

KIINTEISTÖSTRATEGIA

NOUSIAISTEN KUNTA



SISÄLLYSLUETTELO

1	KIINTEISTÖSTRATEGIAPROSESSI	6
1.1	Johdanto.....	6
1.2	Työryhmän asettaminen.....	6
1.3	Kiinteistöstrategiaprosessin tavoitteet	6
1.4	Kiinteistöstrategian sisältö	7
1.5	Kiinteistöstrategian laadinta.....	7
2	KUNNAN ARVOT JA TAVOITTEET	8
3	TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA KOKONAISTILANTARPEEN KUVAUS	9
3.1	Toimintaympäristön muutokset.....	9
3.2	Väestön kehitys ja palvelutarve	9
3.2.1	Väestöennuste ja väestörakenteen muutokset	9
3.2.2	Väestön kehitys ja palvelutarve.....	12
3.3	Kunnan tulojen ja menojen kehitys	13
3.4	Tekniset tukipalvelut.....	13
3.5	Rakentaminen	16
4	KIINTEISTÖJEN NYKYTILA	16
4.1	Rakennuskanta.....	17
5	KIINTEISTÖHALLINTA.....	18
5.1	Kiinteistöjen salkutus	18
5.2	Kuntotason arviointi.....	19
6	KIINTEISTÖSTRATEGIAN VISIO JA TAVOITTEET	21
6.1	Visio.....	21
6.2	Tavoitteet.....	22
6.3	Kiinteistöjen omistus.....	22

7	STRATEGISTEN TAVOITTEIDEN MITTARIT.....	22
8	STRATEGISET VALINNAT JA TOIMET TAVOITTEISIIN PÄÄSEMISEKSI	24
8.1	Rakennusten arviointiperusteet	24
8.2	Kiinteistöomaisuuden hallinta	26
8.3	Rakennusmäärän sopeuttaminen.....	29
8.4	Kiinteistökehitys.....	29
8.5	Vuokran määrittäminen ja vuokratilojen luovutus	29
8.6	Kunnossapito	29
8.7	Kiinteistöjen ylläpito.....	30
8.	Energiatodellisuus ja ilmasto.....	30
9	KIINTEISTÖSTRATEGIAN TOTEUTUMINEN	31
LIITE 1: KIINTEISTÖESITTELY		

VASTUULAUSEKE

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

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

KIINTEISTÖSTRATEGIA

**Nousiaisten kunta,
Moisiontie 19, 21270 Nousiainen**

1 KIINTEISTÖSTRATEGIAPROSESSI

1.1 Johdanto

Toiminnan strategisella tasolla kiinteistöille määritellään visio optimaalisen, kunnan toimintaa ensisijaisesti palvelevan kiinteistöportfolion saavuttamiseksi. Kiinteistöstrategia toimii ohjeistona taktisen ja operatiivisen tason toiminnalle strategisiin tavoitteisiin pääsemiseksi rakennusten omistamisen, käytön ja ylläpidon osalta keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä vastaamaan toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin. Kiinteistöstrategia pohjautuu kuntastrategiaan, jossa on määritelty missio ja visio. Kiinteistöjohtamisen taktisella tasolla toteutetaan kiinteistöstrategiaa ja johdetaan operatiivista toimintaa strategian ja kiinteistökohtaisten tavoitteiden mukaisesti. Organisaation kiinteistöstrategian pohjalta muodostetaan kohdekohtainen toimenpidesuunnitelma yksittäisiin kiinteistöihin.

1.2 Työryhmän asettaminen

Kiinteistöstrategiatyöhön on nimetty työryhmä, johon on kuulunut Nousiaisten kunnan Tekninen johtaja Vesa Skog ja Työpäällikkö Mika Rekola. Strategian laadinta ja koordinointi on toteutettu Kiinteistöjohton konsulttina toimivan Conmer Oy:n toimesta. Projektipäällikkönä on toiminut Conmer Oy:n puolelta strategiakonsultti Haidar Medallal. Strategiatyöhön on lisäksi osallistettu tilankäyttäjän edustajia.

1.3 Kiinteistöstrategiaprosessin tavoitteet

Nousiaisten kunnan haasteina ovat väestömäärän väheneminen pitkällä aikavälillä. Erityisesti lapsimäärän pieneneminen alueella, mikä on tuonut tarvetta tilankäytön ja toimintojen sopeuttamiselle pitkäjänteisesti. Samaan aikaan kunnalla on haasteita tilojen sopeuttamisen osalta, siten että tilat toiminnan tarpeita ja tilakanta sopeutuu tilatarpeen muutoksiin tulevaisuudessa. Hyvinvointialueiden perustaminen on myös osaltaan muuttanut toimintaympäristöä. Sote -käytössä olevien tilojen osalta tämä vaikuttaa siihen, että vuoden 2025 loppuun saakka ulottuvan siirtymäkauden jälkeen (hyvinvointialueilla + 1 vuosi) kuntien on yhtiötettävä omistamansa hyvinvointialueille vuokrattavat sote-toimitilat.

Kiinteistöstrategiatyön taustalla on kuntastrategia 2022-2025 johon kiinteistöstrategia perustuu. Kunnan tilantarpeiden arvioinnin tausta-aineistona on käytetty tilastokeskuksen väestön kehittymisen ennusteita. Kiinteistöstrategiatyön osana kahteen kunnan rakennukseen laadittiin nykytila-analyysi nykykunnan ja kehitettävyyden arvioimiseksi. Analyysit laadittiin Moision vanhainkodista ja Nummen koulusta.

1.4 Kiinteistöstrategian sisältö

Kiinteistöstrategiassa selvitetään toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset, sekä organisaatiolle soveltuvat toimintamallit tavoitteisiin pääsemiseksi ja tilakannan sopeuttamiseksi tulevaisuuden tilatarpeisiin. Kiinteistöstrategiassa on lisäksi esitelty kunnan arvot ja tavoitteet, sillä kiinteistöstrategian tulee pohjautua kuntastrategiaan ja olla linjassaan tämän kanssa. Kiinteistöstrategia etenee väestökehityksen ja toimintaympäristön tarkastelusta, joilla on merkittävä vaikutus palvelutarpeisiin alueella. Tilojen tulee palvella niissä harjoitettavaa toimintaa ja tunnistamalla tulevaisuuden palvelu- ja tilatarpeet voidaan näihin vastata oikealla tilakannalla kustannustehokkaasti. Kiinteistöstrategisten tavoitteiden pohjalta laadittiin rakennuskohtaiset tavoitteet ja toimenpiteet Moision vanhainkotiin ja Nummen kouluun, mitkä löytyvät kiinteistöstrategian liitteenä. Rakennusomaisuuden nykytilan määrittäminen perustuu saatuihin lähtötietoihin.

1.5 Kiinteistöstrategian laadinta

Strategian laadinnan lähtökohtana on kunnan kokonaisedun toteutuminen kiinteistöomaisuuden hyvän omistamisen, hallinnoinnin ja ylläpidon myötä. Strategian tulee palvella toimintaa ja kestäviä ratkaisuja. Strategiassa otetaan kantaa siihen, mitä kiinteistöjä toiminnan kannalta tarvitaan ja miten huolehditaan ydintoiminnan edellyttämistä toimitiloista. Kiinteistöstrategian laadinnan työryhmässä on ollut mukana Nousiaisten kunnan teknisen osaston edustajat. Strategiatyöhön on lisäksi osallistettu sivistysosaston edustajia. Tavoitteisiin pääsemistä mitataan ja toiminnan strategisten tavoitteiden mukaisuutta arvioidaan vuosittain. Kiinteistöstrategian mukaisiin tavoitteisiin pääsyä seurataan säännöllisesti vuosittain.

2 KUNNAN ARVOT JA TAVOITTEET

Nousiaisten kunnan keskeisimpiä arvoja ovat asukaslähtöisyys, rohkeus, vastuullisuus ja yhteisöllisyys. Kiinteistöstrategia linkittyy kuntastrategiaan siinä määritettyjen painopisteiden kautta. Nousiaisten kuntastrategian painopisteitä ovat:

- Vahva Nousiainen – Voimaa paikallisista vahvuuksista
 - ✓ Panostaminen yksilöllisiin laadukkaisiin peruspalveluihin
 - ✓ Yrittäjämönteisyys ja tapahtumien järjestämisen edistäminen
 - ✓ Erottautuminen kohdennetulla markkinoinnilla ja viestiminen rohkeasti kunnan vahvuuksista
 - ✓ Maanomistuksen lisääminen 8-tien läheisyydessä ja riittävän tonttitarjonnan varmistaminen kaavoituksella asumisen ja yrittämisen tarpeisiin

- Vireä Nousiainen – Avointa ja aktiivista arkea
 - ✓ Asioiden tekeminen kustannustehokkaasti, ennakkoluuloton palveluiden kehittäminen ja johtaminen tiedolla
 - ✓ Aktiivinen tiedottaminen kunnan tapahtumista ja ajankohtaisista asioista
 - ✓ Toimiminen ratkaisuja etsivänä ja joustavana yhteistyökumppanina
 - ✓ Kuntalaisten osallistumis- ja vaikuttamistapojen edistäminen. Sähköisen asioinnin ja etätyön mahdollisuuksien lisääminen.

