



VIROLAHDEN KIINTEISTÖSTRATEGIA

**Käsitelty teknisessä lautakunnassa §4, 29.1.2025
Hyväksytty liitteineen kunnanhallituksessa §4, 17.2.2025
Vahvistettu kunnanvaltuustossa §x, 24.2.2025**

Sisällysluettelo

JOHDANTO	3
1. KIINTEISTÖJEN NYKYTILA	4
1.1 Nykytilan SWOT-analyysi	5
2. TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN MUUTOKSET	6
2.1 Virolahden kunnan talouden näkymät kesällä 2024	7
3. VIROLAHDEN KIINTEISTÖOMAISUUS JA SALKUTUS	7
3.1 Opetusalan rakennukset.....	8
3.2 Hoitoalan rakennukset	8
3.3 Kokoon-tumISRakennukset ja liike- ja toimistorakennukset	8
3.4 Palo- ja pelastustoimi	9
3.5 Asuinrakennukset	9
3.6 Varastorakennukset.....	9
3.7 Muut rakennukset	9
3.8 Muut kiinteistö- ja asuntoyhtiöt.....	10
4. KIINTEISTÖSTRATEGISET TAVOITTEET.....	10
5. YHTEENVETO	11
6. JATKOTOIMENPITEET	12
Liitteet	12

JOHDANTO

Kiinteistöstrategia toimii kuntastrategian (1.1.2024) alaisuudessa. Omistajapolitiikan näkökulmasta kiinteistöstrategian voidaan todeta tarjoavan lähtökohdat kiinteistönpidon kehittämistavoitteille kuntastrategiaa tukien. Virolahden kunnan visio on *"Viihtyisä, kehittyvä ja turvallinen maalaiskunta meren rannalla, joka tarjoaa asukkailleen hyvät peruspalvelut"*. (Virolahden kunta [www-sivut](http://www.virolahden.fi)). Kunnan arvoiksi on lueteltu asukas- ja asiakaslähtöisyys, suvaitsevaisuus, inhimillisyys, tasa-arvo, tuloksellisuus, vaikuttavuus ja kestävä kehitys. Edellä mainittujen asioiden tulisi näkyä myös kiinteistöstrategiassa, jotta kuntastrategialla olisi merkitystä ja jotta se toimisi myös käytännön arjessa Virolahden kunnan tilapalvelussa.

Miehikkälän ja Virolahden kuntien välinen Kaakon kaksikko yhteistyö on päätetty päättää päivämäärälle 31.12.2024. Pääosa toimialojen välisistä yhteistöistä on jo päätetty päivämäärälle 31.7.2024. Virolahden kunnanvaltuusto on käsitellyt asian ja päättänyt asiasta yksimielisesti 13.3.2023 §7. Kaakon kaksikko yhteistyön purkauduttua on väistämättä tarpeen tarkastella koko kuntakonsernin toimintoja. Virolahden kiinteistöstrategia on yksi merkittävä kokonaisuus. Virolahden kunnan kiinteistöstrategiaa on käsitelty ja päivitetty viimeksi vuonna 2017, kun Kaakon kaksikon kiinteistönpidon kehittämisen projekti kiinteistöstrategian asiakokonaisuutta sivusi. Edellisten päivitysten jälkeen toimintaympäristö on muuttunut merkittävästi sekä Virolahdella, rajaseudulla, Kymenlaaksossa että koko Suomessa. Tämän takia kiinteistöstrategian avaaminen ja päivittäminen on tärkeää.

Virolahden kunnanhallitus on päättänyt 10.6.2024 §118 käynnistää koko henkilöstöä koskevat yhteistoimintaneuvottelut. Päätöksen esittelytekstissä on käyty läpi kunnan heikkoa taloustilannetta seuraavasti: *"Kunnalla on konsernitaseessa kertyneitä alijäämiä 986 euroa asukasta kohden vuoden 2023 vahvistamattomassa tilinpäätöksessä, konsernin omavaraisuusaste on ainoastaan 8,6 % ja suhteellinen velkaantuneisuus 202,6 %"*. Samassa esittelytekstissä todetaan kunnan sopeuttamishjelmassa, että kiinteistösuunnitelma päivitetään ja tarpeettomista kiinteistöistä luovutaan. Kiinteistöstrategian laadinnan aikana Virolahden kunnanhallitus on päättänyt aloittaa yksittäisten asunto-osakkeiden myynnin. Edellä mainitut asiat ovat olleet tämän kiinteistöstrategian ohjaavina tekijöinä.

Kiinteistöstrategiaa on laadittu asiantuntijan ja virkahenkilöstön välisessä yhteistyössä. Työryhmä on työstänyt kokonaisuutta ensin tutustumalla lähtötietoihin kuten 2017 laadittuun kiinteistönpidon kehittämisen aineistoon, kiinteistöihin tehtyihin toimenpiteisiin ja kiinteistöjen kirjanpitoon. Tämän jälkeen työryhmä on tutustunut kohteisiin ja tehnyt kohteissa aistinvaraisia havaintoja. Nykytilan selvittämisen perusteella kiinteistöille on muodostettu kuntoluokat. Lisäksi työryhmä on kokoontunut ja tarkastellut kokonaisuutta ja työstänyt kiinteistöstrategiaa yhteistyössä. Työryhmään ovat kuuluneet:

Outi Silander	Vt. kunnanjohtaja
Ilkka Jantunen	Tekninen johtaja
Sami Nivuslammi	Kunnaninsinööri
Tommi Takanen	Konsultti (TMI Markus Tylli)

Tämän kiinteistöstrategian tavoitteena on tarkoituksenmukaisten, terveellisten ja turvallisten tilojen tarjoaminen Virolahden kunnan ydintoimintoja varten. Tavoitteeseen pyritään kunnan arvojen: asukas- ja asiakaslähtöisyys, suvaitsevaisuus, inhimillisyys, tasa-arvo, tuloksellisuus, vaikuttavuus ja kestävä kehitys kautta. Talouden aiheuttamat paineet otetaan huomioon tilojen käytön tehostamistoimilla, kiinteistöjen kustannusten hallinnalla, kiinteistömassan hallitulla pienentämisellä ja tilapalvelun kokonaiskustannusten hallinnalla.

