISEEN KIINTEISTÖPORTFOLIOON

Yleiskatsaus nykyiseen kiinteistöportfolioon:

Kärkölän kunnan omistuksessa on lukuisia erilaisia kiinteistöjä, sisältäen:

- **Kouluja**
- **Päiväkoteja**
- **Sosiaali- ja terveyspalveluiden toimipisteitä**
- **Muita kiinteistöjä**

Tämän nykytilakuvauksen laatimisen hetkellä (heinäkuussa 2024) Kärkölän kiinteistöomistukset ovat seuraavat:

- **Kiinteistöjen kokonaismäärä: 28**
- **Kerrosala kokonaisuudessaan: 30 408 neliömetriä**

Yksityiskohtaiset tiedot liitteissä. Tässä strategiassa tarkastelun ulkopuolelle on jätetty kunnan omistama yksittäinen rivitalohuoneisto, joka toimii kunnaneläinlääkäriin tilana, sekä historiallinen Huovilanpuisto museorakennuksineen.

KOLMIKENTTÄANALYYSIN PERUSPERIAATTEET JA TAUSTA

Kolmikenttäanalyysissä kiinteistöjä arvioidaan toiminnallisuuden ja käyttötarpeen sekä teknisen kunnan perusteella.

1. Toiminnallisuus/toimivuus ja käyttötarve:

- Toiminnallisuutta ja käyttötarvetta arvioimalla määritellään, kuinka hyvin kiinteistöt palvelevat käyttötarkoitustaan ja kuinka paljon niitä siihen hyödynnetään. Tämä sisältää kiinteistön käyttöasteen, toimintaan soveltuvuuden, historiallisen merkittävyyden, sijainnin tarkoituksenmukaisuuden, esteettömyyden sekä monikäyttöisyyden arvioimista.

2. Tekninen kunto:

- Teknistä kuntoa arvioidessa keskitytään tarkastelemaan kiinteistön fyysistä kuntoa ja tilaa. Teknisen kunnan määrittelyssä huomioidaan erityisesti rakentamis- tai peruskorjausvuosi, sisäpintojen, kalusteiden, ikkunoiden, ovien, väliseinien, vesi- ja viemärintijärjestelmien, lämmityksen, koneellisen ilmanvaihdon, sähköjärjestelmien, teletekniikan ja julkisivun kunto, sekä muut korjaustoimenpiteet.

Tämä analyysi auttaa priorisoimaan ylläpitohuoltojen, korjausten, muutostöiden tai luopumisen kaltaisia toimenpiteitä, jotta voidaan varmistaa kiinteistöomaisuuden tukevan tehokkaasti kunnan strategisia tavoitteita ja toiminnan tarpeita. Kolmivärisellä kentällä esitetään visuaalisesti kunkin kiinteistön sijoittuminen arviossa. Vihreälle alueelle sijoittuvat pääsääntöisesti hyväkuntoiset kiinteistöt, joilla on kohtuullinen, tavanomainen tai korkea toiminnallisuus ja käyttötarve. Punaiselle alueelle päätyvät tekniseltä kunnoltaan heikot tai tyydyttävät kiinteistöt, joiden toiminnallisuus ja käyttötarve on korkeintaan kohtuullinen. Keltaiselle alueelle siis jäävät ne pulmalliset kiinteistöt, jotka tässä sekä teknisen kunnan että toiminnallisuuden ja käyttötarpeen huomioon ottavassa kokonaisarviossa asettuvat johonkin kahden ääripään välille. Keltaisen alueen kiinteistöllä esimerkiksi tekninen kunto saattaa olla varsin heikko, mutta käyttötarve ja toiminnallisuus olisivat korkeat, tai päinvastoin.

Seuraavassa luvussa esitetyt kuntoisuustiedot perustuvat Trellumin syyskuussa 2022 laatimaan raporttiin. Toiminnallisuus–käyttötarve - tarkastelu perustuu edellä mainittuun toiminnallisuus–käyttötarve -arvioon.

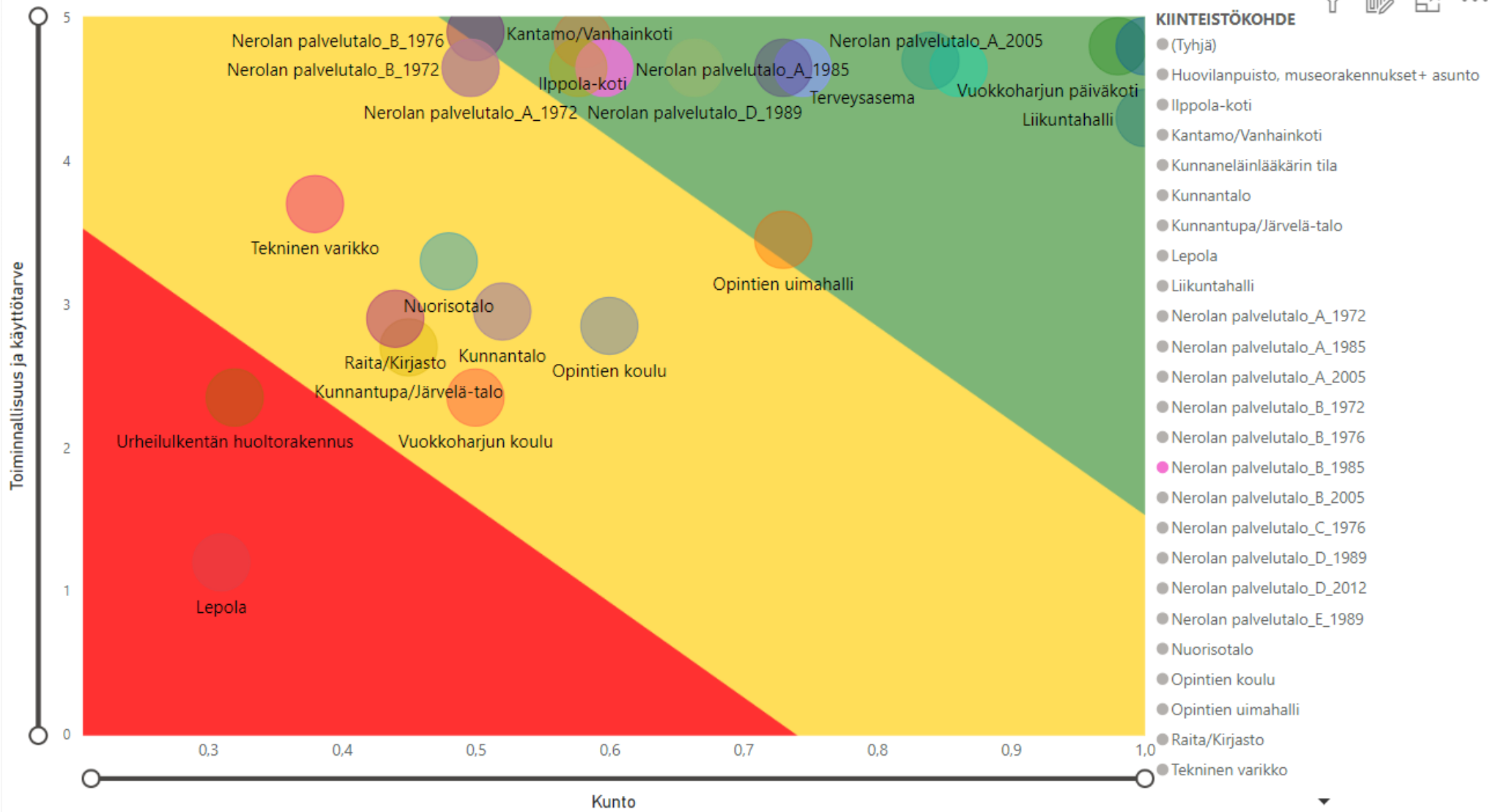
3-KENTTÄANALYYSI – KÄYTTÖTARVE JA TOIMINNALLISUUS SEKÄ TEKNINEN KUNTO

Seuraavan sivun kolmikentässä on esitetty kootusti kaikkien Kärkölän kunnan kiinteistöjen sijoittuminen kolmikentälle. Luettavuuden parantamiseksi, koontikolmikentän jälkeen on esitetty kohteet ilman palvelutaloja sekä tämän jälkeen vain palvelutalokohteet.

Ennen kolmikentän lähempää tarkastelua on huomioitava, että entisen vanhainkodin (kiinteistö, jossa tällä hetkellä on vuokralaisena Kantamo) osalta Trellumin syksyn 2022 lukuihin perustuvassa teknisessä kuntoisuudessa ei ole huomioitu kiinteistössä sittemmin todettuja kosteusvaurioita. Vanhainkoti kiinteistöstä on talvella 2023–2024 tehty kunnalle sisäilmailmoituksia, joista ilmenee, että tilan käyttäjillä on esiintynyt terveysoireita. Näitä sisäilmaongelmia on tutkittu alkuvuodesta 2024 homekoiran avulla, ja heinäkuussa 2024 FCG on toteuttanut kuntotutkimuksen kiinteistössä. Näin ollen korjaustarpeen voidaan arvioida olevan ilmeinen. Myös Nerolan kiinteistöissä on osittain havaittu merkkejä samansuuntaisesta kehityksestä. Tämän vuoksi ko. kohteiden kuntoisuutta on tarkasteltu varovaisuuskertoimella (12–19 %-yks.) alla olevaan kolmikenttään syötettyjen arvojen osalta.

