Laitila

Toimitilaohjelma vuosille 2026-2030

Kaupunginhallitus 5.10.2026 § 229

Kaupunginvaltuusto 26.10.2026 § 65

Sisällys

Johdanto 2
Toimintaympäristön muutosajurit 2
Kaupungin ja kiinteistöhallinnon organisaatiorakenne 3
Luottamuselinorganisaatio 3
Toimitilahallinnon organisoituminen ja päätöksenteko 3
Kaupunkistrategiasta ja omistajapolitiikasta toimitilaohjelmaan johdettavat asiat 5
Toimitilakannan nykytilanne 5
Tilakannan kunto, ikä, arvo ja käyttö 6
Investoinnit 8
Toimitilakannan salkutus 10
Ennusteet 12
Väestö- ja palvelutarve-ennusteet 12
Toimitilakannan säästöpotentiaali 13
Toimitilaohjelman strategiset linjaukset 14
Tilat tukevat kaupungin ydintoimintaa ja taloutta 14
Kiinteistöjen ylläpito 15
Kiinteistötiedolla johtaminen ja digitalisaatio 15
Liite 1 Kiinteistöjen salkutus 16

Johdanto

Laitilan kaupunki haluaa kehittää kiinteistönpitoaan kestävästi ja pitkäjänteisesti. Toimitilaohjelma tarjoaa tähän hyvän työkalun. Toimitilaohjelman tarkoituksena on linjata, mitä kunnan omassa käytössä olevaa, teknisen toimialan hallinto- ja ylläpitovastuulla olevaa rakennusomaisuutta kaupunki omistaa, miten ja millä resursseilla se omistuksiaan hoitaa ja miten se omistuksiaan käyttää. Tehtävän ulkopuolelle on rajattu asuinkiinteistöt, joita hallinnoi kaupungin omistama Laitilan Talot –yhtiö ja yritystilakiinteistöt joita hallinnoi elinvoiman erillisyksikkö. Toimitilaohjelman laadinnan pohjana on käytetty Laitilan kaupungin tilatietoaineistoa ja avoimista tietolähteistä löytyviä julkisia asiakirjoja.

Kuntien tilahallinnan ja –hankinnan tulee olla pitkällä aikavälillä suunnitelmallista ja perustua kuntastrategiaan, kunnan omistajapoliittisiin linjauksiin sekä palvelutilaverkkosuunnitelmiin, jotka vuorostaan pohjautuvat palveluverkkosuunnitelmiin. Palveluverkkosuunnitelmat vuorostaan perustuvat kaupungin väestö- ja palvelutarve-ennusteisiin.

Toimitilaohjelmassa asetettujen tavoitteiden toteutumista seurataan hyödyntäen osittain dynaamisia raportointitoiminnallisuuksia. Ohjelman päivitystarpeita (mukaan lukien kohteiden salkutus) voidaan tarkastella aina tarvittaessa, esimerkiksi valtuustokausittain tai merkittävän toimintaympäristössä tapahtuvan muutoksen vuoksi.

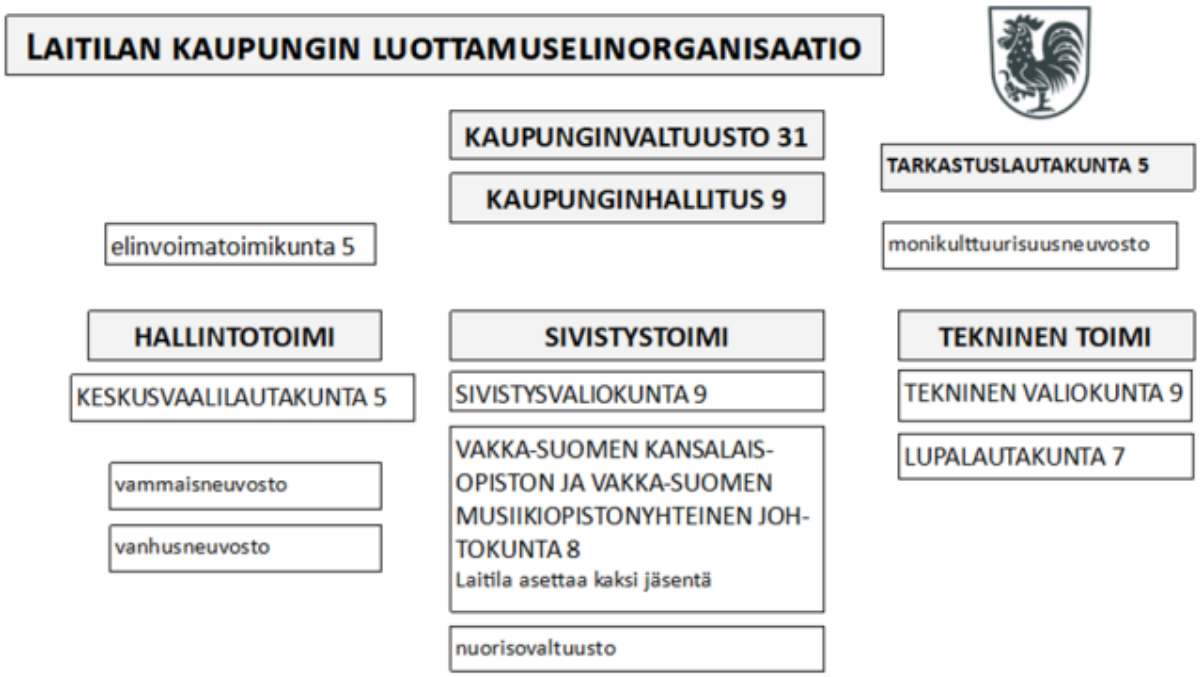
Toimintaympäristön muutosajurit

Kunnat jakautuvat yhä voimakkaammin väestöään menettäviin ja väestöään kasvattaviin kuntiin. Samalla Suomen väestö ikääntyy ja kuntien rooli palveluntuottajana on murroksessa. Väestön ikääntymisen lisäksi ennustettu koululaisikäluokkien koon pieneneminen vähentää sivistyspalvelujen tilamäärän tarvetta.

Kuntien omistamat palvelurakennukset ovat kuntasektorin merkittävimpiä investointieriä, eikä investointivolyymin nähdä tulevina vuosina vähenevän johtuen mm. sivistyspalvelujen käytössä olevan rakennuskannan ikääntymisestä. Toimitilakustannusten osuus kuntien käyttötalousmenoista on vaihdellut 10 ja 20 prosentin välillä, ja osuuden on arvioitu olevan kasvussa. Kuntien kasvavat talouden tasapainottamistarpeet yhdistettynä tilakannan uudistamistarpeisiin on tuonut kuntasektorin tilojen järjestämiseen uudenlaisia toimintamalleja. Vaihtoehtoisia tilojen järjestämistapoja perinteisen kunnan omaan taseeseen rakennuttamisen rinnalla on alettu enenevässä määrin tarkastella.

