



KIINTEISTÖ- JA TOIMITILASTRATEGIA 2024

Haminan kaupunginhallitus 19.8.2024



1. Perusteet	2
2. Strategiset linjaukset	3
3. Kiinteistöstrategia	5
3.1. Kiinteistöt	5
3.2. Rakennusomaisuuden tunnusluvut	7
3.2.1. Rakennusomaisuuden tunnuslukujen kehitys vuosina 2012-2024	8
3.3. Kiinteistöjen nykytila	10
3.4. Korjausvelka ja kuntotarkastelu	18
3.5. Kiinteistöjen salkutus	19
3.6. Kiinteistökanta tulevaisuudessa	20
3.6.1. Ennakoiva ja joustava tilaprosessi	20
3.6.2. Terveelliset ja turvalliset toimitilat	20
3.6.3. Energiatehokkuus, uusiutuva energia ja ilmastopäästöjen pienentäminen	21
3.6.4. Tarpeettomien tilojen myyminen ja purkaminen	21
3.6.5. Kiinteistöomaisuuden arvon säilyminen	22
3.7. PTS - Pitkän tähtäimen suunnitelma	22
3.8. Väestönkehitys	22
4. Toimitilastrategia	24
4.1. Rakennusten hoito, huolto ja kunnossapito	24
4.2. Toimitilojen vuokraus	25
4.3. Sisäinen vuokra ja vuokranmaksu	27
4.4. Vuokrasopimuksen siirtäminen	27
4.5. Toimitilojen erillispalvelut	27
4.6. Tilojen mitoitustarkastelun perusteet	28
4.7. Tilojen käytön tehostaminen	28
4.8. Uudisrakentaminen, peruskorjaus ja perusparantaminen	29
4.9. Vikailmoitukset, reklamaatiot ja työtilaukset	30
4.10. Toimitilajohtaminen	30
5. Yhteenveto	31
Liite 1.	33

1. Perusteet

Kiinteistöt ja toimitilat muodostavat merkittävän kuluerän kunnan taloudelle, jonka vuoksi on säännöllisin väliajoin tärkeää kartoittaa rakennusten kunto sekä niiden käytön nykytilanne. Strategian avulla kiinteistö- ja toimitilakantaa pystytään hallitsemaan ja kehittämään tehokkaammin, sekä huolellisella suunnittelulla myös karsimaan kustannuksia. Kiinteistöstrategian lisäksi rakennuskannalle on luotu pitkän tähtäimen suunnitelma, joka auttaa tulevaisuudessa varautumaan, budjetoimaan sekä aikatauluttamaan rakennuksien vaatimia huoltotoimenpiteitä sekä korjaushankkeita.

Haminan kaupungin omistuksessa on reilu sata eri ikäistä ja kunnoltaan hyvin erilaista rakennusta, joista osaa ei enää käytetä kaupungin omassa palvelutuotannossa. Haminan kaupungin omistuksessa on huomattava kiinteistöomaisuus, joka käsittää 109 rakennusta joiden yhteispinta-ala on 105 020 brm². Kaupungin rakennusvarallisuus on kertynyt lähinnä rakennuksien rakennuttamisella kaupungin palvelutuotannon käyttöön, mutta sitä on myös vuosikymmenten saatossa kertynyt erilaisten maanlunastusten, valtion lahjoitusten sekä rakennusten ostojen kautta. Tällä hetkellä kaupungin omistamat rakennukset toimivat kaupungin oman palvelutuotannon resurssina sen tuottaessa palveluita alueen kuntalaisille, mutta rakennuksia on myös vuokrattu markkinoille eri yritysten ja yhteisöjen käyttöön.

Edellisessä toimitilastrategiassa (2014) asetetut tavoitteet ovat toteutuneet osittain. Edellisessä strategiassa tarpeettomiksi palvelutuotannon kannalta luokitelluista kiinteistöistä kaupunki on päässyt eroon, lukuunottamatta kahta kiinteistöä. Toiselle kiinteistölle on kuitenkin löydetty käyttöä ulkoisessa vuokrauksessa. Myös energiatehokkuuden parantamisen osalta kaupunki on edistynyt hyvään suuntaan. Lämmitystapamuutoksia on tehty paljon, sekä talotekniikkaa ja rakennusautomaatiota on päivitetty kiinteistöissä laajalti nykypäivää vastaavalle tasolle. Edellisessä strategiassa käsiteltiin myös tilojen tehostamista, jossa todettiin esimerkiksi opetustoimen tilojen olevan ylimitoitettut, ja että kouluverkkoa tulisi tiivistää. Palveluverkkoselvitysten avulla kartoitetaan koulujen ja päiväkotien tilanneta, ja mahdollisuuksien mukaan yhdistetään yksiköitä. Tilojen käytön tehostamistoimia on aloitettu toteuttamaan viime vuosina.

Haminan kaupungin omistamien rakennusten lukumäärä väheni vuosien 2012-2024 välillä 136 rakennuksesta 109 rakennukseen. Korjausvelka sen sijaan kasvoi 10 730 110 eurosta 15 775 142 euroon, joka tarkoittaa 47 prosentin kasvua korjausvelassa. Pitkän tähtäimen korjaussuunnittelu sekä kiinteistöjen tiedonhallinta on ollut kaupungilla puutteellista, jonka vuoksi kiinteistöihin tehtävien korjausinvestointien toteuttaminen ja hallinta on ollut haastavaa. Tämän seurauksena rakennuskannan korjausvelka on päässyt kasvamaan.

Tämän kiinteistö- ja toimitilastrategiakauden pituus on 5 vuotta.

2. Strategiset linjaukset

Strategiset linjaukset ovat luotu yhdessä kaupunkikehitysvaliokunnan kanssa, jotka ohjaavat kiinteistökannan kehitystä haluttuun suuntaan. Strategisesti rakennuskannan kehittämistä halutaan pääkohtaisesti edistää tilojen tarjonnan ja kysynnän kohtaamisessa, terveellisyydessä ja turvallisuudessa, energiatehokkuudessa sekä kiinteistöarvon säilyttämisessä.

Ennakoiva ja joustava tilaprosessi

- Tavoitteena on pitää tilojen tarjonta ja käyttö tehokkaana sekä oikea-aikaisena kaupungin eri tarpeita varten.
- Tiloja vuokrataan konsernin sisältä sekä tarvittaessa myös ulkopuolisilta toimijoilta tarpeen mukaisesti.
- Tilojen käyttöaste pyritään pitämään mahdollisimman korkeana ja suosimaan keskitettyjä ratkaisuja ylläpidon helpottamiseksi.
- Tarpeen tullen tiloista tulee pystyä myös luopumaan joustavasti.

Terveelliset ja turvalliset toimitilat

- Kaupungin toimitilojen tulee olla toimivia, terveellisiä sekä turvallisia koko elinkaarensa ajan.
- Rakennusten kuluminen sekä niiden vaatimat investoinnit tulee olla tasapainossa keskenään.
- Rakennusten korjaustarpeita ennakoidaan pitkän tähtäimen suunnitelmien avulla.
- Rakennusten ylläpitoon, kunnon arviointiin sekä kunnossapitoon tulee panostaa entistä paremmin.
- Rakentamisen laatua tulee parantaa.
- Toimintamalli sisäilmaongelmien ratkaisuprosessille.

Energiatehokkuus, uusiutuva energia ja ilmastopäästöjen pienentäminen

- Kaupungin rakennuskannan energiatehokkuutta tulee parantaa.
- Rakentamisesta sekä rakennusten käytöstä aiheutuvien ilmanpäästöjen vähentämistoimenpiteitä tulee tehdä.
- Uudistetaan vanhojen rakennusten talotekniikkaa, jolloin pystytään pienentämään kustannuksia, lisäämään käyttäjien viihtyvyyttä sekä pienentämään käytöstä aiheutuvia päästöjä.

- Energiatehokkuus sekä uusiutuvan energian hankkeet nähdään mahdollisuuksina säästää sekä kustannuksissa että ilmastopäästöissä.

Tarpeettomien tilojen myyminen ja purkaminen

- Kiinteistö, jossa ei ole toimintaa eikä semmoista sinne näytä tulevaisuudessa tulevan, on järkevää saada pois kaupungin omistuksesta.
- Kiinteistöt pyritään aina ensisijaisesti myymään. Toissijainen vaihtoehto on kiinteistön purkaminen etenkin silloin, kun se on huonokuntoinen.
- Myynnissä tulee toimia vastuullisesti ja kohteet tulee myydä vain vastuullisille toimijoille.
- Purkamisessa tulee huomioida mahdollisen alaskirjauksen vaikutukset sekä varata purkukustannukset käyttötalouteen.
- Vastaavasti laskelmassa on esitettävä myös purkamisen aiheuttamat positiiviset vaikutukset ylläpidon kuluihin.

Kiinteistöomaisuuden arvon säilyminen

- Rakennusten arvo pyritään säilyttämään sekä rakennuksiin sitoutunut pääoma turvataan kuntoarvioiden, toteutettavien peruskorjaus- ja saneeraustoimenpiteiden sekä johdonmukaisten huolto- ja ylläpitotoimenpiteiden avulla.
- Luodaan ja otetaan käyttöön kiinteistöihin tehdyt pitkän tähtäimen suunnitelmat, jotka ovat apuna kiinteistön korjaustöiden aikatauluttamisessa sekä määrärahojen varaamisessa investointisuunnitelmaan, jota tarkistetaan ja päivitetään vuosittain.

3. Kiinteistöstrategia

Kiinteistöstrategiaosuudessa käydään läpi rakennusomaisuuden tunnusluvut, kaupungin omistamat kiinteistöt, kiinteistöjen salkutus, jokaisen kiinteistön kunnon sekä käyttötarkoituksen nykytilanne, korjaus- ja kehittämistarpeet sekä pitkän tähtäimen suunnitelman luontiprosessi. Kiinteistöstrategia toimii apuna rakennuskannan hallinnassa, kehittämisessä ja suunnittelussa.

3.1. Kiinteistöt

Alla olevalta listalta nykyinen kaupungintalo tulee tyhjenemään vuoden 2024 aikana sisäilmaongelmien vuoksi. Listalta ovat poistuneet edellisen toimitilastrategian jälkeen 19 kiinteistöä.

Yksittäisiä asuinhuoneistoja eri taloyhtiöissä ei ole otettu mukaan tähän tarkasteluun. Pääsääntöisesti osakehuoneistoja laitetaan myyntiin siinä vaiheessa, kun vuokralainen lähtee. Tarkastelu sisältää ainoastaan kaupungin suorassa omistuksessa olevat kohteet. Näin ollen esimerkiksi Husulan koulun opetustilapuolta (moduulirakennus) ei ole tässä tarkastelussa mukana, koska kyseessä on vuokratilakohde.