1. KIINTEISTÖJEN NYKYTILA

Virolahden kunnalla on selvityshetkellä suorassa omistuksessa olevia rakennuksia 37kpl ja kerrosalaneliöitä 23833kem². Lisäksi välillisiä omistuksia on erilaisten osakkeiden, asunto-osakeyhtiöiden ja kiinteistöosakeyhtiöiden kautta 8 eri rakennuksessa kerrosalaneliöitä yhteensä 1846kem². Tytäryhtiöt Koy Virolahden Lehtokerttu, Koy Virolahden satakieli ja Koy Virolahden vuokra-asunnot eivät sisälly tähän kiinteistöstrategiaan eikä edellä esitettyihin lukuihin.

Kunnan toimintojen kannalta tärkeimmät kiinteistöt ovat vaihtelevassa kunnossa. Opetus- ja varhaiskasvatustoimen käyttämistä kiinteistöistä Virojoen päiväkoti ja Klamilan koulu ja päiväkoti ovat uusia/uudehkoja hyvässä kunnossa olevia kiinteistöjä. Yläkoulu/lukion kiinteistö on peruskorjausten myötä kohtuullisessa kunnossa, kun taas Virojoen alakoulu ja kirjastokiinteistö on kouluverkon osalta eniten korjausvelkaa omaava kiinteistö. Kunnan lapsimäärissä on havaittu pitkällä tähtäimellä laskusuhdannetta ja kouluverkkoa onkin kunnallisen päätöksenteon mukaan tarkoitus supistaa ja tehostaa (Virolahden kunnanhallitus 10.6.2024 §118).

Kymenlaakson hyvinvointialueelle vuokratut hoitoalan ja pelastustoimen rakennukset ovat pääosin hyvää kuntoisia, mutta korjausvelkaakin on ehtinyt muodostua. Paloasema on vuonna 2012 valmistunut ja kerännyt käyttäjiltään kiitosta. Paloasemalle on viimeisimmäksi rakennettu ambulanssihenkilökunnan tilat. Terveysasemaa on peruskorjattu vuosien 2022 ja 2019 aikana kaikkien kerrosten pintojen ja viimeisimmäksi vesikaton osalta. Terveysaseman tilat ovat toisen kerroksen osalta (peruskorjattu päiväkodin väistötiloiksi 2019) ja kellarikerroksen osalta vajaalla käytöllä. Terveysasemakiinteistön käyttämättömät tilat ovatkin potentiaalinsa suhteen erinomaisia, kun tulevaisuuden tilojen hallintaa suunnitellaan. Villinranta on palvellut käyttäjiään hyvin, mutta kiinteistön talotekniikka (LVIAS) ja vesikatto ovat käyttöikänsä suhteen peruskorjauksen tarpeessa.

Kokoontumisrakennukset, liike/toimistorakennukset ja asuinrakennukset ovat kunnan kiinteistöomistusten suhteen eniten korjausvelkaa omaava rakennuskanta. Asuinrakennuksiin on tehty asumisviihtyvyyteen liittyviä korjauksia ja jonkin verran viime vuosina myös peruskorjaustoimenpiteitä. Vanha kunnantalo on suojeltu Y-1 kaavamerkinnällä ja vanha päiväkoti Reemiläntiellä sr-2 kaavamerkinnällä. Asuinrakennukset sijoittuvat pääosin Virojoelle, mutta vuokra-asuntoja on tarjolla myös Klamilassa ja Vaalimaalla. Vuokra-asuntojen kokonaisuus on hallinnollisesta näkökulmasta tämän kokoluokan kunnassa "pirstaloitunut", sillä kunnalla on vuokrattavia asuntoja niin osakkeiden kautta, vanhojen palvelutaloyhdistyksen kiinteistöjen kautta, tytäryhtiöiden kautta, omakotitalojen kuin vanhan koulurakennuksenkin kautta. Tässä kiinteistöstrategiassa ei ole perehdytty ja tutustuttu tytäryhtiöiden vuokra-asuntojen fyysiseen kuntoon eikä hallinnolliseen toimintaan.

Tyhjillään olevia kiinteistöjä Virolahdella on Aurinkola, Virojoen vanha päiväkoti ja Vaalimaan metsätalouskiinteistöllä sijaitseva vanha rakennus. Hyvin vähäisellä käytöllä olevia kiinteistöjä on Vaalimaan koulu, Klamilan nuorten talo, vanha kunnantalo, kotiseutumuseo ja Itätie 11 asuinrakennus.

Talouden ja ydintoimintojen yhteisestä näkökulmasta kriittisin kohde nykytilassaan on Virojoen alakoulu/kirjasto, jonka korjausvelka on suuri ja toiminnot kunnan ydintoimintojen kannalta merkittävä. Virojoen alakoulu/kirjastokokonaisuuden ratkaisemista onkin tärkeää suunnitella seuraavan viiden vuoden jaksolle. Myös Villinrannan rakenneosien-/peruskorjauksen suunnittelu on tärkeää käynnistää seuraavalla viiden vuoden ajanjaksolla.