- Vihreä Nousiainen – Päivittäistä hyvinvointia ja virkistystä luonnosta
 - ✓ Erinomaisten virkistys- ja liikuntamahdollisuuksien tarjoaminen kaikenikäisille kuntalaisille
 - ✓ Hyvinvoinnin ja kestävän kehityksen edistäminen yhteistyössä paikallisten ja seudullisten toimijoiden kanssa
 - ✓ Henkilöstön tärkeyden korostaminen, esihenkilötyön kehittäminen ja myönteisen työnantajakuvan rakentaminen
 - ✓ Turvallisuuden, luonnon puhtauden ja viihtyisän asumisen vaaliminen

3 TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA KOKONAISTILANTARPEEN KUVAUS

3.1 Toimintaympäristön muutokset

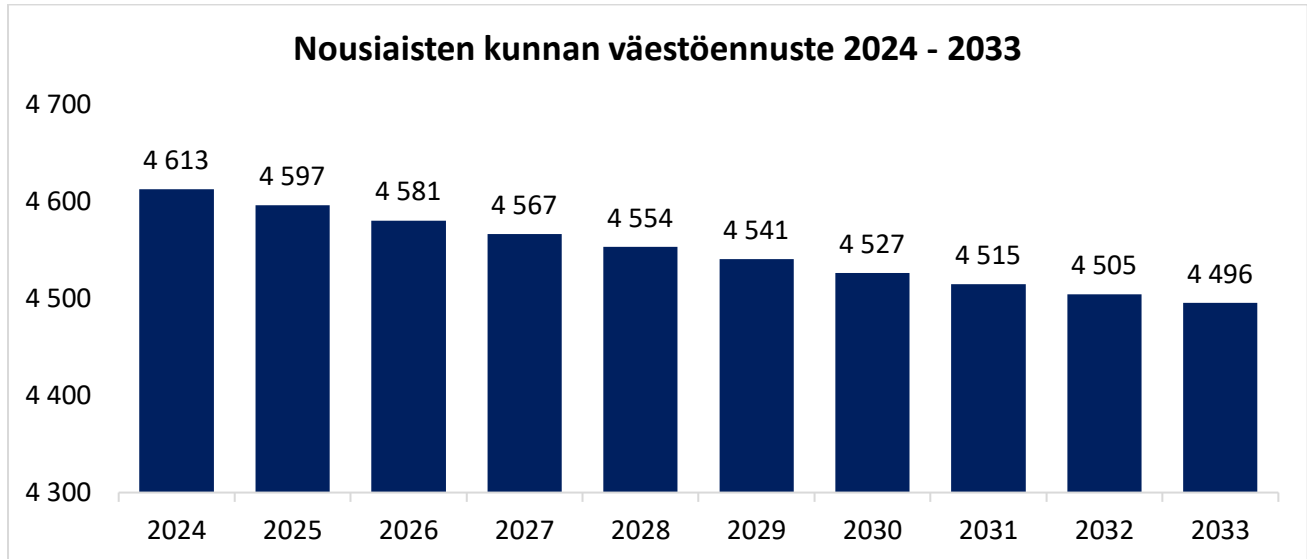
Merkittävimpiä toimintaympäristöön vaikuttavia tekijöitä ovat kunnan väestömäärän väheneminen, mikä vaikuttaa suoraan talouteen. Ikärakenteen muutokset, erityisesti lapsimäärän pieneneminen sekä senioriväestön määrän lisääntyminen kunnassa on muodostanut tarvetta kiinteistöomaisuuden sopeuttamiselle ja tilankäytön tehostamiselle vastaamaan nykyistä ja tulevaa tilantarvetta. Kiinteistötoimea ohjaavia muutosvoimia ja megatrendejä, johon kunta pyrkii toiminnallaan vastaamaan, ovat lisäksi energia ja ilmastonmuutos. Kuntasektorilla yleisesti ottaen merkittävä muutos on myös Sote -kiinteistöjen omistusjärjestelyt.

3.2 Väestön kehitys ja palvelutarve

3.2.1 Väestöennuste ja väestörakenteen muutokset

Tilastokeskuksen väestötilastojen mukaan Nousiaisten kunnan väestömäärä on ollut selkeästi laskeva. Taulukossa 1 on esitetty ennuste Nousiaisten kunnan väestömäärän kehityksestä vuosien 2024–2033 aikana.

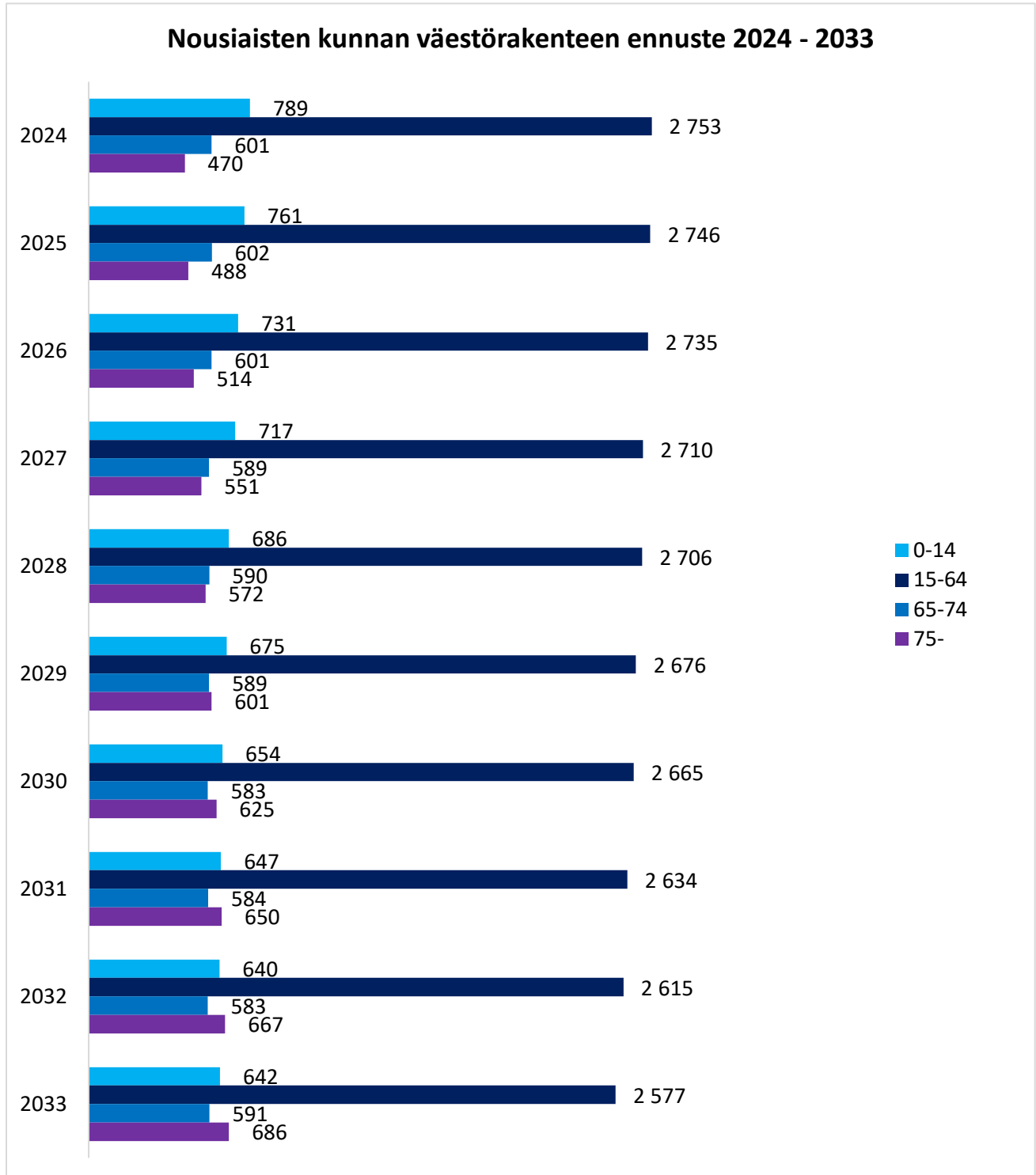
Taulukko 1. Nousiaisten kunnan väestöennuste 2024–2033.



