



PÖYTYÄ

Toimitila- ja kiinteistöstrategia vuosille 2023 - 2028

Hyväksytty kunnanvaltuuston päätöksellä 28.11.2022 § 65
Päivitetty kunnanvaltuuston päätöksellä __/__/__ §

Sisällys

Visio	1
Johdanto.....	2
Toimeksianto	2
Strategian tarkoitus ja laajuus.....	2
Nykyinen toimintaympäristö ja tulevat muutokset.....	3
Kunnan kiinteistöomaisuus.....	3
Nykyinen toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset.....	4
Nykyinen palveluverkko ja siinä tapahtuvat muutokset	5
Omistajapoliittiset päämäärät ja periaatteet.....	7
Kunnan toimitilojen strateginen luokittelu ja salkutus.....	8
Toimitilojen salkutus	9
Erityiset jatkotoimenpiteet.....	10
Toimenpiteet kohteelle <i>Riihikosken toimipiste</i> :	10
Toimenpiteet kohteelle <i>Yläneen toimipiste</i> :	11
Toimenpiteet kohteelle <i>Kaulanperän koulu</i> :.....	11
Toimenpiteet kohteelle <i>Luontokapinetti</i> :.....	12
Liikuntapaikat.....	13
Toimenpiteet, liikuntapaikat:.....	14
Sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä olevat kiinteistöt.....	15
Kunnan sosiaali- ja terveydenhuollon kiinteistöt	15
Toimenpiteet, sote-kiinteistöt:	16
Asuinhuoneistot.....	17
Yhteenveto vuokra-asunnoista	17
Asuinhuoneistokannan kehittäminen	19
Toimenpiteet, asuinhuoneistokanta:	20
Kunnan rakentamattomat maa-alueet	21
Periaatteet toimitiloista ja kiinteistöistä luopumiselle.....	22
Kiinteistöjen ylläpito ja saneeraus	23
Strategian tavoitteet ja seuranta.....	24
Tavoitteet.....	24
Seuranta.....	25
Toimenpidesuosituksukset	26

Visio

Pöytyän kunta panostaa laadukkaisiin, monikäyttöisiin ja kustannustehokkaisiin kiinteistöihin osana vetovoimaista kuntastrategiaa sekä luopuu tarpeettomista tiloista ja kiinteistöistä.

Tilankäyttö on tehokasta ja tilojen käyttäjät ovat tyytyväisiä kiinteistöjen laatuun. Kiinteistöistä on laadittu kattavasti kunnossapitosuunnitelmat ja sisäilmaolosuhteet ja muut tilojen käyttöön liittyvät ongelmat ovat hallinnassa. Kiinteistöistä aiheutuvat kustannukset pidetään kunnan talouden kantokyvyn mukaisina.

Johdanto

Toimeksianto

Pöytyän kunnanhallitus päätti 13.09.2021 § 299 perustaa kuntaan kunnanhallituksen alaisuudessa toimivan toimitila- ja kiinteistötoimikunnan. Toimikunnan tehtävänä on kunnan toimitiloja ja kiinteistöjä koskevissa laajoissa kysymyksissä löytää yhteinen näkemys ja esitys kunnanhallitukselle. Toimikunnan tulee työssään yhteensovittaa tilatarpeet ja kunnan talouden kestävyys. Toimikunnan keskeiseksi tehtäväksi kunnanhallitus määräsi laatia valtuuston hyväksyttäväksi pidemmän aikavälin toimitila- ja kiinteistöstrategian.

Strategian tarkoitus ja laajuus

Tämä toimitila- ja kiinteistöstrategia sisältää selvityksen kunnan rakennuksista, huoneistoista ja maa-alueista. Kunnan toimitila- ja kiinteistöstrategia ohjaa kaikkien kunnan kiinteistöjen ja toimitilojen käyttöä ja kehittämistä, ja siinä esitetään tarpeellisiksi katsotut kunnan omistamaan rakennuskantaan kohdistuvat toimenpide-ehdotukset tuleville strategiavuosille. Sen sijaan Pöytyän kunnan omistamiin rakentamattomiin maa-alueisiin kohdistuvat sitovat toimenpide-ehdotukset on jätetty tämän strategian ulkopuolelle. Strategiakaudeksi on asetettu kuusi vuotta. Tämän aikavälin katsotaan olevan riittävän pitkä varmistamaan pitkäjänteisen rakennuskannan kehittämisen.

Strategian lähtökohtana on, että käytössä olevien tilojen tulee tukea kunnan tuloksellista toimintaa. Kaikilla tilojen kehittämistoimilla edistetään palvelujen, työnteon, toiminnan ja asioinnin sujuvuutta ja parannetaan kustannusvaikuttavuutta. Tilaratkaisuissa varmistetaan tilojen terveellisyys, tieto- ja tilaturvallisuus sekä ekologinen ja taloudellinen kestävyys. Toimitila- ja kiinteistöstrategia sisältää periaatteet kiinteistöjen ja tilojen käytölle, tavoitteet toimitilojen ja kiinteistöjen hyödyntämisen tehostamiselle sekä periaatteet tarpeettomista kiinteistöistä luopumiselle.

Nykyinen toimintaympäristö ja tulevat muutokset

Kunnan kiinteistöomaisuus

Pöytyän kunnan omistuksessa ja hallinnassa on yhteensä 57 toimitilakäytössä olevaa rakennettua kiinteistöä.¹ Näiden kiinteistöjen rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on noin 71 500 k-m². Vuoden 2023 alusta lukien Pöytyän kansanterveystyön kuntayhtymältä Pöytyän kunnan omistukseen siirtyvät lisäksi Riihikosken terveysaseman, Kyrön terveysaseman ja Yläneen terveysaseman kiinteistöt. Elisenvaaran oppimiskeskus, Yläneen varhaiskasvatusyksikön rakennus sekä Riihikosken yhtenäiskoulun väistötilat ovat kunnan hallinnassa kiinteistöleasing-sopimuksilla. Kunnan omistuksessa on 6 muualla kuin toimitilakiinteistöjen yhteydessä sijaitsevaa liikuntapaikkaa. Kuntakonsernin omistuksessa on lisäksi yhteensä 229 vuokra-asuntoa. Kunnan maaomistuksen suuruus on yhteensä noin 1 400 hehtaaria. Tästä metsää on noin 600 hehtaaria. Metsä on pääosin jakautunut pieniin osiin eri puolille kuntaa.

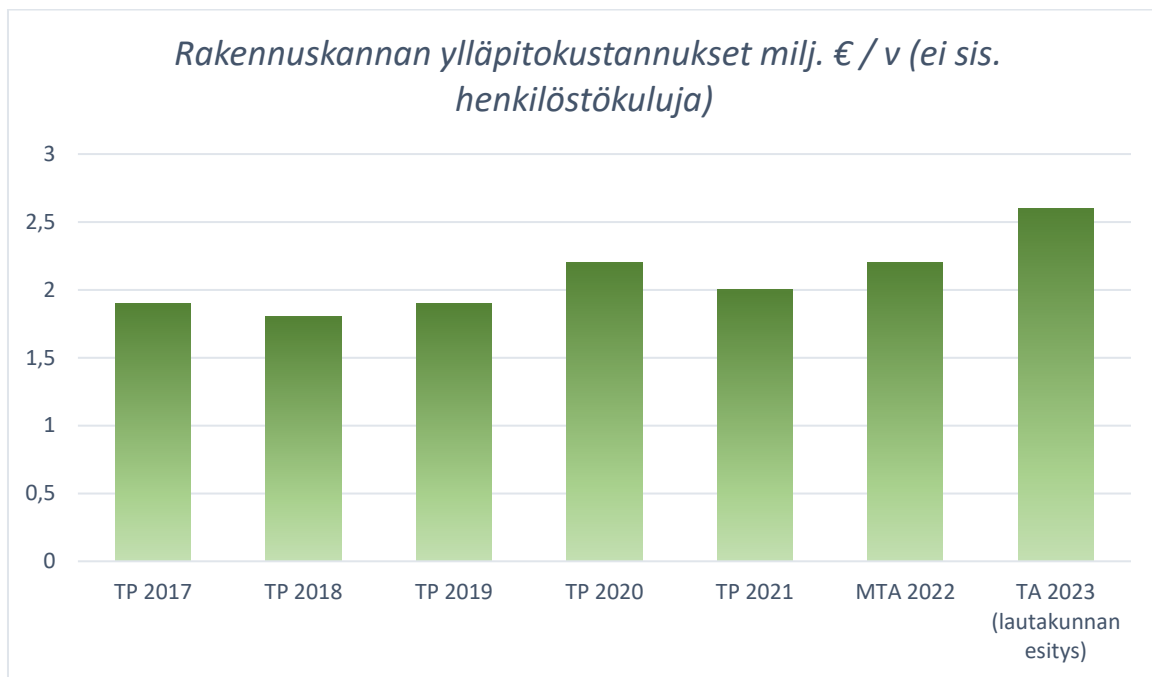
Kunnan omistamien rakennusten tasearvo vuoden 2021 tilinpäätöstietojen mukaan on 24 319 967,89 euroa.² Rakennuskannan ylläpitokustannukset ovat yhteensä n. 2 000 000 euroa vuodessa.³ Yläneen varhaiskasvatusyksikön kiinteistöleasingkustannukset ovat 88 000 euroa vuodessa ja Riihikosken yhtenäiskoulun n. 100 000 euroa vuodessa. Elisenvaaran oppimiskeskuksen kiinteistöleasingkustannukset ovat vuoden 2023 alusta lukien vuositasolla n. 810 000 euroa. Kunnan maa- ja vesialueiden tasearvo on tilinpäätöksen 2021 tietojen mukaan 5 749 804,53 euroa.⁴