1.1 Nykytilan SWOT-analyysi

SWOT-analyysissä tarkastellaan nykyisen kiinteistökannan vahvuuksia, heikkouksia, mahdollisuuksia ja uhkia. Vahvuudet ja heikkoudet kertovat kiinteistökannan sisäisestä tilasta, kun taas uhat ja mahdollisuudet kunnallisen toiminnan toimintaympäristöstä. Alla oleva SWOT analyysi taulukossa 1 on laadittu työryhmän näkemysten perusteella.

VAHVUUDET: Ammattitaitoinen kiinteistönhoito-organisaatio Peruskorjattu terveysasema Laaja vuokra-asuntotarjonta - ikäihmisille esteettömät tilat Jokitörmässä ja Mäntyrinteessä Hyvä yhteistyö hyvinvointialueen kanssa Ammattitaitoinen henkilöstö läpi linjan Toimiva ruokapalvelukonsepti Virojoen päiväkotia ajantasaisen ja turvallinen - varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen tilat koko kunnassa hyvällä tasolla	HEIKKOUEDET: Koulupuolen palvelualueen pirstaloituminen - Virojoen alakoulu huono kunto - Yläkoulu/lukio tyydyttävä kuntoinen - Klamilan koulu/pk top 3 kiinteistö kunnassa Kunnan ydintoimintaan kuulumattomia kiinteistöjä - Pitkät välimatkat myös tuovat haastetta - Kalasatama/ravintola - Bunkkerimuseo - Rajasali Korjausvelkaiset kiinteistöt - Virojoen alakoulu - Klamilan nuorten talo - Villin talo rantatie 6 - Itätie 11 Nykytoimintaan soveltumattomia kiinteistöjä - Kalasatama/ravintola - Opintie 5 varikko Kustannustehokkuus osassa kiinteistöjä - Neliöiden hyötykäyttö - Kiinteistöjen teknistalous - Henkilöstöresurssien kohdennus
MAHDOLLISUUDET: Terveysaseman neliöiden hyödyntäminen Kiinteistöjen hoidon välimatkojen järjestyminen - Tehokkuutta kiinteistönhoitoon - Kulujen pienentäminen Turhista neliöistä eroon Keskittäminen terveisiin kiinteistöihin - Kustannustehokkuus - Terveet tilat - Turvalliset tilat Vuokraus ja leasing mallit Osakkeiden myynti Kouluverkkoselvitys Teknisen varikon kustannustehokas järjestäminen	UHKAT: Kuntatalous - Alijäämän kertyminen a. Arviointimenettely Kiinteistötötehtömyys Hyvinvointialueen talous → hoitoalan rakennukset - Palvelujen saatavuuden varmistus - Hoitoalan rakennuksista pidettävä huolta Korjausvelkaisten kiinteistöjen "luhistuminen" - Potentiaaliset sisäympäristön ongelmat - Taloudellinen riski - Toimitilojen saatavuus riski Vuokra-asuntojen vuokrausaste

Taulukko 1. SWOT-analyysi

2. TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN MUUTOKSET

Toimintaympäristö ja sen muutokset vaikuttavat merkittävästi kiinteistöstrategian kokonaisuuteen. Kiinteistöstrategisiin valintoihin tulisi aina huomioida toimintaympäristön muutostekijät, joita ovat ainakin: muuttoliike, asukasluvun ja asukkaiden ikärakenteen muutos, asuntomarkkinoiden muutos erityisesti itäisessä Suomessa, Vaalimaan raja-aseman sulkeutuminen, kuntatalouden muutokset, kiinteistön käyttäjien muutokset (esim kunnan omat sotepalvelut → Kymsote → hyvinvointialue), ilmastonmuutos, energiatehokkuus, esteettömyysvaatimukset ja muut lainsäädännön mukanaan tuomat vaatimukset.

Mikäli kunnan kiinteistökantaan tehdään investointeja tai peruskorjauksia, tulee niissä ottaa huomioon edellä luetellut toimintaympäristön muutospaineet. Uusien tilojen tulee olla muunneltavia ja monikäyttöisiä ja tekniikaltaan energiatehokkaita. Myös kiinteistöjen omistuspolitiikan ajattelumallia on syytä avata vanhasta pelkästä suoraan omistamismallista enemmän vaihtoehtoihin vuokraus ja leasing malleihin.

Virolahden kunnan väestöennuste (tilastokeskus 28.10.2024) vuosille 2024-2045 tuo esille sen, että Virolahden väestön keski-ikä tulee vuosien aikana merkittävästi nousemaan. Lasten ja nuorten määrä ennusteen mukaan tulee merkittävästi laskemaan ja myös työssäkäyvien ihmisten määrä ennusteen mukaan tulisi laskemaan. Ennusteen mukaan vuonna 2045 ainoa ikäryhmä, joka olisi suurempi kuin nykytilanteessa on yli 75-vuotiaiden ikäryhmä. Väestöennuste asettaa Virolahden kiinteistöstrategialle merkittäviä raameja, mitä on jo osittain tarkasteltu kunnanhallituksen päätöksessä 10.6.2024 §118. Väestöennusteen näkökulmasta olisi tärkeää selvittää koulu- ja päiväkotiverkon toiminnot ja palvelualueet erittäin tarkasti, jottei tyhjiä tiloja olisi kunnan kiinteistökannassa. Tilastokeskuksen väestöennuste Virolahdella ikäryhmittäin vuosina 2024-2045 on esitetty taulukossa 2.

	Yhteensä					
	Väestö 31.12. (ennuste 2024)					
	0 - 14	15 - 24	25 - 44	45 - 64	65 - 74	75 -
Virolahti						
2024	297	202	484	867	535	498
2025	274	207	475	846	527	514
2030	205	185	450	759	493	569
2035	187	141	447	704	440	603
2040	181	118	442	689	383	613
2045	180	111	434	668	369	596

Taulukko 2. Tilastokeskuksen väestöennuste Virolahti ikäryhmittäin 2024-2045 (28.10.2024).

