

## Luumäen kunnan kiinteistöstrategia 2026 - 2035

Tekla 16.04.2026 § 21  
48/10.03.02.01/2026

Valmistelija

Tekninen johtaja Mikko Hiltunen  
puh. 040 628 0550  
etunimi.sukunimi@luumaki.fi

Tekninen toimi aloitti viime vuonna hankkeen, jossa päätettiin laatia Luumäen kuntaan kiinteistöstrategia. Luumäen kuntaan otti samoihin aikoihin yhteyttä myös opiskelija, joka oli kiinnostunut opinnäytetyö-aiheesta. Kiinteistöstrategiaa lähdettiin jalostamaan yhdessä toimialan ja opinnäytetyöntekijän kanssa. Myös Kaakkois-Suomen ammatti-korkeakoulu hyväksyi opinnäytetyöaiheen.

Kiinteistöstrategia tarvittiin muodostamaan ajantasainen tilannekuva Luumäen kunnan kiinteistökannasta. Kiinteistöjen kunto tulee olla tasolla, joka vastaa lakimääräyksiä niin tuotettavien palveluiden kuin terveysnäkökulmienkin kannalta. Kiinteistöjen määrä tulee suhteuttaa kunnan vähenevään asukaslukuun sekä tiukkaan taloustilanteeseen kunnan elinvoiman ja vetovoiman säilyttämiseksi. Kiinteistöstrategia toimii työvälineenä kunnan päätöksenteossa.

Työssä kartoitettiin kiinteistöjen kunto kuntoarvioraporttien avulla. Kohteiden käyttökustannukset, poistot ja tuotot selvitettiin kunnan asiakirjoista. Vuokrausaste arvioitiin. Kuntokartoitusten pitkän-tähtäimensuunnitelmista saatiin vuosittaiset korjauskustannukset. Kartoituksen perusteella kiinteistöt jaoteltiin säilytettäviksi, kehitettäviksi tai luovutettaviksi kohteiksi. Luovutettaville kiinteistöille laskettiin purkukustannukset.

Toteuttamalla strategian luovutettavien kohteiden purkutyöt saadaan kiinteistökantaa supistettua noin 14 %. Päätavoitteeseen pääsemiseksi sosiaali- ja terveys-, sekä pelastustoimen käytössä olevat kiinteistöt tulee yhtiöittää. Lakimääräykset kiinteistöjen turvallisuudesta ja terveellisyydestä saavutetaan toteuttamalla kuntokartoituksissa esitettyjä korjausehdotuksia, jonka lisäksi päästään asetettuun kuntotavoitteeseen. Samalla vastataan ilmastotavoitteeseen, energiatehokkuuteen ja tuetaan ekologista kestävyttä sekä elinkaariajattelua. Vuokrausasteen todettiin olevan hyvällä tasolla, joten vuokraohteiden korjauksiin ja muutoksiin on kannattavaa investoida. Kuntokartoituksia tulee tehdä säännöllisesti ja niissä esitetyt korjauskustannusarviot tulee päivittää vuosittain vastaamaan sen hetkistä hintatasoa. Uudis- ja perusparannushankkeita suunniteltaessa on huomioitava rakennuksen muuntojoustavuus. Asumis- ja oleskelumukavuuden takaamiseksi tulee uudis- ja perusparannuskohteet varustaa jäähdytyksellä.

Kiinteistöstrategiaa on mahdollista lähteä jalostamaan eteenpäin ja sitä kautta laskea kunnan todellisia tulevaisuuden säästöjä. Korjausvelka on kuntoarvioiden mukaan huomattava ja puhutaan yhteensä lähes 3 500 000 euron kustannuksista seuraavan 15 vuoden aikana. Tätä investointitasoa on kuitenkin pohdittava tarkkaan ja vielä tarkemmin tulevaisuudessa tarkastella kunnan omistamia kiinteistöjä. Kiinteistöstrategian avulla pystytään laatimaan kehykset seuraavan vuosien investoinneille.

Kiinteistöstrategian seuraavassa vaiheessa tullaan laskemaan kunnan todelliset säästöt seuraavien vuosien aikaan, jos kiinteistökantaa

pienennettäisiin huomattavasti enemmän kuin nykyinen ohjelma antaa myöten. Kiinteistöjen kehittäminen ei ole vielä valmis kokonaisuudessaan, ja jatkotoimenpiteitä on laadittava sekä strategian pohjalta eri skenaarioita.

Myöskin on selvitettävä kunnan todelliset säästöt, koska nyt laskenta perustuu toimialan talouslukuihin ja sitä kautta osittain toimialojen väliseen rahan vaihtoon.

Kiinteistöstrategia julkaistaan, kun kunnanhallitus on tämän hyväksynyt.

Esittelijä	Tekninen johtaja Hiltunen Mikko
Ehdotus	Tekninen lautakunta ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy kiinteistöstrategian.
Päätös	Ehdotuksen mukaan.