Kaupungin ja kiinteistöhallinnon organisaatiorakenne

Luottamuselinorganisaatio



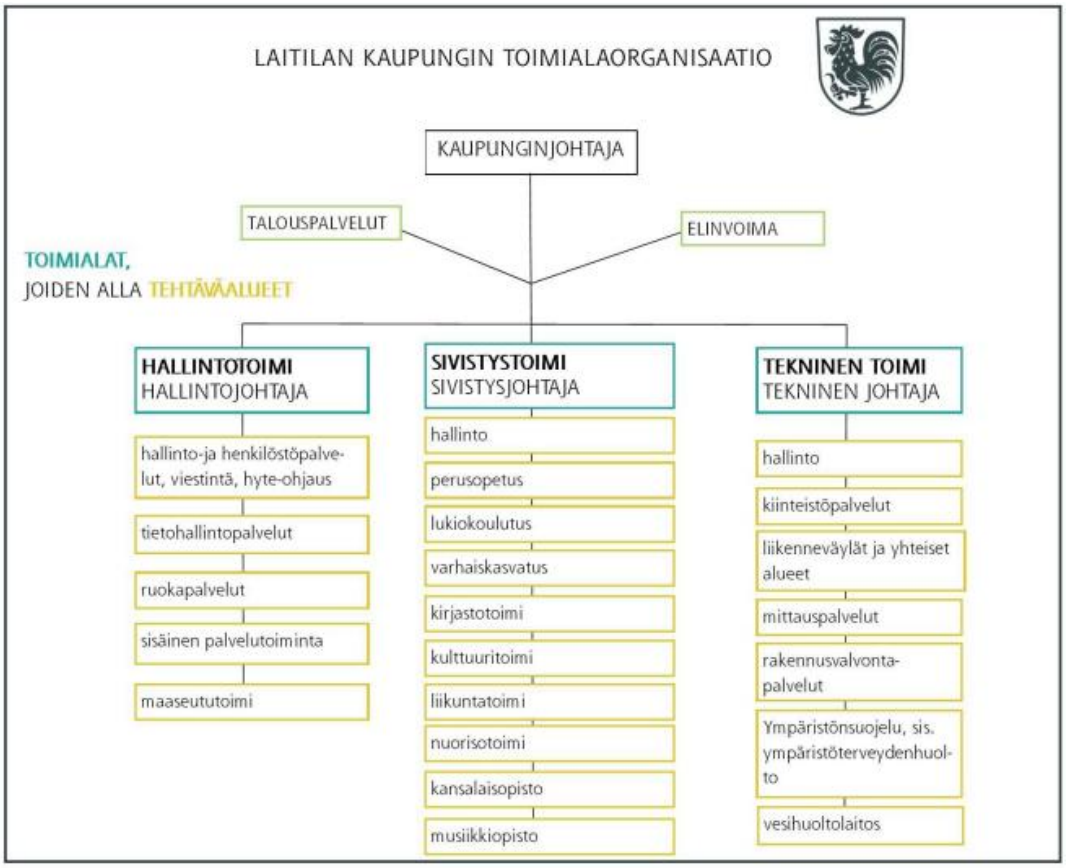
Kuva 1. Laitilan kaupungin luottamuselinorganisaatio.

Toimitilahallinnon organisoituminen ja päätöksenteko

Kaupungin suorassa omistuksessa ja pääasiallisesti kaupungin oman palvelutuotannon käytössä olevan tilakannan hallinnointi on kaupungin teknisen toimen hallinnon kiinteistöpalvelujen vastuulla. Em. tilakantaan tuotetut kiinteistöpalvelut tuotetaan kaupungin omana työnä. Teknisen toimen hallinnon ja kiinteistöpalvelujen ohjausyksikkönä toimii tekninen valiokunta. Tekninen valiokunta muun muassa hyväksyy teknisen toimen vastuulla olevista rakennushankkeista kiinteistöjen enintään 1,0 M€ rakennushankkeiden yleissuunnitelman ja kustannusarvion, kohteiden suunnitelmat ja kustannusarviot, päättää toteutettavien töiden suoritustavasta, aloittamisesta sekä urakkasopimuksista talousarvion määrärahojen mukaisesti, päättää urakalla suoritettujen töiden vastaanottamisesta ja hyväksyy käyttöönotettavaksi tai luovutettavaksi omana työnä suoritettavat työt sekä päättää, hyväksyy ja valvoo urakoita koskevat vakuudet. Kiinteistöihin liittyviä talousohjaus-, taloussuunnittelu-, talousseuranta- ja raportointitehtäviä sekä riskienhallinta- ja vakuutusasioita koordinoi talouspalvelujen

erillisyksikkö. Kunnan asuin- ja yritystilakantaa hallinnoi elinvoiman erillisyksikkö, mutta tekninen toimialajohtaja päättää yritys- ja asuintonttien myynnistä, vuokraamisesta ja alueiden vaihdosta kaupunginvaltuuston päättämien hinnoitteluperusteiden mukaisesti. Yli 1,0 M€ arvoisten rakennushankkeiden yleissuunnitelman ja kustannusarvion hyväksyy kaupunginhallitus, samoin se päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta kaupungille noudattaen niitä ohjeita ja määräyksiä, joita kaupunginvaltuusto mahdollisesti määrärahan myöntäessään on antanut.

Kaupungin omaisuuden luovuttamisesta ja vuokraamisesta päättää kaupunginhallitus valtuuston hyväksymien perusteiden mukaisesti. Kaupunginhallitus voi siirtää toimivaltaansa muille toimielimille ja viranhaltijoille. Valiokunta päättää hallinnassaan olevan irtaimen omaisuuden käytöstä poistamisesta, myynnistä, vuokralle antamisesta ja ottamisesta sekä muusta käytettäväksi luovuttamisesta, kun se kirjanpitoarvoltaan ylittää 10 t€. Toimialajohtaja päättää toimialan hallintaan kuuluvan irtaimen omaisuuden myymisestä tai luovuttamisesta, jos se on arvoltaan enintään 10 t€. Kaupunginvaltuusto hyväksyy suunnitelmapoistojen perusteet ja kaupunginhallitus hyväksyy hyödyke- tai hyödykeryhmäkohtaiset poistosuunnitelmat.



Kuva 2. Laitilan kaupungin toimialaorganisaatio.