¹ Tilanne syyskuu 2022.

² Vähennystä vuoteen 2020 verrattuna 857 971,99 euroa. Kuntakonsernin rakennusten tasearvo TP 2021: 37 638 041,60 euroa.

³ TP 2021.

⁴ Lisäystä vuoteen 2020 verrattuna 35 588,39 euroa. Kuntakonsernin maa- ja vesialueiden tasearvo TP 2021: 6 243 277,84 euroa.



Nykyinen toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset

Kunnan toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset vaikuttavat kunnan kiinteistötarpeisiin ja kiinteistöjen käyttöön. Väestömäärän kehitys ja ikärakenteessa tapahtuvat muutokset saattavat myös omalta osaltaan vaikuttaa kiinteistöjen käyttöön ja niiden tarpeeseen. Uudenlaiset toimintatavat, digitaalisuus, sähköinen asiointi ja etätyöskentely omalta osaltaan tulevat vaikuttamaan kunnan tilatarpeisiin. Isossa kuvassa myös kuntatalouden kiristymisellä on omat vaikutuksensa kiinteistöjen omistamiseen ja hallintaan. Vastaavasti ympäristökysymykset, kuten asetetut ilmastotavoitteet vaikuttavat pitkällä aikavälillä tehtäviin ratkaisuihin.

Toimintaympäristön suurin muutos tapahtuu sosiaali- ja terveystalouden siirtymisessä kunnalta hyvinvointialueelle vuoden 2023 alusta. Välittömänä vaikutuksena on kunnan kiinteistöjen vuokraaminen 3+1 vuoden sopimuksella hyvinvointialueelle. Samalla Pöytyän kansanterveys-työn kuntayhtymän omistuksessa kunnan alueella nyt olevat kiinteistöt siirtyvät suoraan kunnan omistukseen. Pidemmällä aikavälillä tällä muutoksella lienee vaikutusta myös kunnan alueella olevaan palvelurakenteeseen ja siten myös näiden kiinteistöjen tarpeeseen ja ylläpitoon.

Väkiluvun ja ikärakenteen muutoksilla on pitkällä aikajänteellä vaikutusta kiinteistöjen käyttöön ja tarpeisiin. Tämän hetken ennusteen mukaan kunnan väkiluku on laskeva ja ikärakenne vanheneva. Myös lasten määrä on ennusteissa laskeva. Vastaavasti työikäisten määrän ennustetaan suhteellisesti laskevan, millä puolestaan on vaikutusta verotuloihin ja sitä kautta kunnan talouteen. Vaikka tämän strategian tarkastelujaksolla ei näillä muutoksilla ole vielä erityisen suurta merkitystä kiinteistöjen käytölle, niin pidemmällä aikavälillä väestön kehitys tulee näkyämään myös palvelutarpeissa ja sitä kautta kiinteistöjen käytössä. Tämä on kyettävä ottamaan huomioon tulevaisuuden investointeja tehtäessä.

Energian hinnan nousu on tämän strategian laatimisen hetkellä ollut erityisen nopeaa. Myös nousseet materiaalikustannukset ovat aiheuttaneet kasvua kunnan omistamien rakennusten ylläpitokuluihin. Yhä nousevat ylläpitokulut luovat aiempaa vahvemman kannustimen tilojen tehokkaaseen käyttöön. Kunnan toimitilojen ylläpitokustannuksia ei tulevaisuudessa pystytä ratkaisevasti alentamaan muulla tavalla kuin tiloja vähentämällä ja luopumalla osasta tuottamattomia tiloja.

Nykyinen palveluverkko ja siinä tapahtuvat muutokset

Vuoden 2023 alusta kunnan oma palveluverkko tulee supistumaan merkittävästi sosiaali- ja terveyspalvelujen siirtyessä hyvinvointialueen järjestettäväksi. Kiinteistöjen näkökulmasta nämäkin palvelut säilyvät Pöytyällä vähintään 3 vuotta ja edellyttävät siten kiinteistöjen ylläpitoa kuten tähänkin asti. Kunnan omistukseen siirtyvät myös kuntayhtymän terveyskeskus ja vuodeosasto Riihikoskella sekä Kyrön ja Yläneen terveysasemat. Kiinteistöjen ylläpidon osalta tämä tulee asettamaan uusia vaatimuksia kunnan kiinteistötoimelle.

Kunnan omien peruspalveluiden näkökulmasta palveluverkko tiivistyy varhaiskasvatuksen, yhtenäiskoulun, kirjaston ja vapaa-ajan kiinteistöihin. Näiden lisäksi tarvitaan toimistotilat hallinnon, sivistyksen ja teknisen toimen tarpeisiin sekä erilaisia tiloja teknisten palvelujen tarpeisiin. Näistä esimerkiksi keskuskeittiö on sijoitettu Riihikoskelle ja tuottaa jatkossa keskitetysti kaikki kunnan tarvitsemat ateriapalvelut.

Varhaiskasvatuksella on toimivat tilat kaikissa kolmessa taajamassa. Kyrön osalta toimitaan osin vuokratiloissa ja tilan tarve näyttäisi jatkuvan pitkälle 2020-luvulle. Varhaiskasvatuksen tilojen osalta ei suurta muutosta ole nähtävissä strategian tarkastelukaudella. Koulutilojen osalta on kouluverkkoratkaisussa päädytty kolmeen yhtenäiskouluun ja lukioon. Kyrössä toimitaan yhtenäiskoulun osalta edelleen kahdessa paikassa ja mahdollinen muutos on kiinni oppilasmäärän kehityksestä. Lukion uudet tilat sijaitsevat Kyrön Elisenvaaran oppimiskeskuksessa. Kirjastoilla on omat tilat kunnan kaikissa kolmessa taajamassa. Omatoimikirjaston avulla aukioloajat ovat kaikissa kolmessa kirjastossa kattavat. Vapaan sivistystyön osalta kunnalla on toimintaa sekä omissa että vuokratuissa tiloissa. Lähtökohdan tulisi olla, että kansalaisopisto pystyisi mahdollisimman kattavasti käyttämään kunnan omia tiloja.

Keskushallinnon, sivistyksen ja vapaa-ajan palveluiden hallinto on keskitetty Kyrön toimipisteeseen, joka jatkossakin on ainoa riittävän suuri ja esteetön rakennus hallinnollisten palveluiden ylläpitämiseen. Keskushallinnon alaiset työllistämispalvelut on keskitetty Auvaisten Taitotalolle. Työllistämispalvelut ovat muutoksessa, kun vuoden 2023 alussa osa niistä siirtyy hyvinvointialueelle ja vuoden 2025 alusta toteutetaan laaja työllisyys- ja elinkeinopalveluiden uudistus, jonka kunnittaisia vaikutuksia tilatarpeisiin on tässä vaiheessa vaikea ennustaa.

Teknisen toimen hallinnolliset palvelut sijaitsevat Riihikosken virastotalolla. Virastotalolta on lisäksi vuokrattu tilat työterveydelle ja vuoden 2023 alusta hyvinvointialueelle. Kuntalaisten ja yritysten palveluiden näkökulmasta tavoitteena tulee olla näiden vuokrasopimusten jatkuminen myös tulevaisuudessa. Riihikoskella sijaitseva perusturvan talo vuokrataan vuoden 2023 alusta hyvinvointialueelle vähintään kolmeksi vuodeksi.