Hallintorakennukset

Raatihuone
Kaupungintalo

Päivähoidon toimitilat

Kurkitien päiväkot
Keskikaupungin vuoropäiväkot
Uuden-Summan päiväkot/Tervakartano
Neuvottoman päiväkot/Muuraskot
Ruissalon päiväkot
Linnoituksen päiväkot

Sosiaalityön rakennukset

Sahakosken perhetukikeskus

Palveluasumisen rakennukset

Husulan ryhmäkot/vanhustentalo
Veteraanikot

Terveydenhuollon toimitilat

Hammashoitola (Teräskulman osakehuoneisto)

Opetustoimen toimitilat

Aseman koulu
Husulan koulu, liikuntahalli/ruokala (vanha osa)
Kirkkojärven koulu
Neuvottoman koulu
Neuvottoman koulun liikuntahalli
Poitsilan koulu
Pyhällön koulu
Uuden-Summan koulu
Pappilansalmen koulu (Vanha puoli)
Pappilansalmen koulu (Uusi puoli)
Vehkalahden yläkoulu
Vehkalahden alakoulu

Kulttuurin, matkailun ja vapaa-ajan toimitilat

Keskusbastioni
Kirjastotalo
Kaupunginmuseo
Kauppiaantalomuseo
Husulan kotiseutumuseo
Puistotalo
Raittiustalo
Vehkalahtitalo
Lipputorni
Ruutikellari
Tervasaaren matkustajaterminaali (Tapas-baari)
Leirintäalueen rakennukset
Lauvanniemi
Majasaaren maja
Saaristoinfo, ent. Suolamakasiini
Torin palvelurakennus
Summan koulu / Summan kylä- ja kulttuurikeskus
Varuskuntakerho
Luovien alojen talo

Liikunnan ja nuorisotoimen toimitilat

Haminan liikuntahalli
Haminan jäähalli
Ruissalon liikuntahalli
Vehkalahden koulun väestönsuoja (Ruissalon liikuntapaikkojen pukusuoja)
Urheilukentän huoltorakennus
Husulan urheilukentän huoltorakennukset
Pesäpallokentän rakennukset
Tenniskentän rakennukset
Nuorisotalo
Linnoituksen uimahalli

Varikot ja liiketoiminnan rakennukset

Teollisuuskadun varikko
 Husulan varikko
 Läntisen asemakadun varasto
 Husulan entinen paloasema/VPK
 Kokkokallion väestönsuoja
 Linja-autoasema
 Tullimakasiini
 Meripelastusasema
 Fredrikinkatu 2

Tyhjillään olevat kiinteistöt

Kellokallion vanhainkoti
 Kannusjärven koulu
 Metsäkylän koulu
 Myllyhovi
 Vallitalo
 Seurahuone
 Vanha kaupungintalo

3.2. Rakennusomaisuuden tunnusluvut

Omaisuuksien tunnusluvut eli korjausvelka, peruskorjaus- ja perusparannustarve lasketaan rakennuskohtaisesti määriteltyjen arvojen pohjalta nykykunnan ja määritellyn tavoitekunnan välisenä erotuksena. Teknisen ja jälleenhankinta-arvon välisenä suhteena saadaan rakennuksen kuntoluokka, joka kuvaa rakennuksen nykykuntoa suhteessa uuteen vastaavaan rakennukseen. Nykykunnan tarkastelun lisäksi tälle kuntoluokalle voidaan asettaa myös erilaisia tavoitteita halutusta lopputuloksesta riippuen.

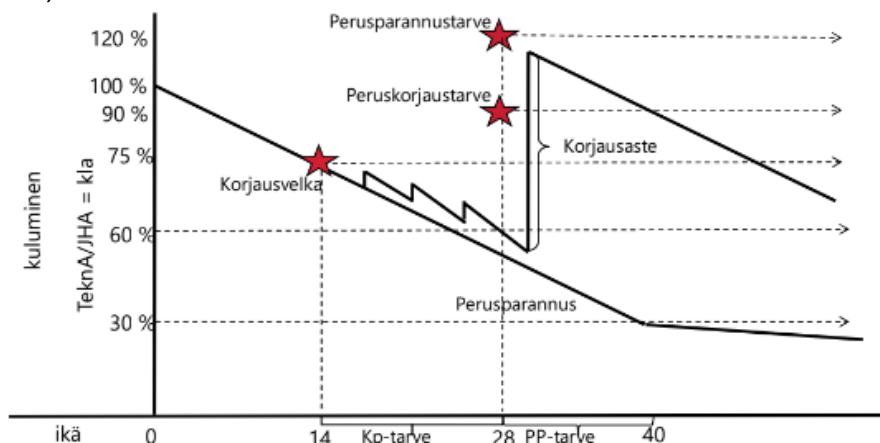
Määritelmällisesti omaisuuden korjausvelka kuvaa sitä rahamäärää, joka rakennuksista on tingitty, jotta ne olisivat kohtuullisessa käyttökelpoisessa kunnossa. Korjausvelan laskennassa nykykunnan lähtö- ja tavoitetasona käytetään 75 % kuntoluokkaa. Kun rakennuksen kuntoluokka menee alle määritellyn tavoitetason (75 %), lasketaan kuinka paljon tekniseen arvoon ja nykykuntoon tulisi lisätä, jotta määritelty 75 % tavoitetaso saavutetaan. Tämä nykykunnan ja tavoitekunnan erotuksesta saadaan laskettua yksittäisten rakennusten ja koko omaisuuden korjausvelka.

Peruskorjaus- ja perusparannustarve lasketaan, kun rakennuksen nykykunto alittaa 60 %:n kuntoluokan. Peruskorjaustarve määräytyy siitä, kuinka paljon rahaa rakennukseen tulisi nykyhetkellä investoida, jotta se olisi alkuperäisessä uutta vastaavassa kunnossa. Perusparannustarve taas lasketaan siitä, kuinka paljon rahaa rakennukseen tulisi investoida, jotta se saataisiin täysin uuden käyttötarkoituksen mukaiseen tavoitekuntoon. Peruskorjaustarve sisältää fyysisen kulumisen johdosta tarvittavat investoinnit (tavoitekunto 90 %) ja perusparannustarve (tavoitekunto yleensä 120 %) fyysisen kulumisen lisäksi myös ajanmukaistamisen vaatimat investoinnit eli toiminnalliset muutokset, jolla

rakennuksen taso nostetaan alkuperäistä tasoa korkeammaksi. Investointitarpeet lasketaan siis rakennusten arvojen ja nykykunnan pohjalta ja ne saattavat yksittäisten rakennusten osalta poiketa huomattavastikin rakennusosien kautta laskettavista tarkemmista investointitarvelaskelmista.

Määriteltyjä tunnuslukuja voidaan tarkastella graafisesti, kun tarkastelulähtökohdaksi otetaan rakennuksen kulumisen sekä nykykunnan ja tavoitekunnan välinen suhde eli kuntoluokka.

Kuva 1. Rakennusten kulumisen ja sen pohjalta laskettavat tunnusluvut (Trellum 2020)



Rakennuksen ajallista kulumista voidaan tarkastella rakennuksen kuntoluokan eli nykykunnan kehittymisen kautta (tekninen arvo/jälleenhankinta-arvo). Uuden rakennuksen kuntoluokka ja nykykunto ovat lähtötilanteessa 100%. Valmistumisen jälkeen rakennus alkaa välittömästi kulumaan, jolloin kuntoluokka ja nykykunto laskevat vuosittain. Yllä olevassa kuviossa rakennuksen oletuskulumisen on 1,75 % vuodessa. Kun rakennus saavuttaa 40 vuoden iän, on rakennuksesta jäljellä enää perustus- ja runkorakenteet eli rakennuksen pitkäikäisimmät osat. Näiden rakennusosien oletuskulumisen on 0,5 % vuodessa.

Alla olevassa taulukossa (taulukko 1) on yhteenvetona kaupungin kiinteistökannan arvotiedot. Trellum on vuonna 2019 tehnyt rakennusten arvojen päivityksen kaupungin kiinteistöille, ja määritelty korjausvelan rakennuksille. Jälleenhankinta-arvo, tekninen nykyarvo sekä kuntoluokka ovat peräisin kuntien tilatietojärjestelmästä, jotka järjestelmä on itse laskenut syötettyjen pohjatietojen perusteella.

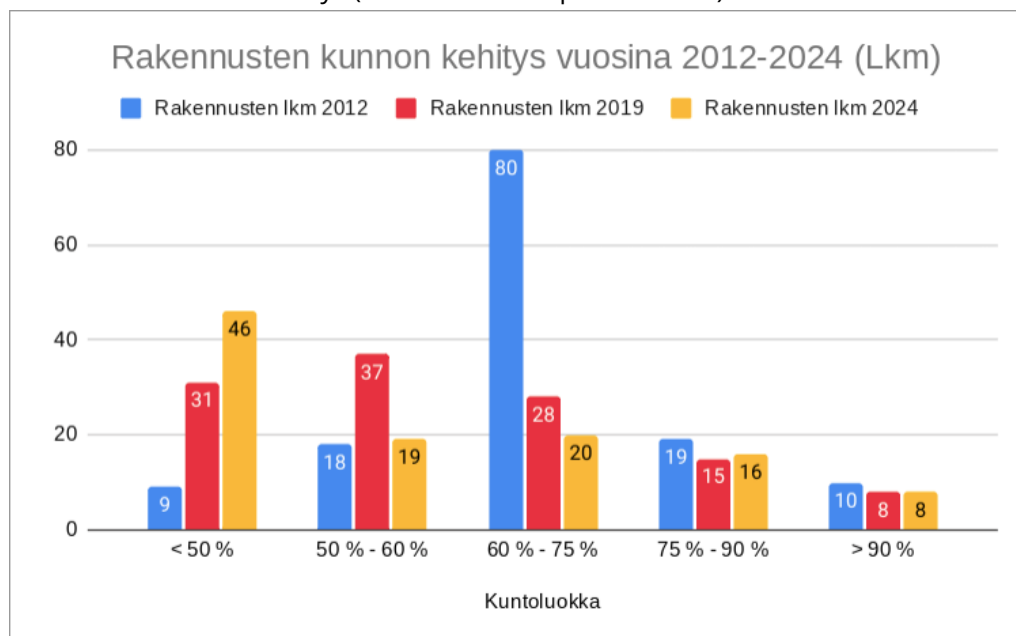
Taulukko 1. Tunnusluvut (Kuntien tilatietopalvelu 2024)

Rakennusomaisuuden tunnusluvut 2024	
Rakennusten lkm	109
Huoneala (h ^m ²)	95 326
Bruttoala (br ^m ²)	105 020
Jälleenhankinta-arvo (€)	205 764 461
Tekninen nykyarvo (€)	138 491 070
Korjausvelka (€)	15 775 142
Tasearvo (€)	40 338 378
Kuntoluokan keskiarvo (%)	58

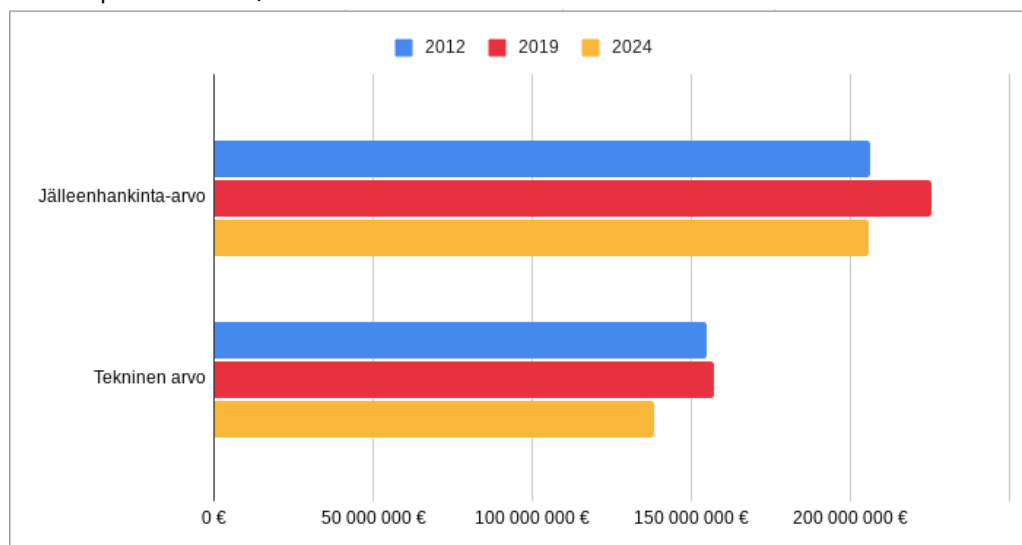
3.2.1. Rakennusomaisuuden tunnuslukujen kehitys vuosina 2012-2024

Rakennusten lukumäärä on laskenut tasaisesti vuodesta 2012 lähtien. Viimeisen 12 vuoden aikana kaupungin omistamien rakennusten lukumäärä on vähentynyt 27 kappaleella. Alla olevassa taulukossa (taulukko 2) vertaillaan kuntoluokittain tapahtunutta muutosta kappalemäärissä vuosien 2012-2024 välisenä aikana. Silmiinpistävää on huonokuntoisten (Kla < 50 %) rakennusten määrän nousu 37 kappaleella kyseisen tarkastelujakson aikana.