Kaupunkistrategiasta ja omistajapolitiikasta toimitilaohjelmaan johdettavat asiat

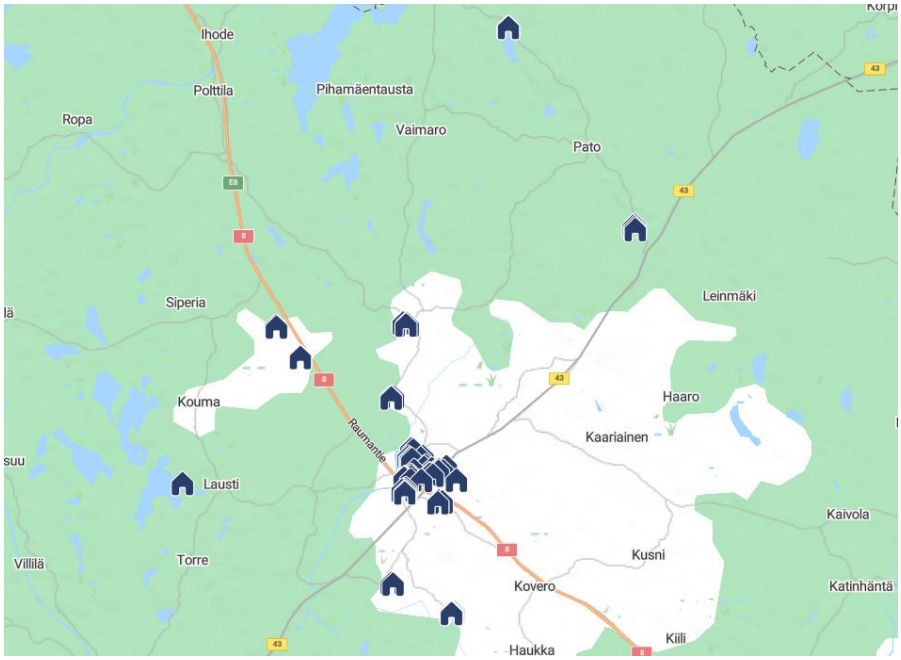
Laitilan kaupunkistrategia on päivitetty viimeksi vuoden 2026 keväällä ja se on voimassa 2026–2030. Strategisista päämääristä keskiössä ovat kestävä ja tasapainoinen talous, ympäristövastuu, lakisääteisesti vaadittua paremmat peruspalvelut, muutoskyvykkyys sekä hyvinvoiva henkilöstö.

Kaupungin konserniohjeen kohdassa 2.1. kuvataan kaupungin omistajapolitiikan keskeiset tavoitteet, joita ovat kaupungin pitkäjänteisen toiminnan turvaaminen, kaupungin pääoman käyttöön sekä omaisuuden hankintaan ja hoitoon liittyvän päätöksenteon systemaattisuus, pitkäjännitteisyys ja pääomien (toimitilaohjelman asiayhteydessä kunnan suorassa omistuksessa ja teknisen toimen hallinnassa olevan tilaomaisuuden) käytön tehokkuus.

Kaupunkistrategiasta ja omistajapoliittisista linjauksista toimitilaohjelmaan johdetut strategiset linjaukset ja tavoitteet on kuvattu kohdassa ”toimitilaohjelman strategiset linjaukset”.

Kaupungin suorassa omistuksessa olevan ja teknisen toimen hallinnassa olevan tilakannan strategista merkittävyyttä hallinnoidaan tilakannan salkutuksella, jonka periaatteet on kuvattu kohdassa ”tilakannan salkutus”.

Toimitilakannan nykytilanne



Kuva 3. Laitilan kaupungin suorassa omistuksessa ja teknisen toimen kiinteistöpalvelujen hallinnassa olevan palvelutilakannan maantieteellinen sijainti. Lähde: kuntien tilatietopalvelut ja Laitilan kaupunki.

Laitilan kaupungin suorassa omistuksessa ja kaupungin teknisen toimen kiinteistöpalvelujen hallinnassa oli vuoden 2026 elokuussa:

- Kiinteistöjä yhteensä 35 kpl, joilla rakennuksia yhteensä 77 kpl, laajuudeltaan 57114 brm^2 / 56 646 htm^2, tasearvoltaan (1.9.2026) yhteensä noin 31,5 M€ ja vuotuisilta ylläpito- ja pääomakustannuksiltaan (vuonna 2025) yhteensä noin 6,4 M€.
- Kaupungin oman palvelutuotannon käyttöön vapailta markkinoilta vuokrattuja vuokrakohteita oli yhteensä 0 kpl, joissa pinta-alaa yhteensä noin 0 vuokra-m^2 (1.9.2026)

Tilakannan kunto, ikä, arvo ja käyttö

Noin 59 % kaupungin suorassa omistuksessa ja teknisen toimen kiinteistöpalvelujen hallinnassa olevasta rakennuskannasta on rakennettu 1970- ja 1960-luvuilla tai tätä ennen (taulukko 1). Tilakannan kuntoluokan jälleenhankinta-arvolla painottamaton keskiarvo on 61 % ja jälleenhankinta-arvolla painotettu keskiarvo (yleisemmin käytetty keskiarvo) 77 %.

Tilakannassa oli tarkasteluhetkellä laskennallista korjausvelkaa noin 5,3 M€, mikä on valtakunnallisesti kuntakokoryhmän (5001–10 000 asukasta) sisäisesti vertailtuna verrattain vähäinen määrä, koko kuntakokoryhmän (5001–10 000 asukasta) laskennallisen korjausvelan keskiarvon ollessa tarkasteluhetkellä noin 6,6 M€.

Tilakannan laskennallinen korjausvelka yksittäistä kaupungin asukasta kohden oli tarkasteluhetkellä 705 €. Kuntakokoryhmässä 5001–10 000 asukasta, kuntien suorassa omistuksessa olevassa tilakannassa oli tarkasteluhetkellä laskennallisen korjausvelan keskiarvo 837 € / asukas.

Taulukko 1. Kaupungin suorassa omistuksessa ja teknisen toimen hallinnassa olevan tilakannan arvotiedot tilakannan ikäjakauman mukaan kuvattuna syyskuussa 2026. Lähde: kuntien tilatietopalvelut ja Laitilan kaupunki.

Vuosikymmen	Rakennusten lukumäärä	Bruttoala (m^2)	Jälleenhankinta-arvo (€)	Tekninen nykyarvo (€)	Tasearvo (€)	Korjausvelka (€)	Kuntoluokka (%)
2020-luku	4	2 108,0	4 350 659 €	4 220 957 €	3 646 177 €	0 €	96,3
2010-luku	8	10 106,0	19 968 389 €	17 778 887 €	10 292 286 €	0 €	86,7
2000-luku	6	1 475,0	3 209 114 €	2 349 198 €	294 645 €	64 069 €	77,0
1990-luku	4	5 269,0	9 433 504 €	6 718 423 €	1 662 729 €	353 312 €	71,9
1980-luku	8	8 458,0	17 481 747 €	13 715 437 €	5 669 380 €	330 453 €	69,7
1970-luku	9	15 525,0	22 371 703 €	16 383 985 €	5 530 144 €	921 175 €	63,4
1960-luku tai aiempi	44	23 433,0	35 937 210 €	23 933 180 €	7 952 789 €	4 332 739 €	49,5
Yhteensä	83	66 374,0	112 752 326 €	85 100 067 €	35 048 150 €	6 001 747 €	61,9

Tilakannassa oli Tilastokeskuksen Rakennusluokitus 2018, tason 1 mukaisesti jaoteltuna lukumäärällisesti eniten kokoontumisrakennuksia, mutta tilamäärällisesti (pinta-alallisesti) tarkasteltuna eniten, noin 45,5 % tilakannasta, oli opetusrakennuksia. Tilastokeskuksen

Rakennusluokitus 2018, taso 1:n mukainen termi ”opetusrakennus” sisältää sekä kaikki pääasialliselta käyttötarkoitukseltaan koulurakennukset että lasten päiväkodit. Termi ”kokoontumisrakennus” sisältää mm. kirjastot ja arkistot, museot, seura- ja kerhorakennukset sekä liikuntarakennukset ja termi ”liikerakennukset” sisältää mm. ravintola/ruokalarakennuksia. Taulukon 2 arvotiedoista voidaan havaita, että opetusrakennuksiin on vuosien investoitu ylivoimaisesti eniten.