Kunnan tarjoamien vapaa-ajan palveluiden käytössä on lisäksi rakennuksia, alueita ja liikuntapaikkoja eri puolella kuntaa. Näistä osa on koko kuntaa palvelevia ja osalla taas on merkitystä paikallisesti pienemmille käyttäjäryhmille. Osan kohteista ylläpidosta vastaa tällä hetkellä yhdistykset tai urheiluseurat. Koulujen yhteyteen on kasvanut varsin kattavatkin vapaa-ajan harrastusmahdollisuudet. Vapaa-ajan ja liikuntapaikkojen osalta kunnassa tulisi tehdä kattava kehittämissuunnitelma tuleville vuosille yhteistyössä käyttäjien, yhdistysten ja seurojen kanssa. Näiden kohteiden merkitys kasvaa sekä ennalta ehkäisevässä työssä että kunnan pito- ja vetovoiman kehittämisessä.

Kunnan omien peruspalveluiden osalta ei strategian tarkastelukaudella ole nähtävissä suuria muutoksia. Työelämän murros, etä- ja hybridityö sekä digitalisaation kehitys saattavat tuoda tulevaisuudessa joustavuutta hallinnollisten tilojen käyttöön ja neliömääriin. Tilojen moni- ja yhteiskäyttöä tulisi kehittää ja erityisesti uusien yhtenäiskoulujen tilat tulisi saada monipuoliseen käyttöön myös ilta-aikaan. Uusia tiloja tai olemassa olevien tilojen peruskorjauksia suunniteltaessa tilojen moni- ja yhteiskäyttö tulisi aina huomioida.

Omistajapoliittiset päämäärät ja periaatteet

Päämääränä on kunnan kiinteistövarallisuuden hallinta ja hoitaminen **tehokkaalla, kestäväällä** ja **kunnan kokonaisedun varmistavalla** tavalla nykyisissä ja muuttuvissa olosuhteissa.

Näiden päämäärien saavuttamiseksi tässä strategiassa asetetaan toimitilojen ja kiinteistöjen hallinnoimiselle seuraavat periaatteet.

- ✓ Kaikki tilat tukevat tuloksellista toimintaa. Tilojen kehittämisellä edistetään palvelujen tarjoamisen, työnteon ja asiointin sujuvuutta ja parannetaan kustannusvaikuttavuutta.
- ✓ Kunnan käytössä olevat toimitilat ovat kestäviä, terveellisiä ja turvallisia.
- ✓ Uusissa tilatarpeissa hyödynnetään ensisijaisesti kunnan jo omistuksessa olevia tiloja.
- ✓ Uusien kiinteistöjen ja toimitilojen kohdalla ratkaistaan tapauskohtaisesti omistus- ja hallintamuoto sekä investointien toteutusratkaisut.
- ✓ Monikäyttöisyys ja tilojen muunneltavuus huomioidaan peruskorjauksia tai uusia rakennuksia suunniteltaessa. Tilojen moni- ja yhteiskäyttöä lisätään.
- ✓ Vajaakäytössä olevia vanhoja tiloja voidaan harkinnanvaraisesti antaa esim. kolmannen sektorin käyttöön käypää vuokraa halvemmalla.
- ✓ Käyttöä vailla olevista kiinteistöistä luovutaan.
- ✓ Kiinteistöjä ylläpidetään ennakoivasti ja ylläpidon prosessit ovat toimivat.

Näiden periaatteiden toteutuminen tulee varmistaa kaikissa kunnan omistuksessa tai määräysvallassa olevaa kiinteistövarallisuutta koskevissa ratkaisuisissa.

Kunnan toimitilojen strateginen luokittelu ja salkutus

Kunnan toimitilat jaotellaan viiteen eri luokkaan ja sijoitetaan näiden luokkien mukaisiin salkkuihin. Jaottelu huomioidaan arvioitaessa toimitiloihin ja kiinteistöihin kohdistuvien toimenpiteiden toteuttamista. Raja luokittelujen välillä määrittyy sen mukaan, kuinka vahva intressi kunnalla on omaisuuden omistukseen ja hallintaan, ei pelkästään sen mukaan, onko omaisuuserä kunnan käytössä vai ei. Kunnassa on ymmärrettävä, että kiinteistöjen omistaminen ei voi olla itseisarvo, vaan jokaisella kiinteistöllä tulisi olla selkeä suunnitelma, mihin sitä tullaan käyttämään tai miten sen suhteen toimitaan.

Pidettävät toimitilat ja kiinteistöt ovat pääasiassa kunnan *strategista kiinteistövarallisuutta* käsittäen sellaiset kiinteistöt, jotka ovat välttämättömiä kunnan perustehtävien kannalta, yhteiskunnallisen, taloudellisen merkityksen tai omaisuuden luonteen vuoksi. Nämä kiinteistöt pidetään ja näitä kehitetään ja ylläpidetään aktiivisesti. Strategisina tavoitteina on varmistaa omaisuuden arvon säilyminen, tehokas tilankäyttö sekä tilojen turvallisuus ja käytettävyys.

Pidettävät, ei kehitettävät toimitilat ja kiinteistöt ovat pääasiassa sellaisia *käyttökiinteistöjä*, jotka on tällä hetkellä tarkoituksenmukaista omistaa kunnan tehtävien hoidon, yhteiskunnallisen tai taloudellisen merkityksen tai omaisuuden luonteen vuoksi. Ne eivät kuitenkaan ole strategisesti kunnan kannalta yhtä keskeisiä kuin pidettävät toimitilat ja kiinteistöt. Kyseisiin toimitiloihin ja kiinteistöihin tehdään vain tarvittavia ylläpitoon liittyviä huoltotoimenpiteitä.

Purettavat toimitilat ja kiinteistöt ovat niitä, joille kunnalla ei ole käyttöä ja joille ei ole löydy tietyssä määräajassa soveltuvaa uutta omistajaa. Purkamisen tulee kysymykseen lähinnä silloin, kun rakennus on huonokuntoinen, heikentää myyntimahdollisuuksia tai muodostuu kiinteistöä myytäessä purkamiskustannuksia suuremmaksi kauppahinnan rasitteeksi.

Luovutettavilla toimitiloilla ja kiinteistöillä ei ole käyttöä ja omaisuuden luonne ei rajoita luopumista, tai omaisuuden luonne voidaan huomioida myös muun omistajan toiminnassa.

Jatkoselvitettävät toimitilat ja kiinteistöt ovat sellaisia kunnan ydintoimintaan liittymättömiä strategisesti vähämerkityksisiä toimitiloja ja kiinteistöjä, joita ei ole mahdollista annetuilla arvotamisperusteilla sijoittaa mihinkään yllä olevista luokista.

Toimitilojen salkutus

Kunnan hallinnassa olevat toimitilat jaetaan salkkuihin alla olevan mukaisesti. Toimitilojen jatkoimenpiteet määräytyvät sen salkun mukaisesti, johon kyseinen toimipiste on sijoitettu.

PÖYTYÄN KUNNAN TOIMITILAT		
	<i>Nimi</i>	<i>Salkku</i>
Virastorakennukset	Kyrön toimipiste	Pidetään
	Riihikosken virastotalo	Pidetään
	Riihikosken toimipiste	Edellyttää jatkoselvitystä
	Yläneen toimipiste	Luovutaan
Koulurakennukset	Auranmaan Taitotalo (Auvaisten vanha koulu)	Pidetään
	Heikinsuon koulu	Luovutaan
	Karinaisten koulu	Luovutaan
	Kaulanperän koulu	Edellyttää jatkoselvitystä
	Kyrön koulu	
	kivirakennus	Pidetään
	puurakennus	Pidetään
	erityiskoulu	Pidetään
	iltapäiväkerho	Puretaan
	Riihikosken yhtenäiskoulu	Pidetään
	Oppimiskeskus	Pidetään
	Karhunojan koulu	Luovutaan
	Yläneen yhtenäiskoulu	Pidetään
	Palvelutalorakennukset	Kotikarpalo
Kotikarpalo laajennus 2005		Pidetään
Kv-asuntola, Taitokoti		Pidetään
Riihikoti		Pidetään
As- ja palv. Talo yhdistyksen rivitalot		
Kyrön Vanhusten talot		Pidetään
Kartanokoti		Pidetään
Yläneen vanhusten vuokratalot		Pidetään
Varhaiskasvatusyksikköjen rakennukset	Riihikosken päiväkoti	Pidetään
	Kyrön uusi päiväkoti	Pidetään
	Yläneen uusi päiväkoti	Pidetään
	Päiväkodin varasto	Pidetään
	Yläneen esikoulu	Edellyttää jatkoselvitystä
Kirjastorakennukset	Riihikosken kirjasto	Pidetään
	Yläneen kirjasto	Pidetään
Vapaa-aikakäytössä olevat rakennukset	Haukkavuori	Pidetään
	Kakarlampi	Pidetään, ei kehitetä
	Luontokapinetti	Pidetään
	päärakennus	
	nuorisotila	
	soppala	
	Kalikka	Pidetään
	Kisariihi	Pidetään
	Maauimala	Pidetään, ei kehitetä