2.1 Virolahden kunnan talouden näkymät kesällä 2024

Virolahden talous on heikossa tilassa ja tulevaisuuden näkymä on erittäin haastava. Kunnalla on konsernitaseessa kertyneitä alijäämiä 986 euroa asukasta kohden vuoden 2023 vahvistamattomassa tilinpäätöksessä, konsernin omavaraisuusaste on ainoastaan 8,6 % ja suhteellinen velkaantuneisuus 202,6 %. Konsernin laskennallinen lainanhoitokate tilinpäätöshetkellä oli 0,2 (< 1). Jos tunnusluku on pienempi kuin 1, joudutaan vieraan pääoman hoitoon ottamaan lisää lainaa, realisoimaan omaisuutta tai vähentämään rahavaroja. Suurella todennäköisyydellä erityisen vaikeassa taloudellisessa asemassa olevan kunnan arviointimenettelyn (Kuntalaki § 118) kriteeristö (konsernitilinpäätöksen asukasta kohden laskettu kertynyt alijäämä) täyttyy tilikauden 2024 päätteeksi.

Emokunnalla vuosikate on ollut negatiivinen kolme tilikautta (2021-2023) putkeen ja kuluvan vuoden talousarviossakin vuosikate on lähes 490.000 euroa negatiivinen. Vuoden 2024 talousarviovuosi on budjetoitu 1,99 miljoonaa euroa alijäämäiseksi. Kunnan toimintakate on 9,15 miljoonaa euroa.

Kuntalain § 110 mukaan taloussuunnitelman on oltava tasapainossa tai ylijäämäinen. Kunnan taseeseen kertynyt alijäämä tulee kattaa enintään neljän vuoden kuluessa tilinpäätöksen vahvistamista seuraavan vuoden alusta lukien. Tässä määräajassa tulee kattaa myös talousarvion laadintavuonna tai sen jälkeen kertynyt alijäämä. Kunnan tulee taloussuunnitelmassa päättää yksilöidyistä toimenpiteistä, joilla alijäämä mainittuna ajanjaksona katetaan. (Virolahden kunnanhallitus 10.6.2024 §118)

3. VIROLAHDEN KIINTEISTÖOMAISUUS JA SALKUTUS

Virolahden kiinteistöomaisuus on kuvattu tämän kiinteistöstrategian liitteenä olevissa taulukoissa. Kunnalla on kiinteistöjä suoraan omistuksessa ja välillisessä omistuksessa erilaisissa kiinteistö- ja asunto-osaakeyhtiöissä. Maantieteellisesti Virolahden kiinteistöomistukset ovat jakautuneet ympäri Virolahden kuntaa ja kiinteistöjen välinen välimatka on Virolahden kokoluokkaan nähden suuri.

Rakennuksia voidaan luokitella usealla eri tavalla, mutta tässä kiinteistöstrategiassa kiinteistöt on luokiteltu käyttötarkoituksittain. Kiinteistöjen salkuttaminen on esitetty tämän kiinteistöstrategian liitteenä olevassa taulukossa. Kiinteistösalkutus ja kiinteistöjen yleiskunnon määrittely on toteutettu seuraavin terminologioin:

- A= Kehitettävät kiinteistöt ovat kiinteistöjä, jotka ovat merkittäviä kunnan toiminnoille. Kiinteistöille sallitaan rakennuttamistoimenpiteitä myös tulevaisuudessa ja näin nouseviakin ylläpitokustannuksia. Kiinteistöt pidetään lähes korjausvelattomina
- B= Säilytettävät kiinteistöt ovat kiinteistöjä, joissa on toimintaa ja niiden toiminta pyritään säilyttämään. Näissä kiinteistöissä siedetään jonkin verran korjausvelkaa.
- C= Luovuttavat kiinteistöt, joiden omistamisesta pyritään eroon joko myymällä tai purkamalla. Näihin kiinteistöihin ei tehdä korjaustoimenpiteitä
- 1= Hyvä kuntoinen kiinteistö, jossa ei juurikaan ole korjausvelkaa
- 2= Tyydyttävä kuntoinen kiinteistö, jonka korjausvelka on alle 20% jälleenhankinta-arvosta
- 3= Huono kuntoinen kiinteistö, jonka korjausvelka on yli 20% jälleenhankinta-arvosta

3.1 Opetusalan rakennukset

Virolahden kunta omistaa kaikki opetusalan rakennuksensa (8798 kem²) ja rakennukset on rakennettu kunnan omaan taseeseen. Virojoen päiväkoti (Salkku A) ja Klamilan koulu ja päiväkoti (Salkku B) ovat näistä parhaimmassa kunnossa ja uudehkoja kiinteistöjä ja tämän takia edellä mainitut kiinteistöt ovat kunnoltaan luokkaa 1. Virolahden kunnanhallitus on päätöksessään 10.6.2024 §118 päättänyt, että varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palvelut keskitetään Virojoelle. Tämän takia Klamilan koulu ja päiväkoti on sijoitettu salkkuun B, vaikka kunnoltaan ja kiinteistökannan kokonaisuuden kannalta sijoittuisi muutoin Virolahden top 3 kiinteistöihin kuuluessaan salkkuun A. Samanaikaisesti kuitenkin Virojoen alakoulu ja kirjasto ovat kiinteistökannan korjausvelkaisimpien kiinteistöjen joukossa (Salkku B, kunto 3). Yläaste/lukiokiinteistö (Salkku A kunto 2) on tyydyttävässä kunnossa, mutta kiinteistölle tulisi laatia kuntoarvio ja pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS) nopealla aikataululla, jotta kiinteistö pystytään pitämään nykyisessä tyydyttävässä tai hyvässä kunnossa. Klamilan koulu ja päiväkoti on maalämmöllä lämpiävä rakennus, kun taas Virojoen koulukiinteistöt ovat öljylämmitteisiä. Virojoen alakoulun vuosittaiset käyttömenot ovat 220000 euroa luokkaa (103€/m²), kun taas Klamilan koulun ja päiväkotikiinteistön vuosittaiset käyttömenot ovat luokkaa 152000 euroa (86,3€/m²). Kouluverkon supistamisesta ja tehtävistä toimenpiteistä olisi hyvä tehdä tarkempi kouluverkkoselvitys, jossa huomioitaisiin kouluverkon palvelurakenteen kaikki osa-alueet kiinteistötietojen lisäksi.