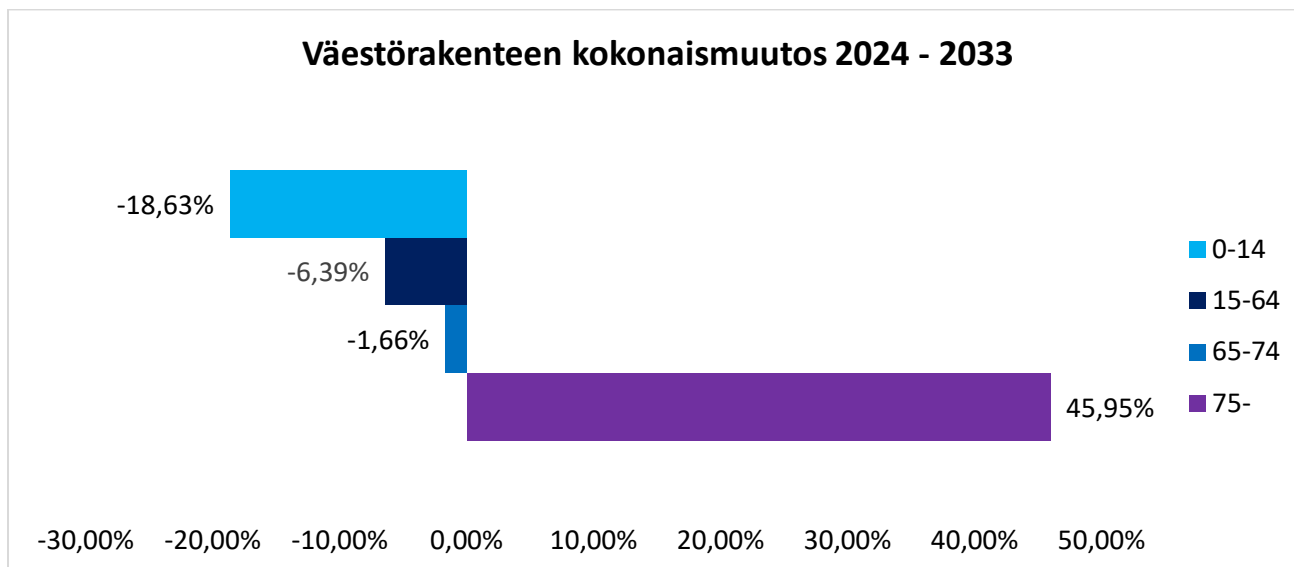
Suurin osa Nousiaisten kunnan asukkaista kuuluu 15–64-vuotiaiden ikäryhmään. Yli 64-vuotiaita asukkaista on yli 23 %. Kunnan asukkaista noin 10 % on 75-vuotias tai vanhempi. Taulukossa 2 on esitetty kunnan väestörakenteen kehityksen ennustetta vuosina 2024–2033.

Taulukko 3 kuvaa väestörakenteen kokonaismuutoksen ennustetta eri ikäluokissa tarkastelujaksolla. Huomionarvoisimpina nähdään 75-vuotaiden ja vanhempien asukkaiden ja 0–14-vuotiaiden lasten ikäkausien ennusteet. 75-vuotiaiden ja vanhemman väestön määrän ennustetaan kasvavan noin 46 % vuodesta 2024 vuoteen 2033. 0–14-vuotiaiden lasten osuuden ennustetaan laskevan noin viidenneksen nykyisestä.

Taulukko 2. Nousiaisten kunnan väestörakenteen ennuste vuosina 2024 – 2033.



Taulukko 3. Nousiaisten kunnan väestörakenteen kokonaismuutoksen ennuste vuosina 2024–2033.



3.2.2 Väestön kehitys ja palvelutarve

Nousiaisten kunnan väestöennuste osoittaa selkeitä muutoksia eri ikäryhmien välillä. Alle 14-vuotiaiden lasten määrän ennustetaan laskevan selvästi, kun taas 75 vuotta ja vanhempien määrän ennustetaan kasvavan voimakkaasti. Toteutuessaan tämä vaikuttaa merkittävästi kunnan tuleviin tilatarpeisiin. Varhaiskasvatus- ja koulutilojen tarve tulee todennäköisesti vähentymään tulevina vuosina, kun alle 14-vuotiaiden lasten määrä laskee. Seniori- ja palveluasuntojen kysynnän voidaan ennustaa kasvavan tulevina vuosina ikääntyvän väestön määrän kasvaessa.

Kunnan ikääntyvä väestö kasvattaa tarvetta ikäihmisille sunnatuille palveluille, kuten tarvetta kotihoidolle ja palveluasumiselle. Sote -uudistuksen myötä sosiaali- ja terveystalvet ovat siirtyneet Hyvinvointialueen vastuulle 1.1.2023 alkaen. Sote-uudistuksella halutaan muun muassa turvata yhdenvertaiset ja laadukkaat sosiaali-, terveys- ja pelastustoimen palvelut kaikille suomalaisille, kehittää palvelujen saatavuutta ja saavutettavuutta, hillitä kustannusten kasvua sekä vastata ikääntymisen ja syntyvyyden laskun aiheuttamiin haasteisiin.

3.3 Kunnan tulojen ja menojen kehitys

Kunnan tulot muodostuvat pääosin omista verotuloista ja valtionosuuksista. Vuonna 2024 Nousiaisten kunnan tuloveroprosentti on 9,10 %. Sote-uudistuksen seurauksena vastuu sosiaali- ja terveydenhuollon, sekä pelastustoimen palvelujen järjestämisestä ja rahoituksesta on siirtynyt hyvinvointialueelle 1.1.2023 alkaen, mikä on vähentänyt kuntien menot alle puoleen aiemmasta. Kuntien verotuloista osa, joka on aiemmin käytetty sosiaali- ja terveyspalveluiden rahoitukseen, on siirtynyt hyvinvointialueille.

Kunnan talouteen vaikuttavia valtakunnallisia tekijöitä ovat korkokustannusten nousu ja palkankorotukset työehtosopimusten mukaan. Toisaalta toimintatuotot, verotulot ja valtionosuudet eivät kasva samassa tahdissa kustannusten nousun myötä, jolloin kunnalle muodostuu talousvajetta ja sen myötä tekemään sopeuttamispäätöksiä. Peruspalvelujen turvaamiseksi ja uusien lakivelvoitteiden täyttämiseksi kunta on toteuttanut investointeja rakennuksiin, infraan ja tietojärjestelmiin, jotka ovat kasvattaneet vuosipoistoja, rahoituskuluja ja käyttökustannuksia. Kunnan käyttötaloutta kuormittaa erityisesti Henrikin yhtenäiskoulun B-osan rakentaminen, mikä on kunnan historiassa poikkeuksellisen suuri investointi, mikä kasvattaa kunnan lainatarvetta. Kunnanhallitus on päättänyt uuden talouden tasapainottamisohjelman laadinnan käynnistämisestä vuosille 2024-2026. (Lähde: Talousarvio ja -suunnitelma 2024-2026 & Talouden tasapainottamisohjelma 2024-2026)

3.4 Tekniset tukipalvelut

Nousiaisten kunnan teknisten tukipalveluiden vastuualueella on huolehtia kunnan kiinteistöomaisuuden ylläpidosta ja hallinnosta. Tähän kuuluvat kiinteistöjen rakennuttaminen, kiinteistöjen hoito ja korjaukset, sekä käyttöturvallisuudesta huolehtiminen. Lisäksi teknisten palveluiden vastuualueeseen kuuluu infran suunnittelu, rakentaminen ja ylläpito. Tulosalue vastaa kaukolämmön energian hankinnasta ja ylläpidosta, sekä toimituksesta asiakkaille. Kunnan maa- ja

metsäalueista huolehtiminen mukaan lukien metsien hoitotoimet ja hakkuut kuuluvat lisäksi teknisten palveluiden vastuualueeseen.

Teknisiin tukipalveluihin kuuluvat ruokahuolto ja puhtauspalvelut. Kunnalla ei ole erillistä ympäristötoimen osastoa, vaan ympäristön ylläpitotoiminta ostetaan palveluna Mynämäen kunnalta yhdessä 3:n muun kunnan kanssa. Taulukko 4. kuvaa tulosalueen kapasiteettia. Taulukossa huomionarvioista on toimitettavan energian määrän muutokset sekä merkittävä energian kustannusten lasku vuonna 2025.

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

Taulukossa 5 on esitetty Nousiaisten kunnan Teknisten palveluiden tulosalueen talousarvion mukainen käyttötalouden toteutumisen ennuste. Talousarvio osoittaa, että kiinteistöjen palvelualueen toimintatuotot olisivat yhteensä 590 762 euroa, mikä olisi 9,2 % edellisvuoteen verrattuna korkeampi. Toimintamenot tulisivat olemaan yhteensä -2 911 800 euroa ja siten 4,8 % edellisvuoden talousarvioon nähden alhaisemmat. Tilikauden lopullinen nettotulos suunnitelmanmukaisten poistojen jälkeen tulisi olemaan -634 729 euroa. Tulosta painoi osaltaan kulujen lisäksi myös kasvanut poistojen osuus.

Taulukko 4. Teknisten tukipalveluiden tunnusluvut:

Tunnusluku	Tp 2022	Ta 2023	Ta 2024	Ta 2025	Ts 2026
Kunnossapidettävät kadut ja tiet, km	35	27	27	27,5	28
Hoidettavat puistot ha	1,5	1,5	1,5	2,5	1,5
Toimitettu energia MWh/v	4 485	5500	4500	5000	5500
Kustannukset €/MWh	79	81	81	65	67
Tulosalueen 710 tekniset palvelut menot € / asukas	188	228	239	200	200

Taulukko 5. Teknisten tukipalveluiden talous:

Tunnusluku	Tp 2022	Ta 2023	Ta 2024	Ta 2025	Ts 2026
Toiminnan tuotot	526 405	540 962	590 762	611 821	611 821
Toimintakulut	-875 412	-1 069 361	-1 018 167	-1 021 404	-1 024 621
Poistot ja arvonalennukset	-124 609	-154 840	-223 324	-297 306	-296 743
Tilikauden tulos	-458 123	-675 239	-634 729	-690 889	-693 543

Nousiaisten kunnan talouden tasapainottamistoimilla on vaikutusta myös teknisten palveluiden toiminnan ja talouden suunnitteluun. Tekniset palvelut -tulosyksikölle asetetut tavoitteet pohjautuvat kuntastrategian mukaisiin painopisteisiin. Vuodelle 2024 on asetettu seuraavia tavoitteita:

- Vahva Nousiainen – Voimaa paikallisista vahvuuksista
 - ✓ Panostaminen yksilöllisiin laadukkaisiin peruspalveluihin

Teknisten palveluiden tavoitteena on korjausten ja huoltotoimenpiteiden dokumentoinnin parantaminen, jotta saadaan säilytettyä kiinteistöjen kunto- ja historiatieto keskitetysti. Teknisillä palveluilla on käytössä Skenarios -järjestelmä, johon kiinteistö- ja korjaustiedot viedään.