	Kaunisranta	Pidetään, ei kehitetä
	Leiriranta	Pidetään, ei kehitetä
	Yläne, Otsolan urheilukentän var.	Pidetään, ei kehitetä
Muut rakennukset	Paloasema	Pidetään
	Työpaja Sauma	Puretaan
	Riihikosken Toimintakeskus	Pidetään
	Riihikosken varasto	Pidetään
	Kyrön varikko	Pidetään
	Yläneen varasto, Työpaja Tuuma	Pidetään
	Keskuskeittiö	Pidetään
	Riihikosken koulun varasto	Pidetään
	Vesisäiliö Yläne	Pidetään
	Vesisäiliö , Kyrö	Pidetään
	Jäteveden puhdistamo, Kyrö	Pidetään
	Vaaralan vesilaitos	Pidetään
	Pihlavan vedenottamo	Pidetään
	Yläneen Laihian vedenottamo	Pidetään
	EYK väistötilat	Luovutaan
	Riihikosken öljytorjuntavarasto	Pidetään

Erityiset jatkotoimenpiteet

Alla esitetään salkkujaon mukaisten toimenpiteiden lisäksi erityiset jatkotoimenpiteet seuraaville toimitiloille:

1. Riihikosken toimipiste
2. Yläneen toimipiste
3. Kaulanperän koulu
4. Luontokapinetti

1. **Riihikosken toimipiste.** Osoitteessa Turuntie 639, 21870 Riihikoski sijaitseva Riihikosken toimipiste on tätä strategiaa laadittaessa Perusturvan toimialan käytössä. Tiloissa sijaitsevat Perusturvan hallintopalvelut sekä mm. kunnan sosiaalityöntekijöiden työhuoneita. Tiloissa vastaanotetaan sosiaalipalvelujen asiakkaita. Rakennuksen toisessa kerroksessa sijaitsevat kokoustilat (suuri kokoustila ja pieni kokoustila). Kellarikerros on suurilta osin arkistokäytössä. Rakennuksessa sijaitsee myös kaksi asuinkäytössä olevaa huoneistoa.

Riihikosken toimipiste on rakennettu 1961 ja peruskorjattu 1995. Rakennuksen kerrospinta-ala on 1 315 k-m². Rakennuksen kunto on arvioitu välttäväksi. Rakennuksen ylläpitokustannukset vuositasona ovat 42 436,00 euroa.⁵

Toimenpiteet kohteelle *Riihikosken toimipiste:*

- Vuokrataan Varsinais-Suomen hyvinvointialueelle.

⁵ TP 2020.

2. **Yläneen toimipiste.** Yläneen toimipiste sijaitsee osoitteessa Kuntolantie 4, 21900 Yläne. Yläneen toimipisteessä on kunnan arkistotilaa 36 m². Osa rakennuksesta (47 m²) on Auranlaakson kansalaisopiston opetuskäytössä. Lisäksi toimistotilaa vuokrattuna vähäisessä määrin ulkopuolisille.⁶ Rakennuksen käyttöaste on heikko.

Yläneen toimipiste on rakennettu 1975. Rakennusta on laajennettu (nk. sosiaalisiipi) vuonna 1983. Rakennuksen maanpäällinen kerrospinta-ala on 1 022 k-m². Rakennuksen kunto on arvioitu tyydyttäväksi. Rakennuksen ylläpitokustannukset vuositasolla ovat 21 092,00 euroa.⁷ Ylläpitokustannukset kohoavat merkittävästi kaukolämmön kallistumisen myötä.

Toimenpiteet kohteelle *Yläneen toimipiste:*

- Selvitetään kohteen käyttötarvetta ja käyttäjien halukkuutta maksaa tilasta käypää vuokraa 30.6.2023 mennessä. Jos halukkaiden käyttäjien vuokrilla ei saada katettua vähintään 80 % kiinteistön kuluista, etsitään ensisijaisesti yritystoimintaa harjoittava ostaja taikka toissijaisesti yhtiöitetään ja luovutaan osuuksina.

3. **Kaulanperän koulu.** Kaulanperän koulu sijaitsee osoitteessa Kumilantie 62, 21820 Kumila. Koulutoiminta rakennuksessa päättyi vuoden 2022 syksyllä opetuksen siirtyessä uuden Elisenvaaran yhtenäiskoulurakennuksen tiloihin. Rakennus on vailla käyttöä.

Koulurakennus on rakennettu 1896 ja peruskorjattu 1983. Rakennuksen kerrospinta-ala on 571 k-m². Rakennuksen ylläpitokustannukset vuositasolla ovat 18 487,00 euroa.⁸ Rakennuksen kunnoksi on arvioitu tyydyttävä. Korjaussuunnitelman mukainen öljylämmityksen muutos maalämpöön, kustannusarvio n. 120 000 euroa.

Toimenpiteet kohteelle *Kaulanperän koulu:*

- Pidetään toistaiseksi.
- Selvitetään kunnan oma käyttö maaliskuun 2023 loppuun mennessä. Jos selvityksen perusteella kunnan omaa käyttöä ei löydy, kiinteistöstä luovutaan.

4. **Luontokapinetti.** Luontokapinetti sijaitsee osoitteessa Hovilanmäentie 2, 21900 Yläne. Luontokapinetin päärakennuksessa on pysyvä luontonäyttely sekä näyttelytila, jossa on vaihtuvia taide- ja luontonäyttelyitä. Luontokapinetin näyttelytoimintaa koordinoi 4H-yhdistys. Kiinteistöllä sijaitsevat päärakennuksen lisäksi nuorisotila Kalliola, nk. Soppalan rakennus sekä ennen asuintilana toiminut sivurakennus.

⁶ Syyskuussa 2022 tiloja oli vuokrattuina ulkopuolisille toimijoille yhteensä 62 m².

⁷ TP 2020.

⁸ TP 2020.

Luontokapinetin näyttelyiden kävijämäärä on ollut keskimäärin n. 3 500 kävijää vuodessa, joista 2 000 - 2 500 on ollut koululaisia. Päärakennuksen käyttöaste on heikko, nuorisotila Kalliolan käyttömäärät ovat nuorisopalveluiden antaman selvityksen perusteella melko vähäisiä. Soppalan rakennus on käytössä satunnaisesti. Soppalan sivurakennus on vailla käyttöä.

Päärakennus on rakennettu vuonna 1950 ja laajennettu (näyttelytila päärakennuksen takana) 1978. Luontokapinetin rakennusten yhteenlaskettu kerrospinta-ala on 1 262 k-m², josta päärakennus näyttelytiloineen n. 1 050 k-m², nuorisotila Kalliola n. 80 k-m² ja Soppala sivurakennuksineen yhteensä n. 130 k-m². Rakennusten kunnoksi on arvioitu tyydyttävä. Luontokapinetin kiinteistön ylläpitokustannukset ovat 24 152,00 euroa vuodessa.⁹

Toimenpiteet kohteelle *Luontokapinetti*:

- Pidetään.
- Keskitetään kunnan ja yhdistysten Yläneen alueen tilatarpeet Luontokapinetin rakennuksiin.
- Laaditaan kehittämissuunnitelma sekä Luontokapinetin toiminnasta että sitä ympäröivien tilojen käytöstä maaliskuun 2023 loppuun mennessä.

⁹ TP 2020. Muut Luontokapinetin toimintaan liittyvät kulut ovat 18 429 euroa vuodessa (TP 2021; ympäristökasvatus, luontokapinetin kehittäminen).

