
Aika 06.10.2026, klo 16:00

Paikka Kisala, kokoushuone Hietala ja Teams-etäyhteys

Käsiteltävät asiat

§ 93 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 94 Pöytäkirjan tarkastus

§ 95 Kiinteistöstrategia 2026

§ 96 Ilmoitusasiat

§ 97 Otto-oikeus

Osallistujat

Markku J Lamponen, puheenjohtaja
Seppo Hujanen, 1. varapuheenjohtaja
Marjo Siiriäinen, sihteeri
Eija Aalto
Jenni Ahola
Ari A Hartonen
Heidi Mäki
Matti Nykänen
Tapio Pesonen
Riitta Pilssari
Juho Järvenpää, kunnanjohtaja
Urho Paasonen, nuorisovaltuuston edustaja
Teemu Punavaara
Piia Uotinen
Mikko Viitala

§ 93

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen.

Hallintosääntö 134 § Toimielimen päätöksentekotavat

Hallintosääntö 135 § Sähköinen kokous

Hallintosääntö 136 § Sähköinen päätöksentekomenettely

Hallintosääntö 137 § Kokousaika- ja paikka

Hallintosääntö 138 § Kokouskutsu

Hallintosääntö 139 § Sähköinen kokouskutsu

Hallintosääntö 140 § Esityslistan ja liitteiden julkaiseminen kunnan verkkosivuilla

Hallintosääntö 141 § Jatkokokous

Hallintosääntö 142 § Varajäsenen kutsuminen

Hallintosääntö 143 § Läsnäolo kokouksessa

Hallintosääntö 146 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus.

Ehdotus

Esittelijä: Mikko Viitala, tekninen johtaja

Puheenjohtaja toteaa kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden.

§ 94

Pöytäkirjan tarkastus

Hallintosääntö 159 § Pöytäkirjan laatiminen ja tarkastaminen

- pöytäkirjantarkastajia valitaan kaksi
- pöytäkirjantarkastajat valitaan läsnäolijoista aakkosjärjestyksessä
- pöytäkirja tarkastetaan sähköisesti

Ehdotus

Esittelijä: Mikko Viitala, tekninen johtaja

Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Heidi Mäki ja Matti Nykänen.

§ 95

Kiinteistöstrategia 2026

MjuDno-2026-514

Valmistelijat / lisätiedot:

Mikko Viitala, tekninen johtaja, mikko.viitala@mantyharju.fi

Liitteet

1 Mantyharjun_kiinteistostrategia_2027_2035_28SYYS26

Mäntyharjun kunnan tekninen toimiala on valmistellut kunnan kiinteistöstrategian vuosille 2027–2035. Strategian tavoitteena on siirtyä yksittäisten rakennusten ylläpidosta suunnitelmalliseen ja vaikuttavaan kiinteistöomaisuuden johtamiseen. Strategia ohjaa kiinteistöjen omistamista, ylläpitoa, kehittämistä, investointeja, vuokrausta ja realisointia sekä näitä koskevaa vuosittaista päätöksentekoa.

Strategian lähtökohtana on, että kunta ylläpitää omistuksessaan vain palvelujen järjestämisen, elinvoiman, turvallisuuden tai muun kuntastrategisen tehtävän kannalta perusteltua kiinteistökantaa. Palvelukäytön ulkopuolisesta omaisuudesta luovutaan hallitusti ja pitkäjänteisesti. Samalla turvataan palvelutuotannon kannalta keskeisten rakennusten turvallisuus, terveellisyys, toimintavarmuus ja arvon säilyminen.