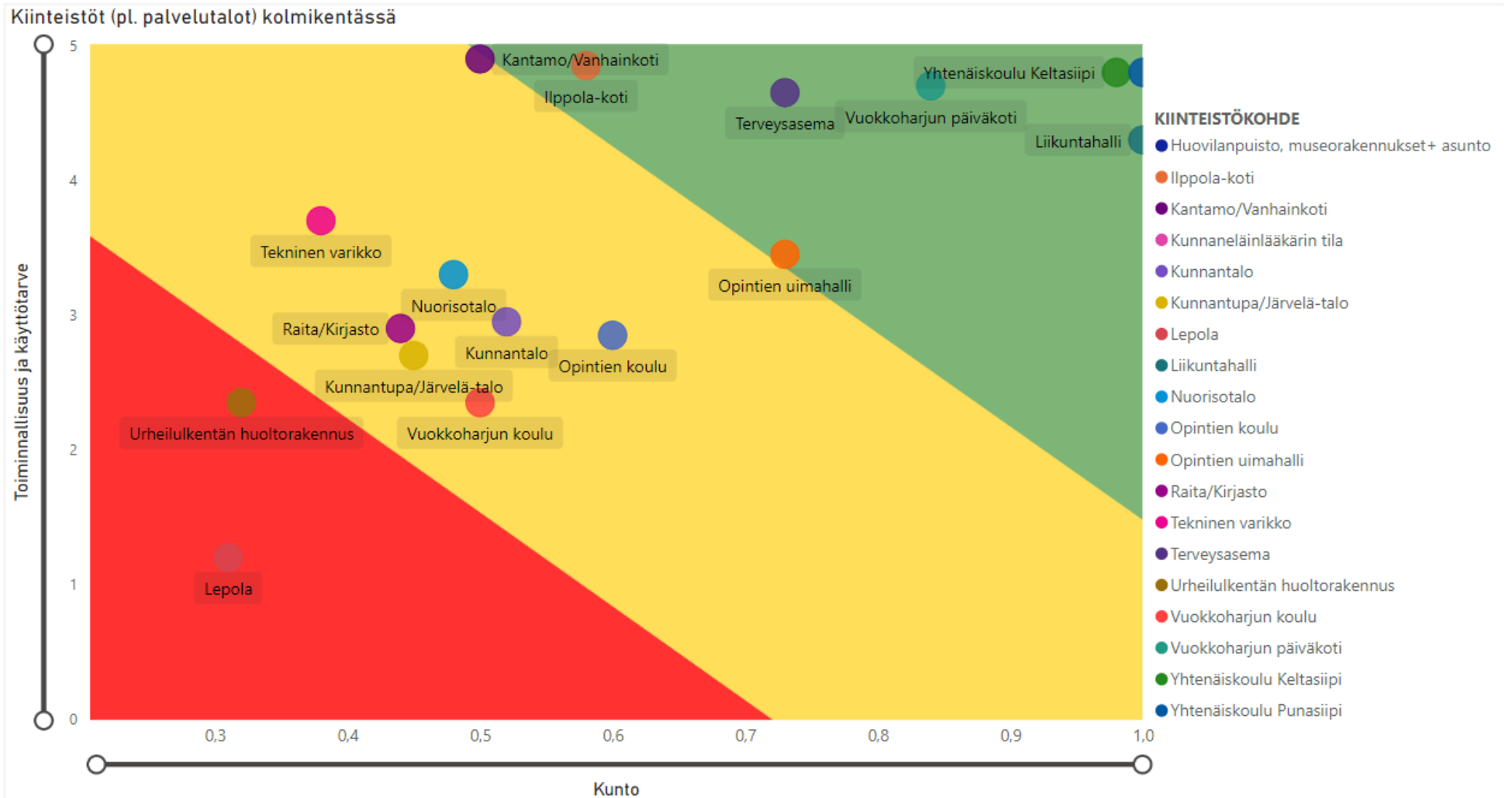
KÄRKÖLÄ

Kiinteistöt kolmikentässä



KÄRKÖLÄ

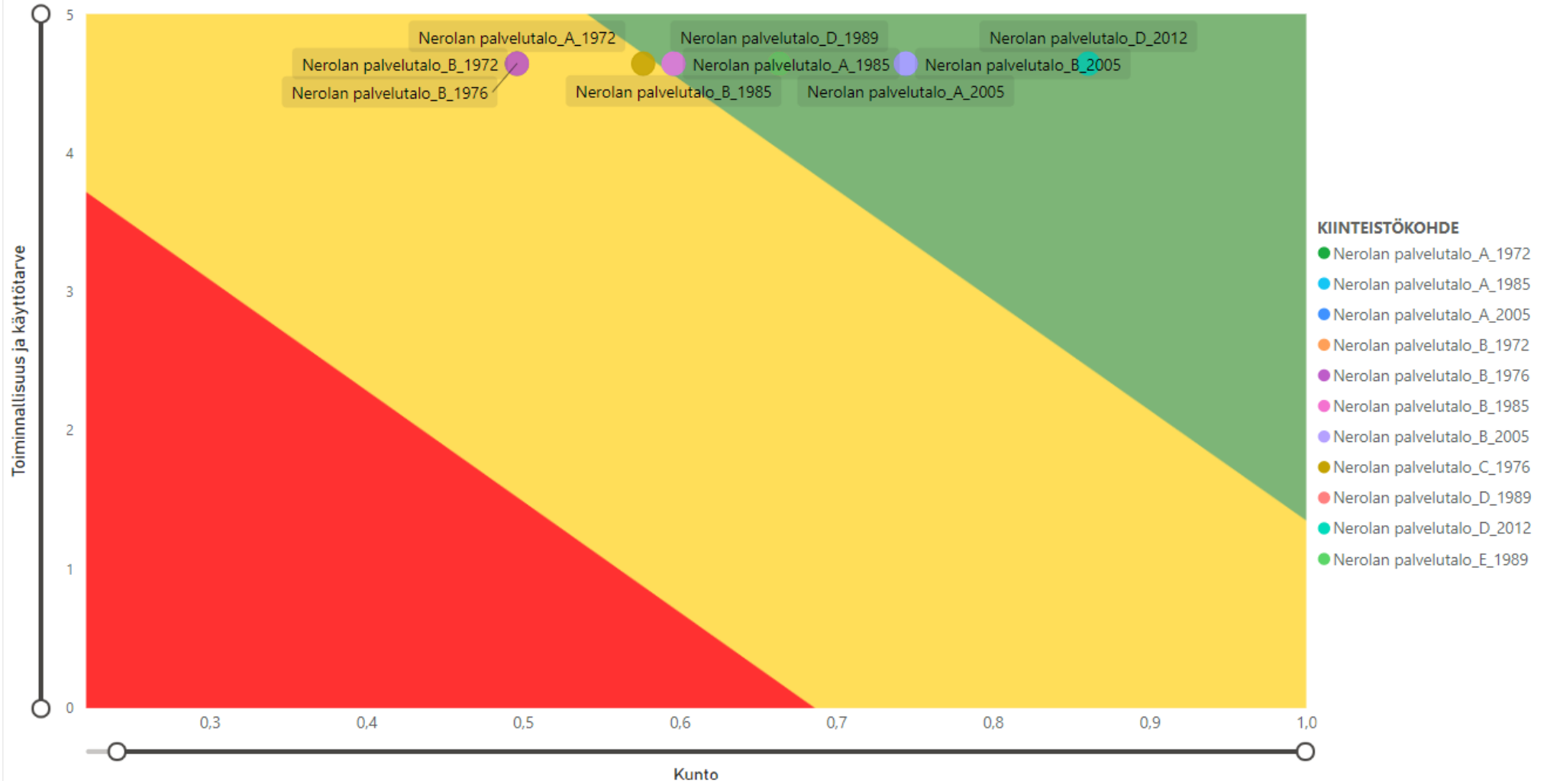
Tästä kolmikentän versiosta on selkeyden tähden jätetty pois Nerolan kiinteistökohteet, jotta muiden kohteiden sijaintia kentällä on helpompi tarkastella.



KÄRKÖLÄ

Alla olevassa kolmikentässä on esitetty palvelutalot.

Palvelutalot kolmikentässä



OMISTAMISEN VASTUUT JA VELVOITTEET

Kiinteistön omistamiseen liittyvien vastuiden ja velvollisuuksien ymmärtäminen on välttämätöntä tehokkaan omaisuuden hallinnan kannalta. Näihin vastuisiin kuuluvia lainopillisia, taloudellisia ja operationaalisia velvoitteita noudattamalla varmistetaan kiinteistöomaisuuden säilyminen turvallisena, toimivana ja taloudellisesti tasapainoisena.

Kiinteistöjen omistaminen tuo mukanaan monia velvollisuuksia:

- **Ylläpito ja korjaukset:** Säännölliset ylläpitotoimet ja ajallaan tehtävät korjaukset ovat erittäin tärkeitä kiinteistön arvon ja käyttöturvallisuuden säilyttämiseksi.
- **Säätelyn noudattaminen:** Kiinteistöjen tulee olla paikallisen, valtiollisen ja EU-tasoisien sääntelyn (rakennusmääräykset ja saavutettavuusstandardit) mukaisia.

Kunnan kiinteistösalkkua tarkasteltaessa on huomioitava kiinteistöjä koskeva yhtiöittämisvelvoite.

Kuntalain 126 §:n mukaan silloin, kun kunta hoitaa tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla, tulee sen pääsääntöisesti noudattaa yhtiöittämisvelvoitetta, eli antaa tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi.

Tämä koskee myös tilannetta, jossa kunta toimii 'vain' kiinteistöjen omistajana vuokraten ne hyvinvointialueelle tai muulle toimijalle – eli muuhun käyttöön kuin esimerkiksi kuntalain mukaisiin tehtäviin.

Sote-toiminta ei enää ole kunnan lakisääteistä toimintaa, minkä vuoksi kunta on sote-tilojen omistajana ja vuokraajana samassa tilanteessa kuin kuka tahansa yksityinen kiinteistösijoittaja.

Yhtiöittämisvelvoitteesta ja sen poikkeuksista on säädetty Kuntalain 15. luvussa.

- **Taloudellinen hallinta:** Kiinteistönomistajan täytyy budjetoida ylläpitoa, korjauksia, veroja ja vakuutuksia varten, jotta taloudellinen tasapaino kiinteistöomaisuuden osalta säilyy.
- **Sopimukselliset vastuut:** Kiinteistönomistajan tulee hallita vuokrasopimuksia (kuten Nerolan kiinteistöhuoneistokokonaisuus) sekä muita lainopillisia velvoitteita, jotta ei tapahdu sopimusoikeudellisia rikkomuksia. Tähän kuuluu vuokralaissuhteiden ylläpito, vuokrasopimusten uusiminen ja vuokrasopimusten ehtojen noudattaminen. Kärkölässä on olemassa leasing-sopimus

terveyskeskusrakennuksesta (vuokralaisena hyvinvointialue) osoitteessa Opintie 1, Järvelä, sekä entisestä vanhainkotirakennuksesta (vuokralaisena Kantamo) osoitteessa Kototie 22, Kärkölä.