Liikuntapaikat

Kunnan alueella on yhteensä 16 kunnan ylläpitämää kuntalaisille avointa liikuntapaikkaa. Osan liikuntapaikoista ylläpidosta on sovittu kolmannen sektorin toimijan kanssa. Alla olevassa taulukossa on listattu kunnan alueen liikuntapaikat sekä niiden tarjoamat eri liikuntamahdollisuudet.

LIIKUNTAPAIKKA	OSOITE	LIIKUNTAMAHDOLLISUUDET	HOIDOSTA VASTAA
Auranmaan taitotalo (Auvaisten vanha koulu)	Auvaistentie 25, 21860 Auvainen	<ul style="list-style-type: none"> • liikuntasali • hiekkakenttä pesä- ja jalkapalloon • jääkiekkokaukalo • pituushyppypaikka • beach volley -kenttä • frisbeegolfrata 	Kunta omana työnä
Heikinsuon koulu	Heikinsuontie 365, 21840 Karinainen	<ul style="list-style-type: none"> • nurmikenttä jalkapalloon • jääkiekkokaukalo • frisbeegolf • valaistu kuntorata (1km) • retkiladut 	Heikinsuon Kyläyhdistys ry
Kaulanperän koulu	Kumilantie 62, 21820 Kumila	<ul style="list-style-type: none"> • tenniskenttä/jääkiekkokaukalo • pituushyppypaikka 	Kunta omana työnä
Kyrön koulu	Kyröntie 75, 21800 Kyrö	<ul style="list-style-type: none"> • liikuntasali • kuntosali • nurmikenttä jalkapalloon ja hiekkakenttä pesä- ja jalkapalloa varten • valaistu kuntorata (2,5km) • ulkokuntolaitteet • frisbeegolf • bmx-rata 	Karinaisten Kunto ry
Kaulanperän hiekkatekonurmi	Urheilukentäntie 3, 21820 Kumila	<ul style="list-style-type: none"> • pesäpallokenttä • huoltorakennuksessa suihku- ja wc-tilat 	Pöytyän Urheilijat ry / Pesäpallo
Kyrön maauimala	Ollilantie 12, 21800 Kyrö	<ul style="list-style-type: none"> • uima-allas (30x50m), sauna-, pesu- ja pukutilat • beach volley -kenttä 	Kyrön Seudun Kyläyhdistys ry
Kyrön urheilukenttä	Kyröntie 16, 21800 Kyrö	<ul style="list-style-type: none"> • täysimittainen yleisurheilukenttä (hyppy- ja heittopaikoilla kestopäällyste ja juoksuradalla tiilimurska) • nurmikenttä jalkapalloon • hiekkakenttä pesäpalloon • asfalttikenttä koripalloon ja tennikseen • talvella valaistu jääkiekkokaukalo 	FC KyPs ry ja Karinaisten Kunto ry
Kyrön kuntosali	Kyröntie 75, 21800 Kyrö (siirtyy Elisenvaaran oppimiskeskuksen tiloihin syksyllä 22).	<ul style="list-style-type: none"> • kuntosaliharjoittelu 	Valvonta: FC KyPs ry

Mustanojan vanha koulu	Turuntie 952, 21880 Pöytyä	<ul style="list-style-type: none"> • jääkiekkokaukalo 	Ei käytössä tällä hetkellä (syksy 2022).
Rannanmäen vanha koulu	Rannanmäentie 20, 21930 Uusikartano	<ul style="list-style-type: none"> • hiekkapintainen pienpallokenttä • talvella jääkiekkokaukalo 	Uudenkartanon Kyläyhdistys ry
Riihikosken urheilupuisto	Yläneentie 12, 21870 Riihikoski	<ul style="list-style-type: none"> • täysimittainen yleisurheilukenttä (hyppy- ja heittopaikoilla kestopäällyste ja juoksuradalla tiilimurska) • nurmikenttä jalkapalloon • asfalttikenttä tennikseen • hiekkakenttä pesä- ja jalkapalloon • valaistu kuntorata (1km) • frisbeegolfrata 	Pöytyän Kaima ry Pöytyän Urheilijat ry Frisbeegolfjaosto, joka vastaa frisbeegolfradasta
Yläneen yhtenäiskoulu	Koulutie 14, 21900 Yläne	<ul style="list-style-type: none"> • palloiluhalli ja juhlasali • hiekkakenttä pesä- ja jalkapalloon • 2 beach volley -kenttää • nurmikenttä jalkapalloon • juoksusuora • talvella jääkiekkokaukalo • frisbeegolf • kuntorata (2,2km) 	Yläneen Kiri ry
Yläneen Otsolan urheilukenttä	Mynämäentie 92, 21900 Yläne	<ul style="list-style-type: none"> • 300 metrin tiilimurskarata • Novotan-pinnoitetut hyppypaikat • nurmikenttä jalkapalloon 	Yläneen Kiri ry
Haukkavuoren maastoliikuntakeskus	Haukkavuorentie 43, 21870 Riihikoski	<ul style="list-style-type: none"> • valaistu kuntorata (5 km) • 18 väylän frisbeegolf-rata • kuntoportaat (132 askelmaa) • ulkokuntosali 	Pöytyän Urheilijat ry / Hiihto Pöytyän Urheilijat ry Frisbeegolfjaosto, joka vastaa frisbeegolfradasta
Kisariihi	Yläneentie 14, 21870 Riihikoski	<ul style="list-style-type: none"> • iso palloilusali, jonka vapaa pelialue on 36x24 metriä • 120m2:n monitoimisali 	Pöytyän Urheilijat ry / Salibandy
Kuhankuonon retkeilyreitistö		<ul style="list-style-type: none"> • kunnan rakentama parkkipaikka 	Reitistön ylläpito: Kuhankuonon retkeily- ja virkistysalueyhdistys ry Parkkipaikan ylläpito: kunnan omana työnä

Toimenpiteet, liikuntapaikat:

- Laaditaan kattava kehittämissuunnitelma tuleville vuosille yhteistyössä käyttäjien, yhdistysten ja seurojen kanssa.

Sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä olevat kiinteistöt

Sosiaali- ja terveydenhuoltoon liittyvät kunnan ja tällä hetkellä vielä kuntayhtymän omistuksessa olevat kiinteistöt muodostavat oman kokonaisuuden, johon tämän strategian teon aikana ei ole mahdollisuutta ottaa tarkemmin kantaa. Kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden ajan 2023-2025 ne ovat lainsäädännöllä määrätty vuokrattaviksi hyvinvointialueelle, jos toisin ei sovita. Vuokrattavien kiinteistöjen käytöstä päättää hyvinvointialue.

Pöytyän kunnan tavoitteena on säilyttää mahdollisimman hyvät sosiaali- ja terveyshuollon palvelut alueellaan, joten kunnan intressinä on pitää kiinteistöt hyvässä kunnossa. Sekä kunnan omissa että kuntayhtymältä tulevissa kiinteistöissä on lähitulevaisuuden korjaustarpeita. Laajoista peruskorjauksista ei voida kuitenkaan päättää ennen niiden pidempiaikaisen käytön varmistumista.

Siirtymäkauden jälkeen vuokrattavat kiinteistöt on yhtiötettävä omaksi kokonaisuudekseen. Sekä kunnan että perustettavan yhtiön kannalta kriittistä on, että saatavat vuokrat kattaisivat sekä kiinteistöjen ylläpidon että niiden korjauksen ja kehittämisen. Laaja-alaisen vuokraustoiminnan pyörittäminen ja kiinteistöjen kunnosta huolehtiminen voi tulla kunnalle taakaksi. Yhtenä vaihtoehtona tulevaisuudessa onkin tämän kiinteistökokonaisuuden myynti kolmannelle taholle.

Kunnan kannalta oman haasteensa luovat ne mahdolliset kiinteistöt, joita hyvinvointialue ei enää vuokraa kolmen vuoden siirtymäkauden jälkeen. Käyttöä vaille jäävätkin kiinteistöt aiheuttavat ylläpitokustannuksia. Soveltuvuus uusiin käyttötarpeisiin voi olla rajallinen ja käyttötarpeen muutokset puolestaan saattavat aiheuttaa merkittäviä kustannuksia. Näiden kiinteistöjen osalta on kyettävä löytämään sellaiset ratkaisut, etteivät ne jää pidempiaikaisesti rasittamaan kunnan taloutta.