Taulukko 2. Kunnan kehitys (Kuntien tilatietopalvelu 2024)



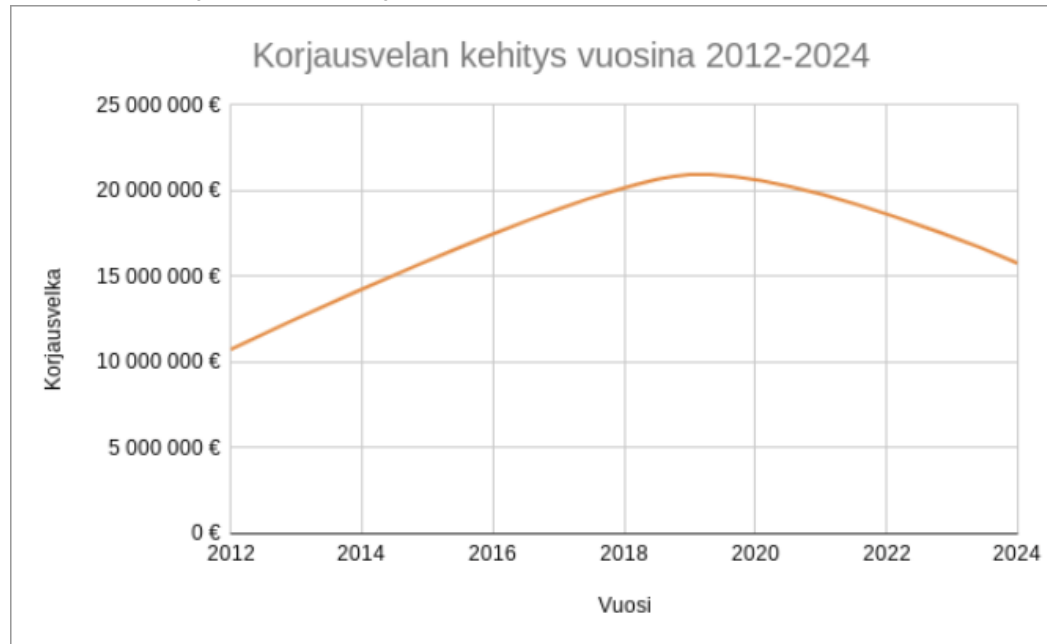
Taulukko 3. Jälleenhankinta-arvon ja teknisen arvon kehitys (Kuntien tilatietopalvelu 2024)



Korjausvelka (taulukko 4) oli vuoden 2012 alussa 10,7 M€. Korkeimmilleen se nousi tarkastelujakson aikana vuonna 2019 ollessaan 20,9 M €. Vuoteen 2012 verrattuna rakennuskanta on pienentynyt 27 kappaleella, mutta korjausvelka sen sijaan on kasvanut 47 prosenttia. Vuoden 2019 jälkeen korjausvelka on ollut

laskusuunnassa. Tämä ei kuitenkaan kerro siitä, että rakennuksia olisi enemmän peruskorjattu. Eniten laskuun on vaikuttanut terveysaseman rakennuksista luopuminen, sekä esimerkiksi keskuskoulun ja neuvolarakennuksen purkaminen.

Taulukko 4. Korjausvelan kehitys



3.3. Kiinteistöjen nykytila

Rakennusten tasearvo oli vuoden 2023 lopussa 40,3 M€. Tilikauden poistot olivat hieman alle 2,6 M€. Rakennusten kunnon nykytilanne käydään kohteittain läpi alla:

Hallintorakennukset

Raatihuone

- Rakennettu vuonna 1798.
- Suojeltu rakennus.
- Peruskorjauksia on tehty useampia rakennuksen elinkaaren aikana, viimeisin vuonna 1996.
- Rakennuksessa on uusittu ilmanvaihtojärjestelmä, automaatio sekä tehty lämmitystapamuutos vuosina 2022-2023.
- Kesällä 2024 raatihuoneella on suunnitelmassa uusia vesikatto.
- 10 vuoden tarkastelujaksolla on varauduttava tilapintojen paikallisiin uudistuksiin, sekä muihin pienempiin korjaustoimenpiteisiin.

Kaupungintalo

- Rakennettu vuonna 1947.
- Laajennettu vuonna 1961.
- Rakennukseen ei ole tehty peruskorjauksia.
- Rakennukseen on teetetty sisäilmatutkimukset vuosina 2018 ja 2023.
- Rakennus on tällä hetkellä mittavan peruskorjauksen tarpeessa.

Päivähoidon toimitila

Ruissalon päiväkot

- Rakennettu vuonna 1984.
- Vuonna 2015 rakennukseen on tehty salaojaremontti sekä vuonna 2017 ilmanvaihtojärjestelmä uusittu
- 10 vuoden tarkastelujaksolla on varauduttava tarvittaessa tilakorjauksiin, sekä peruskorjauksen hankesuunnitteluun ja rakennetekniseen kuntotutkimukseen.

Keskikaupungin vuoropäiväkot

- Rakennettu vuonna 1981.
- Rakennukselle on tehty kohtalaisen laaja peruskorjaus vuonna 2020.
- Tällä hetkellä rakennuksessa ei ole akuutteja korjaustarpeita.

Kurkitien päiväkot

- Rakennettu vuonna 1990.
- Rakennuksessa koettiin sisäilmaongelmia, mutta ne ovat saatu kuriin pienillä korjauksilla.
- Rakennus tällä hetkellä peruskorjauksen tarpeessa.
- Päiväkodin toiminta päättyy 8/2024.
- Kartoitetaan tällä hetkellä rakennuksen tarpeellisuutta kaupungin omistuksessa.

Uuden-Summan päiväkot

- Rakennettu vuonna 1975.
- Rakennus on tällä hetkellä peruskorjauksen tarpeessa.
- Toimii väistötilana liikuntasalin osalta Uuden-summan koulun opiskelijoille vuosien 2024-2026 aikana.
- Rakennus joko peruskorjataan tai rakennetaan uusi tilalle palveluverkkoselvityksen mukaisesti.

Neuvottoman päiväkot

- Rakennettu vuonna 1991.
- Rakennuksen arvioitu peruskorjausvuosi on 2026.
- Päiväkotitoiminta päättyy rakennuksessa 8/2025.
- Kohde asetetaan myyntiin päiväkotitoiminnan loputtua.
- Palveluverkkoselvityksen mukaisesti neuvottomaan rakennetaan uusi päiväkotirakennus uuden koulun yhteyteen, jossa alkaa toiminta 8/2025.

Linnoituksen päiväkot

- Rakennettu vuonna 2016.
- 10 vuoden tarkastelujaksolla rakennukselle ei ole suurempia korjauksia/toimenpiteitä odotettavissa.

Opetustoimen tilat

Aseman koulu

- Rakennettu vuonna 2004.
- Peruskorjaus ei ole ollut vielä ajankohtainen.
- 10 vuoden tarkastelujaksolla on varauduttava julkisivun huoltokorjaukseen. Tämän lisäksi ei suurempia korjaustoimenpiteitä ole odotettavissa.

Vehkalahden koulu

- Koostuu sekä Ylä- että alakoulusta.
- Yläkoulu on rakennettu vuonna 2011, alakoulu vuonna 1980.
- Alakouluun on tehty peruskorjaus vuonna 2012, kun yläkoulu oli valmistunut.
- 10 vuoden tarkastelujaksolla ei ole odotettavissa suurempia korjaustoimenpiteitä.

Pappilansalmen koulu

- Koostuu sekä ylä- että alakoulusta.
- Yläkoulurakennus on rakennettu vuonna 2005, jonka yhteyteen on rakennettu alakoulurakennus vuonna 2018.
- Yläkoulurakennukseen ei ole vielä tehty peruskorjauksia, ainoastaan tilamuunnoksia alakoulun valmistuessa, sekä automaatio vuonna 2017.
- Yläkoulurakennukseen on 10 vuoden tarkastelujaksolla varauduttava ainakin tilapintakorjauksille.
- Alakoulurakennus on vasta 6 vuotta vanha, joten siihen ei ole odotettavissa 10 vuoden tarkastelujaksolla suurempia korjauksia.

Neuvottoman koulu

- Vanha osa rakennettu vuonna 1969 ja uusi osa vuonna 1983.
- Vanha osa on otettu sisäilmaongelmien takia pois käytöstä 2013 ja se odottaa purkamista.
- Uuden osan salaojat sekä hulevesiviemärointi uusittiin kesällä 2013.
- Samalla remontoitiin keittiö jakelukeittiöksi.
- Lattiapinnoitteiden vaihtaminen massalattiaksi epäonnistui. Materiaalista lähtevän hajun vuoksi opetus jouduttiin siirtämään syksyllä muualle. Kesän ja syksyn 2014 aikana massalattiat on poistettu ja korvattu perinteisellä matto tekniikalla.
- Neuvottomaan rakennetaan uusi koulu, jossa alkaa toiminta 8/2025.

Uuden-Summan koulu

- Vanhempi rakennus on valmistunut 1965 ja uudempi 1979.
- Peruskorjausta ei ole tehty kummassakaan rakennuksessa.
- Palveluverkkoselvityksen mukaan nykyiset koulut puretaan ja tilalle rakennetaan uusi koulu sekä liikuntahalli vuosien 2024-2026 aikana.

Pyhällön koulu

- Rakennettu vuonna 1985.
- Rakennus on peruskorjauksen tarpeessa tällä hetkellä.
- Liikuntahallin puolella mittavat kosteusvauriot.
- Päätökset korjaustöiden toteuttamisesta tehdään viimeistään vuonna 2025.

Kirkkojärven koulu

- Rakennettu vuonna 1982.
- Ei ole tehty ikkunoiden uusimista lukuunottamatta muita laajempia korjaustöitä.
- Rakennus on perusparannuksen tarpeessa tällä hetkellä.
- Koulutoiminta päättyy palveluverkkoselvityksen mukaisesti viimeistään vuonna 2026.

Poitsilan koulu

- Rakennettu vuonna 1959 ja laajennettu vuonna 1991.
- Välittömän perusparannuksen tarpeessa tällä hetkellä.
- Koulutoiminta päättyy rakennuksessa kevään 2024 lukukauteen.
- Rakennuksen tulevaisuuden käyttötarkoitusta kartoitetaan.

Terveystenhuollon toimitilat

Hammashoitola

Palveluasumisen toimitilat

Muuraskoti

- Rakennettu vuonna 1996 ja laajennettu vuonna 2001.
- Rakennuksessa ei ole toistaiseksi ilmennyt merkittäviä ongelmia.
- Rakennus on peruskorjauksen tarpeessa vuonna 2026.