Korjausvelka:

Yksinkertaistettuna korjausvelka on se rahallinen määrä, joka rakennukseen tulisi investoida laskennallisesti, jotta tavoiteltuun kuntotasoon päästään. Korjausvelan käsite viittaa tekemättä jätettyjen ja tulevaisuuteen siirrettyjen ylläpitokorjaustoimien kertymään. Tämä voi ajan myötä johtaa kasvaneisiin kustannuksiin ja aiheuttaa riskejä kiinteistöomaisuuden arvolle ja turvallisuudelle. Tarvittavien ylläpitokorjaustoimien huomioiminen ja toteuttaminen on ratkaisevan tärkeää kiinteistöomaisuuden enenevän rappeutumisen ehkäisemiseksi ja kiinteistöjen pitkän aikavälin riittävän käyttökunnan turvaamiseksi.

| Kiinteistösalkun jälleenhankinta-arvot ja korjausvelka (Trellum 2023: syyskuun 2022 tilanne) | |
|---|--------------|
| Jälleenhankinta-arvot yhteensä: | 77 598 599 € |
| Korjausvelka yhteensä: | 8 420 519 € |

[YKSITYISKOHTAISET TIEDOT LIITTEESSÄ: TRELUM KÄRKÖLÄ SISVKR 2023 DOKUMENTTI 251022 LIITTEET 1-4.](#)

3. VISIO JA TAVOITTEET

PITKÄN AIKAVÄLIN VISIO

Tavoitteena on kiinteistöomaisuuden strategisen hallinnan avulla luoda ja ylläpitää mukautuva, taloudellinen ja monipuolinen kiinteistöportfolio, joka tukee parhaalla mahdollisella tavalla kunnan toimintoja ja strategisia kokonaistavoitteita. Tähän tähdätään seuraavilla periaatteilla:

1. **Strateginen yhtenäisyys:** Noudattamalla kiinteistöomistusten hallinnassa kunnan kokonaisstrategista linjaa voidaan varmistaa, että kiinteistöt osaltaan turvaavat kunnan nykyisen ja tulevan toiminnan edellytyksiä.
2. **Taloudellinen kestävyys:** Taloudellisen tasapainon edistämiseksi niukkuuden toimintaympäristössä on kiinteistöportfolion aktiivinen optimointi tärkeää. Sekä hankinnoilla, luopumisilla että esimerkiksi kiinteistöjen muutostöillä voidaan kohentaa investointien vaikuttavuutta.
3. **Kestävyys ja innovatiivisuus:** Kestäviä ja innovatiivisia ratkaisuja aktiivisesti hyödyntämällä voidaan vähentää kiinteistöjen hiilijalanjälkeä, parantaa energiatehokkuutta sekä edistää pitkän aikavälin kestävyyskehitystä.
4. **Operatiivinen erinomaisuus:** Parhaiden käytäntöjen kartoittaminen ja toteuttaminen kiinteistöjen hallinnassa varmistaa kunnossapidon korkean tason, käyttäjä- ja vuokralaistyytyväisyyden sekä operatiivisen tehokkuuden läpi kiinteistöomaisuuden.
5. **Riskienhallinta:** Kokonaisvaltaisen riskienhallinnan kannalta on riskien tunnistaminen ensiarvoisen tärkeää. Riskien tunnistamisen tärkeä väline on kiinteistöportfolion arviointien toteuttaminen säännöllisesti.
6. **Sidosryhmien osallisuus:** Ymmärtämällä sidosryhmien eli vuokralaisten, muiden organisaatioiden ja koko paikallisyhteisön odotuksia ja tarpeita sekä heitä osallistamalla voidaan edesauttaa vahvoja vuorovaikutussuhteita sekä vahvistaa läpinäkyvyyttä ja vastuullisuutta kunnan toiminnassa.
7. **Ketteryys:** Säilyttämällä sopeutuvaisuus nousevien trendien asettamissa muutospaineissa voidaan varmistaa kiinteistöportfolion jatkuva kehittyminen ja sitä myötä tarkoituksenmukaisena ja toimintaa tukevana säilyminen.

Tähän visioon kiinnitettynä kunnan kiinteistösalkku palvelee paitsi kunnan ja kuntalaisten välittömiä tarpeita, niin myös kunnan pitkän aikavälin menestystä sekä talouden ja koko toiminnan kestävyttä.

ILMASTOTAVOITTEET OSANA TOIMITILAOHJELMAA

Ilmastotavoitteet:

Kärkölän kunta on Hinku-kuntana sitoutunut vähentämään kasvihuonepäästöjään 80 % vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 tasosta. Vuonna 2020 hyväksyttiin Päijät-Hämeen ilmastotiekartta, jonka tavoitteena on tehostaa alueen ilmastotyötä ja edistää maakunnallista kehitystä. Päijät-Hämeen maakunta on Hinku-maakunta, joka pyrkii hiilineutraaliuteen yhteistyössä alueen kuntien kanssa. Kärkölä kuuluu myös kuntien energiatehokkuussopimus KETSiin.

Keskeisiä keinoja päästöjen vähentämiseksi ovat energiankulutuksen vähentäminen, uusiutuvan energian osuuden kasvattaminen ja fossiilisten polttoaineiden käytöstä luopuminen asteittain. Kärkölän kunta on vienyt päätökseen ohjelman, johon perustuen kunta on luopunut fossiilisten polttoaineiden käytöstä kiinteistöjen lämmityksessä. Suurimmat kasvihuonepäästöjen vähennykset ovatkin tapahtuneet öljylämmityksen korvaamisesta toisella lämmitysmuodolla. Myös kiertotalouden periaatteiden noudattamiseen panostetaan Kärkölässä, ja esimerkiksi kiinteistöjen kalusteiden hankinnoissa on linjattu, että kalusteet hankitaan mahdollisuuksien mukaan käytettynä.

SALKUTUKSEN PERIAATTEET JA TAVOITTEET

Käsillä olevassa toimitilaohjelmassa kunnan kiinteistökohteet on jaoteltu alla mainittuihin salkkuihin (A, B1, B2 ja C).

Salkku A: Pidettävät rakennukset

Kuvaus: Pidettävien rakennusten salkkuun kuuluvat rakennukset, jotka on arvioitu välttämättömäksi säilyttää. Näitä ovat sekä rakennukset, jotka nykykunnossaan ja -muodossaan toimivat hyvin käyttötarkoituksessaan, että rakennukset, jotka vaativat korkeintaan tavanomaisia ja pienimuotoisia huolto- tai muokkaustoimenpiteitä palvellakseen hyvin tarkoitustaan.

Salkku B1: Kehitettävät rakennukset

Kuvaus: Tämän salkun rakennuksia on tarve muokata ja uudistaa, jotta ne tulevaisuudessa palvelisivat tarkoituksenmukaista käyttöä. Tämä edellyttää kehityssuunnitelmien laatimista, kuntoarvioiden hankkimista sekä tulevaisuuden remontointitarpeiden määrittämistä, jotta rakennukset saadaan toimimaan tulevien tarpeiden vaatimilla tavoilla.

Salkku B2: Selvitettävät rakennukset (joko kehitettäväksi tai luovutettavaksi)

Kuvaus: Selvitettävien rakennusten kohtaloa täytyy vielä tarkastella ja arvioida strategiakauden aikana. Strategiakaudella tämän salkun sisältö tulee arviointien pohjalta jakaa joko kehitettäviin tai luovutettaviin rakennuksiin.

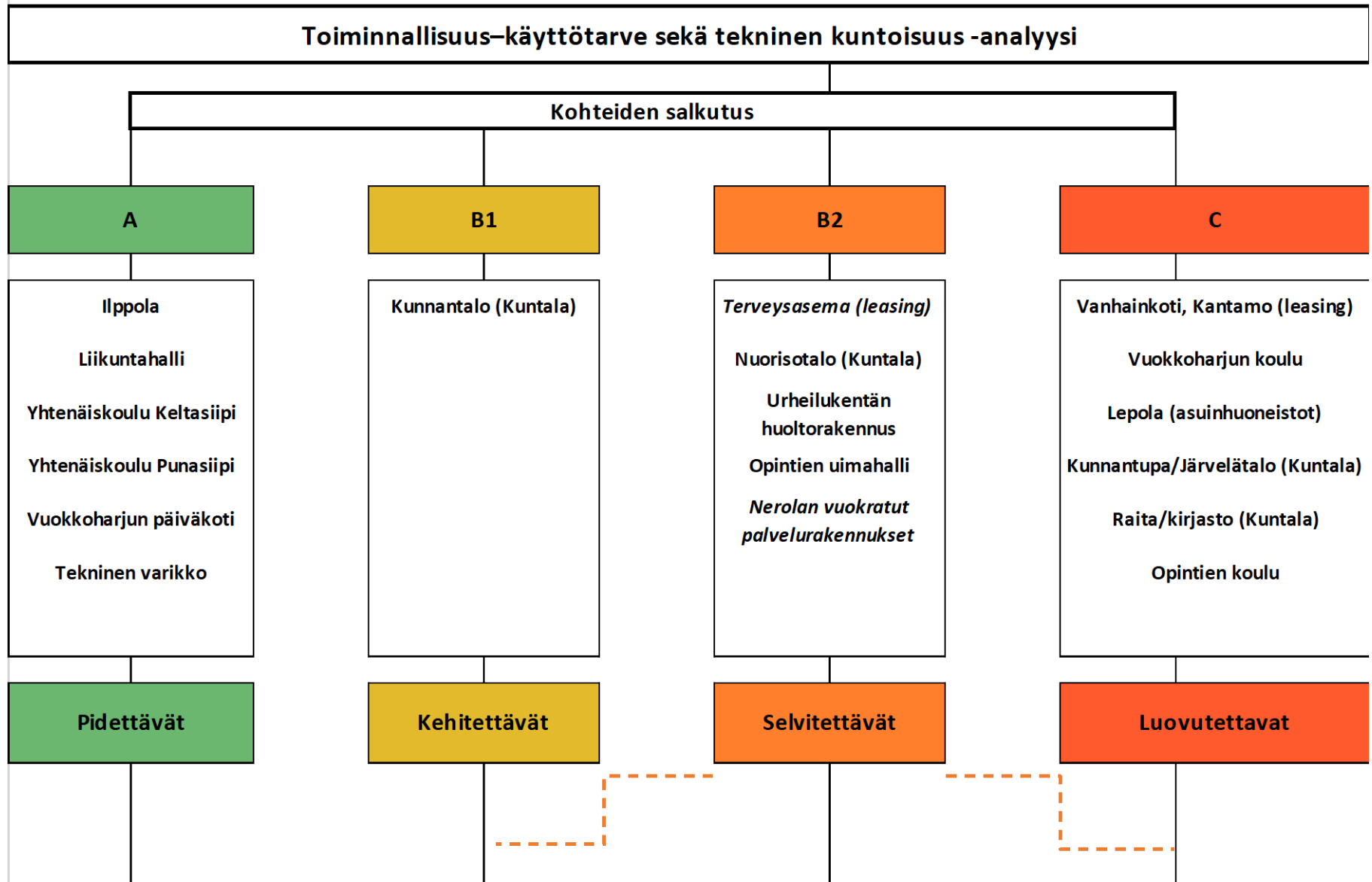
Salkku C: Luovutettavat rakennukset

Kuvaus: Tämä salkku sisältää luovutettavaksi suunniteltavat rakennukset. Näiden rakennusten suhteen tulee päättää sopivin luopumismuoto (myyminen, vastikkeetta luovuttaminen tai purkaminen).