Kiinteistöstrategian kaksi päätoimenpidehaaraa

Strategian toimeenpano jakautuu kahteen rinnakkaiseen päähaaraan:

1. Ylläpidettävä ja kehitettävä kiinteistöomaisuus

Ylläpidon ja kehittämisen tavoitteena on turvata kunnan palvelutuotannon kannalta tarpeellisten ydinkiinteistöjen käyttökelpoisuus ja hallita rakennusten elinkaarta ennakoivasti. Toimenpiteitä ovat erityisesti:

- rakennuskohtaisten pitkän tähtäimen suunnitelmien laatiminen
- kiinteistöjen kunnon, käyttöasteen, energiankulutuksen ja elinkaarikustannusten seuranta
- korjausvelan ja teknisen arvon määrittäminen
- vuosittaisen vähimmäisinvestointitason määrittely
- korjausinvestointien kohdentaminen ensisijaisesti ydinkiinteistöihin
- tilankäytön tehostaminen ja tilojen yhteiskäytön lisääminen
- energiatehokkuuden ja rakennusautomaation kehittäminen
- kiinteistö-, talous-, vuokra-, kunto- ja energiätietojen yhdistäminen yhteiseen tietopohjaan.

Investointien tulee perustua palvelutarpeeseen, rakennuksen strategiseen asemaan, tekniseen kuntoon, käyttöasteeseen, kokonaiskustannuksiin tai elinkaarivaikutuksiin. Strategian mukaan kuntoarvioita laaditaan viiden vuoden välein ja A–C-salkkujen rakennuksille muodostetaan kymmenen vuoden PTS-suunnitelmat.

2. Realisoitava kiinteistöomaisuus

Palvelukäytön ulkopuoliset tai vailla pitkäaikaista strategista perustetta olevat rakennukset ja kiinteistöt siirretään realisointipolulle. Realisointi voi kohteesta riippuen tarkoittaa:

- myyntiä
- tontin pitkäaikaista vuokrausta
- käyttötarkoituksen muuttamista
- tontin tai rakennuksen kehittämistä
- yhtiöittämistä
- rakennuksen purkamista.

Realisoinnit toteutetaan vaiheittain, läpinäkyvästi, markkinaehtoisesti ja toimivaltasäännösten mukaisesti. Ennen kohdekohtaista päätöstä selvitetään ainakin omistus- ja kiinteistörajat, kaavatilanne, rasiitteet, suojeluarvot, ympäristöriskit, rakennuksen kunto, käyttö, vuokrasopimukset, tasearvo, markkina-arvo, vuosikustannukset sekä vaihtoehtoisten toteutustapojen vaikutukset.

Salkutus tai strategian hyväksyminen ei sellaisenaan ole yksittäisen kiinteistön myynti- tai purkupäätös. Jokainen realisointikohde valmistellaan ja tuodaan erikseen toimivaltaisen viranhaltijan tai toimielimen päätettäväksi. Strategian mukaisesti myyntiä ei toteuteta puutteellisilla tiedoilla, vaan kohteen arvoa voidaan ennen realisointia parantaa esimerkiksi kaavoituksella, lohkomisella, sopimusten selkeyttämisellä, käyttötarkoituksen muutoksella tai tarkoituksenmukaisella purkamisella.

Kiinteistöomaisuuden keskeiset tunnusluvut

Kiinteistöstrategian lähtöaineiston perusteella kunnan tarkasteltava rakennusomaisuus muodostaa merkittävän taloudellisen ja toiminnallisen kokonaisuuden:

- rakennuksia on noin **70**
- rakennuskannan bruttoala on noin **70 500 - 70 800 brm²**
- kiinteistöomaisuuden kirjanpito- eli tasearvo on noin **24,8 miljoonaa euroa**
- jälleenhankinta-arvo on noin **115 miljoonaa euroa**
- rakennuskannan keskimääräinen ikä on noin **54 vuotta**
- laskennallinen investointitarve 20 vuoden tarkastelujaksolla on noin **110 miljoonaa euroa**
- vuoden 2025 kiinteistömenot ovat aineiston tarkastelutavasta riippuen noin **3,5 - 4,0 miljoonaa euroa**
- kiinteistökannan tulot sisäiset vuokrat huomioon ottaen ovat noin **4,51 miljoonaa euroa vuodessa**
- sisäiset vuokrat huomioon ottava käyttötaloudellinen nettovaikutus on strategiassa esitetyn laskennan mukaan noin **1,08 miljoonaa euroa positiivinen**
- ilman sisäisiä vuokria kiinteistökannan tulos on noin **1,75 miljoonaa euroa negatiivinen.**

Lukujen vaihteluväli johtuu siitä, että strategia-aineistossa käytetään osin eri rajauksia sekä rakennus- ja kohdetasoista tietoa. Strategian ensimmäisiin toimeenpanotoimiin kuuluu tämän vuoksi tietojen laadun korjaaminen, päällekkäisten tietojen poistaminen ja yhteisen kohdetunnuksen käyttöönotto.