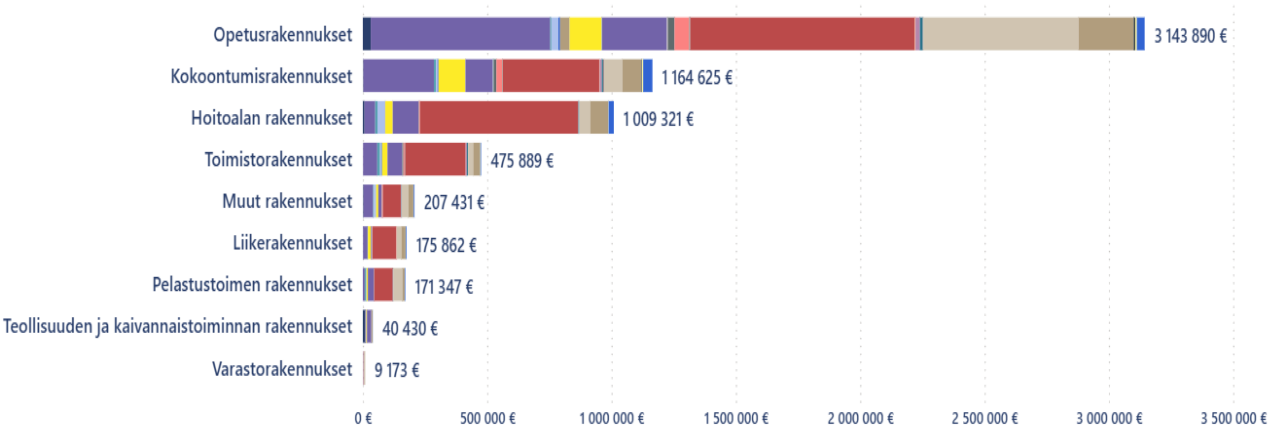
Taulukko 2. Kaupungin suorassa omistuksessa ja teknisen toimen hallinnassa olevan tilakannan arvotiedot Tilastokeskuksen Rakennusluokitus 2018, taso 1 mukaisesti jaoteltuna. Lähde: kuntien tilatietopalvelut ja Laitilan kaupunki.

Rakennusluokitus 2018	Rakennusten lukumäärä	Bruttoala (m²)	Jälleenhankinta-arvo (€)	Tekninen nykyarvo (€)	Tasearvo (€)	Korjausvelka (€)	Kuntoluokka (%)
Kokoontumisrakennukset	31	12 601,0	20 396 124 €	14 606 275 €	5 671 815 €	2 281 091 €	58,5
Muut rakennukset	19	2 290,0	1 774 094 €	883 781 €	71 014 €	453 223 €	48,0
Opetusrakennukset	16	26 730,0	45 901 510 €	38 538 834 €	17 731 300 €	2 002 251 €	76,2
Hoitoalan rakennukset	4	6 555,0	11 935 584 €	8 261 513 €	2 549 729 €	922 383 €	66,3
Liikerakennukset	2	769,0	2 343 909 €	1 733 349 €	816 044 €	31 175 €	76,2
Varastorakennukset	2	214,0	201 690 €	184 998 €	8 701 €	0 €	76,9
Pelastustoimen rakennukset	1	1 390,0	2 689 650 €	1 836 956 €	322 446 €	180 282 €	68,3
Teollisuuden ja kaivannaistoiminnan rakennukset	1	1 740,0	2 500 000 €	750 000 €	26 321 €	1 125 000 €	30,0
Toimistorakennukset	1	4 825,0	10 574 600 €	8 816 840 €	4 292 892 €	0 €	83,4
Yhteensä	77	57 114,0	98 317 161 €	75 612 547 €	31 490 261 €	6 995 403 €	61,0

Muille kuin kaupungin oman palvelutuotannon toimijoille vuokrattua *(myöh. ulosvuokrattua)* kaupungin suorassa omistuksessa ja teknisen toimen kiinteistöpalvelujen hallinnassa olevaa tilakantaa oli syyskuussa 2026 yhteensä 5963 brm², mikä on noin 11 % kaupungin suorassa omistuksessa ja teknisen toimen kiinteistöpalvelujen hallinnassa olevasta kokonaishuoneistoalasta.

Pääasiassa koko (5963 brm²) ulosvuokrattu tilakanta oli vuokrattu hyvinvointialueelle.

Kaupungin suorassa omistuksessa ja teknisen toimen kiinteistöpalvelujen hallinnassa olevasta tilakannasta tyhjäksi luokiteltua tilakantaa oli syyskuussa 2026 yhteensä 532 brm², mikä on noin 1 % kokonaisbruttoalasta.

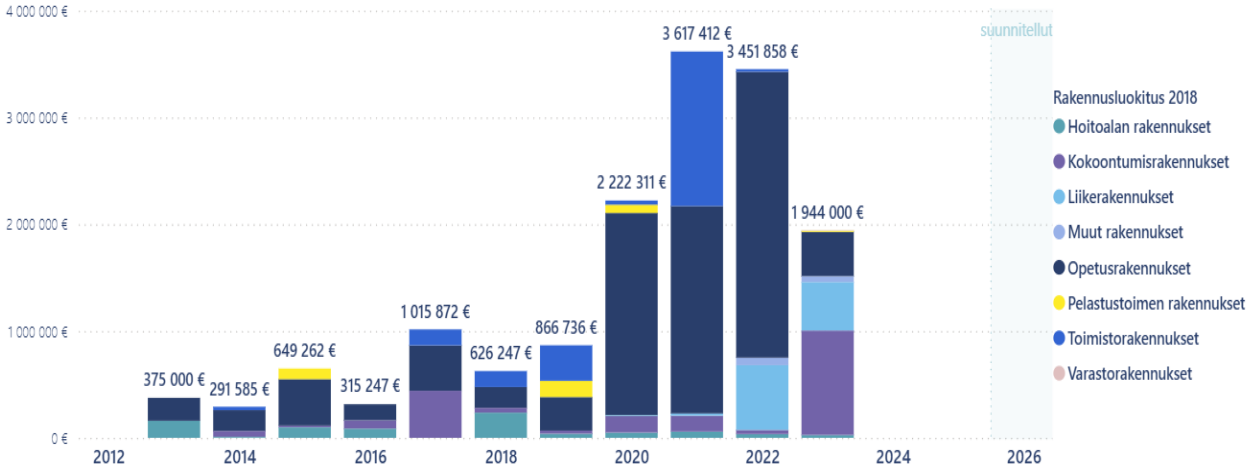


Kuva 4. Vuotuisten (vuoden 2025) ylläpito- ja pääomakulujen jakauma Tilastokeskuksen Rakennusluokitus 2018, tason 1 mukaan jaoteltuna. Lähde: kuntien tilatietopalvelut ja Laitilan kaupunki.