Tervakartano

- Rakennettu vuonna 1975.
- Peruskorjattu ja laajennettu vuonna 1995.
- Rakennus on Uuden-summan päiväkodin yhteydessä.
- Rakennus olisi peruskorjauksen tarpeessa vuonna 2027.
- Rakennus joko peruskorjataan tai rakennetaan uusi tilalle palveluverkkoselvityksen mukaisesti.

Veteraanikoti

- Tullut kaupungin omistukseen vuonna 2014.
- Rakennettu vuonna 1999.

Liikuntatoimen toimitilat

Haminan liikuntahalli

- Rakennettu vuonna 1987.

- Tehtyjä peruskorjauksia ei tiedossa.
- Rakennus on peruskorjauksen tarpeessa tällä hetkellä.

Ruissalon liikuntahalli

- Rakennettu vuonna 1981.
- Peruskorjattu vuonna 2002.
- Rakennukseen on tehty tilamuunnos vuonna 2019, jolloin se muutettiin kamppailukeskukseksi.
- Tilamuunnoksen yhteydessä on tehty muitakin korjauksia.
- 10 vuoden tarkastelujaksolla varauduttava liikuntasalin puolen vesikatteen uusimiseen sekä LVIS-järjestelmän peruskorjaukseen.

Haminan Jäähalli

- Rakennettu vuonna 2003.
- Suuremmille peruskorjauksille ei ole ollut vielä tarvetta.
- 10 vuoden tarkastelujaksolla on varauduttava tilapintakorjauksille sekä vesikaton uusintaan.

Pesäpallokentän rakennukset

- Rakennukset rakennettu 1986.
- Kuuluttamo ja huoltotilat purettiin ja rakennettiin uudelleen vuonna 2016.
- Katsomon yhteydessä olevat pukuhuone- ja wc-rakennukset ovat alkuperäiskunnossa vuodelta 1986.

Urheilukentän huoltorakennus

- Vanha purettu ja uusi rakennettu tilalle vuonna 2022.
- 10 vuoden tarkastelujaksolla ei ole odotettavissa suurempia korjaustoimenpiteitä.

Husulan urheilukentän huoltorakennukset

- Rakennettu vuonna 1981.
- Koostuu sosiaalitilasta sekä varastorakennuksesta.
- Korjaushistoriasta ei tietoa.

Linnoituksen uimahalli

- Rakennettu vuonna 2014.
- Siirtynyt kaupungin omistukseen vuoden 2024 alussa.
- 10 vuoden tarkastelujaksolla varauduttava julkisivun korjaukseen sekä LVIA-järjestelmien uusimisiin.

Kulttuuri- ja matkailutoimen toimitilat

Raittiustalo

- Rakennettu vuonna 1902.

- Rakennusta on perusparannettu useampaan otteeseen, viimeisin on vuonna 2001.
- Ns. Hurtan siivessä tehtiin peruskorjaus vuosina 2011–2012.
- Rakennuksessa on iv uusittu vuonna 2015, sekä tehty lämmitystapamuutos vuonna 2022.
- 10 vuoden tarkastelujaksolla ei ole odotettavissa suurempia korjaustoimenpiteitä.

Keskusbastioni

- Telttakatos uusittu vuonna 2016.
- Vuonna 2021 asennettu lämmitysjärjestelmä sekä valaistus ja automaatio.

Vehkalahti-talo

- Rakennettu vuonna 1989.
- Rakennus on tällä hetkellä peruskorjauksen tarpeessa.

Puistotalo

- Rakennettu vuonna 1890.
- Peruskorjattu vuonna 2000.
- 10 vuoden tarkasteluajanjaksolla varauduttava julkisivujen ja ikkunoiden huoltomaalaukseen, sekä LVIS-järjestelmän korjauksiin ja uusimisiin tarvittaessa.

Summan koulu

- Rakennettu vuonna 1957.
- Rakennusta laajennettu sekä peruskorjattu vuonna 1994.
- Rakennus ei enää ole opetuskäytössä, vaan toimii nykyään Summan kylä- ja kulttuurikeskuksena.
- Rakennus on normaalissa kunnossa. Pieniä sisäilmaongelmia on ollut, mutta ne on toistaiseksi saatu korjauksilla kuriin.
- Rakennus on peruskorjauksen tarpeessa tällä hetkellä.

Lipputornin

- Rakennettu vuonna 1870.
- Perusparannus aloitettiin vuonna 2011, ja saatettiin loppuun vuonna 2016.
- Toimii kulttuuri- ja matkailualan pisteenä.

Luovien alojen talo

- Rakennettu vuonna 1920.
- Tehty peruskorjaus viimeksi vuonna 1986.
- Rakennus on tällä hetkellä peruskorjauksen tarpeessa.

Varikot ja liiketoiminnan rakennukset

Teollisuuskadun varikko

- Rakennettu vuonna 2013.
- Lämmitysmuoto vaihdettu maakaasusta maalämpöön 2023.
- 10 vuoden tarkastelujaksolla ei ole odotettavissa suurempia korjaustoimenpiteitä.

Husulan varikko/varasto/VPK

- Koostuu kolmesta rakennuksesta.
- Toinen varastorakennus rakennettu vuonna 1983, joka on tällä hetkellä museon käytössä. VPK-rakennus sekä toinen varasto ovat rakennettu vuonna 1961.
- ilmanvaihtokoneet sekä automaatio uusittu vuonna 2021 museon käytössä olevassa rakennuksessa.
- VPK-rakennus peruskorjauksen tarpeessa 10 vuoden sisällä.

Tullimakasiini

- Rakennettu vuonna 1904.
- Ilmanvaihtojärjestelmä uusittu vuonna 2013.
- 10 vuoden tarkastelujaksolla varauduttava julkisivun osittaiseen kunnostamiseen sekä osittaisiin tilapintojen uusimisiin.

Linja-autoasema

- Rakennettu vuonna 1912.
- Korjaushistoriasta ei tietoa.
- 10 vuoden tarkastelujakson loppupuolella varauduttava rakennetekniseen sekä LVIS-järjestelmien peruskorjaukseen.

Kokkokallion väestönsuoja

- Rakennettu vuonna 1985.
- Ilmanvaihtojärjestelmä ja automaatio uusittu vuonna 2018.
- Kriisiajan ilmanvaihtojärjestelmä uusittu vuonna 2024.

Läntisen asemakadun varasto

- Rakennettu vuonna 1940.
- Korjaushistoriasta ei tietoa.

Tyhjillään olevat kiinteistöt

Vallitalo

- Rakennettu alun perin kouluksi vuonna 1920.
- Peruskorjattu 1985.
- Rakennuksessa on ollut viime vuosina sisäilmaongelmia. Niitä on parannettu rakenteita korjaamalla sekä rakentamalla kesällä 2014 kokonaan uusi ilmanvaihto.
- Kohteesta on teetetty korjaussuunnitelma. Rakennus on pääosin tyhjillään, joten korjaustöitä ei ole vielä toteutettu.

Metsäkylän koulu

- Rakennettu vuonna 1972.
- Laajennettu vuonna 1980.
- Koulutoiminta lakkautettu vuonna 2020.
- Rakennus kylmillään, odottaa purkua.

Kannusjärven koulu

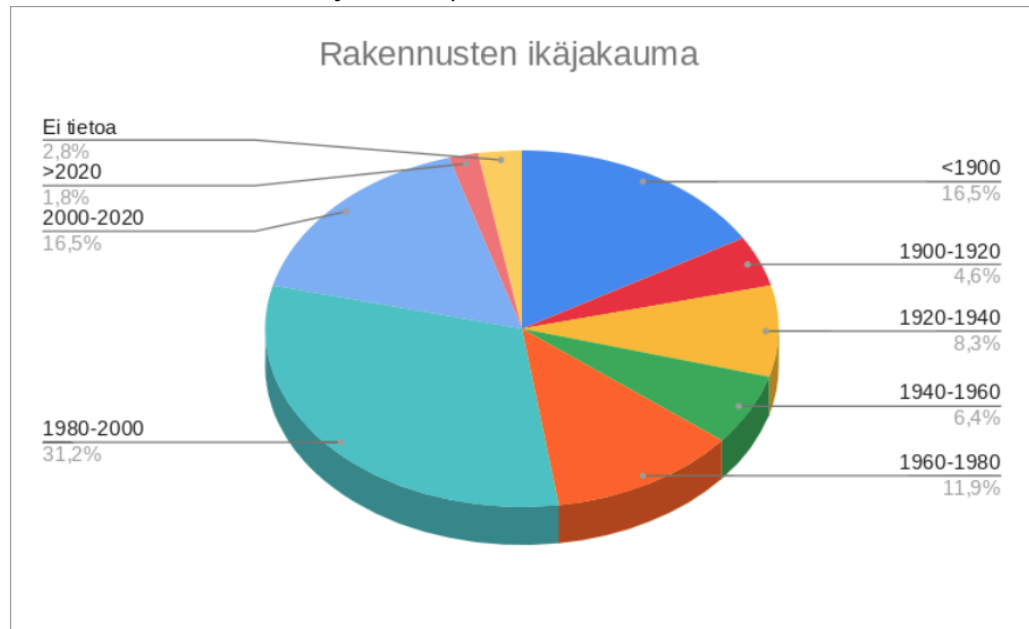
- Rakennettu vuonna 1974.
- Koulutoiminta lakkautettu vuonna 2022.
- Rakennus kylmillään, odottaa purkua.

Rakennuskannasta 3 kappaletta on sellaisia joiden rakennusvuosi ei ole tiedossa. 18 kappaletta rakennuksista on rakennettu vuosien 2000-2020 välillä, joka käsittää vajaa 17 prosenttia rakennuskannasta. 34 kappaletta rakennuksista on rakennettu vuosien 1980-2000 välillä. Tällä aikavälillä rakennetut rakennukset ovat pääosin niitä, joissa peruskorjaus ajankohta olisi juurikin tällä hetkellä tai lähivuosina edessä. Tällä hetkellä peruskorjauksen tarpeessa olevia rakennuksia on myös aiemmilta ikäjakaumilta.

Taulukko 7. Rakennusten ikäjakauma

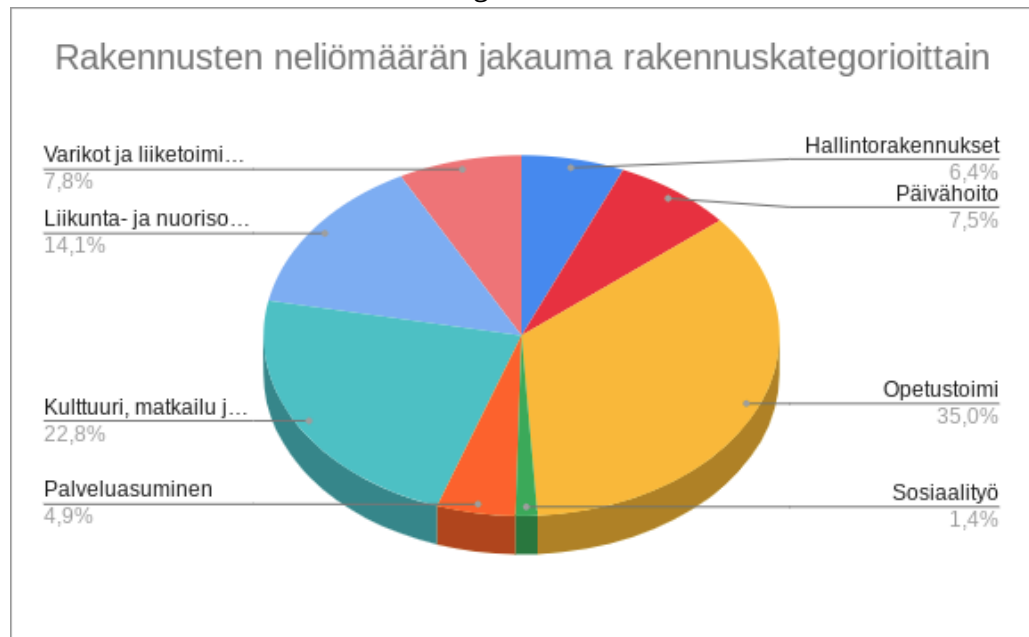
Ikäjakauma	lkm	Hum2
<1900	18	9733
1900-1920	5	2159
1920-1940	9	5170
1940-1960	7	7786
1960-1980	13	14685
1980-2000	34	21694
2000-2020	18	32818
>2020	2	1178
Ei tietoa	3	103

Kaavio 1. Rakennusten ikäjakauma prosentuaalisesti



Alla olevassa kaaviossa (kaavio 2) on jaoteltuna kiinteistökategorioittain rakennusten bruttoneliömäärät prosentuaalisesti. Opetustoimen rakennukset kattavat suuren siivun (35 %) rakennuskannasta. Toiseksi suurimman siivun kattaa kulttuuri, matkailu ja vapaa-ajan rakennukset, joiden neliömäärä on vajaa 23 % koko rakennuskannasta.