Kiinteistöjen salkutus

Rakennukset jaetaan strategisen merkityksen, palvelutarpeen, käyttöasteen, talouden ja teknisen kunnon perusteella neljään salkkuun:

A. Ydinkiinteistöt

Palvelutuotannon kannalta keskeiset kohteet, jotka säilytetään ja joita kehitetään. Tavoitteena on turvallinen, terveellinen, tehokas ja toimintavarma käyttö. Investoinnit perustuvat ennakoivaan PTS-suunnitteluun ja elinkaarikorjauksiin.

B. Kehitettävät kiinteistöt

Kohteet, joilla on palvelu- tai elinvoimapotentialiaa, mutta joiden pitkäaikainen ratkaisu on vielä avoin. Tavoitteena on käyttöasteen nostaminen, käyttötarkoituksen kehittäminen tai toimintojen yhdistäminen. Investointeja tehdään vain selvityksiin ja kohteen arvon tai käytettävyyden parantamiseen perustuen.

C. Tuottavat kiinteistöt

Markkinaehtoisesti vuokratut tai muut tuottoa tuottavat kohteet. Tavoitteena on kulut kattava, sopimusriskit huomioon ottava tuotto. Ratkaisuna voi olla kohteen pitäminen, myyminen tai yhtiöittäminen.

D. Realisoitavat kiinteistöt

Kohteet, joilla ei ole pitkäaikaista palvelukäyttöä tai muuta riittävää strategista omistusperustetta. Tavoitteena on poistaa tarpeeton ylläpitokustannus ja korjausvelka sekä vapauttaa omaisuuteen sitoutunutta pääomaa (usein tase-arvoa enemmän kuin markkina-arvoa). Kohde voidaan myydä, vuokrata, luovuttaa, kehittää tai purkaa erillisen päätöksen perusteella.

Strategia-aineiston mukaan kiinteistökannan pinta-ala painottuu D-salkun realisoitaviin kohteisiin, kun taas kirjanpitoarvo painottuu A-salkun ydinkiinteistöihin. Tämä muodostaa kaksi samanaikaisesti johdettavaa kokonaisuutta: **ydinkiinteistöjen arvon ja toimintavarmuuden turvaamisen sekä tarpeettoman pinta-alan suunnitelmallisen vähentämisen.**

Strategian toimeenpano

Strategia muutetaan vuosittain konkreettiseksi toimeenpano-ohjelmaksi. Tekninen toimiala valmistelee vuosittain talousarvion yhteydessä:

1. kiinteistösalkutuksen päivityksen
2. talousarvioon ja investointiohjelmaan liittyvän PTS-ohjelman
3. realisointisuunnitelman ja kohdekohtaiset valmistelut
4. korjausvelan ja vähimmäisinvestointitason tarkastelun
5. kiinteistöstrategian toimenpiteiden seurantatiedon.

Ensimmäisen vaiheen toimenpiteitä ovat yhtenäisen kiinteistötietojärjestelmän ja kohdetunnuksen käyttöönotto, tietojen laadun korjaaminen, korjausvelkalaskenta, A-C-kohteiden kymmenen vuoden PTS-suunnitelmat, vuosittainen salkutus ja ensimmäisen 5–10 kohteen realisointiohjelma. Lisäksi tarkastellaan ulosvuokrattujen tilojen kokonaiskustannuksia, markkinaehtoisuutta, sopimusehtoja ja kannattavuutta.

Toimenpiteiden kustannus- ja hyötyarviot ovat tässä vaiheessa suunnittelua ja priorisointia palvelevia arvioita. Ne eivät ole talousarviopäätöksiä tai erillisiä

investointi-, hankinta-, myynti- tai purkupäätöksiä. Määrärahoista ja yksittäisistä hankkeista päätetään erikseen vuosittaisen talousarvio- ja investointiprosessin sekä toimivaltasäännösten mukaisesti.