Kaupungin suorassa omistuksessa ja teknisen toimen kiinteistöpalvelujen hallinnassa olevan tilakannan vuotuisista tilakustannuksista (ylläpito- ja pääomakustannukset vuonna 2025) noin 50 % aiheutui opetusrakennuksista (koulut ja päiväkodit). Hoitoalan rakennusten osuus oli noin 16 %, kokoontumisrakennusten 18 % ja toimistorakennusten 7 % vuotuisista tilakustannuksista. Kokonaiskustannus jakautuu ylläpitokustannuksiin 3,98 M€ ja pääomakustannuksiin 2,42M€.

Investoinnit

Laitilan kaupunki on investoinut 2013-2023 erityisesti opetusrakennuksiin, mutta myös hoitoalan rakennuksiin, kokoontumisrakennuksiin (mm. Urheilutalo). Kuvassa 5 Tilastokeskuksen Rakennusluokitus 2018, tason 1 mukaisesti esitettynä investoinnit vuosittain. Edelliseen toimitilaohjelman versioon verrattuna, tässä on huomioitu koko ajanjakson ajalta poistetut kiinteistöt.



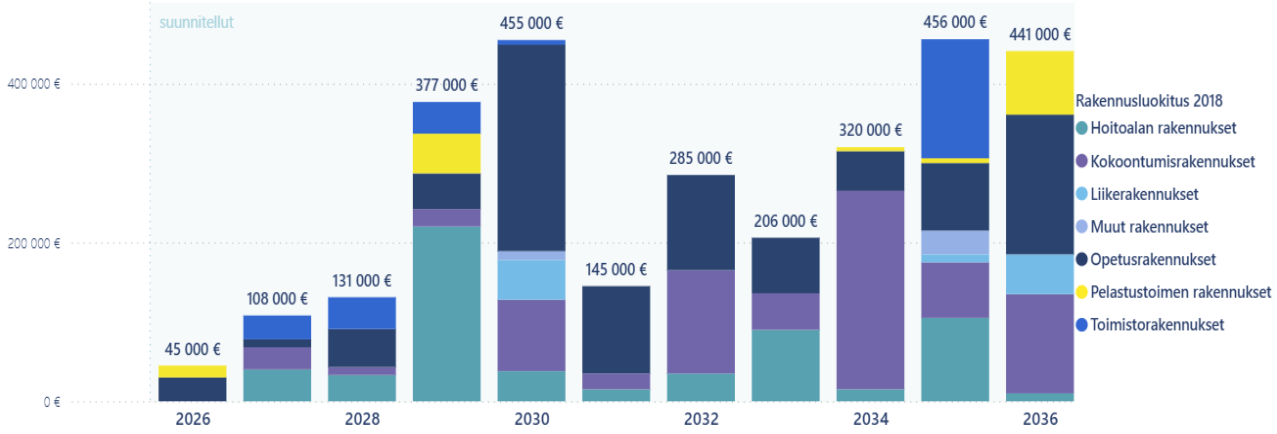
Kuva 5. Laitilan kaupungin suorassa omistuksessa ja teknisen toimen kiinteistöpalvelujen hallinnassa olevan palvelurakennuskannan investoinnit vuosina 2013–2023 Tilastokeskuksen Rakennusluokitus, tason 1 mukaisesti jaoteltuna. Lähde: kuntien tilatietopalvelut ja Laitilan kaupunki.

Kaupungin suorassa omistuksessa ja teknisen toimen kiinteistöpalvelujen hallinnassa olevaan tilakantaan investoidaan vielä lähivuosina kohtalaisen paljon. Talonrakennusinvestointien priorisoinnissa korostuvat lähivuosina sisäilman parantamiseen liittyvät investoinnit. Vuoden 2026 suurimmat talonrakennusinvestoinnit liittyvät Varppeen koulun julkisivusaneeraukseen, Urheilutalon peruskorjaukseen ja kappelimäen koulun iv-saneeraukseen.

(Luvut 1 000 euroa)	Kokonais-kustan-nus	TA 2026	TS 2027	TS 2028	TS 2029	TS 2030
Talonrakennus						
66001 Urheilutalon peruskorjaus	-2 650	-2 150	-500	0	0	0
65871 Matikan alueen huoltorakennus	-210	-10	-200	0	0	0
66002 Kappelimäen vanha koulu IV-saneeraus	-900	-400	-500	0	0	0
65869 Varppeen koulun julkisivusaneeraus	-550	-550	0	0	0	0
65764 Varppeen koulun lähiliikuntapaikka	-185	-185	0	0	0	0
66003 Monitoimihallin juoksusuoran pinnoitus	-50	-50	0	0	0	0
66004 Kaupungintalon saunaosaston peruskorjaus	-180	0	-180	0	0	0
66005 Kelpolan pesutilojen saneeraus	-100	0	-100	0	0	0
66006 Kaupungintalon ilmanvaihdon ja valaistuksen uusiminen, vaihe 4.	-400	0	-400	0	0	0
66007 Untamalan koulun peruskorjaus	-1 858	0	0	0	-1 858	0
66008 Meijerin peruskorjaus	-3 000	0	0	0	0	-3 000
66009 Kodjalan koulun katto	-70	0	-70	0	0	0
66010 Soukaisten koulun peruskorjaus	-1 823	0	0	0	0	-1 823
66011 Kaupungintalon ravintolan muutos	-260	-10	-250	0	0	0
Talonrakennus yht.	**-12 236**	**-3 355**	**-2 200**	**0**	**-1 858**	**-4 823**

Kuva 6. Laitilan kaupungin talonrakennusinvestointiohjelma vuosille 202–2030. Lähde: Laitilan kaupungin talousarvio 2026 ja taloussuunnitelma 2026–2028.

Irtaimen ja kiinteän omaisuuden investoinneissa kaupungin omistamaan palvelurakennuskantaan liittyviä investointeja ovat mm. sähköautojen latauspisteiden järjestäminen useaan kohteeseen.



Kuva 7. Kaupungin suorassa omistuksessa ja teknisen toimen kiinteistöpalvelujen hallinnassa olevan tilakannan tekniseen kuntoon perustuvan kunnossapito-PTS-suunnitelman mukaiset investointitarpeet vuosille 2026–2036.

