

Kaupungin hallinnoimien rakennusten kunnossapitoluokitus (salkutus)

TEKNL 23.09.2026 § 125
3135/02.07.00/2026

Valmistelija

Krista Mustaniemi

Kankaanpään kaupungin vuoden 2026 talousarviossa Tilapalveluille on asetettu tavoitteeksi kaupungin kiinteistöomaisuuden strateginen kehittäminen ja tarpeettomista kohteista luopuminen. Tavoitteen toteuttamiseksi kaupungin toimitilakiinteistöistä on laadittu kiinteistösalkutus yhteistyössä FinProma Oy:n kanssa.

Kiinteistösalkutuksen tarkoituksena on muodostaa kokonaiskuva kaupungin omistaman ja toiminnassaan käyttämän kiinteistöomaisuuden teknisestä, toiminnallisesta ja taloudellisesta nykytilasta. Tarkastelussa ovat mukana kaupungin suoraan omistamat ja sen toiminnassa käytettävät kiinteistöt sekä sisäänvuokratut toimitilat. Kaupungin tytäryhtiöiden omistamat kiinteistöt sekä vesi- ja infraomaisuuteen liittyvät kohteet on rajattu tarkastelun ulkopuolelle.

Kiinteistösalkku käsittää 76 kohdetta, joiden yhteenlaskettu bruttopinta-ala on noin 91 127 m². Kaupungin omistaman rakennuskannan laskennallinen jälleenhankinta-arvo on noin 187,7 miljoonaa euroa ja korjausvelka noin 40,7 miljoonaa euroa. Rakennuskannan keskimääräinen kuntoluokka on 52 prosenttia. Kiinteistöjen ylläpitokulut ovat noin 4,7 miljoonaa euroa vuodessa ja laskennallinen vuotuinen tekninen kuluma noin 3,0 miljoonaa euroa. Laskelmat ovat suuntaa-antavia ja perustuvat käytettävissä olleisiin rakennus-, kustannus- ja kuntotietoihin.

Kaupungin kiinteistökannan laajuus ja korjausvelan määrä edellyttävät kiinteistöomaisuuden pitkäjänteistä ja suunnitelmallista johtamista. Väestön väheneminen, ikärakenteen muutos, palveluverkon kehittyminen sekä kaupungin taloudellinen kantokyky vaikuttavat tulevaisuudessa kaupungin palvelu- ja tilatarpeisiin. Kaikkien nykyisten tilojen säilyttäminen ja korjaaminen ei ole taloudellisesti mahdollista eikä toiminnallisesti tarkoituksenmukaista.

Kiinteistöt on niiden nykyisen ja ennakoitun käyttötarpeen, teknisen kunnon, taloudellisen kestävyys ja strategisen merkityksen perusteella jaettu neljään salkkuun:

A – Säilytettävät rakennukset

Salkkuun kuuluvat kaupungin ydintoimintaa ja palvelujen järjestämistä palvelevat kohteet, joiden pitkäaikainen säilyttäminen on perusteltua. Kohteita ylläpidetään ja korjataan suunnitelmallisesti palvelukäytön turvaamiseksi.

B – Arvioitavat rakennukset

Salkkuun kuuluvien kohteiden pitkän aikavälin käyttötarve tai rooli on vielä epävarma. Kohteiden tuleva suunta ratkaistaan salkutuskauden aikana palvelutarpeen, lisäselvitysten ja vaihtoehtotarkastelujen perusteella. Vaihtoehtoina voivat olla säilyttäminen, kehittäminen, käyttötarkoituksen muuttaminen tai kohteesta luopuminen.

C – Luovutettavat rakennukset

Salkkuun kuuluvat kohteet, joiden pitkäaikainen säilyttäminen ei ole perusteltua niiden käyttötarpeen, teknisen kunnon, taloudellisen kestävyys- tai palveluverkon tulevan kehityksen perusteella. Kohteista pyritään luopumaan hallitusti myymällä, purkamalla tai muulla tarkoituksenmukaisella tavalla.

D – Hyvinvointialueen käytössä olevat kohteet

Salkkuun kuuluvat kaupungin omistamat rakennukset, jotka ovat Satakunnan hyvinvointialueen käytössä. Kohteiden säilyttämistä, ylläpitoa ja investointeja arvioidaan vuokrasopimusten jatkuvuuden, hyvinvointialueen palvelutarpeen, rakennusten teknisen kunnon sekä kaupungin taloudellisten ja omistajapoliittisten tavoitteiden perusteella.