Seuranta ja raportointi

Strategian toteutumista seurataan vähintään seuraavilla tunnusluvuilla:

- omistettujen rakennusten lukumäärä ja bruttoala
- korjausvelka euroina ja euroa/m²
- toteutunut PTS-investointitaso suhteessa määriteltyyn vähimmäistasoon
- lämmön ja sähkön kulutus kWh/m²
- myytyjen ja purettujen kohteiden määrä
- realisointimenot ja poistuneet vuosikustannukset
- kiinteistötietojen kattavuus ja laatu
- hankkeiden kustannus-, aikataulu- ja laatu poikkeamat.

Strategian tavoitesuuntana on rakennusten lukumäärän ja kokonaispinta-alan hallittu vähentäminen ilman palvelutason heikentymistä, A-C-salkkujen käyttöasteen parantaminen, korjausvelan kasvun pysäyttäminen, realisointiohjelman toteuttaminen sekä kiinteistötietojen laadun nostaminen tiedollajohtamisen takaamiseksi.

Ehdotus

Esittelijä: Mikko Viitala, tekninen johtaja

Tekninen lautakunta päättää:

1. merkitä tiedoksi liitteen Mäntyharjun kunnan kiinteistöstrategian vuosille 2027–2035;
2. hyväksyä osaltaan kiinteistöstrategiassa esitetyt kiinteistöomaisuuden johtamisen, salkutuksen, ylläpidon, kehittämisen ja realisoinnin periaatteet;
3. esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että kunnanvaltuusto hyväksyy Mäntyharjun kunnan kiinteistöstrategian vuosille 2027–2035;
4. esittää, että strategian toimeenpano toteutetaan kahden rinnakkaisen päätoimenpidehaaran kautta:
 - palvelutuotannon ja elinvoiman kannalta tarpeellisten kiinteistöjen suunnitelmallinen ylläpito ja kehittäminen sekä korjausvelan hallinta
 - palvelukäytön ulkopuolisten tai ilman pitkäaikaista strategista omistusperustetta olevien kiinteistöjen hallittu realisointi;
5. esittää, että strategian toteutumisesta raportoidaan osavuosikatsausten ja tilinpäätöksen yhteydessä käytettävissä olevan luotettavan tietopohjan mahdollistamassa laajuudessa.
6. todeta, että strategian hyväksyminen ei merkitse yksittäisiä kiinteistöjä koskevaa myynti-, vuokraus-, purku-, investointi- tai määrärahapäätöstä, vaan näistä päätetään erikseen hallintosäännön, talousarvion ja toimielinten toimivallan mukaisesti; sekä

§ 96

Ilmoitusasiat

Tekniselle lautakunnalle saatetaan tiedoksi seuraavat asiakirjat:

Kymen jätelautakunnan jätehuoltopäällikön viranhaltijapäätöksiä ajalla 17.9.-1.10.2026 (2 kpl).

Savo-Karjalan ympäristötutkimus, Talousvesitutkimus 1 kpl

Luotea Oyj, Hinnankorotustiedote

Ehdotus

Esittelijä: Mikko Viitala, tekninen johtaja

Tekninen lautakunta merkitsee ilmoitusasiat tiedoksi.

§ 97

Otto-oikeus

Lautakunta voi ottaa käsiteltäväkseen alaisensa jaoston, alaisuudessaan toimivan toimielimen tai viranhaltijan tekemän päätöksen (Kuntalaki §92, §134).

Tekniselle lautakunnalle toimitetaan tiedoksi seuraavat viranhaltijoiden tekemät päätöspöytäkirjat (17.9.-1.10.2026).

tekninen johtaja

Yleinen päätös:

§ 23 Suojatie- merkin asettaminen Yrittäjäntielle, 30.09.2026

Ehdotus

Esittelijä: Mikko Viitala, tekninen johtaja

Tekninen lautakunta ei käytä otto-oikeuttaan, koska päätöspöytäkirjoissa ei ole mitään sellaista, mikä olisi esteenä päätösten täytäntöönpanolle.