Kaupungin suorassa omistuksessa ja teknisen toimen kiinteistöpalvelujen hallinnassa olevaan tilakantaan on myös laadittu pitkän aikavälin kunnossapito-PTS-suunnitelma, jonka toteutumista ohjataan tilakannan salkutuksella, ja tilakannan tekniseen kuntoon sekä käyttötarpeisiin liittyvällä priorisoinnilla. PTS-suunnitelmaa ei siten toteuteta kuvan 6 tarkasteluhetkellä esitettynä vaan priorisointia tehdään taloussuunnitelmakausittain ja PTS-

suunnitelmaa päivitetään salkutuksen, kohteiden käyttötarpeiden ja kohteissa tulevaisuudessa ilmenevien teknisten korjaustarpeiden kiireellisyysjärjestyksen muuttuessa. Tarkasteluhetkellä kuvassa 6 esitetty ennustettu rakennuskannan teknisen kunnossapito-PTS-suunnitelman investointitarpeet näyttävät jakautuvan suhteellisen tasaisesti vuosille 2026–2036.

Toimitilakannan salkutus

Toimitilakannan salkutuksen periaatteet ja kohteiden sijainti salkuissa on päivitetty elokuussa 2026. Yksittäisten rakennusten sijainti salkuissa on toimitilaohjelman liitteenä 1.

Kiinteistökanta on jaoteltu neljään eri salkkuun, 1–4. Kohteiden sijainteja salkuissa päivitetään 3- ja 4-salkun osalta vuosittain, ja salkutusta kokonaisuutena tarkastellaan neljän vuoden välein.

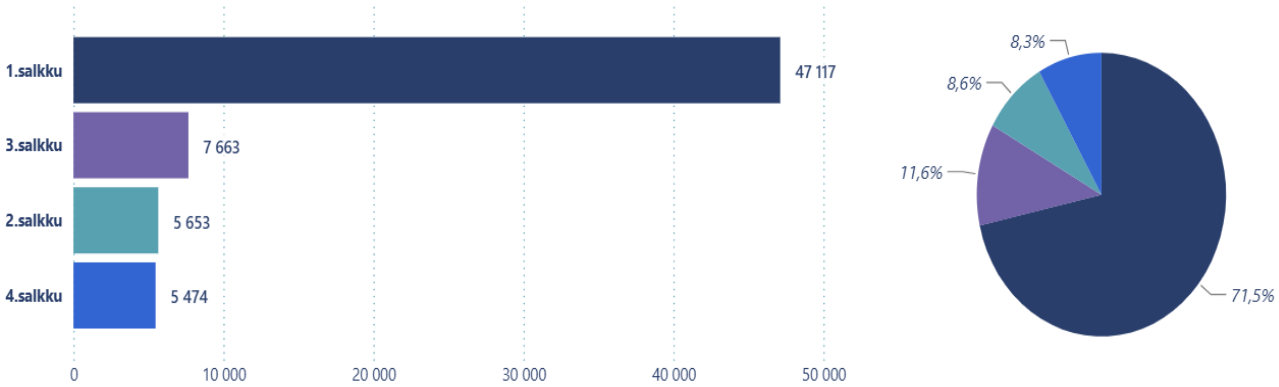
Tilakannan salkutus perustuu rakennusten arviointiin kohteen käytön (kaupungin palvelutuotanto ja -verkko), toimivuuden (tilat, kunto, sijainti, vaihtoehtoinen käyttötarkoitus) sekä kohteen taloudellisuuden (omistajaohjaus) näkökulmasta. Luokittelun on laatinut Laitilan kaupunki.

Salkku 1 (pidetään) sisältää kohteet, jotka kaupunki haluaa omistaa ja ylläpitää ja joita se haluaa käyttää pitkällä aikavälillä. Käyttö sisältää pääosin nykymuotoisena olevan kaupungin palveluverkon ja kaupungin oman palvelutuotannon käyttötarpeen. Salkun 1 kohteissa ei ole lähivuosille tiedossa merkittäviä kehittämistarpeita, ja kohteiden korjausvelka on hallittavissa. Tilankäyttö on tehokasta ja tilojen toimivuus on kunnossa.

Salkku 2 (imagorakennukset) sisältää kohteita, joita pidetään kaupungin imagon kannalta tärkeinä ja suojelun kannalta merkittävinä. Näitä ovat muun muassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ja kaavoituksella suojellut kohteet. Kaupunki haluaa omistaa kohteet pitkällä aikavälillä, vaikka kohteiden vuokratuotolla ei välttämättä pystytä kattamaan kohteiden elinkaarikustannuksia vuokratason ollessa alhainen. Peruskorjaaminen ja suunnitelmallinen kunnossapito on kuitenkin teknisesti perusteltua.

Salkku 3 (myydään ja puretaan) sisältää kohteita, joista kaupunki luopuu ilman kehittämistä ja arvonnousuodotuksia. Kohteille ei ole kysyntää kaupungin omassa palvelutuotannossa, ja kohteiden vuokratuotto on alhainen (tuotto ei riitä kattamaan pääoma- ja/tai ylläpitokuluja). Purkukuntoiset kohteet puretaan. Salkun 3 kohteissa peruskorjaus ei ole teknisesti tai taloudellisesti perusteltua.

Salkku 4 (poistuneet kohteet) Säilytetään historiatietoa kaupungin omistuksesta poistuneista kohteista.



Kuva 8. Tilakannan salkkujakauma bruttopinta-aloittain tarkasteltuna. Lähde: kuntien tilatietopalvelut ja Laitilan kaupunki.

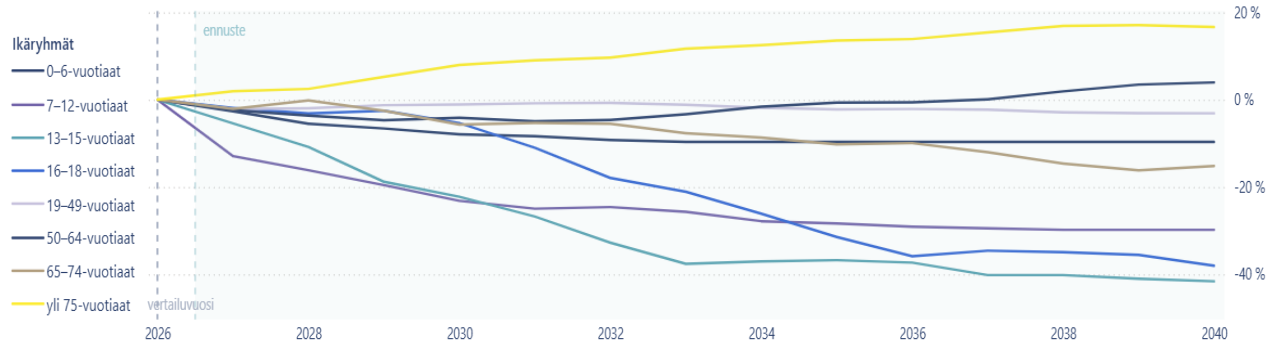
Kiinteistösalkku	Rakennusten lukumäärä	Bruttoala (m^2)	Jälleenhankinta-arvo (€)	Tekninen nykyarvo (€)	Tasearvo (€)	Korjausvelka (€)	Kuntoluokka (%)
1.salkku	37	47 117,0	86 110 842 €	69 694 104 €	31 381 140 €	1 166 890 €	71,7
2.salkku	24	5 653,0	6 912 464 €	3 471 154 €	2 056 306 €	1 900 196 €	53,8
3.salkku	16	7 663,0	12 440 664 €	7 031 733 €	1 236 719 €	2 298 767 €	49,5
4.salkku	3	5 474,0	6 843 543 €	4 509 263 €	373 985 €	623 394 €	37,8
Yhteensä	**80**	**65 907,0**	**112 307 513 €**	**84 706 254 €**	**35 048 150 €**	**5 989 247 €**	**60,9**

Kuva 9. Tilakannan salkkukohtaiset arvotiedot. Lähde: kuntien tilatietopalvelut ja Laitilan kaupunki.