Kunnan sosiaali- ja terveydenhuollon kiinteistöt

Pöytyän kansanterveystyön kuntayhtymän purkautumisen yhteydessä kuntayhtymältä kunnan omistukseen siirtyy kahdeksan kiinteistöä tai toimitilaa. Nämä kiinteistöt ja toimitilat siirtyvät edelleen Varsinais-Suomen hyvinvointialueen käyttöön erillisillä vuokrasopimuksilla. Yhteensä kunta vuokraa 1.1.2023 alkaen hyvinvointialueelle 26 kiinteistöä tai toimitilaa. Alla olevaan taulukkoon on listattu kunnan omistuksessa olevat sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä olevat tilat 1.1.2023.

NIMI	OSOITE	RAKENNUS- VUOSI	KOKONAIS- PINTA-ALA M2	SIIRTYY KUN- TAYHTYMÄLTÄ KUNNAN OMIS- TUKSEEN 1.1.2023
Auvaisten taitotalo/kuntousohjaajan ja työvalmentajien huone	Auvaistentie 25	1954	40.00	
Elisenvaaran yhtenäiskoulun Kyrön yksikön oppilashuollon tila	Kyröntie 75	1952	10.00	
Kyrön Elisenvaaran yhtenäiskoulun oppilashuoltotilat	Kyröntie 16	2022	68.00	
Kartanokoti	Haverintie 27	2012	2070.00	
Kyrön Terveysasema	Kehityksentie 10	1989	516.00	x
Kyrön terveysasema, laajennus	Kehityksentie 10	2007	259.00	x
Kyrön toimipiste, huone: aikuissosi- aalityö	Kehityksentie 6	1988	15.00	
Paloasema	Yläneentie 16	1979	670.00	
Palvelutalo Kotikarpalo	Talvitie 1	2001	1221.00	
Palvelutalo Kotikarpalo, laajennus	Talvitie 1	2006	1275.00	
Riihikosken terveysasema; alkuperäinen osa	Turuntie 652	1920	1004.00	x
Riihikosken terveysasema; polikli- nikka, fysioterapia ja keittiö	Yläneentie 1	1982	478.00	x
Riihikosken terveysasema; vuode- osasto	Yläneentie 1	1982	1441.00	x
Riihikosken terveysasema, Epilä	Yläneentie 1	1938	125.00	x
Riihikosken toimipiste	Turuntie 639	1961	767.00	
Riihikosken yhtenäiskoulun oppilas- huoltotilat	Yläneentie 10	2019	68.00	
Riihikoti palvelukeskus	Koskitie 4	1992	2280.00	
Riihikoti palvelukeskus, uusi osa	Koskitie 4	2002	410.00	
Taitokoti	Koskitie 8	1992	580.00	
Taitokoti, uusi osa	Koskitie 8	2006	459.00	
Taloustoimisto Riihikoski	Yläneentie 1	1969	350.00	x
Toimintakeskus Siksakki	Manttaalintie 4	1981	470.00	
Virastotalo, alkuperäinen	Yläneentie 11	1967	748.00	
Virastotalo, B-rappu	Yläneentie 11	1967	436.00	
Yläneen terveysasema	Vainionperäntie 1	1986	603.00	x
Yläneen yhtenäiskoulun oppilas- huollon tilat	Koulutie 14	1959	30.00	

Toimenpiteet, sote-kiinteistöt:

- Vuokrataan Varsinais-Suomen hyvinvointialueelle.
- Laaditaan suunnitelma kiinteistöjen jatkokäytölle säädetyn vuokrauden jälkeiselle ajalle.

Asuinhuoneistot

Pöytyän kunta omistaa vuokralle annettavia asuinhuoneistoja sekä suoraan (kunnan omia tiloja) että asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeina. Osa asunto-osakkeista on kunnan tytäryhteisöjen osakkeita (As Oy Karinaisten Faarinhovi, As Oy Pöytyän Sankarinrivi, As Oy Pöytyän Riihiniitty, As Oy Faarinkujanrivi, As Oy Talonpojankartano ja Kiinteistö Oy Kyrön Tapiola). Näihin asuntoihin liittyy myös aravarajoituksia.

Kuntakonsernin omistuksessa oleva vuokra-asunnoista koostuva kiinteän omaisuuden määrä ja asuntojen hallintaan oikeuttavan osakepääoman määrä on huomattavan suuri. Vuonna 2021 vuokra-asuntokannan ylläpitokustannukset olivat yhteensä 896 378 euroa.¹⁰ Ylläpitokustannukset koostuvat omistusmuodosta riippuen joko rakennuksen ja huoneistojen ylläpidon suorista kustannuksista taikka hallintaan oikeuttavien asunto-osakeyhtiöiden osakepääomaa vastaavasta hoito- ja rahoitusvastikkeesta. Kunnan vuokratalojen saneerauksiin on investointeina vuosille 22-24 arvioitu tarvittavan yhteensä 300 000 euroa.¹¹ Vastaavasti asuntojen laskennallinen vuokratuotto on yhteensä 1 083 613,80 euroa. Viime vuosina kunnan vuokraamien asuinhuoneistojen käyttöaste on ollut n. 98,5 %.

Yhteenveto vuokra-asunnoista

Pöytyän kunnan suoraan omistamia asuinhuoneistoja on yhteensä 153 kpl. Lisäksi kunnan tytäryhteisöjen omistuksessa on yhteensä 76 asuinhuoneistoa.

KUNNAN SUORAAN OMISTAMAT HUONEISTOT			
Nimi, huoneistojen lukumäärä	Pinta-ala	Valmistunut	Lämmitysmuoto
<i>RIIHIKOSKI</i>			
Marjamäen vuokratalot			Kaukolämpö
os. Rivitie 2 C, 21870 Riihikoski, 12 kpl	534 m ²	1973	
os. Rivitie 4 A, 21870 Riihikoski, 12 kpl	435 m ²	1972	
os. Rivitie 4 B, 21870 Riihikoski, 8 kpl	496 m ²	1972	
os. Rivitie 5 E, 21870 Riihikoski, 10 kpl	546 m ²	1981	
Virastotalo, Kurkitalo, 5 kpl	410 m ²	1967	Kaukolämpö
Perusturvatalo, 1 kpl	37 m ²	1962	Kaukolämpö
Paloasema, 1 kpl	63,5 m ²		Kaukolämpö
Kaulanperän koulu, 1 kpl	65 m ²		Öljy
Nimi, huoneistojen lukumäärä	Pinta-ala	Valmistunut	Lämmitysmuoto

¹⁰ TP 2021.

¹¹ TA 2022.

<i>RIIHIKOSKI</i>			
Rajamäentien vuokratalo, 15 kpl	850 m ²	1981	Kaukolämpö
Kyrön vanhustentalot, 12 kpl	360 m ²	1978	Kaukolämpö
<i>YLÄNE</i>			
Kirjaston asunto, 1 kpl	78 m ²	1984	Kaukolämpö
Vainionperän vuokratalo, 10 kpl	585 m ²	1981	Kaukolämpö
Hovirinnan vuokratalo, 10 kpl	600 m ²	1998 ja 2003 (asunnot 7-10)	Sähkö
Kievarinpellon vuokratalo, 9 kpl	570 m ²	1976	Kaukolämpö
Koulurinteen vuokratalo, 7 kpl	477 m ²	1959	Kaukolämpö
Haverintien vuokratalo, 7 kpl	312 m ²	1949	Kaukolämpö
Yläneen vanhustentalo, 17 kpl	518 m ²	1973, 1986 (asunnot 16-17)	Kaukolämpö
PÖYTYÄN KUNNAN OSAKEHUONEISTOT			
Nimi, huoneistojen lukumäärä	Pinta-ala	Valmistunut	Lämmitysmuoto
<i>RIIHIKOSKI</i>			
As Oy Sankarintie 1, 1 kpl	80 m ²	1985	Kaukolämpö
As Oy Manttaalinrinne, 4 kpl	274 m ²	1985	Kaukolämpö
Nimi, huoneistojen lukumäärä	Pinta-ala	Valmistunut	Lämmitysmuoto
<i>KYRÖ</i>			
As Oy Esämäki, 1 kpl	41 m ²	1961	Kaukolämpö
As Oy Kyrön Asemanrivi:, 1 kpl	65 m ²	1985	Sähkö
As Oy Laurinkuja, 1 kpl	83 m ²	1976	Kaukolämpö
As Oy Karinaisten Veräjänkorva:, 1 kpl	53 m ²	1994	Sähkö
As Oy Mikonkorva, 1 kpl	65 m ²	1980	Öljy
As Oy Karinaisten Kyröntie, 1 kpl	64 m ²	2001	Sähkö
Nimi, huoneistojen lukumäärä	Pinta-ala	Valmistunut	Lämmitysmuoto
<i>PÖYTYÄN KIRKONKYLÄ</i>			
As Oy Pöytyän Laamanni, 1 kpl	56 m ²	1990	Sähkö
As Oy Pöytyän Rovasti, 1 kpl	65 m ²	1984	Sähkö
Nimi, huoneistojen lukumäärä	Pinta-ala	Valmistunut	Lämmitysmuoto
<i>YLÄNE</i>			
As Oy Yläneen Jokipuisto, 2 kpl	90 m ²	2016	Kaukolämpö
As Oy Lehtipuisto, 1 kpl	40 m ²	1990	Sähkö