Kaavio 2. Brm2 -määrät rakennuskategorioittain



3.4. Korjausvelka ja kuntotarkastelu

Omistettava rakennuskanta on melko suuri, eikä kaupunki ole pystynyt huolehtimaan riittävästi tarvittavista peruskorjauksista ja näin on syntynyt korjausvelkaa. Rakennusten korjausvelan määrä oli vuoden 2024 alussa hieman alle 15,8 M€.

Rakennuskannan tämän hetkinen kuntoprofiili:

Taulukko 8. Rakennukset kuntoluokittain

Kunto	Lkm	Brm2	Lkm - %	m2 - %
< 50 %	46	19 606	42%	19%
50 % - 60 %	19	14 259	17%	14%
60 % - 75%	20	33 154	18%	32%
75 % - 90 %	16	25 562	15%	24%
> 90 %	8	12 439	7%	12%
Yhteensä	109	105 020	100%	100%

Kuntoluokaltaan huonokuntoisia rakennuksia (< 50 %) on pinta-alaltaan yhteensä 19 606 m², joka on koko kiinteistökannan pinta-alasta 19 prosenttia. Välttäväkuntoisia (50–60 %) on koko omaisuuden pinta-alasta 17 % ja näiden rakennusten pinta-ala on yhteensä 14 259 m². Kaiken kaikkiaan investointitarpeen piirissä olevia huono- ja välttäväkuntoisia rakennuksia on yhteensä 65 kappaletta ja näiden pinta-ala on 33 865 m². Kohtuullisessa kunnossa (Kla 60–75 %) olevien rakennusten pinta-ala on 33 154 m² ja niiden osuus koko pinta-alasta on reilu 30 prosenttia. Hyväkuntoisia rakennuksia (Kla 75–90 %) on 16 kappaletta ja niiden yhteispinta-ala on 25 562 m². Uutta vastaavia rakennuksia on kaikkiaan 12 439 m².

Silmiinpistävää on huonossa kunnossa olevien rakennusten suhteellisen suuri määrä, joka nostaa korjausvelan määrää huomattavasti. Peruskorjaus- ja perusparannustarve lasketaan, kun rakennuksen nykykunto alittaa 60 %. Tällä hetkellä peruskorjaus iässä on noin 60 prosenttia koko rakennuskannasta, ja lähivuosina määrä tulee vielä kasvamaan reilusti.

Kuntoluokat ovat laskettu lineaarisesti kuntatilajärjestelmän avulla. Järjestelmä tekee laskelmat muun muassa tehtyjen korjausten, vuosikulumisen, pinta-alan sekä rakennusmateriaalien mukaan. Tarkka rakennusosien kunnan määrittäminen pystytään tekemään ainoastaan kohteiden kuntotutkimuksissa, joissa todellinen kunto selvitetään esimerkiksi rakenteita avaamalla. Näin ollen kuntoluokat ovat suuntaa antavia arvioita.

3.5. Kiinteistöjen salkutus

Haminan kaupungin omistamat kiinteistöt ovat salkutettu. Salkutus on tapahtunut kiinteistöjen tarpeellisuuden sekä kuntoarvioiden pohjalta. Salkutuksen mukaan kiinteistö joko säilytetään kaupungin omistuksessa, sitä kehitetään uuteen käyttötarkoitukseen tai siitä luovutaan.

Kiinteistöt ovat luokiteltu neljään eri kategoriaan kuvaten omistuksen tärkeyttä osana kaupungin toimintaa. Luokat ovat:

Ydintehtäviä palvelevat rakennukset (A)
Palveluverkkoanalyysillä selvittävät rakennukset (B)
Kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti tärkeät rakennukset (C)
Rakennukset joista luovutaan (D)

Salkutuksen mukaan kaupungin omistuksessa säilytettäviä kiinteistöjä (**A ja C salkku**) on yhteensä 38 kappaletta. Huonepinta-alaa näillä rakennuksilla on yhteensä 58 442 huom², ja korjausvelkaa noin 4,6 M€. Näiden rakennusten kuntoluokkien keskiarvo on tällä hetkellä 63 prosenttia. Palveluverkkoanalyysillä selvittettäviä kiinteistöjä (**B salkku**) on 20 kappaletta. Pinta-alaa näillä rakennuksilla on yhteensä 19 555 huom², ja korjausvelkaa noin 4,9 M€. Kiinteistöt joista luovutaan (**D salkku**) on yhteensä 9 kappaletta. Pinta-alaa näillä rakennuksilla on yhteensä 17 329 huom², ja korjausvelkaa noin 6,3 M€. Mikäli kaupunki pääsee eroon vähintään D salkun rakennuksista, jää kiinteistökannan korjausvelan määräksi noin 9,5 M€. D-salkun kiinteistöistä yksi on Uuden-Summan koulu, joka puretaan ja tilalle rakennetaan uusi koulu.

Taulukko 5. Tunnusluvut salkuttain (Kuntien tilatietopalvelu 2024)

Kiinteistösalkku	Rakennusten lukumäärä	Bruttoala (brm ²)	Kuntoluokan keskiarvo
A - Ydintehtäviä palvelevat rakennukset	38	54 626	69
B - Palveluverkkoanalyysillä selvittävät rakennukset	34	21 256	53
C - Kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti tärkeät rakennukset	22	10 420	53
D - Rakennukset joista luovutaan	15	18 718	49
Yhteensä	109	105 020	58

Taulukko 6. Tunnusluvut salkuttain (Kuntien tilatietopalvelu 2024)

Kiinteistösalkku	Jälleenhankinta-arvo (€)	Tekninen nykyarvo (€)	Korjausvelka (€)
A - Ydintehtäviä palvelevat rakennukset	101 199 224	78 830 856	1 903 494
B - Palveluverkkoanalyysillä selvittävät rakennukset	39 750 728	22 481 037	4 862 200
C - Kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti tärkeät rakennukset	23 680 723	15 379 346	2 732 055
D - Rakennukset joista luovutaan	41 133 787	21 799 831	6 277 393
Yhteensä	205 764 461	138 491 070	15 775 142

3.6. Kiinteistökanta tulevaisuudessa

Tällä hetkellä Haminan kaupungilla on puutteita kiinteistökannan hallinnassa, jonka vuoksi on laadittu konkreettisia tavoitteita kiinteistökannan parempaan hallintaan ja kehittämiseen tulevaisuudessa. Strategiset linjaukset toimivat itsessään tavoitteina, jotka ohjaavat kiinteistökannan kehitystä haluttuun suuntaan. Näitä linjauksia tukien on laadittu tarvittavat toimenpiteet jotka tulee toteuttaa tämän strategiakauden aikana, jotta haluttu muutos toteutuu kiinteistökannan hallinnassa ja kehityksessä.

3.6.1. Ennakoiva ja joustava tilaprosessi

Tavoitteet
Tilojen tehokas oikea-aikainen tarjonta ja käyttö kaupungin eri tarpeisiin
Tilojen käyttöaste pyritään pitämään mahdollisimman korkeana ja suosimaan keskitettyjä ratkaisuja
Toimenpiteet
Seurataan väestönkehitystä sekä palveluiden tarpeiden muutoksia palveluverkkoselvityksen avulla
Palveluverkkoselvitys päivitetään jokaisen valtuustokauden alussa
Tilojen toimivuus ja mitoitus tarkistetaan jokaisen peruskorjauksen tai tilamuunnoksen yhteydessä

3.6.2. Terveelliset ja turvalliset toimitilat

Tavoitteet
Parantaa toimitilojen tämänhetkistä laatua kohti terveellisempiä ja turvallisempia toimitiloja
Toimenpiteet
Kehitetään sisäilmaongelmaisille rakennuksille toimiva ja selkeä ratkaisuprosessin toimintamalli
Tasapainotetaan rakennusten kulumisen ja investoinnit pitkän tähtäimen suunnitelman avulla
Pitkän tähtäimen suunnitelman toimivuus, ylläpito ja sen hyödyntäminen varmistetaan vastuuhenkilön avulla
Rakentamisen laatua parannetaan laatimalla selkeät linjaukset, laatuksiteerit sekä ohjeet suunnittelu- ja rakennusvaiheeseen
Kehitetään prosessi jonka avulla varmistetaan rakennusaikainen laadunvarmistus

3.6.3. Energiatehokkuus, uusiutuva energia ja ilmastopäästöjen pienentäminen

Tavoitteet
Kaupungin rakennuskannan energiatehokkuuden parantaminen

Rakentamisen ja rakennuksen käytöstä aiheutuvien päästöjen vähentäminen sekä ylläpitokustannusten pienentäminen
Toimenpiteet
Tilataan energiaremontti tarpeen kartoitus sellaisille rakennuksille, joille se on ajankohtainen
Kartoitusten tulosten perusteella luodaan tarvittavat energiaremontti suunnitelmat rakennuksiin

3.6.4. Tarpeettomien tilojen myyminen ja purkaminen

Tavoitteet
Luovutaan sellaisista kiinteistöistä joissa ei ole toimintaa ja jonne ei sellaista näytä lähitulevaisuudessa tulevan
Toimenpiteet
Kiinteistöt joista pyritään luopumaan myymällä tai purkamalla tämän strategiakauden aikana: • Poitsilan koulu • Kannusjärven koulu • Metsäkylän koulu • Kurkitien päiväkoti • Myllyhovi • Vallitalo • Kellokallion vanhainkoti • Kaupungintalo • Seurahuone ja vanha kaupungintalo Mikäli D-salkku kasvaa entisestään ja kiinteistöjen myynti osoittautuu haastavaksi, voisi olla hyvä pohtia kiinteistöjen myyntistrategian kehittämistä.

