

HAILUODON KIINTEISTÖJEN SALKUTUS

2023

1.	Johdanto	4
1.1	Priorisoinnin merkitys ja tavoitteet.....	4
1.2	Kiinteistöjen salkutus.....	5
2.	Nykyinen kiinteistötilanne	6
2.1	Tilat ja niiden käyttö	6
2.1.1	Vuokraaminen.....	6
2.1.2	Kunnan omistamat tilat	8
2.1.3	Kunnan vuokra-asunnot.....	21
3.	Salkutusmalli	26
3.1	Salkutusjako	26
3.2	Kiinteistöjen pisteytys.....	26
3.3	Vuokra-asuntokohteiden pisteytys	28
4.	Salkutus	31
4.1	Kiinteistöjen priorisointi ja salkutus	31
4.2	Vuokra-asuntokohteiden priorisointi ja salkutus.....	34
5.	Yhteenveto	36
	Liitteet	37

1. Johdanto

Hailuodon kyläkeskus sijaitsee noin 50 kilometrin etäisyydellä Oulun keskustasta. Hailuodon asukasmäärä on pysynyt pitkään samalla tasolla, asukkaita on n. 1000. Ikäjakaumassa korostuu nuoren väestön pieni prosenttiosuus koko väestöstä, kuntalaisista alle 15-vuotiaiden osuus on 13,8 %, 15-64 vuotiaiden osuus 48,1 % ja yli 64 vuotiaiden osuus 38,2 % (2019).

Kiinteistöjen salkutuksessa kunnan omistamat, rakennetut kiinteistöt analysoidaan ja luokitellaan ennalta määriteltyjen kriteerien perusteella. Arvioinnissa käytettäviä rakennuksen ominaisuuksiin perustuvia kriteerejä ovat muun muassa kiinteistön kunto, energiatehokkuus, kehitysmahdollisuudet, saavutettavuus ja historialliset arvot. Salkutuksen myötä pyritään löytämään ne kunnan omistuksessa olevat keskeiset rakennukset, jotka palvelevat kunnan omaa palvelutuotantoa nyt ja tulevaisuudessa tai sen omistaminen palvelee muita kunnan strategisia tavoitteita, kuten kaa-voitusta.

Hailuodon kiinteistöjen salkutustyö on käynnistynyt kunnan omana toimeksiantona vuonna 2021. Alustavassa työssä on laadittu mm. lista kunnan kiinteistöistä, tarkasteltu kiinteistökohtaisesti käyttötarkoitusta, kerätty tieto rakennusvuodesta ja -materiaalista, lämmitysmuodosta sekä kaavoitustilanteesta. Salkutustyötä jatkettiin vuoden 2022 lopulla konsulttityönä (Sweco Finland Oy) kiinteistökohtaisten energia-, kunto- ja käyttöpisteytyksen laatimisella sekä varsinaisella kiinteistöjen salkuttamisella. Kiinteistöjen tiedot pisteytystä varten kerättiin kunnan aiemmin laatimasta kiinteistöluettelosta kiinteistötietoineen, kiinteistöjen huoltokirjoista ja muista asiakirjoista. Lisäksi haastateltiin kiinteistönhoitajia ja kiinteistöjen käyttäjiä.

1.1 Priorisoinnin merkitys ja tavoitteet

Vuoden 2021 Hailuodon talousarviossa on linjattu tehtäväksi kunnan omistamien kiinteistöjen salkutus kiinteistöjen käytön tehostamiseksi. Salkutuksen tarkoituksena on selvittää kunnan kiinteistöjen tarpeellisuus, muunneltavuus sekä käyttö. Salkutus on lähtökohta kiinteistöjen kehittämisprosessille. Tavoitteena on rajata kiinteistöt tarpeettomiin ja tarpeellisiin kiinteistöihin, jolloin kiinteistöjen kehittämissuunnitelma on mahdollista tehdä saadun informaation pohjalta. Tätä kautta puolestaan pyrkimyksenä on kunnan kiinteistökannan hallinnan sekä kiinteistöhoidon aiheuttamien kulojen hallinnan helpottaminen ja suunnitelmallistaminen.