- Vireä Nousiainen – Avointa ja aktiivista arkea
 - ✓ Asioiden tekeminen kustannustehokkaasti, ennakkoluuloton palveluiden kehittäminen ja johtaminen tiedolla

Tavoitteena on kiinteistöjen suunnitelmallinen investointi- ja korjaustyö, minkä osalta laaditaan kiinteistöstrategia toimimaan ohjeistona taktisen ja operatiivisen tason toiminnalle strategisiin tavoitteisiin pääsemiseksi rakennusten omistamisen, käytön ja ylläpidon osalta. Lisäksi tullaan laatimaan kiinteistöjen pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmat (PTS), sekä viemään näistä tiedot Skenarios -järjestelmään. Näillä toimenpiteillä varmistetaan kunnan kiinteistöomaisuuden arvon säilyminen, sekä tehdään oikeita strategisia päätöksiä ja korjausinvestointiratkaisuja oikea-aikaisesti.

- Vihreä Nousiainen – Päivittäistä hyvinvointia ja virkistystä luonnosta
 - ✓ Turvallisuuden, luonnon puhtauden ja viihtyisän asumisen vaaliminen

Painopisteen mukaisena tavoitteena Nousiaisten kunnalla on laatia ilmastosuunnitelma. Ympäristöministeriön mukaan ilmastosuunnitelmassa on oltava tavoite kasvihuonekaasujen päästöjen vähentämisestä kunnassa, toimet näiden päästöjen vähentämiseksi, tiedot kasvihuonekaasujen päästöjen kehityksestä kunnassa sekä tiedot suunnitelman toteutumisen seurannasta.

3.5 Rakentaminen

Rakentaminen hidastui merkittävästi vuoden 2022 lopussa koko maassa ja vuonna 2023 volyyymi jatkui heikkona, mihin vaikuttivat korkojen jatkunut nousu, sekä korkeat rakentamiskustannukset ja inflaatio. Rakentamisen toimialalle ennustetaan 3-4 prosentin pudotusta vuodelle 2024. Rakentamisen tuotannon ennustetaan elpyvän 2024 syksyn aikana.

(Lähde: Rakentaminen 2024–2025 - Kevät 2024, Valtiovarainministeriön julkaisuja – 2024:12)

Kunta on tehnyt suuren investoinnin Henrikin yhtenäiskoulun B-osan rakentamiseen. Kustannusten kautta tarkasteltuna lisäosan rakentaminen ajoittui suotuisaan aikaan, rakentamisen hiipuessa. Rakentamiskustannussäästöjen lisäksi rakentaminen tuo työtä alueelle ja siten helpotusta alan yrityksille.

Nousiaisten kunnassa rakennuslupia arvioidaan myönnettävän vuonna 2024 lähes saman verran kuin vuonna 2022. Vuonna 2023 rakennuslupia on talousarvion mukaan arvioitu myönnettävän hieman enemmän vuoteen 2022 verrattuna. Eryityisesti keskustan alueella on tunnistettu tarvetta lisäasuntokannalle. Tähän pyritään vastaamaan Nummen koulukiinteistön kaavoittamisella asuinalueeksi.

4 KIINTEISTÖJEN NYKYTILA

Nousiaisten kunnan kiinteistökantaan kuuluu koulut, päiväkodit, vanhainkodit, virkistys- ja vapaa-aika, sekä muut rakennukset. Seuraavassa on esitetty kunnan rakennukset käyttötarkoituksen

mukaan. Kiinteistöstrategian liitteessä 1 on lisäksi esitetty rakennuskohtaiset strategiset tavoitteet ja toimenpiteet mahdollisesti luovuttavasta Moision vanhainkodista ja kehitettävästä Nummen koulukiinteistöstä.

4.1 Rakennuskanta

Koulut

Taulukko 6. Koulurakennusten perustiedot

Rakennus	Osoite	Kerrosala, m ² (A: 3 468, väistö: 2 450)	Rakennettu 1968-2021 (väistötila 2023, B-osa valmistuu 2026)
Henrikin yhtenäiskoulu	Moisiontie 16		
Nummen koulu	Koulutie 4	3 440	1956, -84, -04
Kirkonpiirin koulu	Vahdontie 52	2 416	1955, -89, -07, -08
Nousiaisten lukio	Moisiontie 16	1 380	1978, -84, -08
Valpperin koulu	Urheilutie 12	623	2014
Paijulan esikoulu ja liikuntatila	Mietoistentie 360	446	1991
Moduuliopetustila + nuorisotila	Moisiontie 16	312	2019

Päiväkodit

Taulukko 7. Päiväkotirakennusten perustiedot

Rakennus	Osoite	Kerrosala, m ²	Rakennettu
Nuppulan päiväkotikoti	Maskuntie 26	933	2011
Koljolan päiväkotikoti	Vahdontie 26	593	2003
Vappulan päiväkotikoti	Oikotie 5	405	2019
Paijulan päiväkotikoti	Mietoistentie 360	393	-

Vanhainkodit

Taulukko 8. Vanhainkotirakennuksen perustiedot

Rakennus	Osoite	Kerrosala, m ²	Rakennettu
----------	--------	---------------------------	------------

Moision vanhainkoti (Moisiokoti) Moisiontie 8	5 289	1961, -70, -79, -86, -88, -94, -00, -04, -10
---	-------	--

Virkistys- ja vapaa-aika

Taulukko 9. Virkistys- ja vapaa-ajanrakennusten perustiedot

Rakennus	Osoite	Kerrosala, m ²	Rakennettu
Liikuntahalli Nouste Areena	Koljolantie 34	2 042	2020
Rantapihan päärakennus ja sauna	Savojärventie 101	80 & 20	(sauna: 1997)
Urheiluvarasto ja -paviljonki	Vahdontie 1	58 & 50	-
Falkinkosken sauna	Valpperintie 560	53	1991
Nuorison vapaa-aikamaja	Maskuntie 79	15	-

Muut kiinteistöt

Taulukko 10. Muiden kiinteistöjen perustiedot

Rakennus	Osoite	Kerrosala, m ²	Rakennettu
Kirjasto	Moisiontie 17	664	1990
Keskusvarasto	Maskuntie 79	376	1986, 2001
Nummen paloasema	Mietoistenkuja 5	563	1972, -94
Kunnantalo	Moisiontie 19	488	2019
Terveystalo	Torikuja 8	484	2004
Valpperin paloasema	Valpperintie 991	176	1996, 02

5 KIINTEISTÖHALLINTA

5.1 Kiinteistöjen salkutus

Nousiasten kunnan kiinteistöjen kunto on vaihtelevassa kunnossa. Kunnan rakennuksiin ei kuitenkaan ole tehty kattavaa, koko kunnan kiinteistöomaisuutta koskevaa korjausvelan määrittystä. Strategisella näkemyksellä ja investointien kohdentamisella kiinteistöjen kunnossapitotoiminta on sidottu talouden kantokykyyn ja kiinteistöomaisuutta hallitaan pitkäjänteisesti. Yhtenä strategisena tavoitteena on kunnan

kiinteistökannan pitkän tähtäimen suunnitelmien (PTS) laadinta. Perustuen talouden tasapainottamistarpeisiin, kiinteistökanta ehdotetaan salkutettavaksi ja Pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmat priorisoitavaksi salkkujaottelun mukaisesti. Kiinteistökanta arvioidaan ja ehdotetaan salkutettavaksi Ympäristöministeriön Terveet tilat -toimintamallin mukaisesti seuraavalla salkkujaottelulla, jossa huomioidaan tekninen tila ja käyttötarve:

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

Käyttötarpeen arviointi laaditaan seuraavan luokituksen mukaisesti:

A-luokka: Palvelevat kunnan ydintehtäviä ja niitä kehitetään

B-luokka: Rakennusten jatkokäyttöä tarkastellaan palveluverkkoanalyysin kautta

C-luokka: Rakennuksia ei tarvita enää kunnan perustehtävien hoitamiseen.

5.2 Kuntotason arviointi

Rakennuskannan nykykuntotason ja korjausvelan määrittämiseksi voidaan käyttää eri laskentamenetelmiä ja lähestymistapoja.

Kiinteistöjen arvo -menetelmä

Rakennuskohteen teknisen arvon määrittelyn lähtökohtana on rakennuksen jakaminen kulumattomaan (30 %) sekä kuluvaan osuuteen (70 %). Rakennuksen iän ollessa pienempi tai yhtä suuri kuin rakennuksen käyttöikä, kuluva osuus lasketaan jäljellä olevasta käyttöiästä, johon lisätään kulumaton osuus. Rakennuksen iän ollessa suurempi kuin rakennuksen käyttöikä, rakennuksen tekninen arvo on kulumaton osuus uudishinnasta. Laskennassa kunnan rakennusten ikä sai maksimissaan arvon 40. Laskennassa rakennusten

käyttöikä on 40 vuotta. Rakennuksen tekniseen arvoon lisätään korjausten tekninen arvo. Korjausten tekninen arvo on laskettu jäljellä olevaa korjauksen käyttöikä ja korjauksen uudishintaa (korjausvastuukerroin 1,2) käyttäen.