3.6.5. Kiinteistöomaisuuden arvon säilyminen

Tavoitteet
Rakennusten arvo pyritään säilyttämään sekä rakennuksiin sitoutunut pääoma turvataan kuntoarvioiden, toteutettavien peruskorjaus- ja saneeraustoimenpiteiden sekä johdonmukaisten huolto- ja ylläpitotoimenpiteiden avulla
Toimenpiteet
Peruskorjauksia sekä huoltotoimenpiteitä lähdetään toteuttamaan pitkän tähtäimen suunnitelman mukaan

Pitkän tähtäimen suunnitelman rinnalle laaditaan prosessi, jossa kiinteistöjä katsastetaan säännöllisin määräajoin moniammatillisen työryhmän kanssa

3.7. PTS - Pitkän tähtäimen suunnitelma

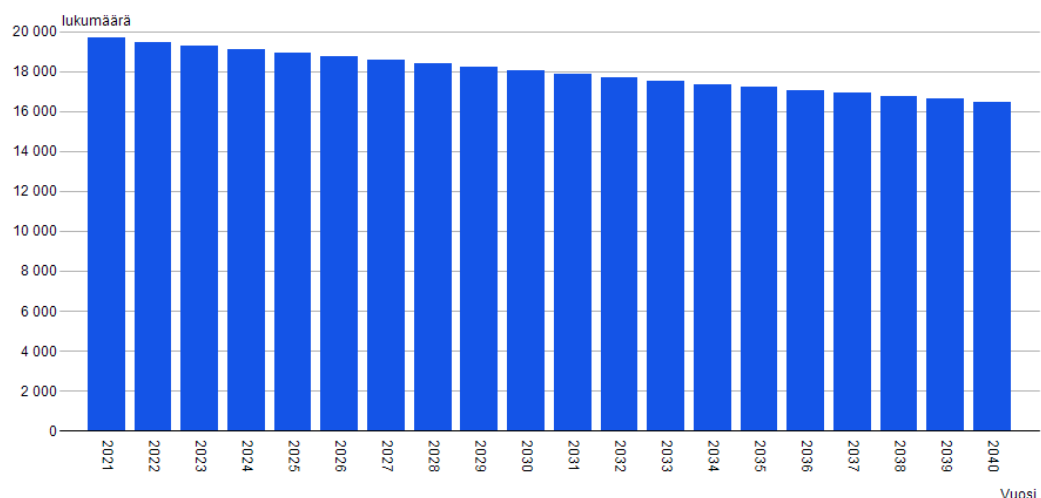
Pitkän tähtäimen suunnitelma on yksi keskeinen työkalu kiinteistöjen hallinnassa. Sen avulla pystytään suunnittelemaan rakennusten kunnossapitoa sekä varautumaan tuleviin investointeihin tulevaisuudessa. Pitkän tähtäimen suunnitelma on laadittu kiinteistöihin tehtyjen kuntoarvioiden pohjalta. Haminan kaupungin kiinteistökannasta 25 kiinteistöön on teetetty vuosien 2023-2024 aikana kuntoarviot katselmuksien perusteella. Kuntoarvioita suositellaan teetettävän noin 5 vuoden välein, ellei kuntoarvioissa toisin mainita.

Kaupungin kiinteistökannalle on vuoden 2024 alussa laadittu pitkän tähtäimen suunnitelma Senaatin ylläpitämään tietokantaan. Tietokantaan on koostettu jokaisen kaupungin omistaman rakennuksen perustiedot. Näihin perustietoihin sisältyy muun muassa rakennuksen koko, rakennusvuosi, pääpiirteittaiset rakennusmateriaalit, korjaushistoria sekä tunnusluvut. Näiden syötettyjen tietojen pohjalta järjestelmä laatii seuraavalle 10 vuodelle korjaussuunnitelman rakennuksittain, josta ilmenee tulevat remontit sekä investointien hinnat.

3.8. Väestönkehitys

Väestönkehitys on yksi oleellinen asia joka tulee huomioida kun suunnitellaan tulevaisuuden kiinteistöjä. Tilastokeskuksen sivuilta ilmenee, kuinka Haminan väkiluku on jatkanut tasaista laskua jo pitkään. Tilastokeskus on arvioinut vuoden 2040 väkiluvun olevan noin 16 500 asukasta, joka olisi noin 3050 asukasta vähemmän kuin vuonna 2022, jolloin asukkaita oli 19 549.

Kuva 2. Väestöennuste (Tilastokeskus 2021)



Kiinteistöjen kannalta olisi tärkeää tarkastella väestönkehitystä pitkällä aikavälillä, sillä rakennusten tekninen käyttöikä on vähintään 50 vuotta. Väestönkehitystä seuraamalla ja ennusteet huomioiden vältetään rakennusten ylivoimaisuus. Myös

tilojen muunneltavuus ja siirrettävyys ovat tärkeässä roolissa paikkakunnilla, joissa asukaslukumäärä pienenee vuosi vuodelta.

4. Toimitilastrategia

Toimitilastrategiaan on koottuna tilojen vuokraukseen sekä käyttöön liittyen yhteinen ohjeistus hallintokunnille sekä tilojen käyttäjille. Ohjeistuksen avulla taataan toimijoille tilojen puolesta joustava ja häiriötön palvelutuotanto. Kaupungin omalle palvelutuotannolle tarjotaan toimivat, terveelliset sekä kustannustehokkaat tilat ottaen huomioon myös tulevaisuuden haasteet. Samalla huolehditaan omaisuuden kunnon ja arvon säilymisestä. Tässä strategiaosuudessa tarkastellaan myös tilojen mitoitustarkastelun perusteita sekä tilojen käytön tehostamistapoja.

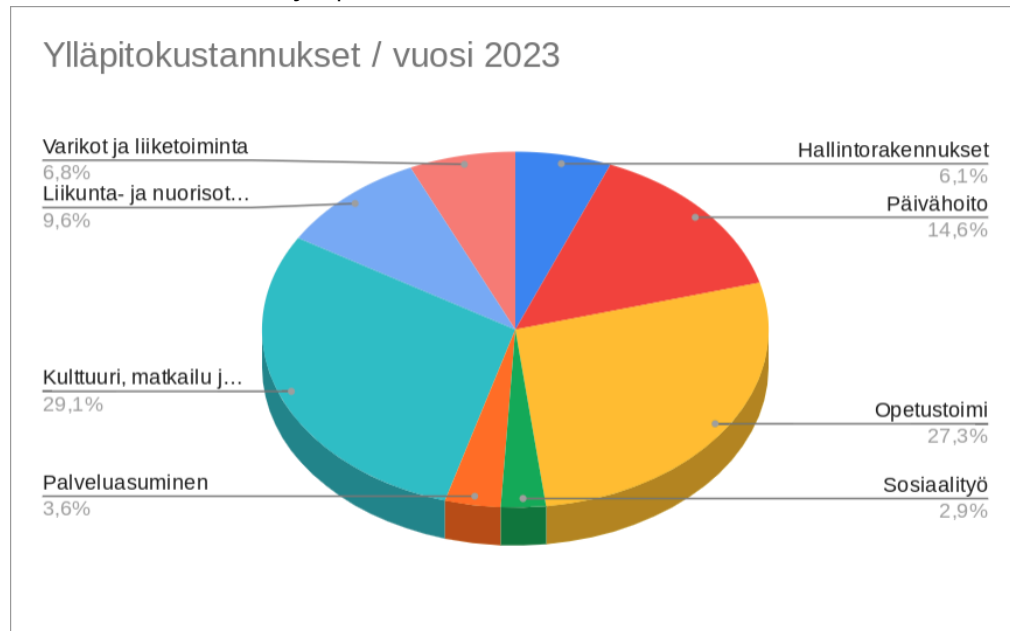
4.1. Rakennusten hoito, huolto ja kunnossapito

Kiinteistön hoito ja ylläpitävä kunnossapito muodostuvat rakennusosien uusimisesta, rakennuksen ja sen irtaimiston vakuutuksista, lämmityksestä, energian hankinnasta (sähkö, vesi, öljy, kaasu), jätevesihuollosta, jätehuollosta, nuohouksesta, piha-alueiden hoidosta, huoltotoiminnasta ja teknisestä valvonnasta. Kiinteistöhuolto järjestetään omana toimintana ja sitä täydennetään vähäisessä määrin ostopalveluilla. Toiminnan suunnitelmallisuuden, tehokkuuden ja asiakaspalvelun kehittämiseen panostetaan. Kunnossapito toteutetaan oman toiminnan ja ostopalvelun yhdistelmänä. Osaamista ja panostusta kasvatetaan automaatio- ja energiahallinta-asioissa.

Kunnossapitokorjausten ja pienten peruskorjausten rakennuttaminen ja valvonta tehdään resurssien salliessa omana työnä. Isojen hankkeiden rakennuttamistapa harkitaan tapauskohtaisesti omien resurssien ja saatavilla olevan konsulttipalvelun perusteella. Suunnittelu ja kuntotutkimukset hankitaan ostopalveluna. Korjausinvestoinnit joilla pyritään säilyttämään tilojen toiminnallinen ja tekninen arvo, toteutetaan kaupungin investointiohjelman mahdollistamissa rajoissa. Kaupunkikehitysvaliokunta hyväksyy toimitilojen työohjelman vuosittain. Suuremman korjaustyön tai perusparannuksen ja -korjauksen ajaksi vuokralaiselle järjestetään väistötila. Investointikustannukset sisältyvät pääomakuluna eli vuosipoistona vuokraan. Kaikkia kustannuksia seurataan rakennuksittain. Käyttökustannukset muodostavat ylläpitovuokran perustan.

Alla olevassa kaaviossa (kaavio 3) on eritelty kiinteistöjen ylläpitokustannusten jakauma prosentuaalisesti vuodelta 2023. Vajaa 60 prosenttia kiinteistöjen ylläpitokustannuksista syntyvät kulttuuri, matkailu ja vapaa-ajan sekä opetustoimen rakennuksista.

Kaavio 3. Rakennusten ylläpitokustannukset 2023



4.2. Toimitilojen vuokraus

Kaupungin palvelutuotanto tarvitsee toimitiloja omassa toiminnassaan. Tilat voivat olla joko kaupungin suorassa omistuksessa olevia rakennuksia, osakehuoneistoja tai ulkoa vuokrattuja toimitiloja. Ensisijaisesti tarvittava toimitila osoitetaan kaupungin omista tai konserniyhtiöiden omistamista rakennuksista. Toissijaisesti tarvittava toimitila tai remontin takia tarvittava väistötila vuokrataan yksityiseltä vuokranantajalta. Kaupunkikehitysvaliokunta vuokraa kaupungin omistamia rakennuksia, liike- ja asuinhuoneistoja sekä välivuokraa yksityisiltä kiinteistön omistajilta vuokrattuja rakennuksia.

Alla olevissa taulukoissa (taulukko 4 ja 5) on listattuna vuokralla olevat tilat. Ulkoisessa vuokrauksessa on listan lisäksi kuusi asuinrakennusta sekä yksittäisiä kaupungin suorassa omistuksessa olevia osakehuoneistoja eri taloyhtiöissä, joista pyritään luopumaan siinä vaiheessa kun asuntoja jää tyhjäksi. Yksi päiväkotirakennus ja osakehuoneisto on vuokrattu yksityisen päiväkotiyrittäjän käyttöön. Myös joitakin teollisuusalueiksi muuttuneilta alueilta lunastettuja asuinrakennuksia on annettu toistaiseksi vuokralla, mutta näitä rakennuksia ole otettu mukaan tähän laajuustarkasteluun.