3.2 Hoitoalan rakennukset

Virolahden kunnan hoitoalan rakennukset ovat kunnan suoraomisteisia kiinteistöjä, joissa osassa Kymenlaakson hyvinvointialue on vuokralaisena. Hyvinvointialue vuokraa tarkasteluhetkellä Villinrantaa (Salkku A kunto 3) ja terveysasemaa (Salkku A kunto 2). Molemmille kiinteistöille tulisi laatia nopealla aikataululla kuntoarviot ja pitkän tähtäimen suunnitelmat (PTS), jotta kiinteistöjen kunto pysyisi vähintään nykyisellä tasollaan tai muuttuisi hieman paremmaksi. Virojoen vanha päiväkoti (Salkku C, kunto 3) on myös kategorisoitu aiempien toimintojen ja kaavoituksen takia hoitoalan rakennukseksi tässä kiinteistöstrategiassa. Vanhan päiväkodin sijoittamisessa salkkuun C tulee huomioida, että kiinteistö on suojattu kaavoituksessa SR-2 merkinnällä (kyläkuvallisesti arvokas rakennus, joka tulee säilyttää). Vanhan päiväkodin ulkoasu on vuosien saatossa muuttunut ja rakennuksessa on todettu sisäilmaongelmia, joten kiinteistöä ei voida käyttää. Tästä syystä SR-2 merkinnästä ja mahdollisesta kiinteistön purkamisesta tulee neuvotella Kymenlaakson museon ja muiden viranomaisten kanssa.

3.3 Kokoontumisrakennukset ja liike- ja toimistorakennukset

Tämän kategorian kiinteistöt sijoittuvat kaikki salkkuihin B, ja C. Kiinteistöjen kunto vaihtelee arvojen 2 ja 3 välillä. Leirintäalueen kiinteistöt, jotka kunta omistaa, ovat vaihtelevassa kunnossa ja leirintäalueen kustannuspaikka on ollut viimeisimmässä tilinpäätöksessä +merkkinen. Bunkkerimuseo on Virolahden kunnanhallituksen 10.6.2024 §118 päätöksen mukaan kirjattu luovuttavaksi toiminnaksi, ensisijaisena tavoitteena löytää yksityinen toimija tai toissijaisesti lakkauttaa toiminta. Tämän takia bunkkerimuseo on kirjattu salkutukseen B/C, sillä lopullista päätöstä toimintojen suhteen ei ole vielä kiinteistöstrategian laadintavaiheessa tehty. Kotiseutumuseo on myös kirjattu salkutukseen B/C, sillä selkeää linjausta toimintojen toteuttamisesta ei ole. Kotiseutumuseon ratkaisuihin tulee huomioida ja selvittää museoviraston/Kymenlaakson museon kanssa kiinteistön kulttuurihistoriallinen ja kyläkuvallinen merkittävyys. Klamilan nuorten talo puolestaan on huonokuntoinen kiinteistö, johon on asennettu vuonna 2024 vesi-ilmalämpöpumppulämmitys. Kiinteistön käyttö on vähäinen ja toimintamenoiltaan tappiollinen (luokkaa 15000€), joten nuorten talo on kirjattu luovuttavaksi kiinteistöksi. Monitoimikentän huoltorakennus on kohtuullisessa kunnossa oleva rakennus, jonka käyttö on kunnan liikunta-alueiden työntekijöille tärkeä. Vanha kunnantalo on huonokuntoinen kiinteistö, jota yhdistykset käyttävät. Vanhan kunnantalon tulevaisuuden suunnittelussa tulee huomioida sen kaavamerkintä Y-1 (alueen rakennukset tulee säilyttää ja julkisivua saneerattaessa tulee ottaa huomioon rakennusten alkuperäinen rakennustyyli).

3.4 Palo- ja pelastustoimi

Paloasema on Kymenlaakson hyvinvointialueelle vuokrattu kiinteistö. Se on valmistunut vuonna 2012 ja se on merkittävä kiinteistö Virolahdelle (Salkku A kunto 1). Paloasemalle on viimeisimmäksi rakennettu ambulanssihenkilökunnan tilat. Paloasemalle olisi tärkeää laatia pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS), jotta kiinteistön hyvä kunto saataisiin säilytettyä myös tulevaisuudessa järkevin korjausvälein ja investoinnein.