Rakennuksen teknisen arvon laskenta:

Jos rakennuksen ikä <= rakennuksen käyttöikä:

$$TNA_{rakennus} = \left(1 - \left(\frac{\text{Rakennuksen ikä}}{\text{Rakennuksen käyttöikä}}\right)^2\right) * \text{Kuluva osuus} + \text{Kulumaton osuus} * \text{Uushankintahinta}$$

Jos rakennuksen ikä > rakennuksen käyttöikä:

$$TNA_{rakennus} = \frac{30\%}{100\%} * \text{Uushankintahinta}$$

Korjausten teknisen arvon laskenta

$$TNA_{korjaus_n} = \left(1 - \left(\frac{\text{Korjauksen ikä}}{\text{Korjauksen käyttöikä}}\right)^2\right) * \frac{\text{Korjauksen uudishinta}}{\text{Korjausvastuukerroin}}$$

Rakennuksen ja korjausten arvojen teknisten nykyarvojen summa:

$$TNA = TNA_{rakennus} + \sum_{n=1,2,\dots,k} TNA_{korjaus_n}$$

Asiantuntija-arvioon perustuva teknisen arvon määrittäminen

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

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

6 KIINTEISTÖSTRATEGIAN VISIO JA TAVOITTEET

6.1 Visio

Kiinteistöstrategian visio pohjautuu Kuntastrategia 2022-2025 visioon, jossa korostuvat laadukkaat lähipalvelut, tiedolla johtaminen sekä hyvinvoinnin ja luonnon puhtauden vaaliminen. Palvelut pyritään järjestämään taloudellisesti kestäväällä tavalla. Kiinteistöstrategia pyrkii vastaamaan palveluvoimaisuuteen palveluita tukevilla tiloilla. Visiona on omistaa kiinteistöjä ja tiloja tarpeenmukaisesti tiloissa tuotettavien palvelutarpeen, sekä tasapainoisen talouden näkökulmasta.

Vahva Nousiainen – Voimaa paikallisista vahvuuksista

Kiinteistöjen tulee palvella ja tukea niissä harjoitettavaa toimintaa ja tuotettavia palveluita. Tilankäytön tehostaminen tulee pyrkiä toteuttamaan siten, että palvelut ovat saavutettavissa. Lisäksi tilajohtaminen ja tilojen ylläpito, sekä viihtyisyys osaltaan heijastuu tilankäyttäjille laatua lisäävänä tekijänä. Lähipalveluiden sijainnin huomioon ottavalla kaavoituksella lisätään alueen houkuttelevuutta.

Vireä Nousiainen – Avointa ja aktiivista arkea

Strateginen painopiste näkyy kiinteistöjohtamisessa tilankäyttäjää osallistaen laaditussa kiinteistöstrategiassa ja tietoon pohjautuvassa kiinteistöjohtamisessa. Tiedolla johtaminen näkyy kiinteistöjen pitkän tähtäimen suunnitelmien laadinnassa, sekä strategisessa päätöksenteossa kiinteistökehittämisen osalta, jossa päätöksenteko perustuu taustaselvityksiin, kuten nykytila-analyysihin ja eri vaihtoehtojen arviointiin.

Vehreä Nousiainen – Päivittäistä hyvinvointia ja virkistystä luonnosta

Hyvinvointiin ja virkistykseen vaikutetaan virkistys- ja vapaa-ajan kiinteistöjen ylläpidolla. Osana kiinteistöstrategiaa kiinteistökohteita on jaoteltu salkkuihin käyttötarpeen ja tulevaisuuden tavoitteiden mukaisesti. Hyvinvointia palvelevia kiinteistöjä ylläpidetään siten, että niitä voidaan käyttää sellaisinaan palvelutuotannossa. Kestävän kehityksen periaatteet huomioidaan kunnan rakennushankkeissa osana strategisen painopisteen tavoitteita.

6.2 Tavoitteet

Kiinteistöjen omistaminen ja ylläpito kytkeytyvät kunnan järjestämiin palveluihin sekä kunnan talouden kestävyyyteen ja kantokykyyn. Tavoitteena on omistaa vastuullisesti kunnan ydintoimintoja palvelevat tilat ja niihin tehtävät kokonaistaloudelliset ja kestävät ratkaisut. Ratkaisuissa huomioidaan tilojen terveellisyys ja turvallisuus, sekä käyttäjäystävällisyys. Palveluiden toiminnallisuus pyritään varmistamaan, sekä kehittämään energiatehokkuutta ja ilmastonmuutoksen torjuntaa. Samalla huolehditaan turvallisuudesta ja ympäristöstä. Rakennuksia pidetään, käytetään ja hoidetaan vastuullisesti ja pitkäjänteisesti.

6.3 Kiinteistöjen omistus

Kunnan yhtenä strategisena tavoitteena on kustannustehokkuus ja tiedolla johtaminen. Näin ollen myös kiinteistötaloutta hoidetaan vastuullisesti ja pitkäjänteisesti, sekä tietoon perustuen. Kunnalla on yhteensä 23 kiinteistöä, mitkä käsittävät yhteensä yli 25 000 m² suuruisen kerrosalan. Lähtökohtaisesti kunnan ydintoimintoja palvelevat rakennukset säilytetään kunnan omistuksessa. Strategisena tavoitteena on Nummen koulukiinteistön purku perustuen laadittuun selvitykseen. Optimaalisimpana vaihtoehtona nähdään rakennuksen purkaminen ja alueen kaavoittaminen asuintalotonteiksi ottaen huomioon sijaintitekijät, sekä alueen nykyinen asuntotarjonta. Rakennuksen nykyinen vuokraustoiminta on tappiollista, eikä sitä ole siten perusteltua jatkaa. Kohteen vuotuinen toimintakate on alijäämäinen -99 650 € (2023) ja -76 084 € (2022). Kohteessa on lisäksi suuria korjaustarpeita, joiden taloudellinen vaikutus on merkittävä. Kohteella on siten nykyisellään negatiivista vaikutusta kunnan talouteen.

Sote -tilojen osalta Nousiaisten kunta on vuokrannut vuodesta 2023 alkaen Sote:n käyttämä Moision vanhainkoti (Moisiokoti) kiinteistön Varsinais-Suomen Hyvinvointialueelle vuoden 2025 loppuun saakka. Vuoden 2024 aikana laadittiin erillinen selvitys, jossa on kuvattu eri vaihtoehdot kiinteistön jatkokäytölle järjestelyvaihtoehdot sekä näiden riskit ja taloudelliset vaikutukset kunnalle.

7 STRATEGISTEN TAVOITTEIDEN MITTARIT

Strategisten tavoitteiden toteutumista mitataan erilaisilla toisiaan tukevilla mittareilla. Organisaatiossa määritetään kullekin mittarille tavoitetason ja seuraa toiminnan kehittymistä kohti tavoitteita. Strategian

toteutumista ja omaisuudenhallinnan kehittymistä voidaan mitata tilankäytön, kulujen, energiankulutuksen muutoksen, sekä huollon ja kunnossapidon suunnitelmallisuuden osalta. Asetettujen tavoitteiden toteutumisen seurantaan voidaan käyttää seuraavia mittareita. Lisäksi voidaan määrittää erillisiä mittareita eri osa-alueille ja määrittää näille tavoitetasoja.

Tilankäyttö

Toiminnallisia tiloja huoneala m² / kuntalainen

Toiminnallisia tiloja kerrosala m² / kuntalainen

Bruttoneliöiden vähentäminen/lisääminen % per 2030

Toiminnallisten tilojen keskimääräinen käyttöaste %

Kulut

Korjausvaje / kuntalainen

Korjausvaje / brm²

Keskimääräinen kuntotaso %

Kuntotaso % per rakennustyyppi esim. koulurakennukset

Rakennusten korjausvastuu / brm²

Energiankulutus

Päästöt

Energiatehokkuusratkaisut

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

Huollon ja kunnossapidon suunnitelmallisuus

Huoltopyyntöjen reagointiajat

Huoltokalenterin käyttö

Kunnossapitokorjausten budjetissa pysyminen

Kunnossapitosuunnitelmien ajantasaisuus

8 STRATEGISET VALINNAT JA TOIMET TAVOITTEISIIN PÄÄSEMISEKSI

8.1 Rakennusten arviointiperusteet

Kunnassa tunnistetaan toiminnan kannalta merkittävimmät kiinteistöt. Rakennusomaisuuden arvioinnissa on selvitetty käyttäjäkyselyin tilojen soveltuvuutta toiminnan tarpeisiin. Toimintaan soveltuvuuden lisäksi Moision vanhainkoti- ja Nummen koulukiinteistöön laadittiin nykytilaselvitykset, joissa selvitettiin kiinteistöjen nykytila teknisestä, toiminnallisesta ja taloudellisesta näkökulmasta, sekä tämän pohjalta tuotettiin ehdotus kyseisten kiinteistöjen jatkokäytölle. Kohdekohtaiset tavoitteet ja toimenpiteet löytyvät tämän strategiadokumentin liitteestä.