KIINTEISTÖPORTFOLION SALKUTUS JA TAVOITTEET STRATEGIAKAUDELLE

Kiinteistöportfolion salkutus

Tässä osiossa käydään läpi nostoja ja huomioita kohteiden salkutuksesta. Olennaista on tarkastella kunnan kiinteistökantaa kokonaisuutena realistisen linssin läpi: kuinka saataisiin hyödynnettyä ja ylläpidettyä kiinteistöjä mahdollisimman taloudellisesti ja tarkoituksenmukaisesti, jotta kunta saisi tarjottua kuntalaisilleen käyttöön mahdollisimman turvallisia, terveellisiä ja toimivia tiloja? Kiinteistöjä koskevia jatkosuunnitelmia avataan tämän kappaleen lisäksi tarkemmin seuraavan luvun toimenpideaskelmerkeissä.



Salkku A: Pidettävät rakennukset

Teknisesti kohtalaisen kuntoinen Ilppola on vuokrattuna asuntolakäyttöön ja sen säilyttäminen voidaan katsoa tarkoituksenmukaiseksi.

Hyväkuntoiset liikuntahalli ja yhtenäiskoulu (rakennukset Punasiipi ja Keltasiipi) palvelevat kumpikin tarkoitustaan erinomaisesti.

Vuokkoharjun päiväkotitoimitus on kesällä 2024 irrotettu erilliseksi kiinteistöksi Vuokkoharjun sisäilmaongelmaisesta, lakkautetusta koulusta. Vuokkoharjun koulun nivelosa on purettu siten, että päiväkodilla on turvalliset ja terveelliset tilat. Päiväkotikiinteistön kohdalla tilojen käyttöasteen nostamiseksi voitaisiin ideoida iltakäyttömahdollisuuksia.

Teknisen varikon voidaan katsoa heikohkosta teknisestä kunnostaan huolimatta palvelevan tarkoitustaan kohtuullisesti.

Salkku B1: Kehitettävät rakennukset

Kunnantalossa on korjaustarvetta (teknisten korjaustarpeiden lisäksi sisäilmaongelmia). Kunnantalo hyvään käyttökuntoon korjaamalla olisi mahdollista saada se entistä taloudellisempaan ja monipuolisempaan käyttöön siirtämällä sinne toimintoja luovutettavista kiinteistöistä. Kunnan kiinteistöportfolion kokonaisuutta, kuten eri rakennusten ominaisuuksia ja alkuperäisiä käyttötarkoituksia tarkastelemalla voidaan tulla siihen tulokseen, että kompaktissa kunnantalossa on eniten potentiaalia monikäyttötilaksi muuntamiseen remontoimalla.

Salkku B2: Selvitettävät rakennukset (joko kehitettäväksi tai luovutettavaksi)

Terveysasemasta on tällä hetkellä leasing-sopimus. Vuokrasopimusten osalta on tunnistettava se, mihin kunta on sopimusjuridisesti sitoutunut. Kunnan tulee muodostaa hyvissä ajoin ennen vuokrasopimuskauden päättymistä näkemys siitä, aikooko kunta pyrkiä uudelleenvuokraamaan kohteen, vai tulisiko kunnan luopua tästä kohteesta.

Nuorisotalon toiminnot olisi taloudellisinta siirtää johonkin toiseen soveltuvaan rakennukseen.

Urheilukentän huoltorakennuksen osalta on syytä selvittää, mikä olisi kustannustehokkain tapa järjestää vastaus kyseiseen käyttötarpeeseen sitten kun nykyinen huonokuntoinen rakennus tulee tiensä päähän.

Opintien uimahallin osalta on harkittava, onko taloudellisesti kestävä yrittää säilyttää se osana kunnan kiinteistökantaa. Uimahallin tekniikka on ikääntynyttä, ja tulee olemaan korjaustarpeinen lähitulevaisuudessa.

Nerolan vuokrattuna olevaa rakennuskokonaisuutta tarkastellessa voidaan todeta, että kunnan olisi hankala hyödyntää kiinteistöä kunnan omassa toiminnassa, mikäli nykyinen vuokralainen (Attendo) luopuisi toiminnastaan kyseisessä kiinteistössä. Kohteeseen kytkeytyy kunnan näkökulmasta kaksi keskeistä epävarmuustekijää: (1) vuokralaisuuden pysyvyys pitkällä aikavälillä, (2) korjaus- ja saneerausinvestointitarpeen suuruus, sekä näiden suhteutuminen toisiinsa: kannattaako kunnan omistaa kohde myös jatkossa ja investoida siihen huomioitaessa kohteesta saatavat tuotot.

Salkku C: Luovutettavat rakennukset

Tarkasteltaessa kunnan ydintoimintaa sekä huomioitaessa Kantamolle vuokratun entisen vanhainkotikiinteistön (sisältäen myös Lepolan) tulevaisuuden korjaustarpeet sekä havaittu kosteusongelma, voidaan katsoa tarpeelliseksi, että kunta luopuu siitä strategiakauden aikana.

Vuokkoharjun useita vuosia lakkautettuna olleesta koulusta luovutaan strategiakauden alkuvuosien aikana.

Raidassa eli vanhassa kirjastotalossa nykyisellään sijaitsevat toiminnot olisi taloudellisinta siirtää toimivampaan kiinteistöön.

Väistötilana toimivassa, sisäilmaongelmaisessa Opintien koulussa on varsinainen koulutoiminta ollut jo useamman vuoden lakkautettuna.

Kunnantuvan/Järvelätalon toiminnot olisi strategisesti viisasta siirtää ja keskittää toimivampaan kiinteistöön.

4. TOIMITILAOHJELMAN TOIMEENPANON ASKELMERKIT

TOIMENPIDEASKELMERKIT SALKUITTAIN TOIMITILAOHJELMAN TOTEUTTAMISEKSI

Seuraavilla sivuilla on esitetty kunnan kiinteistöstrategiset toimenpideaskeleet strategiakauden 2025–2029 aikana. Askelmerkit on esitetty kiinteistöstrategisin salkutuksin: A – säilytettävät, B1 – kehitettävät, B2 – selvitettävät ja C – luovutettavat. On huomattava, että jokaisen kohteen luopumispäätökset sekä investointipäätökset tulevat kunnan hallintoelinten käsiteltäviksi, eli tässä toimitilaohjelmaesitetyt toimenpideaskelmerkit ovat luonteeltaan valmistelua ohjaavia periaatepäätöksiä.

| A | TOIMENPIDEASKELMERKIT | VUODET |
|---------------------------------|---|------------------|
| Ilppola | Tavanomaisia huolto- ja ylläpitotöitä läpi strategiakauden. Strategiakaudella laaditaan kohteesta PTS-suunnitelma, jonka pohjalle kunta teettää kuntoarvion. Tulevina vuosina varauduttava erityisesti seuraaviin hankkeisiin: sisäpinnat, kalustus, ikkunat, ovet, väliseinät, vesi ja viemäri -työt, lämmitysjärjestelmän tarkistaminen, ilmanvaihtotyöt, sähkötyöt, teletekniikka sekä julkisivut (ulkoseinät, katto tms). | 2025–2029 |
| Liikuntahalli | Tavanomaisia huolto- ja ylläpitotöitä läpi strategiakauden. Takuuajan mukaiset seurantatyöt ja toimenpiteet. | 2025–2029 |
| Yhtenäiskoulu Keltasiipi | Tavanomaisia huolto- ja ylläpitotöitä läpi strategiakauden. Takuuajan mukaiset seurantatyöt ja toimenpiteet. | 2025–2029 |
| Yhtenäiskoulu Punasiipi | Tavanomaisia huolto- ja ylläpitotöitä läpi strategiakauden. Takuuajan mukaiset seurantatyöt ja toimenpiteet. | 2025–2029 |
| Vuokkoharjun päiväkoti | Strategian laatimisvuonna (2024) toteutettu "irrottaminen" vanhasta koulurakennuksesta, minkä yhteydessä rakennuksen julkisivun ja piha-alueen siistimistyöt. PTS-suunnitelman laatiminen strategiakauden alkuvuosina. Tavanomaisia huolto- ja ylläpitotöitä läpi strategiakauden. Lisäksi strategiakauden aikana pyritään lisäämään kohteen iltakäyttöä. | 2024 + 2025–2029 |
| Tekninen varikko | Strategiakauden alussa laaditaan kohteesta kevyt PTS-suunnitelma, jonka pohjalta kohdetta ylläpidetään strategiakauden aikana. Strategiakauden aikana talousarviossa ja toimintasuunnitelmassa varauduttava toteuttamaan tarvittavia ylläpitokorjaustoimenpiteitä, joiden yhteydessä kohdetta uusitaan ja päivitetään. | 2025–2029 |