Taulukko 9. Kaupungin omistamat palvelutuotannon ulkopuoliseen toimintaan vuokratut tilat

Tila
Raatihuoneen liiketila
Tullimakasiini ja matkustajaterminaali
Linja-autoasema
Puistotalo
Vallitalon piharakennus
Vallitalon
Tervakartano (huone)
Husulan entinen paloasema
Kokkokallion väestönsuoja
Raittiustalo
Kaupungintalo (huone)
Veteraanikoti
Fredrikinkatu 2
Torin palvelurakennus
Varuskuntakerho
Pappilansalmen koulu
Sahakoski
Neuvottoman päiväkot
Teräskulman osakehuoneisto
Luovien alojen talo

Taulukko 10. Kaupungin palvelutuotantoa varten ulkopuolelta vuokratut tilat

Tila
Haminan Vesi, Sataman Portti rakennus
Väistötilat, Sataman Portti rakennus
Asiakaspalvelun tilat
Kansalaisopisto, kudontapiiri
Museon varasto
Haminan lukio, EKAMI
Husulan moduulikoulu
Varastotila / sosiaaliset tilat, huonetilat
Tapahtumatuotanto
Tattoo/Lippumaaailma (50/50)
Rautakortteli, museon toimisto
Nuoriso palvelut
Kansalaisopisto
Varasto
Eläinlääkärin tilat

4.3. Sisäinen vuokra ja vuokranmaksu

Omalta palvelutuotannolta peritään sisäistä vuokraa. Sisäisellä vuokralla tarkoitetaan sitä, että tiloille saadaan oikea vuokra/tilakustannus, joka osoittaa mitä omat tilat oikeasti maksavat palvelujen tuotannossa. Tilakustannus on normaali käyttömeno. Sisäinen vuokra on ns. omakustannusvuokra. Se koostuu sekä pääoma- että ylläpitovuokrasta. Sisäiseen vuokraan ei sisälly siivous eivätkä ns. erillispalvelut.

Ylläpitovuokran määrittelyn perusteena ovat vuokrauksen kohteena olevan rakennuksen kaikki käyttömenot, jotka koostuvat kiinteistön hoidosta, huollosta ja kunnossapidosta sekä käyttömaksuista. Yksityiseltä vuokranantajalta vuokratuissa tiloissa sisäinen vuokra koostuu hoitovastikkeen lisäksi sähkö-, vesi- ja jätevesimaksuista, jätehuollon kuluista sekä kaupungin oman huoltotoiminnan kuluista.

Pääomavuokran määrittelyn perusteena ovat vuosipoistot, jotka vastaavat rakennuksen kulumista. Ts. investointi jaksetaan valtuuston hyväksymän poistosuunnitelman mukaisesti usealle vuodelle. Poistosuunnitelma perustuu Kirjanpitolautakunnan (KILA) suosituksiin. Rahoituskuluja (korot) ei ole toistaiseksi laskettu sisäiseen vuokraan.

Vuokrat tarkistetaan vuosittain uudelle sopimuskaudelle. Vuokran tarkistus tehdään talousarviovalmistelun yhteydessä ja vuokra-arvio päivitetään budjettipohjaan, jota kautta vuokralainen saa asiasta tiedon. Vuokran tarkistus perustuu aina kunkin rakennuksen edellisen vuoden käyttömenojen toteutumaan ja tulevan vuoden ylläpitokustannusten arvioon sekä suunnitelmapoistoihin. Vuokra veloitetaan kuukausittain automaattikirjauksella (EXC-tosite) hallintokunnan kustannuspaikoilta, kunkin kuukauden 20. päivään mennessä.

4.4. Vuokrasopimuksen siirtäminen

Sopimusta ei saa siirtää kolmannelle osapuolelle, mutta vuokralainen voi alivuokrata tilojaan toissijaisille käyttäjille kuten järjestöille ja yhteisöille (mm. iltakäyttö). Sopimuksista on kaikissa tapauksissa ilmoitettava kiinteistöpalveluun. Mikäli käyttökustannukset tästä syystä nousevat, voidaan vuokraa tarkistaa kesken vuokrakauden.

4.5. Toimitilojen erillispalvelut

Mikäli vuokralainen tarvitsee käyttäjälähtöisiä tilamuutoksia (esim. ulkoa vuokrattujen tilojen tason parantamista kuten tilajakojen muutokset, pintojen uusiminen, kalustamista) tai siirto- ja kuljetuspalveluja, on niistä sovittava erikseen. Tilamuutosten ja -järjestelyjen kustannukset eivät sisälly vuokraan vaan niistä veloitetaan erikseen.

Siivouksen toteutus voi olla kaupungin omaa työtä tai ostopalvelua. Siivous ei sisälly tilojen vuokraan, joten käyttäjä sopii siivouksesta suoraan puhtauspalveluiden kanssa.

4.6. Tilojen mitoitustarkastelun perusteet

Tilamitoituksissa käytetään yleisesti pohjana RT-kortistossa määriteltyä neliömäärää käyttäjää kohden. Tilojen käyttötarkoituksesta riippuen rakennuksille on omat RT-kortistonsa eli mitoitushjeet. Esimerkiksi päivähoidon toimitilamitoitus riippuu ikärakenteesta, ja opetustoimen tilojen mitoituksessa ratkaisee koulutusaste. Hallinto- ja toimistotiloilla on myös omat mitoitushjeensa. Tiloja voidaan myös mitoittaa tapauskohtaisesti. Tilamitoitusta tarkastellaan myös tilojen käyttöasteen ja yleisen soveltuvuuden perusteella.

Isoihin muutostöihin ei yleensä ryhdytä, jos tarkoitukseen sopivat tilat löytyvät jostakin toisesta rakennuksesta. Mitä korkeampana toimitilojen käyttöaste pidetään, sitä positiivisemmat vaikutukset sillä on rakennusten käyttökustannuksiin. Tilojen keskinäinen tiivistäminen ja vaihtaminen ovat myös mahdollisia. Tilojen käyttäjällä on päävastuu tilojensa tehokkaasta käytöstä. Mikäli tilojen käyttäjällä on tyhjiä tiloja, tulee niistä ilmoittaa Haminan kaupungin kiinteistöpalveluihin.

Tilamitoitukset tulisi tarkastaa aina tietyin väliajoin esimerkiksi jokaisen tilamuunnoksen tai peruskorjauksen yhteydessä.

4.7. Tilojen käytön tehostaminen

Toimitilojen ja niihin liittyvien työpisteiden suunnittelussa yhtenä tärkeänä lähtökohtana on se, että otetaan riittävästi huomioon työn luonne. Jokaisen työntekijän kohdalla tulisi tapauskohtaisesti selvittää, minkä verran työt vaativat yksityisyyttä ja työrauhaa sekä minkä verran työtehtävät edellyttävät ryhmätyötä ja vuorovaikutusta toimintaympäristön kanssa. Työn tuottavuuden kannalta on oleellista, että työntekijän työtila ja käytössä oleva työpiste soveltuvat juuri kulloisenkin työtehtävän suorittamiseen.

On tärkeää että työyksiköissä joissa työskentelee useita työntekijöitä, pystytään tarjoamaan erilaisia tilaratkaisuja työntekijöiden muuttuviin tarpeisiin. Työyksikössä voi olla erillisiä työhuoneita, yhteisiä työpisteitä sekä avotoimistoja. Edellytyksenä on, että tilat ovat helposti muunneltavissa. Näillä edellytyksillä saadaan merkittävää tilojen käytön tehostamista aikaan.

Tilojen käytön tehostamista voidaan lisätä nostamalla tilojen käyttöastetta. Ajantasaista käyttöastetta on mahdollista seurata esimerkiksi kiinteistöautomaation avulla. Haminan kaupungin kiinteistöissä ei vielä nykypäivänä juurikaan ole mukana sellaista tekniikkaa, jolla tämän pystyisi toteuttamaan. Lähitulevaisuudessa tähän on kuitenkin tarkoitus investoida ja päivittää automaatio sellaiselle tasolle, jossa järjestelmä kykenee keräämään käyttöastetiedon rakennuksien tiloista. Tilojen käyttöastetta laskee esimerkiksi huoneet ja tilat, jotka ovat vähäisessä käytössä tai kokonaan käyttämättöminä. Tilojen käyttöaste lasketaan käytössä olevien tilojen määrän sekä maksimitilamäärän perusteella. Tilojen käyttöastetieto antaa reaalikuvan rakennuksen hukkatiloista, jolloin käyttöastetiedon avulla voidaan tulevaisuudessa mitoittaa tietyt palvelukokonaisuudet niille sopivan kokosiin tiloihin.

Tilojen käyttöä voidaan myös tehostaa esimerkiksi kouluissa iltakäyttöä lisäämällä. Kiinteistöturvallisuuden (kulunvalvonta ja kamerajärjestelmät) parantaminen ja tilojen käytön hyvä vuorosunnittelu sekä olemassa olevien tilojen tarjoaminen laajemmalla alueella luovat mahdollisuuksia tilojen käytön tehostamiselle. Myös etätyön tuomista mahdollisuuksista pystytään hyötymään toimitilojen mitoituksessa. Tällöin toimitiloiksi riittää huomattavasti pienemmät tilat, mikäli etätyömahdollisuuksia hyödynnetään.

Sisäinen vuokra myös ohjaa tilojen tehokkaampaan käyttöön. Sen pitäminen kustannuksia vastaavalla tasolla on tärkeää, koska sisäinen vuokra kertoo suoraan paljonko ”seinät maksavat” ja kuinka ison palan ne haukkaavat toiminnan menoista.

Tilojen käytön tehostamismahdollisuuksia tulisi tarkastella vähintäänkin jokaisen tilamuunnoksen tai peruskorjauksen yhteydessä.

Edellisessä toimitilastrategiassa kouluverkon tiivistäminen oli yksi tavoitteista tilojen käytön tehostamista suunniteltaessa. Opetustoimen tiloja oli neliömäärällisesti liikaa silloiseen oppilasmäärään nähden.

Tällä hetkellä käytössä olevia kaupungin omistamia opetustoimen tiloja on noin 17,6 m²/oppilas. Mikäli Husulan koulun moduulirakennuksen tilat huomioidaan mukaan, opetustoimen tilojen neliömäärä on noin 19 m²/oppilas. Tilat ovat vielä ylimitoitettuja, mutta edistystä oikeaan suuntaan on tapahtunut. Oppilasmäärän kehitys tulevaisuudessa huomioon ottaen kouluverkkoa on kuitenkin vielä tiivistettävä, mikäli halutaan välttää hukkatilojen synnyttä.

Esimerkkejä tilojen käytön keskeisimmistä tehostamismahdollisuuksista käyttöryhmittäin:

Hallintorakennukset

- Useamman henkilön työhuoneita lisätään, otetaan käyttöön yhteiskäyttöisiä työpisteitä ja hyödynnetään etätyömahdollisuudet. Tiivistämisen edellytyksenä on muun muassa sisäilmaolosuhteiden hallinta, sillä ilmanvaihdon toiminta asettaa rajoituksia tilojen henkilömäärille.
- Perusparannusten tai uusien tilojen rakentamisen/vuokraamisen kautta toimistotilojen tehokkuutta on mahdollista huomattavasti parantaa.

Päivähoidon toimitilat

- Päiväkotien määrää vähennetään ja siirrytään suurempiin yksiköihin. Tiloiltaan/kunnoltaan heikosti päiväkotitoimintaan soveltuvista tiloista luovutaan.

Opetustoimen tilat

- Tällä hetkellä opetustoimen tilat suhteutettuna kaupungin oppilasmäärään alkaa olemaan paremmalla tasolla, mutta kouluverkon tiivistystä on tästä huolimatta jatkettava lähitulevaisuudessa oppilasmäärän vähentyessä lisää. Tulevaisuuden opetustoimen tiloja suunniteltaessa tulee ottaa huomioon vähenevä oppilasmäärä,

jolloin tilojen muunneltavuus sekä luopumisen joustavuus ovat tärkeässä asemassa.

4.8. Uudisrakentaminen, peruskorjaus ja perusparantaminen

Rakennuksia korjataan ja parannetaan palvelutuotannon tarpeita varten. Käyttäjä maksaa uudisrakentamisen, peruskorjauksen ja -parantamisen kulut vuokran muodossa. Tämä tarkoittaa sitä, että investointimeno jaksetaan poistosuunnitelman mukaisesti usealle vuodelle ja sen osuus sisältyy pääomakuluna sisäiseen vuokraan. Poistoaika määräytyy rakennuksen käyttötarkoituksen ja rakentamisen laajuuden perusteella. Rakennuksen kunnon parantaminen siis maksaa ja näkyy toimintamenojen kasvuna. Pääomakulun osuus vuokrasta on yleensä 50–60 %.