Tilojen soveltuvuus toimintaan: Sivistysosaston tilojen soveltuvuutta arvioitiin sivistysosaston edustajille suunnatun käyttäjäkyselyn pohjalta. Kysymysten 1-6 kohdalla tilankäyttäjän edustaja arvioi tarkasteltavia asioita **asteikolla 1-5** kustakin kohteesta (1 = tila soveltuu toimintaan huonosti, 5 = tila soveltuu toimintaan erittäin hyvin) ja kaikista vastauksista laskettiin keskiarvot. Lisäksi tilankäyttäjän edustaja pääsi antamaan arvioimaan tilojen soveltuvuutta vapaamuotoisesti sanallisesti.

Arvioinnin kysymykset:

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

Arvioitavat tilat:

Koulut:

- Henrikin yhtenäiskoulu A-osa
- Henrikin väistökoulu
- Nousiaisten lukio
- Kirkonpiirin koulu
- Valpperin koulu

Päiväkodit:

- Nuppulan päiväkoti
- Paijulan päiväkoti
- Puolenhehtaarin päiväkoti
- Vappulan päiväkoti

Kulttuuri- ja liikunta

- Nousiaisten kirjasto
- Nouste Areena
- Nuorisotilat

Tulosten perusteella arvioitavien tilojen arvosanojen keskiarvo tilojen soveltuvuudesta oli pääosin välillä 3,0 – 5,0. Arvioitavista asioista tilojen soveltuvuus toiminnan tarpeisiin. Kysymys 3. *Onko tilojen sijainti tarkoituksenmukainen?* sai keskimäärin korkeimmat pisteet (4,7) ja kysymys 2. *Ovatko tilat esteettömät?* sai toiseksi korkeimmat pisteet (4,5). Samaan pistemäärään ylsi kysymyksen 4. *Soveltuvatko tilat vapaaehtoistoiminnan tarpeisiin?* -vastaukset. Heikoimmat pisteet saivat kysymyksen 1. *Ovatko tilat oikean kokoiset?* -vastaukset (3,9).

Täydet pisteet tilojen soveltuvuuden osalta käyttäjäkyselyssä saivat **Kirkonpiirin ja Valpperin koulut, sekä Nouste Areena (5,0/5,0 pistettä)** ja toiseksi korkeimmat pisteet sai **Paijulan päiväkoti (4,8 pistettä)**. Lisäksi **Henrikin yhtenäiskoulun A-osa ja Nuppulan päiväkoti** ylsivät korkeisiin pisteisiin (**kukin 4,5 pistettä**).

Matalimman pistemäärän sai **Nousiaisten kirjasto (2,8 pistettä)**. Mataliin pisteisiin vaikuttivat tilojen koon riittävyys palvelemaan eri käyttäjäryhmiä. Lisäksi kohteen hiljaisten tilojen ja kokoustilojen puute, sekä heikko muunneltavuus madalsivat osaltaan kohteen soveltuvuuspisteitä. Tilat eivät myöskään ole esteettömät, eivätkä vastaa riittävästi vapaaehtoistoiminnan tarpeisiin. Kirjastossa koetaan tilankäyttäjän vastausten perusteella olevan myös teknisen kuntotason puolesta olevan suurta korjaustarvetta. Toiseksi matalimmat pisteet sai **Vappulan päiväkoti (3,7)**. Tiloja ei ole alun perin suunniteltu päiväkodin tarpeisiin ja siten huonetilojen sijoittelu hankaloittaa toimintaa. Lisäksi varastotilat koetaan puutteellisiksi. Kolmanneksi matalimmat pisteet saanut **Henrikin väistökoulu (3,8)**. Vaikka tilat koetaan hyvät väistötiloiksi, tiloissa on

kuitenkin haasteina siirtyminen kerrosten välissä, sekä ahtaat eteistilat. Tärinä ja askeläänieristys koetaan tilojen osalta haasteeksi. Ulkoalueiden osalta haasteellista ovat pihan toiminnallisuus ja liikenteenohjaus.

Yhteenvedona tilat soveltuvat toiminnan tarpeisiin keskimäärin hyvin. Erityisesti Henrikin yhtenäiskoulun B-osan rakentaminen on sivistysosastolle ja kunnalle merkittävä hanke. Lisäksi toiminnallisesti erityisen toimivaksi on koettu yhtenäiskoulun ja lukion yhteistoiminta. Lisäksi hyvien liikenneyhteyksien varrella sijaitseva Noustareena palvelee hyvin käyttäjätarpeita. Yleisesti tiloissa toimiminen ja tilojen saavutettavuus on pääosin tarkoituksenmukaista ja sujuvaa. Saatujen vastausten perusteella arvioitujen tilojen osalta kokonaispistemäärä tilojen soveltuvuudelle oli (4,28/5,0). Pistemäärässä on huomioitu kaikkiin kysymyksiin saadut vastaukset. Erityisesti tilojen sijainti ja esteettömyys koetaan vastaavan tiloissa harjoitettavan toiminnan asettamia vaatimuksia. Erityisesti tunnistettuna haasteena on noussut tilojen koko ja tilojen käyttöasteet tulevaisuudessa.

8.2 Kiinteistöomaisuuden hallinta

Kunnan kiinteistöomaisuuden hallinnan taustalla on kiinteistöille asetetut strategiset tavoitteet. Kiinteistöomaisuuden hallinta perustuu kunnan kiinteistöjen ja tilojen omistukselle, käytölle ja kehittämiselle asetettuihin tavoitteisiin.

Strategian laadinnan yhteydessä kiinteistöille määriteltiin salkkuluokitus Ympäristöministeriön Terveet tilat -toimintamallin pohjalta seuraavalla salkkujaottelulla:

Teknistä tilaa kuvaava salkkujako

1. Pidettävät rakennukset, joita voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa
2. Kehitettävät ja pidettävät rakennukset, joita korjataan tai korvataan uudisrakennuksella palvelutuotantoa varten
3. Kehitettävät rakennukset, joista luovutaan eli kiinteistökehityskohteet, jotka korjataan ja myydään tai myydään sellaisenaan
4. Luovutettavat rakennukset, jotka myydään tai puretaan.

5. Selvitettävät rakennukset, rakennukset, jotka ovat selvityksen alla ja riippuvat esimerkiksi siitä jatkaako nykyinen tilankäyttäjä kohteessa

Käyttötarvetta kuvaava luokka:

A-luokka: Rakennukset palvelevat kunnan ydintehtäviä ja niitä kehitetään

B-luokka: Rakennusten jatkokäyttöä tarkastellaan palveluverkkoanalyysin kautta

C-luokka: Rakennuksia ei tarvita enää kunnan perustehtävien hoitamiseen.

Taulukko 11. Nousiaisten kunnan rakennusten salkkujaottelu ja kuntotaso.

Kiinteistö	Osoite	Salkku	Luokka	Lisätiedot
Henrikin yhtenäiskoulu A-Osa	Moisiontie 16		1 A	
Henrikin yhtenäiskoulu Väistötilat	Moisiontie 16		1 A	Väistökouluina uuden B-osan valmistumiseen asti, jonka jälkeen rakennus toimii kunnan muussa käytössä, kuten kunnantalona.
Nummen koulu	Koulutie 4		4 C	Rakennuksen liikuntasalia ja teknisentyönluokkaa käytetään uuden B-osan valmistumiseen asti, jonka jälkeen rakennuksella ei ole kunnalle käyttöä.
Kirkonpiirin koulu	Vahdontie 52		1 B	Käyttöaste tulee laskemaan ja rakennuksen käyttöastetta tulee tarkastella säännöllisin väliajoin.
Nousiaisten lukio	Moisiontie 16		1 A	
Valpperin koulu	Urheilutie 12		1 B	Käyttöaste tulee laskemaan ja rakennuksen käyttöastetta tulee tarkastella säännöllisin väliajoin.
Moduuliopetustila + nuorisotila	Moisiontie 16		5 B	Kyseessä on väliaikainen moduulirakenteinen rakennus, jonka käyttöikä on tavanomaista rakennusta selvästi lyhyempi ja tulee melko nopeasti käyttöikänsä päähän. Korvaava tila mahdollisesti nykyisestä väistökouluurakennuksesta.
Pajulan päiväkotij ja liikuntatila	Mietoisentie 360		1 B	Rakennuksen pihapiiriä on muokattu päiväkotitoimintaa varten.
Nuppulan päiväkotij	Maskuntie 26		1 A	
Puolen hehtaarin päiväkotij	Vahdontie 26		1 A	