Pidettävät

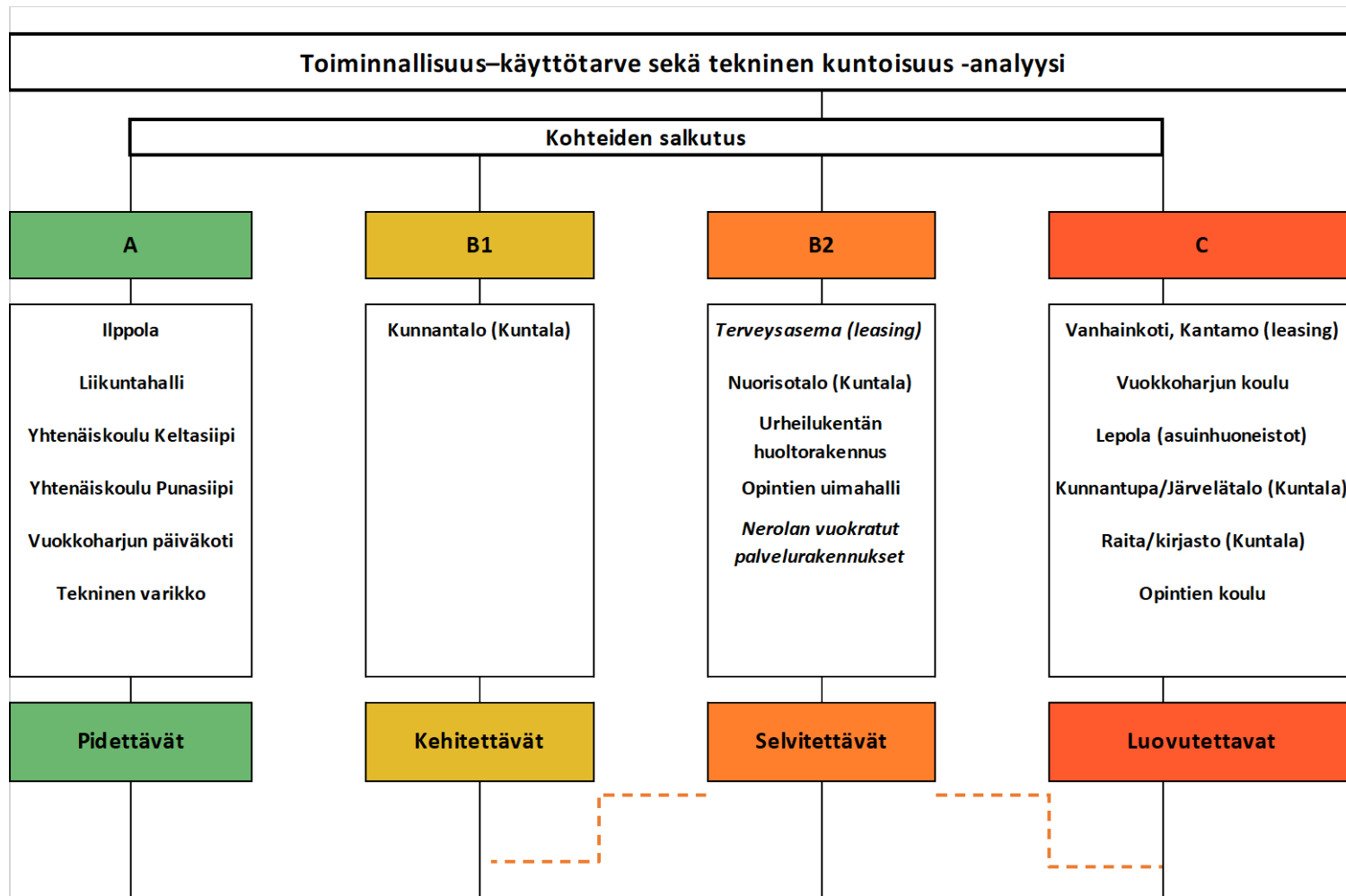
| B1 | TOIMENPIDEASKELMERKIT | VUODET |
|----------------------------|---|--|
| <p>Kunnantalo</p> | <p>Kohteen käyttöä monipuolistetaan ja sinne tuodaan toimintaa sellaisista kohteista, joista luovutaan strategiakauden aikana. Näin ollen kohteeseen tulee tavanomaista ylläpitokorjausta laajempi toiminnallinen muutos strategiakauden aikana. Suunnittelu lähtee käyntiin ensimmäisen strategivuoden aikana tarveselvityksellä, jonka yhteydessä toteutetaan kuntoarvio ja tätä tukevat, tarvittavat kuntotutkimukset. Tarveselvityksen yhteydessä tarkastellaan kunnantalolle siirtyvien toimintojen (ja siellä jo olevien toimintojen) toiminnallista tilatarvetta. Tarveselvityksen jälkeen kunnantalon hankkeesta laaditaan hankesuunnitelma, joka toimii kunnan investointipäätöksen pohjana. Investointipäätöksen jälkeen kohde suunnitellaan ja urakkakilpailutus toteutetaan. Ed. vaiheiden jälkeen kohteessa toteutetaan tarvittavat korjaustoimenpiteet sekä tilamuutostyöt.</p> | <p>Tarveselvitys, hankesuunnittelu, investointipäätös sekä hankkeen suunnittelu toteutetaan vuoden 2025 aikana. Loppuvuodesta 2025 hankkeen kilpailutus. Vuoden 2026 aikana hankkeen toteutus.</p> |
| <p>Kehitettävät</p> | | |

| B2 | TOIMENPIDEASKELMERKIT | VUODET |
|---|--|-----------|
| <i>Terveysasema (leasing)</i> | Terveystalo on toteutettu leasing-ratkaisulla. Kunta pyrkii turvaamaan kuntalaisten palvelut paikallisesti. Kunta säilyttää kohteen sopimuksen, mikäli tällä nähdään olevan positiivista vaikutusta ja vaikuttamismahdollisuuksia kuntalaisten palveluihin, ja kohteessa kolmannen toimijan harjoittama toiminta säilyy. Mikäli kohteen toiminta lakkaisi, luopuisi kunta leasing-sopimuksesta ja kohteesta. | 2025–2029 |
| Nuorisotalo | Ensisijainen vaihtoehto: Nuorisotalon toiminnot siirretään kunnan A-salkun mukaisiin kohteisiin strategiakauden aikana, minkä jälkeen kunta luopuu kohteesta. Toissijainen vaihtoehto: Mikäli kohde säilytettäisiin kunnan toiminnassa ja omistuksessa, tulisi siihen investoida, mikä ei ole kuntatalouden tila huomioiden tarkoituksenmukaista. | 2025–2029 |
| Urheilukentän huoltorakennus | Urheilukentän huoltorakennus käytetään loppuun eikä siihen investoida. Kun kohteesta luovutaan, selvitetään mikä olisi kustannustehokkain tapa vastata kohteen käyttötarpeeseen – urheilukentän kokonaisuus huomioiden. | 2025–2029 |
| Nerolan vuokratut palvelurakennukset | Huomioitaessa kunnan hallintoympäristö, kunnan oma käyttötarve ja HVA-uudistus, kohdetta tulee tarkastella kriittisesti. Kunnan olisi hankala hyödyntää kiinteistöä kunnan omassa toiminnassa, mikäli nykyinen vuokralainen luopuisi toiminnastaan kyseisessä kiinteistössä. Kohteeseen kytkeytyy kunnan näkökulmasta kaksi keskeistä epävarmuustekijää: (1) vuokralaisuuden pysyvyys pitkällä aikavälillä, (2) korjaus- ja saneerausinvestointitarpeen suuruus, sekä näiden suhteutuminen toisiinsa: kannattaako kunnan omistaa kohde myös jatkossa ja investoida siihen huomioitaessa kohteesta saatavat tuotot. Kohteen tulevaisuudesta päättämiseksi tulisi saada selvitys ed. mainituista tekijöistä. | 2025–2029 |
| Opintien uimahalli | Kunta tekee päätöksen uimahallin kohtalosta strategiakauden aikana. Uimahallin osalta on tarve tavanomaista perusteellisemmalle korjaustyölle strategiakauden aikana. Siksi on pohdittava perusteellisesti sitä, onko perusteellinen investointi uimahalliin kunnan talustilanne huomioiden realistista. Strategian laatimisen hetkellä tiedossa on, että kunnan olisi edullisempaa esimerkiksi kyyditä kuntalaisia lähialueen uimahalliin kuin investoida omaan uimahalliin ja vastata käyttötalousmenoista. Luopuessaan kohteesta, kunnalla ei olisi uimahallin omistamiseen liittyviä vastuita ja velvoitteita, mikä toisi kuntatalouteen ja sen kestävyiden hallintaan paremmin liikkumavaraa. | 2025–2027 |
| Selvitettävät | | |

| C | TOIMENPIDEASKELMERKIT | VUODET |
|---------------------------------|--|---------------|
| Vanhainkoti, Kantamo | Kunta luopuu kohteesta strategiakauden ensimmäisen vuoden aikana. | 2025 |
| Vuokkojarjun koulu | Vuokkojarjun koulu on tyhjillään ja sen nivelosa on purettu kiinteistöstrategian laatimisvuonna. Kunta luopuu koulusta kiinteistöstrategian alkuvuosina. | 2025–2026 |
| Lepola (asuinhuoneistot) | Kunta luopuu kohteesta strategiakauden ensimmäisen vuoden aikana. Luopuminen toteutetaan yhdessä Vanhainkoti, Kantamon kanssa. | 2025 |
| Raita/kirjasto | Kunta luopuu kohteesta strategiakauden aikana heti kun kunnantalon hanke on saatu valmiiksi. Toiminnot siirretään strategiakauden aikana kunnantalolle. | 2027 |
| Opintien koulu | Kunta luopuu kohteesta strategiakauden aikana heti kun kunnantalon hanke on saatu valmiiksi. Kohde toimii vara- ja väistötilana kunnantalon hankkeen aikana. | 2027 |
| Kunnantupa/Järvelätalo | Kunta luopuu kohteesta strategiakauden aikana heti kun kunnantalon hanke on saatu valmiiksi. Toiminnot siirretään strategiakauden aikana kunnantalolle. | 2027 |
| Luovutettavat | | VUODET |

6. YHTEENVETO SALKUTUKSISTA JA NIIDEN VAIKUTUKSISTA

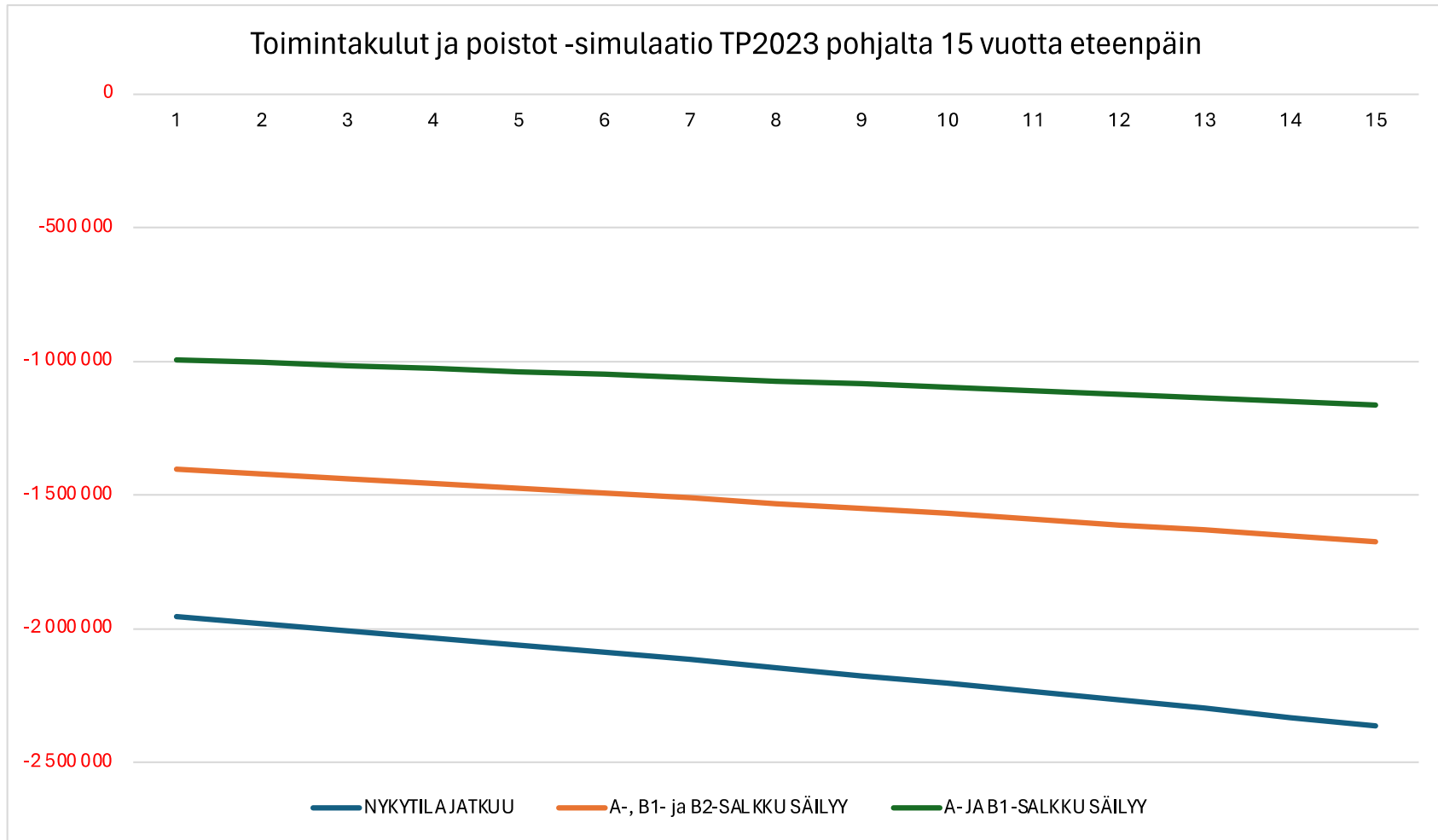
Tässä luvussa on esitetty yhteenveto salkutuksista ja keskeisistä vaikutuksista.