3.5 Asuinrakennukset

Virolahden kunnan vuokrauskäytössä olevat asuinrakennukset ovat levittäytyneet sekä maantieteellisesti että omistajapohjan näkökulmasta. Ne sijoittuvat salkutuksen näkökulmasta pääosin salkkuun B ja osittain salkkuun C ja kuntoluokiltaan pääosin luokkiin 2 ja 3. Asuntoja sijaitsee Virojoella, Klamilassa ja Vaalimaalla. Kunnan suorassa omistuksessa olevia vuokra-asuntoja on yhteensä 98kpl. Tästä lukumäärästä tulee tosin huomata se, että Villinrannassa näistä sijaitsee 45kpl, joita hyvinvointialue hallinnoi. Jokitörmässä asuntoja on 20kpl, Mäntyrinteessä 23kpl, Villin talossa 2kpl, Vaalimaan koululla 1kpl ja Aurinkolassa 7kpl. Aurinkolan asunnot eivät ole olleet useampaan vuoteen vuokrauskäytössä. Lisäksi kunnalla on erilaisten osakkeiden kautta omistuksessa asuinhuoneistoja 10kpl. Lisäksi tytäryhtiöllä on oma asuntovuokrauksensa, mutta tässä kiinteistöstrategiassa ei ole perehdytty ja tutustuttu tytäryhtiöiden talouteen tai kiinteistöjen kuntoon eikä näitä tämän takia ole huomioitu salkutuksessakaan.

3.6 Varastorakennukset

Klamilan koulun huoltorakennus on kirjanpidossa erillinen kustannuspaikka, joten se on huomioitu salkutuksessakin omalla salkkupaikalla B ja kuntoluokalla 1. Vaalimaan sammutusvesiasema on infran puolesta merkittävä, rakennustekniikaltaan yksinkertainen rakennus salkussa B kuntoluokalla 1. Opintie 5 kiinteistö on toiminut kunnan varikkona jo pitkään, mutta kunnan varikon varastoinnit ja toiminnot voidaan toteuttaa myös muissa kunnan tiloissa joten tämän takia Opintie 5 sijoittuu salkkuun C ja kuntoluokkaan 3.

3.7 Muut rakennukset

Kalasataman rakennukset Klamilassa on rakennettu aiemmin nykyistä käyttötarkoitusta kevyempään käyttöön. Kalasatamaan päärakennukseen ei ole alun perin suunniteltu niin laajaa keittiötoimintaa kuin siellä nykyisessä toiminnassa on ollut. Keittiön toiminnot ovat aiheuttaneet kiinteistölle käyttöhaasteita. Kalasataman kiinteistön ja satama-alueen yhteisen kustannuspaikan toimintakate on noin 15000 euron luokkaa tappiollinen vuositasolla, mikä selittyy laituri-alueelle tehdyillä ylläpitotoimilla. Kalasataman toimintojen järjestämisestä ja kiinteistöjen käytöstä tulee tehdä hallinnolliset linjaukset, joten salkutuksessa kalasataman tilat on sijoitettu salkkuun B/C ja kuntoluokkaan 2. Vaalimaalla on metsätalouskiinteistö, jonka kunta on hankkinut. Tällä metsätalouskiinteistöllä sijaitsee purkukuntoinen rakennus salkku C kuntoluokka 3. Itätie 11 (Salkku C kunto 3) asuinrakennus on ollut kutomon käytössä. Tämän kiinteistön vuosittainen käyttökate on noin 1000€ tappiollinen. Vaalimaan koulu on pitkään ollut tyhjiään lukuun ottamatta rakennuksen pohjoispäässä olevaa asuntoa. Asunto on käytössä. Vaalimaan koulu on ollut jo pitkään kunnan poistettavien kiinteistöjen listalla. Vaalimaan koululla sijaitsee lämmönjakokeskus, josta jaetaan lämpö myös Virolahden tytäryhtiön vuokratalolle. Tämä Vaalimaalla sijaitseva kurkelantie 153 rivitalo on vapautettu aravarajoituksista (kunnanhallitus 19.2.2024 §24 ja tämän jälkeinen Virolahden vuokra-asuntojen hakemus vapautuksesta). Vaalimaan koulu ja kurkelantie 153 kiinteistöt on siis mahdollista laittaa myyntiin yhtenä kohteena, edellyttäen Virolahden vuokra-asuntojen päätöstä rivitalon myynnistä. Jos kunta päättäisi myydä koulun erikseen, aiheuttaisi se ongelmia/kustannuksia rivitalon lämmityksen suhteen.

3.8 Muut kiinteistö- ja asuntoyhtiöt

Virolahden kunta omistaa osuuksia seuraavista kiinteistö ja asuntoyhtiöistä:

- Koy Virolahden linja-autoasema
- Koy Virolahden lehtokerttu
- Koy Virolahden satakieli
- Koy Virolahden vuokra-asunnot
- Koy Vellikello (rajasali)
- As Oy Elopolku - Haukitie 13
- As Oy Haukitie - Haukitie 1
- As Oy Länsiviitta - Itätie 8
- As Oy Satosuvanto - Kuoretie 13
- As Oy Satovärri - Haukitie 11
- As Oy Timpermanni – Yhdystie 10

Edellä mainitut omistukset sijoittuvat salkutuksessa salkkuihin B ja C strategisten linjausten, maantieteellisten sijaintien ja talouden näkymien perusteella. Koy Virolahden lehtokerttu, Koy Virolahden satakieli ja Koy Virolahden vuokra-asunnot eivät ole tämän kiinteistöstrategian käsittelyn kohteina eivätkä täten myöskään sisälly salkutukseen.