Aiemmassa strategiassa on tavoitteena ollut investointien kustannusten korkojen ja tontin vuokraosuuden lisääminen pääomavuokraan. Tämän strategiakauden aikana tavoitteena on tarkastaa sisäisten vuokrien laskutusperiaate, tarkoituksena sisäisten vuokrien kohtuullistaminen.

Toimintatapa ja vastuunjako:

- Tilojen käyttäjä vastaa palvelutarpeen määrittelystä
- Kiinteistöpalvelut vastaa hankesuunnittelusta ja rakennuttamisesta
- Taloushallinto vastaa rahoituksesta

Mikäli toimitila joudutaan poistamaan käytöstä remontin ajaksi, järjestetään aina korvaava väistötila tilan käyttäjille. Ensisijaisesti hyödynnetään aina omia vajaan kättössä olevia tiloja tai väliaikaisia parakkiratkaisuja.

4.9. Vikailmoitukset, reklamaatiot ja työtilaukset

Mikäli tilan käyttäjä havaitsee rakennuksessa vaurioita tai kiinteiden kalusteiden ja laitteiden toimintahäiriöitä, tulee niistä viipymättä ilmoittaa kiinteistöpalveluille. Tällaisia vikoja voi olla esimerkiksi vuotava hana tai muu vesikaluste, rikottu ikkuna tai muuta vastaavaa.

Tilojen käyttäjien tulisi ensisijaisesti tehdä työpyynnöt ja reklamaatiot Buildercom -huoltokirjan kautta. Työpyyntöjen laatimisesta on ohjeistettu tilojen käyttäjiä. Mikäli rakennuksessa on kiireellisen korjauksen tarvetta, esimerkiksi vesivahinko, tulee tällaisissa tilanteissa aina soittaa viipymättä kiinteistöpalveluihin.

4.10. Toimitilajohtaminen

Toimitilajohtaminen on yksi tärkeä osa kiinteistöjohtamista. Sen tavoite on tukea organisaation ydintoiminnan tuloksen tekemistä tarjoamalla lisäarvoa tuottava työympäristö ja toimia omalta osaltaan organisaation toimintaprosessien kehittämisen tukena.

Kaupungin nykyinen omistajapolitiikka rakennettujen kiinteistöjen osalta perustuu siihen, että kaupunki vastaa oman palvelutuotannon vaatimista toimitiloista

omistajan vastuun. Se pitää sisällään myös palvelutuotannon vaatimat uudistilat. Vastuun päätavoitteina on tarjota palvelutuotannolle sekä muille tilojen käyttäjille toimivat, terveelliset ja turvalliset toimitilat.

Kaupunkikehitysvaliokunta vastaa hallinto- ja toimintasäännön mukaisesti kaupungin palvelutuotannon tarvitsemista toimitiloista ja omasta asuntotoimesta. Uudisrakentamisessa, perusparantamisessa ja -korjaamisessa alle 0,5 M€ investoinneista päättää kaupunkikehitysvaliokunta. Päätösvalta 0,5 M€ – 1 M€ rakennushankkeissa on kaupunginhallituksella ja yli miljoonan arvoisissa hankkeissa kaupunginvaltuustolla. Strategiset linjaukset tehdään valtuustossa.

5. Yhteenveto

Kiinteistöstrategiaosuudessa kiinteistöt salkutettiin, jonka mukaan Haminan kaupunki säilyttää, kehittää tai myy kiinteistönsä tämän strategiakauden aikana. Tärkeää olisi päästä D-salkun kiinteistöistä eroon, joissa ei ole tällä hetkellä aktiivista toimintaa, eikä sellaista näytä lähitulevaisuudessa niihin tulevan. Myös B-salkku on syytä käydä kohteittain läpi palveluverkkoselvityksen avulla, ja kartoittaa joukosta sellaiset rakennukset joiden tiloissa ei ole enää aktiivista kaupungin palvelutoimintaa. Tällöin omistettava kiinteistömassa saataisiin kutistettua, jolloin kiinteistöomaisuutta olisi tulevaisuudessa helpompi hallita ja huoltaa.

Tällä hetkellä korjausvelka on päässyt kasvamaan 14 vuodessa 47 prosenttia, vaikka kiinteistökanta on pienentynyt neliömäärällisesti reilu 23 prosenttia. Haminan kaupungin rakennusten lähivuosien ongelma tulee olemaan peruskorjaustarpeen kasvun jatkuminen, mikäli tarvittavia peruskorjauksia ei pystytä toteuttamaan. Suuri osa kaupungin omistamista rakennuksista on tällä hetkellä tai on tulossa seuraavan viiden vuoden aikana peruskorjausikänsä. Jos tarvittavia korjauksia ei pystytä toteuttamaan, kasvaa kunnossapidon tarve sekä yllättävien korjausten määrä entisestään. Tälläkin hetkellä lähes kaikki rakennusten korjausvarat käytetään sisäilmaongelmien poistamiseen. Tämä kertoo hyvin sen, ettei kunnossapito ole ollut riittävää eikä peruskorjauksia ole tehty ajallaan. Korjausvelan kasvun pysäyttämiseksi kiinteistökanta on otettava paremmin hallintaan sekä noudatettava pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmaa. Myös strategiaan laadittujen toimenpiteiden avulla voidaan tehdä merkittävä parannusta kiinteistöjen kunnossapidossa sekä hallinnassa.

Strategiaan on laadittu strategisia linjauksia tukevia toimenpiteitä. Nämä laaditut toimenpiteet on tärkeää toteuttaa tämän strategiakauden aikana. Toimenpiteet ovat suunniteltu siten, että ne ovat melko pienellä kynnyksellä toteutettavissa. Näillä toimenpiteillä on toteutuessaan suuri vaikutus rakennuskannan toimivuuteen sekä terveellisyteen.

Tämän kiinteistöstrategian laadinnan aikana on luotu rakennuskannalle pitkän tähtäimen suunnitelma Senaatin ylläpitämään kuntatila -tietokantaan. Jatkossa tietokannan avulla pystytään pitämään ajantasalla rakennusomaisuuden tunnusluvut, sekä kaikki muu oleellinen tieto rakennuksista. Tietokannasta pystytään tarkastelemaan rakennusten vaatimia korjausinvestointeja sekä pienempiä huoltotoimenpiteitä ajanajanamaisesti 10 vuoden päähän. Näin pystytään paremmin hallitsemaan rakennuskantaa sekä varaamaan tulevien korjausten vaatimat investoinnit budjettiin ajoissa, jolloin niiden toteutuminen pystytään varmistamaan.

Toimitilastrategiaosuuden pohjana toimi vanha toimitilastrategia, jonka tiedot ovat päivitetty ajantasalle. Se koostuu kaikille yhteisistä ohjeista liittyen toimitilojen vuokraukseen, hallintaan sekä vastuunjakoihin. Ohjeistus on ytimekäs ja selkeä, joka ohjaa toimintaa luomaan toimivat, terveelliset sekä kustannustehokkaat tilat ottaen huomioon myös tulevaisuuden haasteet.

Käsitteet

Bruttoala (Brm ²)	Kuvaa koko rakennuksen laajuutta. Se koostuu rakennuksen kaikkien kerrostasojen alojen summasta.
Huoneala (Hum ²)	Rakennuksen tilan ala, jonka rajoina ovat tilaa ympäröivät seinät.
Kiinteistö	Koostuu maa-alueesta, jossa voi olla yksi tai useampi rakennus.
Rakennus	Yksittäinen rakennus tai rakennelma.
Korjausvelka	Kuvaa sitä rahamäärää, joka rakennuksesta on tingitty, jotta se olisi kohtuullisessa käyttökelpoisessa kunnossa.
Jälleenhankinta-arvo	Kuvaa kyseessä olevaa rakennusta vastaavan uudisrakennuksen todennäköisintä arvonlisäverotonta rakennuskustannusta.
Tekninen nykyarvo	Kuvaa rakennuksen todellista fyysisiin ominaisuuksiin pohjautuvaa arvoa, kun jälleenhankinta-arvosta vähennetään iän, käytön ja käyttökelpoisuuden kulumisesta johtuva arvon alentuminen.
Kuntoluokka	Teknisen nykyarvon ja jälleenhankinta-arvon välisenä suhteena saadaan rakennuksen kuntoluokka, joka kuvaa rakennuksen nykykuntoa suhteessa uutta vastaavaan rakennukseen.
Perusparannus	Toimenpide, jolla ylitetään rakennuksen aikaisempi laatu ja arvo.
Peruskorjaus	Rakennus tai rakennuksen tilat korjataan uudenveroisiksi.
Salkutus	Salkutuksessa yhdistetään rakennuksen käyttötarve sekä kunto, joiden pohjalta päätetään rakennuksen tulevasta käytöstä.
Tilojen käyttöaste	Mittayksikkö, jolla mitataan kuinka tiloja hyödynnetään. Käyttöaste lasketaan käytössä olevien tilojen määrän sekä maksimitilamäärän perusteella.

Liite 1.

Kiinteistöjen salkutus 2024			
A	B	C	D
Pappilansalmen koulu (Uusi puoli)	Ruissalon päiväkot	Keskusbastioni	Kannusjärven koulu
Pappilansalmen koulu (Vanha puoli)	Kirkkojärven koulu	Kaupunginmuseo	Poitsilan koulu
Raatihuone	Uuden-Summan päiväkot/Tervakartano	Kauppiaantalomuseo	Kurkitien päiväkot
Keskikaupungin vuoropäiväkot	Neuvottoman päiväkot/Muuraskoti	Lipputorni	Metsäkylän koulu
Sahakosken perhetukikeskus	Neuvottoman koulu	Luovien alojen talo ja nuorisotalo	Mylyhovi
Husulan ryhmäkot/vanhustentalo	Pyhällön koulu	Husulan kotiseutumuseo	Vallitalo
Veteraanikoti	Vehkalahtitalo ja ruissalon kirjasto	Puistotalo	Kellokallion vanhainkoti
Hammashoitola (Teräskulman osakehuoneisto)	Leirintäalueen rakennukset	Raittiustalo	Kaupungintalo
Aseman koulu	Lauvanniemi	Ruutikellari	Uuden-Summan koulu
Husulan koulu (vanhaosa) (liikuntahalli/ruokala)	Majasaaren maja	Meripelastusasema	
Neuvottoman koulun liikuntahalli	Saarestoinfo (ent. suolamakasiini)	Pitäjän viljamakasiini	
Linnoituksen päiväkot	Summan koulu / Summan kylä- ja kulttuurikeskus	Fredrikinkatu 2	
Vehkalahtien yläkoulu	Haminan liikuntahalli	Varuskuntakerho	
Vehkalahtien alakoulu	Husulan urheilukentän huoltorakennukset		
Kirjastotalo	Husulan museon varasto (varikko)		
Torin palvelurakennus	Läntisen asemakadun varasto		
Haminan jäähalli	Husulan entinen paloasema/VPK		
Ruissalon liikuntahalli	Linja-autoasema		
Vehkalahtien koulun väestönsuoja	Tullimakasiini		
Urheilukentän huoltorakennus	Tervasaaren matkustajaterminaali (Tapas-baari)		
Pesäpallokentän rakennukset			
Tenniskentän rakennukset			
Linnoituksen uimahalli			
Teollisuuskadun varikko			
Kokkokallion väestönsuoja			