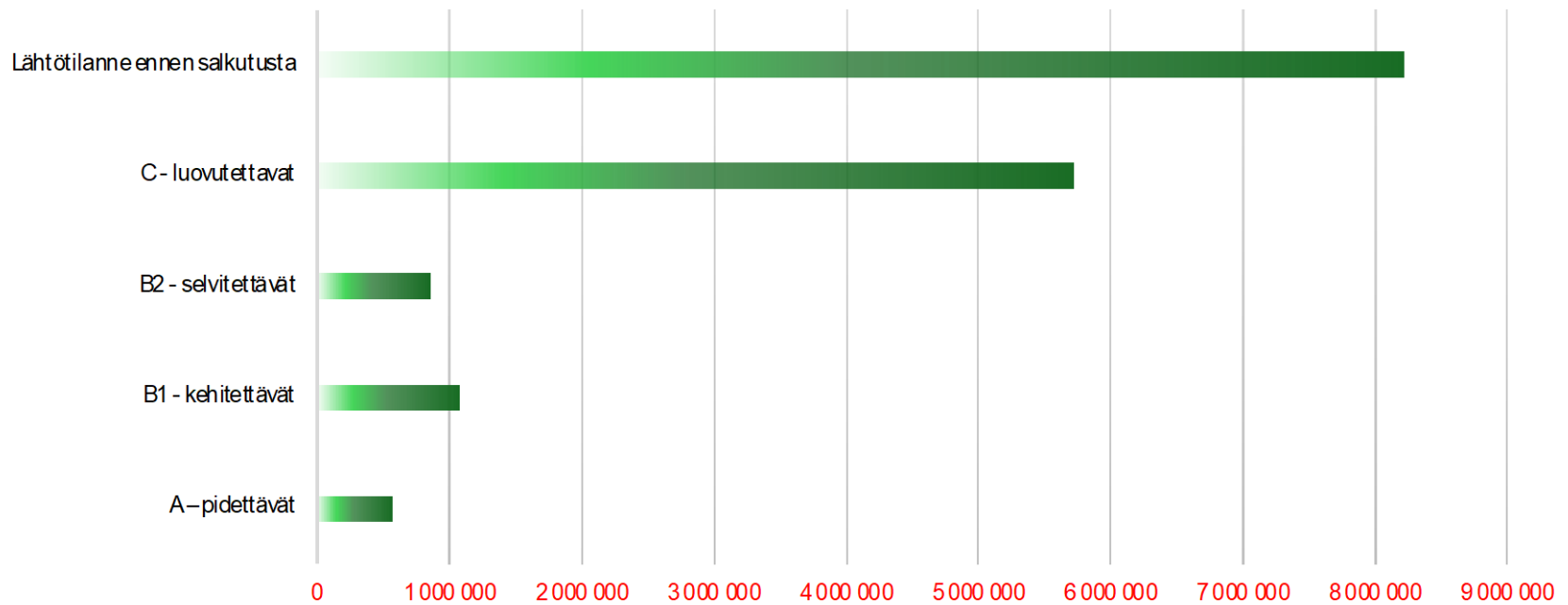
Kiinteistöstrategisen linjauksen tekeminen, kuten tämän luvun kuvaajissa¹ on esitetty, on keskeinen työkalu kuntatalouden tasapainottamisessa ja taloudellisen kestävyuden saavuttamisessa. Jakamalla kunnan kohteet pidettäviin, kehitettäviin, selvitettäviin ja luovutettaviin, kunta voi optimoida resurssien käytön ja vähentää sekä toimintakuluja että korjausvelkaa. Tämä strategia mahdollistaa keskittymisen kohteisiin, jotka tuottavat suurinta hyötyä kunnan toiminnallistaloudellinen kokonaisuus huomioiden. Tämän seurauksena kunnan taloudellinen kestävyys paranee, koska resurssit allokoidaan tehokkaammin ja pitkän aikavälin taloudelliset riskit pienenevät.

Alla olevassa taulukossa ja sitä seuraavassa kuvaajassa on hahmoteltu suuntaa-antavasti nykytilanteesta käsin eri salkutuslinjausten vaikutuksia toimintakuluihin ja vuonna 2022 arvioituun korjausvelkaan. Yksinkertaisesta ja suuntaa-antavasta toimintakulusimulaatiosta on havaittavissa, että kohteiden omistamiseen liittyvät toimintakuluvastuut ja -velvoitteet eroavat suuresti sen mukaan, minkälaiseksi kunnan ja kuntakonsernin kiinteistö- ja toimitilasalkku muodostuu strategiakauden aikana. Näin ollen voidaan todeta, että kunnan tekemillä kiinteistöstrategisilla linjauksilla on olennaista vaikutusta kuntatalouden kestävyteen.

¹ Huom. esitetyt luvut perustuvat liitteenä olevaan Trellumin selvitykseen sekä vuoden 2023 tilinpäätöksen lukuihin. Vuoden 2023 luvut on simuloitu seuraavalla olettamalla: inflaatio 2 % (p.a) ja diskonttauksessa käytetty tuotto-odotus 4 %. Vuoden 2024 aikana toteutetun tarkastelun valossa näyttää siltä, että esitetty korjausvelka on todellisuudessa huomattavasti korkeampi.



TRELLUMIN KORJAUSVELKASELVITYS 2022–2023



Salkutuksella ja tavoitteiden asettamisella pyritään turvaamaan kunnan toiminnalliset prioriteettitoimitilat. Tämä tarkoittaa, että kunta keskittyy säilyttämään ja kehittämään kohteita, jotka ovat kriittisiä sen ydintoimintojen kannalta. Samalla vähemmän tärkeät ja taloudellisesti epätarkoituksenmukaiset kohteet luovutetaan pois, mikä vähentää kokonaiskuluja ja parantaa taloudellista kestävyyttä.

Kunnan omistuksessa olevien kohteiden osalta tulee huomioida myös hiilineutraaliustavoitteet (ks. ympäristötavoitteita ja HINKU-kuntaa käsittelevä luku). Tämä tarkoittaa, että kunnan tulee huomioida säilytettävien kohteiden energiatehokkuus, lämmitysjärjestelmät ja niiden potentiaali tukea kunnan hiilineutraaliustavoitteita. Myös kehitettävissä kohteissa voidaan painottaa investointeja, jotka vähentävät energiankulutusta ja kasvihuonekaasupäästöjä, mikä pitkällä aikavälillä tukee sekä taloudellista että ympäristöllistä kestävyyttä. Näin ollen esitetyt kiinteistöstrategiset linjaukset eivät ainoastaan paranna kunnan taloudellista tilannetta, vaan myös tukevat sen toiminnallisesti kestäviä toimintaedellytyksiä sekä edistävät kestävästä kehitystä ja ympäristötavoitteiden saavuttamista.

Strategiakauden aikana keskeisin hanke on kunnantalolla toteutettava korjaus- ja tilamuokkaushanke, jolla pyritään monipuolistamaan kunnantalon toiminnallisia puitteita. Kunnantaloon siirretään luovutettavista kohteista toimintoja strategiakauden aikana.

7. KIINTEISTÖSTRATEGISTEN TAVOITTEIDEN YHTEENVETO JA TAVOITTEIDEN TOTEUTUMISEN VARMISTAMINEN

TAVOITTEET: STRATEGISET SALKUT (A, B1, B2, C)

Tavoite: kunta toteuttaa salkutuksen mukaisia toimenpiteitä strategiakauden aikana.

Mittari: salkutusten toteutuminen strategiakauden aikana.

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

TAVOITTEET: TOIMENPIDEASKELMERKIT KOHTEITTAIN JA SALKUTTAIN

Tavoite: toimenpideaskelmerkit toteutetaan suunnitellun mukaisesti.

Mittari: strategisten linjausten mukaisten toimenpideaskelmerkkien toteutuminen strategiakauden aikana, suunnitellussa aikataulussa.

Esimerkiksi, jos kohteelle on linjattu tehtäväksi kuntoarvio ja PTS-ohjelma, kohteesta tulisi olla laadittu tällainen strategiakauden aikana strategisen linjauksen mukaisesti.

TAVOITTEET: TOIMINNALLISUUS-KÄYTTÖTARVE JA TEKNISET ARVOT -ARVIOINTI

Toiminnallisuus-käyttötarve:

Tavoitteen kuvaus: kunta kehittää arviointi tavan kohteiden toiminnallisuuden ja käyttötarpeen arviointiin strategiakauden aikana sekä ryhtyy seuraamaan kohteiden toiminnallisuutta ja käyttötarvetta.

Mittarin kuvaus: toiminnallisuuden ja käyttötarpeen seurannan kehittäminen, tavoitetason asettaminen, kohdekohtainen seuranta. Tavoite ei ole toteutunut strategiakaudella mikäli toiminnallisuus-käyttötarve -arviointia ei ole kehitetty ja otettu käyttöön.

Tekniset arvot ja korjausvelka:

Tavoitteen kuvaus: Suuntaa-antavan korjausvelan kokonaismäärää (koko kiinteistö- ja toimitilasalkku) pienennetään vähintään 2,8 miljoonaa euroa strategiakauden aikana korjaushankkeiden ja luopumisten kautta: strategiakaudella tarkasteluhetki vs. strategian laatimisen hetki: vuoteen 2028 mennessä suhteessa Trellumin liitteenä olevassa raportissa mainittuun kokonaisarvoon.

Mittarin kuvaus: Arviointi toteutetaan laskemalla koko salkun suuntaa-antava korjausvelka ja vertaamalla sitä asetettuun lähtötasoon (Trellumin toimitilaohjelman liitteenä oleva raportti). Mikäli saatu arvo ylittää strategiassa asetetun tavoitearvon, tavoite ei ole toteutunut.