As Oy Hovirinnankartano, 1 kpl	48 m ²	1989	Sähkö
PÖYTYÄN KUNNAN TYTÄRYHTIÖT			
Nimi, huoneistojen lukumäärä	Pinta-ala	Valmistunut	Lämmitysmuoto
As Oy Karinaisten Faarinhovi, 9 kpl	509 m ²	2005	Kaukolämpö
As Oy Pöytyän Sankarinrivi, 9 kpl	496 m ²	1990	Kaukolämpö
As Oy Pöytyän Riihiniitty, 11 kpl	495 m ²	1989	Kaukolämpö
As Oy Faarinkujanrivi, 6 kpl	400 m ²	1985	Kaukolämpö
As Oy Talonpojankartano, 14 kpl	819 m ²	1983	Kaukolämpö
Kiinteistö Oy Kyrön Tapiola, 18 kpl	1108,5 m ²	1971	Kaukolämpö
VAUHDITUSASUNNOT			
	Pinta-ala	Valmistunut	Lämmitysmuoto
Alasinkujan paritalo, 1 kpl	88 m ²	2016	Sähkö
Kiinteistö Oy Pöytyän Koskenranta, 3 kpl	178 m ²	2009	Kaukolämpö
Kiinteistö Oy Pöytyän Talonpojanpuisto, 3 kpl	225 m ²	2012	Kaukolämpö
As Oy Riihikosken Keskuspuisto, 3 kpl	215 m ²	2014	Kaukolämpö

Asuinhuoneistokannan kehittäminen

Pöytyän kunnalla on huomattava asuntovarallisuus, jonka ylläpitoon ja korjauksiin on yhä vaikeampi kohdentaa riittäviä resursseja tiukentuvassa kuntataloudessa. Sen takia on välttämättä selvittää omaisuuden nykytilanne ja kehittämistarpeet sekä kannattavan kiinteistöpidon vaatimukset. Vuokratulojen tulee jatkossa kattaa kiinteistöjen ylläpito- ja korjauskustannukset.

Kunta on tähän asti harjoittanut laajaa asuntovuokraamista lähinnä sosiaalisin perustein. Kyseistä perustetta ei enää ole sosiaalipalvelujen järjestämistä vastuun siirtyessä 2023 alusta hyvinvointialueelle. Kun kunta jatkossa antaa vuokralle omistamiaan asuntoja, se toimii kilpailutilanteessa markkinoilla. Vuokrien suuruus tulee määritellä siten, ettei kunnan rooli aiheuta markkinoiden vääristymistä. Lisäksi on tarkoituksenmukaista arvioida, tulisiko asuntovuokraaminen jatkossa antaa kuntakonserniin kuuluvan yhtiön tehtäväksi. Vuokranantajana toimimisen lisäksi tulee kehittää kunnan roolia asuntojen uudistuotannon mahdollistajana, jotta aktiiviselle uudisrakentamiselle on Pöytyällä jatkossakin hyvät edellytykset.

Toimenpiteet, asuinhuoneistokanta:

- Laaditaan yhtiöittämisselvitys vuoden 2023 aikana.
- Selvitetään uusien vuokratalojen rakentamismahdollisuudet.
- Luovutaan yksittäisistä osakehuoneistoista.
 - Yksittäisten osakehuoneistojen omistukset vanhemmissa talo- ja kiinteistöyhtiöissä saattavat muodostua omistajaohjauksen näkökulmasta haasteellisiksi ja siksi yksittäisistä huoneistojen omistuksista tulisi luopua. Ensisijaisesti luovutaan silloin, kun olemassa oleva vuokrasuhde on päättymässä.

Kunnan rakentamattomat maa-alueet

Tämän strategian ensisijaisena tarkoituksena ei ole esittää sitovia linjauksia kunnan maaomaisuuden käytöstä. On kuitenkin syytä tiedosta, että kunnan kiinteä omaisuus koostuu rakennettujen kiinteistöjen ohella suurilta osin myös rakentamattomista maa-alueista. Kunnan omistuksessa on rakentamatonta maata yhteensä noin 1 400 hehtaaria. Tästä metsää on noin 600 hehtaaria. Kunnan omistuksessa oleva metsämaa on pääosin jakautunut pieniin osiin eri puolille kuntaa. Turvetuotantoalueita on noin 205 hehtaaria, puistoalueita noin 15 hehtaaria ja vuokratavia peltoalueita on noin 60 hehtaaria. Pelloalueet koostuvat pääosin pienistä, alle hehtaarin kokoisista, ympäri kuntaa sijaitsevista alueista.

Kunnan maaomaisuus pidetään pääsääntöisesti omassa omistuksessa. Mikäli maa-alueella ei ole vuosittaisia ylläpitokustannuksia, niistä ei tule luopua alle tasearvon ilman erityistä perustetta. Myynnissä otetaan kuitenkin tasearvon lisäksi huomioon maa-alueen käypä arvo. Kunta näkee eritoten omistamansa metsäomaisuuden lähtökohtaisesti säilytettävänä varallisuutena, josta ei tule luopua ilman erityistä syytä. Metsän käyttöä ohjaavat metsänhoitosuunnitelmat. Kunnan omistamat peltoalueet pyritään vuokraamaan kuntalaisten käyttöön. Pelloalueiden vuokraamisen periaatteista päättää tekninen lautakunta.

Periaatteet toimitiloista ja kiinteistöistä luopumiselle

Kunnassa on ymmärrettävä, että rakennusten omistaminen ei voi olla itseisarvo ja jokaisella rakennuksella tulee olla selkeä suunnitelma, mihin sitä tullaan käyttämään. Kunnalle tarpeettomista omistuksista luovutaan ylläpitokustannusten karsimiseksi ja omaisuuteen sidotun pääoman vapauttamiseksi kunnan muihin tarpeisiin. Luopuminen mahdollistaa osaltaan kohteiden tarkoituksenmukaisemman käytön ja siten tukee niiden ylläpitoa ja säilymistä. Luovuttamisen tulee tapahtua kunnan kokonaisedun varmistavalla tavalla. Ennen omaisuuden luovuttamista on sen kehittämismahdollisuudet selvitettävä ja omaisuutta mahdollisuuksien mukaan kehitettävä.

Toimitiloista ja kiinteistöistä luovutaan niiden käypää hintaa vastaan. Ensisijaisesti toimitilat ja kiinteistöt asetetaan julkisesti myytäviksi esimerkiksi huutokaupaten. Julkisesta myynnistä voidaan kuitenkin poiketa, mikäli se markkinatilanne ja toimitilan tai kiinteistön erityisluonne huomioiden on tarkoituksenmukaista. Kunta voi kuitenkin harkintansa mukaan, voimassa olevasta lainsäädännöstä johtuvat määräykset huomioiden, luovuttaa kiinteistöjä pääasiassa yleishyödyllisille yhteisöille käypää hintaa alempaan luovutushintaan tai kokonaan vastikkeetta, mikäli sen katsotaan palvelevan yleistä etua ja kunnan etua.

Luovuttavien kohteiden myyntiin asettaminen tulisi toteuttaa vaiheittain ja siten, ettei keskenään kilpailevia kohteita ole yhtä aikaa myynnissä.