4. KIINTEISTÖSTRATEGISET TAVOITTEET

Pidettävän rakennuskannan arvon säilyttämisen ja tasapainoisen kiinteistötalouden kannalta on tärkeää, että pidettävään rakennuskantaan kohdentuvat investoinnit olisivat saman suuruisia kuin poistot. Edellä mainitun oletuksen peruserätyksenä on se, että poistojen määrä on oikea suhteessa kiinteistöjen kulumiseen. Kun investointeja kuten uudisrakentamista tai merkittäviä peruskorjaustoimenpiteitä suunnitellaan, tulee niissä ottaa huomioon tilojen muunneltavuus ja yhteiskäyttö eri toimialojen välillä. Yhteiskäyttöisyydellä ja muunneltavuudella tiloihin saadaan lisää tehokkuutta, mikä auttaa kiinteistömäärän pienentämisessä ja sitä kautta kiinteistöriskin pienentämisessä ja lopulta kunnan kiinteistökustannusten talouspaineiden pienentämisessä. Investointien suunnittelussa ja ohjauksessa tulee ottaa huomioon esteettömyys ja saavutettavuus sekä myös kunnan strategian arvot asukas- ja asiakaslähtöisyys, suvaitsevaisuus, inhimillisyys, tasa-arvo, tuloksellisuus, vaikuttavuus ja kestävä kehitys. Erilaiset rahoitusmallit tulee tarkastella ja ottaa huomioon esim vuokraus-/leasingmallit. Jos rahoituksessa päädytään lainarahoitukseen, niin hankkeittain on tarkasteltava oikea lainarahoitusmalli (pitkäaikaiset, lyhytaikaiset).

Kiinteistöjen arvon säilyttämisessä erittäin keskeisessä roolissa on niiden käyttö ja huolto. Salkkujen A ja B kiinteistöille tulisi laatia kuntoarviot ja näiden kautta tehdä pitkän tähtäimen suunnitelmat johdonmukaiseen ylläpitoon ja tätä kautta selvittää peruskorjaustarpeet. Pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS) kymmenvuotissuunnitelmana on hyvä ja riittävä tarkastelujakso kunnossapidolle. PTS suunnitelmaa noudattamalla ja vuosien saatossa täydentämällä saadaan kunnan investointinäkyminen suunnitelmallisuutta ja luotettavuutta pitkällä aikavälillä. PTS tulisi laatia kaikille A ja B salkun omistuskunnossapidolle ja siinä tulisi tulla ilmi kiinteistöittäin:

- kunnossapitotyöt
- tulevat korjaushankkeet
- energiansäästö tavoitteet
- korjausten priorisointi
- käytön tarvitsemat investoinnit (käyttömukavuus, käyttöturvallisuus)

Kiinteistöjen kulumaa tulee seurata koko ajan myös fyysisin käynnein kiinteistöillä. Korjaustarve kasvaa rakennusosien teknisen kuluman myötä ja kiinteistölle asetettujen vaatimusten muuttuessa. Kiinteistöjen tekniikkaa tulee päivittää toimintaympäristön kehittyessä, jotta kiinteistön arvo säilyy verrattuna uudisrakennuksen arvoon.

Virolahden kunnan kouluverkosta tulisi laatia kouluverkkoselvitys. Kouluverkkoselvityksessä tulisi huomioida myös kaikki muut palveluverkkoon sisältyvät asiat kuin pelkkä kiinteistönäkemys. Klamilan

koulu ja päiväkotikiinteistö on maalämmöllä lämpiävä rakennus, kun taas Virojoen koulukiinteistö on öljylämmitteisiä. Virojoen alakoulukiinteistön vuosittaiset käyttömenot ovat 220000 euroa luokkaa (ei ole huomioitu poistoja), kun taas Klamilan koulun ja päiväkotikiinteistön vuosittaiset käyttömenot ovat luokkaa 152000 euroa (ei ole huomioitu poistoja). Virojoen alakoulun tekninen käyttöikä on elinkaaren loppupuolella, kun taas Klamilan koulun ja päiväkodin kiinteistö on 10 vuotta vanha uudehko kiinteistö. Kouluverkkoselvityksessä on hyvä huomioida myös Virojoen terveysasemalla olevat tällä hetkellä tyhjiä tilat sekä toisessa kerroksessa että kellarikerroksessa. Kouluverkkoselvityksen jälkeen tämän kiinteistöstrategian salkutukset tulee tarkastaa.

Kiinteistöistä luopumisista päätetään Virolahden kunnan hallintosäännön mukaisin julkishallinnollisin menettelyin. Kiinteistöistä luopumisissa tulee huomioida kuntastrategia, muuttuva toimintaympäristö ja kunnan talouden näkymät. Tarkasteluhetken mukaisessa haastavassa kunnan kokonaistilanteessa kiinteistöomistuksia tulee miettiä erittäin kriittisesti ja tarvittaessa omistuksista on hallitusti luovuttava. Kiinteistöt, jotka sijoittuvat salkkuun C muodostavat (tarkasteltu vuoden 2023 tuloslaskelmasta) vuositasolla Virolahdella tilapalvelun käyttötalousrakenteeseen noin 37000 euron menoerän (tässä ei ole huomioitu poistoja). Tästä menoerästä on nykytilanteessa mahdollista kompensoida noin 12 000 euroa sillä, että näihin salkkuihin sisältyvien asuinrakennusten vuokrausaste saataisiin nostettua 100%:iin ja tappiollisesti määritetyt liikehuoneisto- ja asuntovuokrat tarkastettaisiin kattamaan kiinteistön vuosittaiset kulut.

Kiinteistöjen maantieteellistä ja hallinnollista kokonaisuutta tulee tarkastella erityisesti asuinkäyttöön tarkoitettujen kiinteistöjen osalta. "Pirstaloitunut" malli olisi hyvä yhtenäistää ja vajaakäytöllä olevista asuinkiinteistöistä olisi hyvä luopua myynti- tai purkutoimin. Kun kiinteistömäärästä on selvinnyt kunnan omaan käyttöön jäävä asuinkäytön kiinteistömäärä, tulee näistä tarkastella mahdollinen yhtiöittämis mahdollisuus ja sen mukanaan tuoma kokonaisuus. Kokonaisuudessa ja mahdollisessa yhtiöittämisessä tulee kuitenkin huomioida lakisääteiset vaatimukset ja esimerkiksi ARAVA rahoitteisten kiinteistöjen tilanne/haasteet.