TAVOITTEET: TALOUDELLINEN KESTÄVYYS

Tavoitteen kuvaus: kiinteistö- ja toimitilakannan velvoitteita ja vastuita tarkastellaan osana kunnan talouden tasapainotustoimenpiteitä. Kunta toteuttaa tässä strategiassa esitetyt toimenpiteet strategiakauden aikana, millä arvioidaan olevan olennainen merkitys taloudelliseen kestävyYTEEN.

Mittarin kuvaus: kunta tarkastelee mainittuja vastuita ja velvoitteita osana talouden tasapainotustoimenpiteitä. Mikäli kunta havaitsee kuntatalouden tasapainotusohjelman laatimisen yhteydessä tässä toimitilaohjelmassa esitetyn salkutuksen mukaisen toimitila- ja kiinteistökannan olevan vastuineen ja velvoitteineen epärealistinen ylläpitää ja omistaa huomioitaessa kunnan käytettävissä olevat taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset, tulee kunnan tarkastella uusiksi asetetut kiinteistöstrategiset linjaukset ja päivittää kiinteistöstrateginen suunnitelmansa.

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

7. LIITTEET

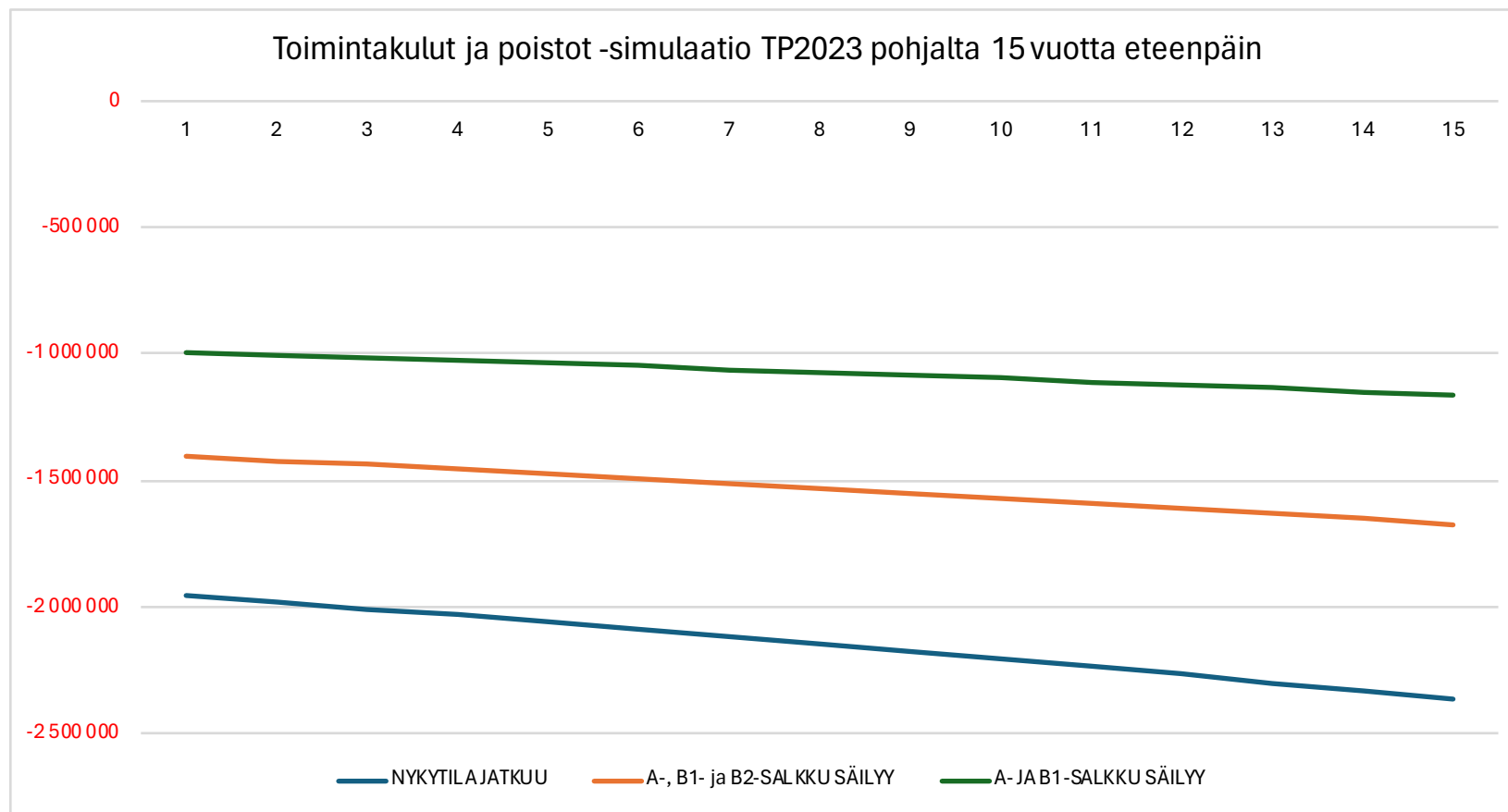
- *Trellum Kärkölä Sisvkr 2023 dokumentti 251022 liitteet 1-4*
- *Käyttötarve-toiminnallisuus-kuntoisuus -tiedot ovat Kärkölän kunnan teknisellä osastolla.*
- *Kohdekohtaiset tuloslaskelmatiedot_tilinpäätös 2023*
- *Kiinteistötaloutta tarkasteleva liite.*



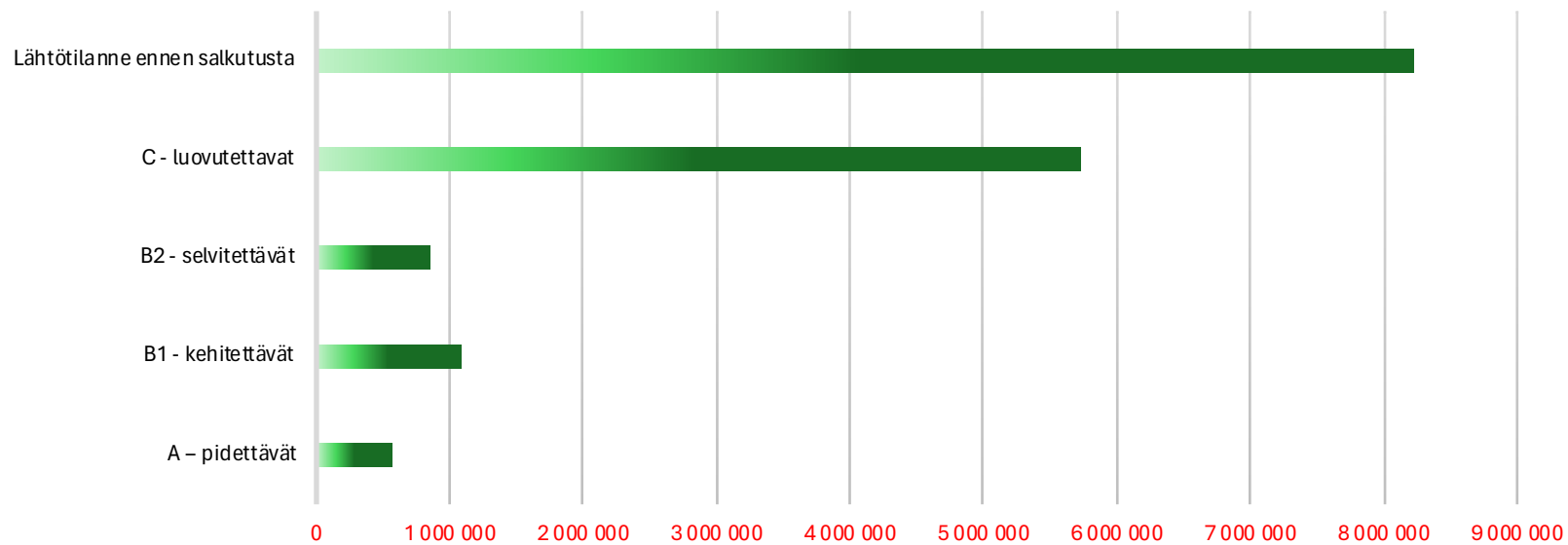
Toimitilaohjelman laatimisessa on tehty yhteistyötä vuoden 2024 aikana yhdessä FinProma Oy:n asiantuntijoiden kanssa. ©finproma
www.finproma.fi