Kiinteistöjen ylläpito ja saneeraus

Kunnan omistamien kiinteistöjen ylläpito aiheuttaa vuositasolla merkittäviä kustannuksia.¹² Paine kustannusten kasvuun kannustaa kiinteistöjen entistä tehokkaampaan käyttöön. Lämmityksen osalta kunnassa ollaan jo aktiivisesti siirrytty energiatehokkaampiin lämmitysmuotoihin. Esimerkiksi 26 kunnan 37 vuokra-asuntokohteesta lämmitetään kaukolämmöllä. Ainoastaan kahta yksittäistä asuntoa lämmitetään tämän strategian laatimisen aikana öljyllä. Osana entistä tehokkaampaa kiinteistöjen ylläpitoa kiinteistöhoitohenkilöstön ajantasaiset tehtävänkuvaukset tulee olla laadittu ja määritelty, kuka tekee mitkäkin tehtävät. Jokaiselle kiinteistölle tulee olla nimetty vastuullinen kiinteistöhoitaja, joka vastaa siitä, että kiinteistön suunnitellut sekä äkilliset ylläpitotoimenpiteet tulevat suoritetuiksi. Kunnan käytössä olevan sähköisen kiinteistöhuoltojärjestelmän käyttöä tulee tehostaa siten, että kaikki huolto- ja saneeraustoimenpiteet tulevat kirjatuiksi. Kiinteistöjen käyttäjien tulee myös omilla toimillaan edesauttaa tilojen viihtyvyyttä ja ylläpitoa.

Kunnan kiinteistöissä tulee pyrkiä mahdollisimman hyvään energiatehokkuuteen. Erityisesti tulee pyrkiä vajaakäytöllä olevien tilojen energian käytön minimointiin. Energiatehokkuus tulee huomioida aina kiinteistöjen saneerausten yhteydessä. Saneerauksilla tulee mahdollisuuksien mukaan olla energiatehokkuutta parantavia ja ylläpitokustannuksia ja ympäristön kuormitusta alentavia vaikutuksia.

Kunnan kiinteistöille tulee määritellä tekninen nykyarvo, jota käytetään mm. sisäisten vuokrien määrittelyssä. Tekninen nykyarvo saadaan, kun rakennuksen jälleenhankinta-arvosta vähennetään kulumisesta aiheutunut alentuminen ja lisätään arvoa korottavien investointien määrät. Sisäisten vuokrien määrittelyssä hyödynnetään kunnan käytössä olevaa sähköistä työkalua. Kaikkien ylläpitotoimenpiteiden tulee perustua arvioon kiinteistön kunnosta. Kunnan tärkeimpien kiinteistöjen kunto tulee arvioida kiinteistöinventoinnein ja kuntokatselmuksin sekä niistä tulee laatia käyttö- ja toimenpidetarpeita kartoittavat pitkäaikaissuunnitelmat. Pitkäaikaissuunnitelmat tulee ottaa huomioon talousarvion laadinnan yhteydessä.

¹² Vuonna 2021 n. 2 milj. euroa pois lukien kiinteistöjen hoitoon liittyvät henkilöstökulut (TP 2021).

Strategian tavoitteet ja seuranta

Tavoitteet

Tässä strategiassa asetettuja tavoitteita ja niiden toteutumista tulee voida seurata. Seurannan avulla saadaan ajantasainen kuva toimitilojen ja kiinteistöjen kulloisestakin nykytilasta, minkä perusteella on mahdollista arvioida toimitiloihin ja kiinteistöihin mahdollisesti kohdistuvien toimenpiteiden tarve. Alla on esitetty strategiassa asetetut tavoitteet, tavoitteiden toteutumisen seurattavuudelle määritetty mittaristo sekä tavoitekohtaiset toimenpiteet.

Strategiassa tavoitteena	Mittari	Tavoite	Toimenpide
Terveys ja turvallisuus	• Sisäilmastoluokka	• Sisäilmastoluokka S2 ¹³	• Säännölliset tarkastukset
	• Sisäilmaongelmiin liittyvien ilmoitusten määrä	• Sisäilmaongelmiin liittyvien ilmoitusten määrä vähenee.	• Sisäilmatyöryhmän säännöllinen koostuminen
Tilojen käytettävyys	• Tiloihin tyytyväiset	• Tyytyväisiä vähintään 75 %.	• Käyttäjäkyselyt
	• Yhteiskäytössä olevien tilojen määrä	• Tilojen yhteiskäyttö kasvaa.	• Laaditaan suunnitelma tilojen yhteiskäytöstä
Tehokkuus ja taloudellisuus	• Käyttöaste / rakennus	• Käyttöaste paranee.	• Käyttöasteen seuranta.
	• Ilta-aikaan käytössä olevat tilat	• Tilojen iltakäyttö kasvaa.	• Tiedotetaan yhteiskäytössä olevien tilojen käyttömahdollisuudesta.
	• Kiinteistökulut / asukas	• Kiinteistökulut / asukas laskeva	
	• Energian kulutus / rakennus	• Energiatehokkuus paranee.	• Energiatehokkuustavoitteiden määrittäminen
Ennakoiva ylläpito ja toimivat prosessit	• Pitkän tähtäimen suunnitelmien (PTS) lukumäärä	• Keskeisille kiinteistöille on laadittu PTS.	• Huomioidaan vuosittain talousarvion yhteydessä.

¹³ S2: Hyvä sisäilmasto

Tilan sisäilman laatu on hyvä eikä tiloissa ole häiritseviä hajuja. Sisäilmaan yhteydessä olevissa tiloissa tai rakenteissa ei ole ilman laatua heikentäviä vaurioita tai epäpuhtauslähteitä. Lämpöolot ovat hyvät. Vetoa ei yleensä esiinny, mutta yllämpeneminen on mahdollista kesäpäivinä. Tiloissa on niiden käyttötarkoituksen mukaiset hyvät ääni- ja valaistusolosuhteet. (SISÄILMASTOLUOKITUS 2018, Sisäilmayhdistys ry; Rakennustietosäätiö RTS sr; Suomen Arkkitehtiliitto SAFA ry; RAKLI ry; Suunnittelu- ja konsultointiyhtykset SKOL ry).

	<ul style="list-style-type: none"> • Huoltopyyntöjen määrä ja vasteaika 	<ul style="list-style-type: none"> • Huoltotoimenpiteiden vasteaika pienenee. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ylläpidon prosessit määritellään ja sähköisten järjestelmien käyttöä lisätään.
--	--	--	--

Seuranta

Kunnanhallituksen alainen toimitila- ja kiinteistötoimikunta seuraa tämän strategian toteutumista. Toimitila- ja kiinteistöstrategia tulee päivittää kerran valtuustokaudessa.

Toimenpidesuosituksset

TOIMENPIDE		VASTUUTAHO
Toimitilat	✓ Salkkujaon mukaiset toimenpiteet.	Kaikki hallintokunnat
	✓ Luovutaan kiinteistöistä: <ul style="list-style-type: none"> • Yläneen toimipiste • Heikinsuon koulu • Yläneen esikoulu • Karhunojan koulu 	Keskushallinto
	✓ Keskitetään kunnan Yläneen alueen tilatarpeet Luontokapinetin rakennuksiin sekä tarjotaan Luontokapinetin rakennuksia yhdistysten käyttöön.	Kaikki hallintokunnat
	✓ Laaditaan kehittämissuunnitelma sekä Luontokapinetin toiminnasta että sitä ympäröivien tilojen käytöstä maaliskuun 2023 loppuun mennessä.	Sivistystoimi, keskushallinto
	✓ Laaditaan selvitys Kaulanperän koulun jatkokäytöstä maaliskuun 2023 loppuun mennessä.	Kaikki hallintokunnat
Vuokra-asunnot	✓ Laaditaan yhtiöittämisselvitys vuoden 2023 aikana.	Keskushallinto
	✓ Luovutaan yksittäisistä osakehuoneistoista.	Keskushallinto
	✓ Selvitetään uusien vuokratilojen rakentamismahdollisuudet.	Keskushallinto, tekninen toimi
Liikuntapaikat	✓ Laaditaan liikuntapaikoista kehittämissuunnitelma tuleville vuosille.	Liikuntapaikkojen kehittämisen ja kunnossapidon työryhmä.
Maa-alueet	✓ Peltoalueet vuokrataan.	Tekninen toimi
Sote-kiinteistöt	✓ Vuokrataan Varsinais-Suomen hyvinvointialueelle.	Tekninen toimi, keskushallinto
	✓ Laaditaan suunnitelma kiinteistöjen jatkokäytölle säädetyn vuokrakauden jälkeiselle ajalle.	Tekninen toimi, keskushallinto
Kaikki kiinteistöt	✓ Tärkeimpien kiinteistöjen inventointi ja kunto-katselmusten sekä pitkäaikaissuunnitelmien laatiminen.	Tekninen toimi
	✓ Määritetään ja/tai päivitetään kiinteistöjen tekniset nykyarvot.	Tekninen toimi
	✓ Otetaan sähköinen huoltokirja aktiiviseen käyttöön.	Tekninen toimi