Vappulan päiväkot	Oikotie 5	5 B	Kyseessä on väliaikainen moduulirakenteinen rakennus, jonka käyttöikä on tavanomaista rakennusta selvästi lyhyempi ja tulee melko nopeasti käyttöikänsä päähän.
Moision vanhainkoti	Moisiontie 18	4 / 5 B	Rakennus on pääosin Varhan käytössä ja Varha on luopumassa tiloista. Tilat jaetaan kahtia Henriikka erilleen, Tupala ja toimistotilat (Varha)
Liikuntahalli Noust Arena	Koljolantie 34	1 A	
Rantapihan päärakennus ja sauna	Savojärventie 101	1 A	Päärakennus vuokrattu ulkopuoliselle.
Urheiluvarasto ja paviljonki	Vahdontie 1	1 A	
Falkinkosken sauna	Valpperintie 560	2 A	Nykyinen saunarakennus puretaan ja korvataan 2024-2025 uudisrakennuksella.
Nuorison vapaa-aikamaja	Maskuntie 79	2 B	Kyse on pikemminkin mökistä kuin rakennuksesta, joka on käyttöikänsä lopussa, mutta toimii tässä käytössä.
Kirjasto	Moisiontie 17	1/2 A	
Keskusvarasto	Maskuntie 79	1 A	
Nummen paloasema	Mietoistenkuja 5	1/2 B	Pelastustoimi ei ole enää kunnan vaan Varhan vastuulla.
Kunnantalo	Moisiontie 19	5 A	Kyseessä on väliaikainen moduulirakenteinen rakennus, jonka käyttöikä on tavanomaista rakennusta selvästi lyhyempi ja tulee melko nopeasti käyttöikänsä päähän. Kunnantalo voi siirtyä nykyiseen koulun väistö rakennukseen 2026 kesän aikana.
Terveystalo	Torikuja 8	1 B	Terveystalo ei ole enää kunnan, vaan Varhan vastuulla.
Valpperin paloasema	Valpperintie 991	2 B	Pelastustoimi ei ole enää kunnan vaan Varhan vastuulla.
Seuratalo Kalliopohja	Hääveläntie 9	4 C	Kunta omistajana kiinteistössä, josta voidaan luopua pikaisesti.
Pikisaari	Pikisaarentie 148, Masku	4 C	Maskun ja Nousiaisten yhteisomisteinen saunakiinteistö, jonka kunta on valmis myymään.
Valpperinkota	Urhilutie 17	1 A	

8.3 Rakennusmäärän sopeuttaminen

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

8.4 Kiinteistökehitys

Mahdolliset kiinteistökehitystoimet tulisivat keskittymään Nummen koulukiinteistön kehittämiseen. Optimaalisena vaihtoehtona nähdään kyseisen koulurakennuksen purkaminen ja alueen kaavoittaminen asuintaloteiksi ottaen huomioon sijaintitekijät, sekä alueen nykyinen asuntotarjonta. Nykyinen vuokraustoiminta on tappiollista, eikä sitä ole siten perusteltua jatkaa nykyisen kaltaisena. Lisäksi nykyisessä rakennuksessa arvioidaan olevan huomattava korjausvaje.

8.5 Vuokran määrittäminen ja vuokratilojen luovutus

Kunnalla on käytössä sisäisen vuokran järjestelmä omassa käytössä olevien tilojen osalta. Sisäisen vuokran järjestelmässä vuokra kohdennetaan tiloittain käyttäjäyksiköille, tiloille kohdistuvien kulujen mukaisesti. Vuokra koostuu pääoma- ja ylläpitovuokrasta. Lisäksi vuokraan voi kuulua myös muita erikseen kohdennettuja kuluja, sekä jyvityksiä muista tiloista. Lisäksi kunta on solminut Varsinais-Suomen hyvinvointialueen kanssa vuokrasopimukset Sote -kiinteistöjen osalta.

8.6 Kunnossapito

Kunnossapitotoimintaa pyritään johtamaan suunnitelmallisesti ja tavoitteellisesti. Rakennusten suunnitelmallisen kunnossapidon varmistamiseksi strategisena tavoitteena on laatia kiinteistöihin pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmat (PTS), sekä ylläpitää ja päivittää suunnitelmia säännöllisesti, pyrkien ennakoivaan ja suunnitelmalliseen kunnossapitotoimintaan. Korjaustoimenpiteiden toteutusajankohtaa ja korjausten laajuutta priorisoidaan terveellisuuden, turvallisuuden ja tilankäytön näkökulmasta sekä taloudellisesta näkökulmasta kiinteistöjen, jolloin rakennusten kunnossapito pystytään optimoimaan, sekä varautumaan vuosikorjaustarpeisiin hyvissä ajoin.

8.7 Kiinteistöjen ylläpito

Kiinteistöjen ylläpitoa parannetaan laatimalla rakennuskohtaiset kunnossapito- ja huoltosuunnitelmat. Kunnan teknisten palveluiden osastolla on kiinteistönhallinnan työkaluna käytössä Senaatin Skenarios-tilatietopalvelu, johon on viety kaikki kunnan omistamat kiinteistöt. Palvelu mahdollistaa kunnossapito- ja huoltosuunnitelmien laadinnan. Strategisena tavoitteena on laatia kyseiset PTS- ja huoltosuunnitelmat, sekä lämmityksen, veden ja sähkön kulutustiedot kyseiseen palveluun, jolloin kaikki kiinteistötieto on kootusti yhdessä tietopalvelussa. Tavoitteena on ylläpitää ja johtaa kiinteistöomaisuutta tiedolla, sekä varautua muutoksiin ja korjaustarpeisiin ennakoivasti. Samalla otetaan käyttöön tikettijärjestelmä vikailmoitusten vastaanottoon, jolloin vika- ja huoltohistoria säilyy sähköisenä. Kiinteistöhuollolle ja ylläpidolle määritetään laatutaso, sekä kuvataan kiinteistönhoidon vastuurajat ja tehtävät. Kullekin kohteelle määritetään kohdekohtaiset käyttö- ja ylläpito-ohjeet.

Kiinteistöjen ylläpidon kannalta merkittävän haasteen muodostaa kiinteistönhallinnan nykyisten resurssien riittävyys. Kiinteistöomaisuuden hallinnasta vastaa kiinteistöstrategian laatimishetkellä yksi henkilö, mikä asettaa haasteita kiinteistöomaisuuden hallinnan kehittämiseksi. Kiinteistöomaisuutta tulee johtaa ja kehittää pitkäjänteisesti ja suunnitelmallisesti riittävällä työvoimalla ja tarpeenmukaisilla resursseilla.

8. Energiatehokkuus ja ilmasto

Nousiaisten kunta on liittynyt Elinkeinoelämän energiaterhokkuussopimukseen ja siten sitoutunut tehostamaan energiankäyttöään tavoitteiden mukaisesti. Nousiaisten kunnalla on lisäksi valmisteilla Ilmastolain 14 a§:n mukainen ilmastosuunnitelma.

Kiinteistöjen osalta energiatehokkuuteen voidaan vaikuttaa korjaushankkeissa niin rakenne-, LVI kuin sähkötekniikassa. Lämmitysmuodon valinnalla ja ilmanvaihdon parannustoimenpiteillä, sekä sähköjärjestelmiin liittyvillä parannuksilla ja rakennetiiveydellä voidaan saavuttaa huomattavia energiatehokkuussäästöjä. Teknisten tukipalveluiden tavoitteena on selvittää kokonaisvaltaisesti energiatehokkuuden parantamistoimenpiteitä. Lyhyen aikavälin strategisena tavoitteena on laatia vuoden 2025 aikana selvitykset suurimman energiansäästöpotentiaalnin omaavista rakennuksista, mikä sisältää energialukkien nykytilan analysoinnin ja parannustoimenpiteet energialuokan nostamiseksi, sekä toimenpiteiden kustannusvaikutuksen arvioinnin. Kyseiset selvitykset huomioidaan vuoden 2025 budjetissa.

9 KIINTEISTÖSTRATEGIAN TOTEUTUMINEN

Kiinteistöstrategian toteutuminen varmistetaan käytännön toimilla ja niiden säännöllisellä seurannalla strategisiin tavoitteisiin pääsemiseksi, sekä kiinteistöstrategiaryhmän ohjauksella ja arvioinneilla. Strategisiin tavoitteisiin pääsyyllä asetetaan konkreettiset vuosikohtaiset osatavoitteet, joiden saavuttamista seurataan vuosittain. Strategiatyöryhmä yhdessä strategiakonsultin kanssa käy läpi vuosittain asetettuja tavoitteita ja niiden saavuttamista. Lisäksi kiinteistökannan teknistä kuntotasoja seurataan säännöllisesti, sekä tarkennetaan kunnossapidon suunnitelmia sen pohjalta. Tavoitteena on taata systemaattinen ja vastuullinen kiinteistönpito, sekä riskien hallinta.