Kiinteistöjen energia- ja ilmastotavoitteiden suhteen suositaan ympäristöystävällisiä ratkaisuja ja hankkiudutaan hallitusti eroon öljylämmityksistä. Öljylämmityksestä luopumisessa voidaan pitkällä aikavälillä saada myös kustannussäästöjä ja tästä syystä Virolahden olisikin hyvä tehdä lämmitystapaselvitykset öljylämmitteisille kiinteistöille. Kiinteistöjen sisäilmaston reaaliaikaista seurantaa tulee lisätä ja henkilöstöä kouluttaa sen tulkinnassa. Energian säästötoimiin tähtäävät peruskorjaustoimet kuten esimerkiksi ikkuna- ja ulko-oviremontit auttavat myös kiinteistöjen laadukkaan sisäilmaston hallinnassa. Ilmanvaihdon päivityksissä tulee huomioida lämmöntalteenotto.

5. YHTEENVETO

Virolahden kiinteistömäärä on monipuolinen, osittain maantieteellisesti pirstaloitunut ja kuntatasoiltaan vaihteleva. Kiinteistöt ovat jakautuneet maantieteellisesti laajalle alueelle ja omistajapoliittisesti useampiin eri ratkaisuihin. Kunnan ydintoimintojen kannalta tärkeät kiinteistöt ovat osittain hyväkuntoisia mutta niissä on myös korjausvelkaa. Kymenlaakson hyvinvointialueelle vuokratut kiinteistöt ovat kuntoluokiltaan vaihtelevia hyväkuntoisesta paloasemasta osittain korjausvelkaantuneeseen Villinrantaan. Suurin kiinteistömäärän moninaisuus ja "pirstaloituneisuus" liittyy asuinkäyttöön tarkoitettuihin kiinteistöihin.

Kunnan tulee varmistaa tulevaisuudessa, että mahdolliset uudisrakennettavat tai peruskorjattavat tilat ovat eri toimialojen kesken käyttökelpoisia ja muunneltavia. Uudisrakennuksia suunniteltaessa on myös tarkasteltava erilaiset rahoitusmallit ja vuokraus-/leasingvaihtoehdot. Jos uudis- tai peruskorjaushankkeiden rahoituksessa päädytään lainarahoitukseen, niin lainarahoitusmalli on tarkasteltava hankkeittain (pitkäaikaiset, lyhytaikaiset). Rakennukset tulee suunnitella pitkällä elinkaarella ja rakentamiseen, huoltoon ja käyttöön tulee panostaa niin, että pitkä elinkaari toteutuu. Kiinteistöt ja niiden tilat tulee sijoittaa maantieteellisesti niin, että mahdollisimman suuri joukko henkilöitä voi hyödyntää tiloja liikkumisen näkökulmasta helposti.

Ydintoimintojen kannalta tärkeiden kiinteistöjen kuntoa tulee ylläpitää ja peruskorjata niin, että niiden arvo säilyy oman salkutuksensa periaatteiden mukaisesti. Tämän takia onkin tärkeää, että A ja B salkkujen kiinteistöille laaditaan pitkän tähtäimen suunnitelma PTS mahdollisimman nopeasti.

Virolahden kouluverkosta tulisi laatia kattava kouluverkkoselvitys kestävän tulevaisuuden palvelurakenteen päätösten pohjaksi. Vaikeassa taloustilanteessa kunnan tulee erittäin kriittisesti tarkastella kiinteistöomistuksiaan ja keskittää omistukset ydintoimintojen turvaamiseen. Tarpeettomista kiinteistöistä tulee luopua. Kiinteistöt, jotka sijoittuvat tässä kiinteistöstrategiassa salkkuun C, muodostavat tuloksen jälkeen vuositasolla Virolahden kunnan talousrakenteeseen noin 37000 euron käyttötalouden menoerän. Myös vuokrien määrittelyä tulee tarkastaa sekä asuinkäyttöisissä kiinteistöissä että liikehuoneistojen vuokrauksissa, jotta käyttökustannuksiltaan tappiolla pyöriviä kiinteistöjä kunnan talousrakenteessa olisi mahdollisimman vähän tai ei ollenkaan. Asuinkäytön kiinteistömäärässä on tehottomuutta ja rakenteellisia riskejä, jotka aiheuttavat jo nyt turhia kuluja tilapalvelulle.

6. JATKOTOIMENPITEET

Kiinteistöstrategiaraportin valmistuttua seuraavana toimenpiteenä on päättää kiinteistöstrategiasta kunnallisessa päätöksenteossa Virolahden hallintosäännön mukaisesti. Päätöksenteossa tulee päättäjien tarkastella salkutuksen periaatteet ja salkkujen sisällöt, jonka jälkeen päätökseen tulee sitoutua kaikilla kuntaorganisaation tasoilla. Kun kiinteistöstrategiasta on tehty päätökset, tulee toimenpiteet käynnistää nopeasti, jotta halutut vaikutukset saadaan mahdollisimman nopeasti toteutettua. Myynti-, purkamis-, osto-, vuokraus-, leasing-, peruskorjaus-, ja investointitoimenpiteistä tulee päättää kunnan voimassa olevien ohjeistusten ja hallintosäännön mukaisin periaattein. Kiinteistöstrategiasta johdetaan tavoitteet tekniselle toimelle vuosittain ja tavoitteiden toteutumista tulee seurata osavuotiskatsauksittain. Kiinteistöstrategiaa tulee päivittää kiinteistömäärän päivittyessä ja mahdollisten kiinteistöjä koskevien julkisten selvitysten myötä, kuten esimerkiksi kouluverkkoselvityksen jälkeen.

Liitteet

1. Kiinteistösalkut Virolahti 17.2.2025