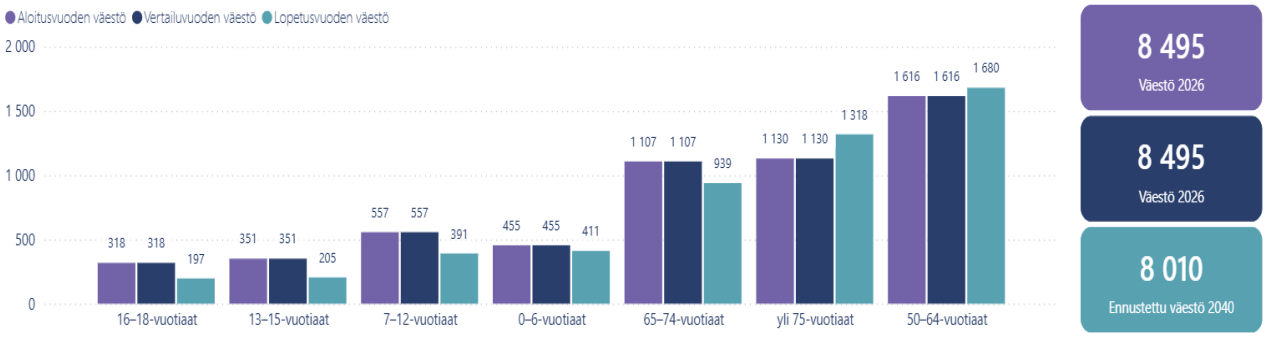
Pinta-alojen mukaan tarkasteltaessa, suorassa omistuksessa olevasta tilakannasta 71,5 % sijoittuu 1. salkkuun, 8,6 % salkkuun kaksi ja 11,6 % salkkuun kolme. Salkussa neljä on neljä rakennusta. Salkkuun 1 kuuluu kaikkiaan 37 rakennusta, joista 14 on opetusrakennuksia ja niiden osuus salkun 1 kokonaispinta-alasta on 53 %. Salkun 1 rakennusten kuntoluokan keskiarvo, noin 71,7 %, voidaan todeta olevan verrattain hyvällä tasolla. Salkussa 3 on 16 rakennusta, joista suurimmat ovat hoitoalan rakennus Kaukolankoti talousrakennuksineen Terveystalo ja Meijeri. Suurin osuus laskennallisesta korjausvelasta sijoittuu salkkuun 3, ollen noin 2,3 M€.

Ennusteet

Väestö- ja palvelutarve-ennusteet



Kuva 10 Asukasluvun muutos vuosille 2026-2024



Kuva 11 Ennustetut asukasluvut vuosina 2026 ja 2040

Tilastokeskuksen väestön kokonaismuutos ajanjaksolle 2026–2040 on ennustettu olevan –671 henkilöä. Väestön ikääntyminen näkyy myös Laitilan kaupungin väestöennusteessa. Yli 75-vuotiaiden suhteellinen osuus kaupungin väestöstä on kasvussa ja alle 18-vuotiaiden osuus vastaavasti vähenee. Ikääntyville tarjottavien palvelufasiliteettien tarve siten kasvaa, ja toisaalta koululaisikäluokkien koon ennustettu pieneneminen vähentää opetustilojen tarvetta.

Toimitilakannan säästöpotentiaali

Toimitilakannan säästöpotentiaalilaskenta on kuntien tilatietopalvelujen yhteistyössä kuntien kanssa luoma, kuntasektoria varten räätälöity, valtakunnallisesti yhtenäiset laskentaperiaatteet sisältävä ja vertailukelpoista aineistoa tuottava laskentatyökalu, jonka tehtävänä on havainnollistaa toimitilakannasta luopumisen tai romuttamisen tuomia suoria ja välillisiä tilakustannussäästöjä. Säästöpotentiaalilaskennassa käytettävät tiedot perustuvat Laitilan kaupungilta saatuun tilatietoaineistoon. Säästöpotentiaalilaskenta ei ota kantaa kohteen käypään arvoon luovutustilanteessa. Myöskään romutettavien kohteiden purkukustannuksia ei huomioitu laskennassa.

Säästöpotentiaalilaskenta tehtiin salkkuun nro 3. Salkun 3 tarkemmat tiedot löytyvät toimitilaohjelman liitteestä 1.

Säästöpotentiaali koostuu kahdesta eri osiosta:

1) Kaupungin talouteen suoraan vaikuttavat säästöt vs. kulut: vuosittain kumuloituvat tilakustannussäästöt erityisesti ylläpitokulujen osalta, ja kuluina mm. kertaluonteinen taseen kirjanpidollinen alaskirjaustarve, purkukustannukset ja vuokratulojen menetys.
   Salkussa 3 vuotuiset tilakustannukset vuoden 2025 tilakustannustiedoilla laskettuna olivat yhteensä noin 340 t€. Salkun 3 kohteiden tasearvojen yhteenlaskettu kirjanpidollinen alaskirjaustarve oli 31.12.2025 tasearvotiedoilla laskettuna yhteensä hieman yli 1,2 M€. Huomionarvoista on se, että sekä tilakustannussäästöt ovat asteittain ja vuosittain kumuloituvia riippuen siitä, missä aikataulussa kohteista päästään luopumaan. Samalla kohdekohtaisten tasearvojen kirjanpidollinen alaskirjaus tapahtunee asteittain.

2) Laskennalliset (spekulatiiviset) säästöt: olemassa olevaa tilakantaa täytyy tulevaisuudessa myös korjata ja siihen täytyy myös investoida. Säästöpotentiaalissa on siten huomioitu kaksi laskennallista osa-aluetta: poistuva laskennallinen korjausvelka ja laskennallisen investointitarpeen poistuminen. Näillä ei ole välitöntä vaikutusta kaupungin talouteen, mutta ne kuvaavat suuntaa antavasti toimitilakannan korjaus- ja investointitarpeita. Salkun 3 kohteiden yhteenlaskettu laskennallinen korjausvelan poistuma vuoden 2025 arvotiedoilla laskettuna oli yhteensä lähes 2,3 M€ ja laskennallinen investointitarpeen poistuma vuoden 2025 arvotiedoilla laskettuna oli noin 0,2 M€.