Salkutus toimii Tilapalvelujen toiminnan, kunnossapidon, investointien ja jatkoselvitysten valmistelua ohjaavana asiakirjana. Salkutus ei sellaisenaan ole yksittäistä kiinteistöä koskeva myynti-, purku-, investointi- tai palveluverkkopäätös. Myös C-salkkuun sijoitettujen kohteiden lopullisista toimenpiteistä päätetään erikseen hallintosäännön mukaisessa toimielimessä. Merkintä mahdollistaa kuitenkin kohteen jatkotoimenpiteiden, kuten arvonmäärittelyn, kaavallisten selvitysten, myynnin tai purkamisen valmistelun.

C-salkkuun sijoitettujen rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala on 14 980 m². Rakennusten korjausvelka on noin 15,9 miljoonaa euroa ja vuosittaiset ylläpitokustannukset noin 580 000 euroa.

Kankaanpään kaupungin hallintosäännön 22 §:n mukaan lautakunta vastaa toimialansa yleisestä kehittämisestä ja suunnittelusta sekä päättää toiminnassa noudatettavista yleisistä periaatteista ja ohjeista. Tekninen lautakunta voi siten hyväksyä kiinteistösalkutuksen Tilapalvelujen toimintaa, kunnossapitoa ja jatkovalmistelua ohjaavaksi asiakirjaksi.

Kiinteän omaisuuden myymisestä päättää hallintosäännön 20 §:n perusteella kaupunginhallitus. Myös rakennusten purkamista koskevat kohdekohtaiset päätökset ratkaisee kaupunginhallitus, jollei päätösvaltaa ole erikseen siirretty muulle viranomaiselle. Salkutus ei siten sellaisenaan merkitse päätöstä yksittäisen rakennuksen myymisestä, purkamisesta tai investoinnista.

Kiinteistösalkutus tulee pitää ajan tasalla rakennuskannassa, palveluverkossa ja käyttötarpeissa tapahtuvien muutosten perusteella. Kokonaisuus on tarkoituksenmukaista päivittää vähintään valtuustokausittain.

Yritysvaikutukset

Salkutus voi tukea paikallista yritystoimintaa avaamalla luovutettavia kiinteistöjä uuteen käyttöön sekä lisäämällä suunnitelmallisesti toteutettavia suunnittelu-, korjaus-, ylläpito-, myynti- ja purkupalvelujen hankintoja.

Esittelijä

Tekninen johtaja Pentti Saloniemi

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää:

1. hyväksyä esitetyn rakennusten salkutuksen esitetyn mukaisena tilapalveluiden toimintaa ohjaavaksi ja saattaa sen kaupunginhallituksen tietoon;
2. todeta, että C-salkkuun sijoitettujen rakennusten mahdollisia myynti- ja purkutoimenpiteitä voidaan valmistella ja että kutakin kohdetta koskeva lopullinen päätös tuodaan erikseen hallintosäännön mukaisen toimivaltaisen toimielimen käsiteltäväksi;
3. että jatkossa kaupungin omistamien rakennusten kiinteistösalkutus päivitetään vähintään valtuustokausittain.

Kokouskäsitely

Tekninen johtaja muutti päätösehdotusta seuraavasti:

Tekninen lautakunta päättää:

- 1.merkitä kiinteistösalkutuksen tiedoksi. Kiinteistösalkutus toimii palvelutarve- ja palveluverkkoselvitysten oheis- ja taustamateriaalina. Se ei ole palvelujen järjestämistä tai palveluverkkoa ohjaava asiakirja, eikä siinä esitetyillä luokituksilla tai toimenpide-ehdotuksilla ratkaista palveluverkon tulevia muutoksia. Näitä arvioidaan erikseen palvelutarve- ja palveluverkkoselvitysten yhteydessä. Asia saatetaan kaupunginhallituksen tietoon. Tekninen lautakunta päättää:
- 2.todeta, että C-salkkuun sijoitettujen rakennusten mahdollisia myynti- ja purkutoimenpiteitä voidaan valmistella ja että kutakin kohdetta koskeva lopullinen päätös tuodaan erikseen hallintosäännön mukaisen toimivaltaisen toimielimen käsiteltäväksi;
- 3.että jatkossa kaupungin omistamien rakennusten kiinteistösalkutus päivitetään vähintään valtuustokausittain.

Päätös

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.

Täytäntöönpano

Tilapalvelut
Kaupunginhallitus

Lisätietoja antaa

Tekninen johtaja Pentti Saloniemi, 044 577 2620
Tilapalvelupäällikkö Krista Mustaniemi, 044 577 2640