Kiinteistöesittely

Sisällysluettelo

- Koulutie 4 – Nummen koulu
- Moisiontie 18 – Moision vanhainkoti



Koulutie 4 – Nummen koulu



Koulutie 4 – Nummen koulu

Yleistiedot

Omistaja: Kunta

Kerrosala: 3 440 m²

Kuntoluokka: Heikko/Kohtalainen

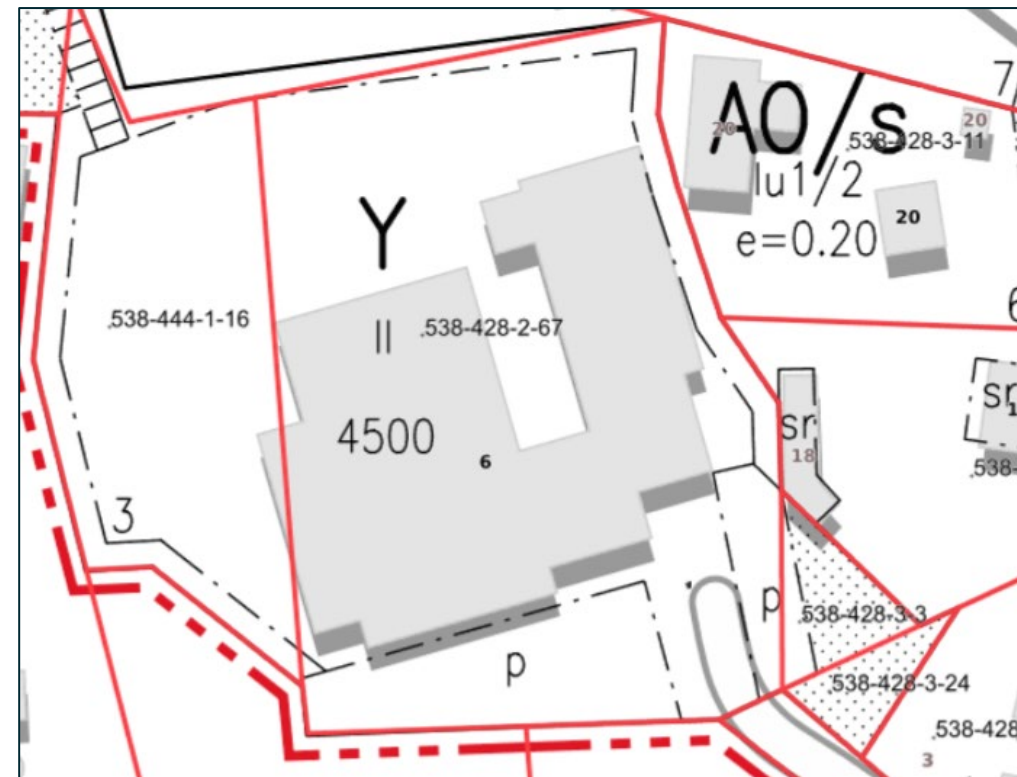
Tekninen nykyarvo: 50 % (arvio)

Salkku: Luovuttavat rakennukset. Rakennusta ei tarvita enää kunnan perustehtävien hoitamiseen

Taloustiedot

Kohteen vuokratuotot vuonna 2023 olivat suuruudeltaan 24 164,0 € vuodessa, josta sisäisen koulun maksama sisäisen vuokran osuus on 14 743,0 €. Kohteen ylläpitokulut vuonna 2023 ovat 123 815,0 € vuodessa, mikä vastaa 3,0 €/kem²/kk. Rakennukseen on lisäksi odotettavissa laajat kunnossapito- ja ajanmukaistamistoimenpiteet, joiden taloudellinen vaikutus on merkittävä.

Kohde kartalla



Koulutie 4 – Nummen koulu

Kaava- ja tonttitiedot

Tunnus: 538-428-2-67

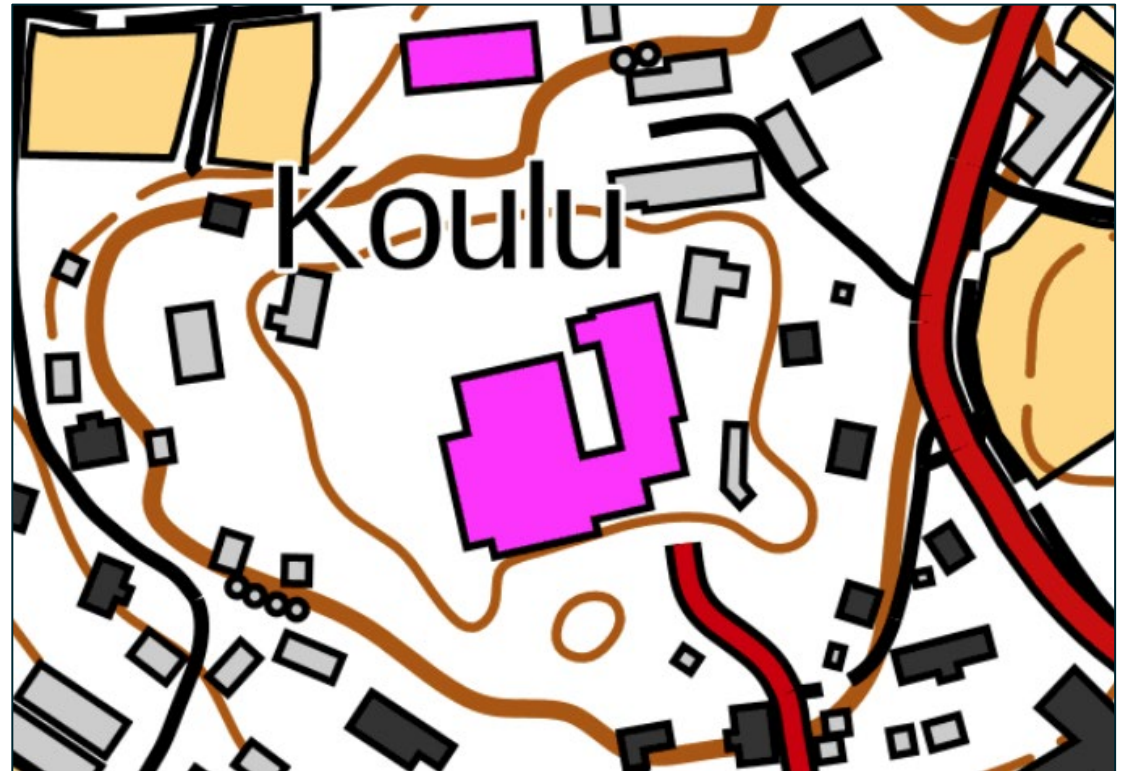
Kaavamääräyslyhenne: Y – Yleisten rakennusten korttelialue.

Käyttö

Rakennuksessa on nykyisellään pienimuotoista toimintaa ja siinä on vuokralaisina eri järjestö- ja harrasteryhmiä.

Lisäksi koulu käyttää rakennuksen liikuntatiloja.

Asemakaava



Koulutie 4 – Nummen koulu

Merkittävimmät korjaustarpeet

Rakennukseen ei ole tehty merkittäviä peruskorjauksia. Rakennuksen tekniset järjestelmät ovat pääosin rakennus ja laajennus vuosilta. Erityisesti tekniikka on pääosin 1980-luvulta ja vaatii siten uusimista. Lisäksi rakennuksen julkisivut ja ulkopuoliset rakenteet ovat monin paikoin heikossa kunnossa ja vaativat kiireellistä peruskorjausta. Rakennuksen kattorakenteita ei ole peruskorjattu perusteellisesti ja siten vanhempi osuus katosta lähestyy teknisen käyttöikänsä loppua.

Rakennuksen sisäpuolisissa tilapinnoissa on havaittavissa käytönaikaisen kuluman aiheuttamia korjaustarpeita. Lisäksi rakennuksessa on todettu sisäilman aiheuttamia haasteita, minkä vuoksi rakennusta ei ole enää pidetty opetuskäytössä. Tekniseltä nykykunnoltaan rakennus vaatii mittavan peruskorjauksen, mikäli rakennusta tullaan käyttämään.

Tuleva käyttö

Rakennuksesta luovutaan. Rakennus ei ole palveluverkon ydinkohteita, eikä palvele kunnan ydintoimintaa.

Moisiontie 18 – Moision vanhainkoti



Moisiontie 18 – Moision vanhainkoti

Yleistiedot

Omistaja: Kunta

Kerrosala: 5 289 m²

Kuntoluokka: Tyydyttävä

Tekninen nykyarvo: 55 % (arvio)

Salkku: Selvitettävät/Luovutettavat rakennukset

Taloustiedot

Kohteen vuokratuotot vuonna 2023 olivat suuruudeltaan 666 777,0 € vuodessa. Tuotossa on mukana 123 000,0 € valtiontuki, jota ei enää vuonna 2024 alkaen myönnetä. Kohteen ylläpitokulut vuonna 2023 ovat 331 210,0 € vuodessa, mikä vastaa 62,6 €/kem²/kk. Rakennukseen on lisäksi odotettavissa merkittäviä kunnossapito- ja ajanmukaistamistoimenpiteitä, joiden taloudellinen vaikutus on merkittävä.

Kohde kartalla



Moisiontie 18 – Moision vanhainkoti

Kaava- ja tonttitiedot

Tunnus:

538-427-1-184 MYLLYMÄKI (A-E)

538-427-1-183 VANHALA) (F)

Kaavamääräyslyhenne: YS - Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue

Käyttö

Rakennus palvelee nykyisellään vanhusten hoivapalvelutoimintaa. Rakennuksessa on lisäksi toimisto- ja sosiaalitylöitä, sekä valmistuskeittiö.

Asemakaava



Moisiontie 18 – Moision vanhainkoti

Merkittävimmät korjaustarpeet

Rakennuksen tekniset järjestelmät ovat pääosin alkuperäiset rakennus ja laajennus vuosilta, lisäksi tekniikkaa on uusittu tilamuutosten yhteydessä. Erityisesti rakennuksen kellaritiloissa on kosteusvaurioita mitkä tulee korjata akuuttina korjauksena.

Rakennuksen A, B, C ja D osuudella on käytetty rakenneratkaisuja, joita voidaan pitää riskirakenteina kosteusteknisen toiminnan kannalta. Rakennuksen yleiskunto on heikko ja rakennus vaatii peruskorjauksen.

Tuleva käyttö

Rakennuksen tulevaa tilaa selvitetään ja rakennuksesta luopumista arvioidaan.