LIITE-RAPORTTI: Kiinteistötaloutta tarkasteleva liite

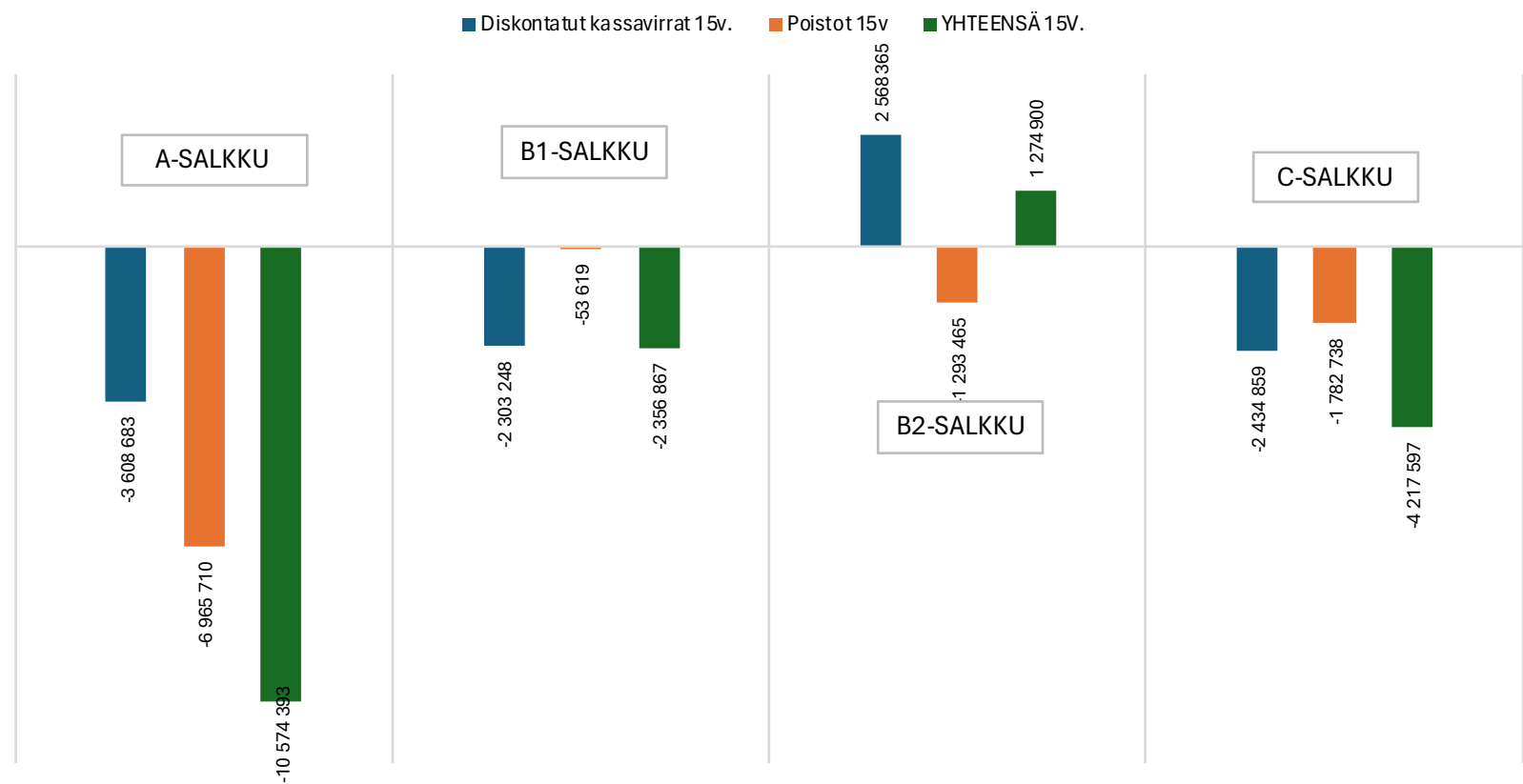
Kokonaisuutta tarkastelevat taulukot



TRELLUMIN KORJAUSVELKASELVITYS 2022–2023



DISKONTATUT 15V. KASSAVIRRAT SEKÄ 15V. POISTOT (TP2023-POHJALTA)



Huom. simulaatio on rakennettu vuoden 2023 tilinpäätöslukujen pohjalta 2 % (p.a) inflaatioidotuksen ja 4 % (p.a) tuotto-odotuksen pohjalta (diskonttaus). Lisäksi laskelma olettaa, että vuokrasuhteet pysyvät ennallaan. Suurin epävarmuus kytkeytyy Nerolan kokonaisuuteen: kaksi keskeistä, epävarmuutta: (1) vuokralaissuhteen pysyvyys pitkällä aikavälillä, (2) korjaus- ja saneerausinvestointitarpeen suuruus.

| KOHDE | TASEARVO_Jäännösarvo 7/2024 |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Muut | 1 002,80 |
| 1000 Kunnanvirasto | 94 541,79 |
| 1086 Huovilan sauna | 17 274,29 |
| 1090 Nuorisotalo Nuokku | 6 995,04 |
| 1100 Kantamo | 107 310,85 |
| 1130 VuokkoHarjun koulu | 283 676,96 |
| 1140 Opintien koulu | 2 645 668,45 |
| 1150 Raita | 1 807,24 |
| 1151 Yht.koulu esiop.tilat | 320 299,08 |
| 1152 Yhtenäiskoulu Keltasiipi | 3 414 931,42 |
| 1153 Yhtenäiskoulu Punasiipi | 8 933 376,67 |
| 1160 Uimahalli | 1 631 478,95 |
| 1200 Nerola | 1 550 445,41 |
| 1220 Liikuntahalli | 3 702 379,46 |
| 1430 Järvelän terveysasema | 39 321,75 |
| 1460 VuokkoHarjun päiväkoti | 2 074 203,60 |
| 9980 Hallinto | 33 788,47 |
| YHTEENSÄ 7/2024 | 24 858 502,23 |

Kun kohteesta luovutaan, tulee sen vielä poistamaton hankinta-arvo/tasearvo kuluksi tuloslaskelmalle.

Mikäli kohteista luovutaan purkamalla, voisi vuoden 2024 hintatasona käyttää 100 € / m² (alv 0%) varovaisuudesta johtuen.

| Kohde | ValmV | m2 | Ypkm2 | Tasearvot | | Korjaus- velka (Trellum) | Suuntaa- antava purkukulu (alv 0%) |
|--------------------|-------|-------|-------|-----------|--------|--------------------------------|---|
| | | | | 7/2024 | Salkku | | |
| Kunnantalo | 1982 | 1 774 | 1 774 | 94 542 | B1 | -1 081 253 | -177 400 |
| Opintien koulu | 1963 | 4 827 | 4 827 | 2 645 668 | C | -1 817 366 | -482 700 |
| Opintien uimah: | 1971 | 713 | 713 | 1 631 479 | B2 | -68 448 | -71 300 |
| Vuokkoharjun koulu | | | 0 | 283 677 | C | -2 806 650 | 0 |
| Vuokkoharjun p | 1952 | 4 455 | 4 455 | 2 074 204 | A | 0 | -445 500 |
| Tekninen varikk | 1962 | 600 | 600 | | A | -468 420 | -60 000 |
| Kunnantupa/Jär | 1920 | 160 | 160 | | C | -114 240 | -16 000 |
| Nuorisotalo | 1948 | 440 | 440 | 6 995 | B2 | -294 624 | -44 000 |
| Kirjasto, Raita | 1947 | 405 | 405 | 1 807 | C | -315 131 | -40 500 |
| Vanhainkoti, Ka | 1933 | 3 292 | 3 292 | 107 311 | C | -537 254 | -329 200 |
| Lepola | 1890 | 135 | | | C | -134 838 | -13 500 |
| Ilppola-koti | 1988 | 234 | | | A | -97 063 | -23 400 |
| Yhtenäiskoulu K | 2019 | 1 558 | 1 558 | 3 414 931 | A | 0 | -155 800 |
| Yhtenäiskoulu F | 2022 | 4 023 | | 8 933 377 | A | 0 | -402 300 |
| Liikuntahalli | 2021 | 2 375 | 2 375 | 3 702 379 | A | 0 | -237 500 |
| Nerolan palvelu | 1970 | 2 998 | 2 998 | 1 550 445 | B2 | -432 434 | -299 750 |
| Terveysasema | 1977 | 1 050 | 1 050 | 39 322 | B2 | -57 750 | -105 000 |

Huom. Toimintatuotot ja -kulut esitetty liitteessä: Kohdekohtaiset tuloslaskelmatiedot_tilinpäätös 2023

Vuoden 2023 tilinpäätöstietojen pohjalta

Ilppola

| | |
|------------------------------|---------|
| Poistot 15 v: | 0 |
| Kassavirtojen nykyarvo 15 v. | 275 076 |

Liikuntahalli

| | |
|------------------------------|----------|
| Poistot 15 v: | -2054591 |
| Kassavirtojen nykyarvo 15 v. | -365 246 |

Yhtenäiskoulu Keltasiipi ja Punasiipi

| | |
|------------------------------|------------|
| Poistot 15 v: | -4 030 219 |
| Kassavirtojen nykyarvo 15 v. | -1 905 620 |

Vuokkoharjun päiväkot

| | |
|------------------------------|----------|
| Poistot 15 v: | -880 901 |
| Kassavirtojen nykyarvo 15 v. | -932 305 |

Tekninen varikko

| | |
|------------------------------|----------|
| Poistot 15 v: | 0 |
| Kassavirtojen nykyarvo 15 v. | -680 588 |

Kunnantalo

| | |
|------------------------------|------------|
| Poistot 15 v: | -53 619 |
| Kassavirtojen nykyarvo 15 v. | -2 303 248 |

Terveysasema (leasing)

| | |
|------------------------------|---------|
| Poistot 15 v: | -29 926 |
| Kassavirtojen nykyarvo 15 v. | 895 828 |

Nuorisotalo Nuokku

| | |
|------------------------------|----------|
| Poistot 15 v: | 0 |
| Kassavirtojen nykyarvo 15 v. | -229 335 |

Urheilukentän huoltorakennus

| | |
|------------------------------|--------|
| Poistot 15 v: | 0 |
| Kassavirtojen nykyarvo 15 v. | -6 434 |

Uimahalli

| | |
|------------------------------|------------|
| Poistot 15 v: | -607 344 |
| Kassavirtojen nykyarvo 15 v. | -1 126 698 |

Nerolan palvelurakennukset

| | |
|------------------------------|-----------|
| Poistot 15 v: | -656 194 |
| Kassavirtojen nykyarvo 15 v. | 3 035 005 |

Kantamo, vanhainkoti (leasing)

| | |
|------------------------------|----------|
| Poistot 15 v: | -33 204 |
| Kassavirtojen nykyarvo 15 v. | -212 331 |

Vuokkoharjun koulu

| | |
|------------------------------|----------|
| Poistot 15 v: | -197 957 |
| Kassavirtojen nykyarvo 15 v. | -76 245 |

Lepola

| | |
|------------------------------|-------|
| Poistot 15 v: | 0 |
| Kassavirtojen nykyarvo 15 v. | 7 772 |

Kirjasto, Raita

| | |
|------------------------------|----------|
| Poistot 15 v: | -1 025 |
| Kassavirtojen nykyarvo 15 v. | -102 067 |

Opintien koulu

| | |
|------------------------------|------------|
| Poistot 15 v: | -1 550 552 |
| Kassavirtojen nykyarvo 15 v. | -1 914 549 |

Järvelätalo, kunnantupa

| | |
|------------------------------|----------|
| Poistot 15 v: | 0 |
| Kassavirtojen nykyarvo 15 v. | -137 439 |

Rakennuksen nimi Korjausvelka TRELLUM

| | |
|--------------------------|---|
| Kunnantalo | 1 081 253 |
| Opintien koulu | 1 817 366 |
| Opintien uimahalli | 68 448 |
| Vuokkojarjun koulu | 2 806 650 |
| Vuokkojarjun päiväkoti | 0 |
| Tekninen varikko | 468 420 |
| Kunnantupa | 114 240 |
| Nuorisotalo | 294 624 |
| Kirjasto | 315 131 |
| Vanhainkoti | 537 254 |
| Lepola | 134 838 |
| Ilppola-koti | 97 063 |
| Yhtenäiskoulu Keltasiipi | 0 |
| Yhtenäiskoulu Punasiipi | 0 |
| Liikuntahalli | 0 |
| Nerolan palvelutalo | 432 434 <i>Huom. odotettavissa, että vaatii huomattavasti laajemman saneerauksen.</i> |
| Terveysasema | 57 750 |

Huom. esitetyt luvut perustuvat liitteenä olevaan Trellumin selvitykseen sekä vuoden 2023 tilinpäätöksen lukuihin. Vuoden 2023 luvut on simuloitu seuraavalla olettamalla: inflaatio 2 % (p.a) ja diskonttauksessa käytetty tuotto-odotus 4 %. Vuoden 2024 aikana toteutetun tarkastelun valossa näyttää siltä, että esitetty korjausvelka on todellisuudessa huomattavasti korkeampi.