Toimitilaohjelman strategiset linjaukset

Tilat tukevat kaupungin ydintoimintaa ja taloutta

Kiinteistöjen suorassa omistuksessa pitämiselle on kaupungin oman palvelutuotannon tai imagon näkökulmasta strategiset tai toiminnalliset perusteet. Omistamisen keskeisenä tavoitteena on tilakannan kunnon ja arvon ylläpidon sekä tilakustannusten hallinnassa pitämisen lisäksi se, että kaupungin omistama tilakanta vastaisi kulloisiakin kaupungin omia palvelutilatarpeita.

Kaupungin kiinteistöomaisuuden hallintaa pyritään jatkuvasti selkeyttämään. Kiinteistöomaisuutta järjestellään tarkoituksenmukaisiksi kokonaisuuksiksi ja tarpeettomista toimitiloista pyritään enenevässä määrin luopumaan tai kehittämään edelleen.

Kaupungin suorassa omistuksessa olevan tilakannan kehittäminen on pitkällä aikavälillä suunnitelmallista, ennakoitavissa olevaa ja kaupungin kokonaisedun näkökulmasta kannattavaa. Kiinteistöjen omistamisen tarkoituksenmukaisuutta arvioidaan säännöllisesti. Kiinteistöstä tai sen osista voidaan myös luopua joko kiinteistön luovutuksella tai romutuksella, mikäli omistaminen ei ole kaupungin kokonaisedun näkökulmasta tarkoituksenmukaista. Kaupungin oman palvelutuotannon käytöstä poistuneesta tilakannasta pyritään luopumaan kohtuullisessa ajassa joko kiinteistön luovutuksella, purkamisella, tai kehittämällä kohdetta kaupungin oman palvelutuotannon käyttöön. Kiinteistön luovutuksen tulee tapahtua avoimesti ja syrjimättömästi sekä kaupungin talouden näkökulmasta siten, että luovutus ei tuota kaupungille merkittäviä taloudellisia tappioita. Kiinteistön luovutuksen kannattavuutta arvioidessa huomioidaan tasearvon ja laskennallisten korjaustarpeiden lisäksi kiinteistön elinkaarenaikaiset ylläpitokustannukset.

Kaupungin suorassa omistuksessa oleva sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen rakennuskanta, joka on pääasiallisesti hyvinvointialueen käytössä ja vuokraama, pyritään yhtiöittämään siirtymäajan päättyessä, vuoden 2026 lopulla.

Kaupungin oman palvelutuotannon tarvitsemien tilojen järjestäminen perustuu ensisijaisesti kaupungin palveluverkkosuunnitelmista johdettuihin palvelutilatarpeisiin, joita tarkastellaan poikkihallinnollisesti. Investointeja kohdistetaan ja priorisoidaan kaupungin palvelutilatarpeiden ja kiinteistöjen teknisen kunnon perusteella.

Tilatarpeiden järjestämistavassa (uudis-, laajennus-, peruskorjaus-/perusparannusinvestointi, vuokraaminen, tilojen järjestäminen pienin muutostöin kaupungin omista tiloista) huomioidaan tarvittava tilamäärä, erikoistilojen tarve ja tilatarpeen kesto. Lyhyen ja keskipitkän aikavälin tilatarpeet pyritään ensisijaisesti täyttämään joko kaupungin olemassa olevista omista tiloista pienin muutostöin tai mahdollisesti vuokraamalla tilat vapailta markkinoilta (ml. edistyneet

vuokramallit), mikäli vuokraaminen osoittautuu taloudellisesti järkeväksi huomioiden tilatarpeen aikajänne.

Kaupungin oman palvelutuotannon näkökulmasta strategisesti, toiminnallisesti, taloudellisesti ja/tai imagollisesti perusteltu pitkän aikavälin tilatarve voidaan täyttää tapauskohtaisesti harkiten joko rakennuttamalla toimitilakohde kaupungin omaan taseeseen tai hyödyntämällä taloudellisesti järkeviä leasing-, elinkaarimalli-, vuokramalli- ja muita vaihtoehtoisia toteutusmuotoja.

Tilankäyttöä pyritään tehostamaan ja tilojen yhteiskäyttöä edistämään.

Kiinteistöjen ylläpito

Ennakoivaa ja suunnitelmallista kiinteistöjen ylläpitotoimintaa jatketaan. Rakennuksen käyttövaiheen kustannustehokkuuteen kiinnitetään enenevässä määrin huomioita (suunnittelu- ja käyttövaihe: rakennusosien ylläpitokustannukset ja rakenneratkaisujen ylläpidettävyys keskeisinä kriteereinä). Ylläpitotoiminta resursoidaan ja kohdistetaan (salkuittain, kohteittain ja laatutasoittain) tarkoituksenmukaisesti.

Investointien suunnittelunohjauksessa huomioidaan tilakustannukset, muuntojoustavuus, tila- ja energiatehokkuus sekä käyttäjälähtöinen toiminnallisuus. Hankeohjauksen osalta taloudelliset reunaehdot muodostavat keskeiset raamit hankkeiden suunnittelulle ja toteutukselle. Investoinnin teknistä, taloudellista ja toiminnallista kannattavuutta tarkastellaan investoinnin koko elinkaaren ajalta. Tarvittaessa tiloista voidaan myös luopua ja tilatarve järjestää muilla keinoin, mikäli investointi olisi pitkällä aikavälillä teknistaloudellisesti kannattamaton tai kaupungin kokonaisedun vastainen.

Tilakannan energiatehokkuuden osalta KETS-sopimukset jatkuvat, energiakorjausten tarvetta tarkastellaan peruskorjausten ja perusparannusten yhteydessä.

Kiinteistötiedolla johtaminen ja digitalisaatio

Tilakannan ajantasaisen tilatiedon ylläpidossa ja raportoinnissa hyödynnetään saatavilla olevia tietojärjestelmiä.

Kiinteistöjen energiaseurantaa kehitetään etäluettavaksi.

Liite 1 Kiinteistöjen salkutus

Salkku 1

Apilaniityn päiväkoti

Jäähallin pukutilat

Kappelimäen koulu

Kaupungintalo

Kelpola

Kirjasto

Kodjalan koulu

Monitoimihalli

Pähkinäpensaan päiväkoti

Soukaisten koulu

Suontaan koulu

Uimahalli

Untamalan koulu

Urheilutalo

Varasto

Varppeen ruokala

Varppeen koulu

Salkku 2

Kauppilan umpipiha

Kustaa Hiekan lukutupa

Mustajärven rantasauna

Pesäpallokentän rakennukset

Seurantalo

Särkijärven rantasauna

Tori

Turuntie 9

E.Elon Koulu

Salkku 3

Ventola

Kaukolankoti

Laineen talo

Meijeri

Palke 7

Paloasema/ nuoristotila

Pappila

Poukantalo

Terveystalo

Salkku 4

Itäkulman koulu

Myllymäen asuntola

Terveyskeskus

Varppeen päiväkoti

Winnovan teollisuushalli ja autotalli

Seppälän verstas