Salkutuksen lopputuloksena kunnan luottamushenkilöt saavat käyttöönsä työkalun, joka selkeyttää kunnan rakennetun kiinteistöomaisuuden sisältöä ja jossa asia on koottuna tilastotietoina. Tärkeimpinä kiinteistöjen kehittämisen tavoitteina voidaan nimetä turvallisuus, terveellisyys, kiinteistön kunnon ja arvon säilyttäminen, energiatalouden parantaminen, toiminnan edellyttämän ympäristön luominen huomioiden mm. esteettömyyden. Viime kädessä kiinteistöjen suhteen päätökset ovat poliittisia, millaista asuntopoliittikkaa kunta haluaa harjoittaa, ja minkä toimintojen harjoittamiseen kunta katsoo tarpeelliseksi kunnan puolesta tilat järjestää. Yhtenä tärkeänä

asiana on myös kulttuurihistoriallisten kohteiden arviointi, ja mitä näkökulmia niiden omistamiseen liittyy pitkällä aikajaksolla tarkasteltuna.

Hailuodon kuntastrategian 2025 visio on elävä, kokeileva ja luonnollisesti uudistuva Hailuoto. Strategiassa on kolme painopistettä:

1. Itsenäinen Hailuoto uudistuu kokeillen ja kestävästi
2. Luonto ja kulttuuri ovat elämäntapamme
3. Hyvä ja sujuva arki luodaan yhdessä.

Strategian mukaisesti Hailuotossa on elävä keskusta, omaleimaiset kylät ja vanhoilla rakennuksilla on myös uusia käyttötarkoituksia. Keskustataajamassa on vuokra-asuntoja ja erilaisia omistusasuntoja. Lisäksi kunnan tilat ovat tehokkaasti käytössä. Tilojen muunneltavuus ja yhteiskäyttö on huomioitu. Hailuodossa huomioidaan kestävä kehitys, jossa lämmitys ja liikkuminen tapahtuu uusiutuvilla energiamuodoilla. Strategian elinvoimatavoitteena on varmistaa kuntalaisten ja yritysten toimintaedellytyksiä sekä kunnan elinvoimaa laadukkaalla maankäytönsuunnittelulla ja ympäristön ja infran toimivuudesta huolehtimisella.

1.2 Kiinteistöjen salkutus

Salkutus tarkoittaa kiinteistöjen ryhmittelymallia, jonka pohjalta tuleva kiinteistöjen kehityssuunnitelma voidaan laatia. Salkuttamalla eli jakamalla tilasalkkuihin Hailuodon kaikki kiinteistöt, ne saadaan jaoteltua tasaveroisesti vertailemalla hyödyllisiin ja merkittäviin sekä hyödyttömiin ja ei niin tarpeellisiin kiinteistöihin.

Salkutustyötä varten kerättiin lähtötiedot kiinteistöluetteloon, jossa esitetään kiinteistöjen perustiedot (liite 1). Lisäksi hyödynnettiin huoltokirjoja, energiatodistuksia ja muita asiakirjoja korjaushistorian, kunnon ja energiatehokkuuden selvittämisessä ja arvioinnissa. Korjaustoimenpiteitä tarkistettiin myös kunnan toimintakertomuksista ja tilinpäätöksistä. Keskeisessä asemassa selvitystyössä ovat Hailuodon kunnan salkutettavista kiinteistöistä vastaavat kiinteistönhoitajat, joita haasteltiin joulukuussa 2022. Haastatteluissa kiinteistönhoitajat arvioivat rakennusten nykykuntoa, viime vuosien korjaustoimenpiteitä sekä tulevia korjaustarpeita. Lisäksi tammikuussa 2023 kuultiin selvitystyön tueksi myös Marjaniemen kiinteistöjen käyttäjien näkemyksiä. Vuokra-asuntojen ja tehostetun palveluasumisen asiakaspaikkojen käyttöasteesta ja kysynnästä kuultiin palvelualueyhteistyöstä ja vastaavaa sairaanhoitajaa.

Hailuodon kiinteistöjen salkutuksen yhteydessä ei tehty järjestelmällisesti kuntotutkimuksia kohteissa paikan päällä sen sisältämän suuren työmäärän vuoksi. Kuntoa arvioitaessa on selvitetty kiinteistöjen korjaushistoriaa sekä arvioitu kuntoa ja energiatehokkuutta kiinteistönhoitajien näkemysten avulla. Tämän vuoksi kiinteistöjen kunto- ja energiapistettä määrittäessä ovat esitetyt tulokset suureksi osaksi laskennallisia tai arvioita.

Kaikki Hailuodon kiinteistöihin liittyvät tiedot on kerätty Excel-taulukoihin (liite 1). Taulukoihin on kerätty mahdollisimman kattavasti tietoa kiinteistökohtaisesti niiden pisteyttämistä varten. Salkutuksessa on mukana vain rakennetut kiinteistöt.

2. Nykyinen kiinteistötilanne

Hailuodon kunnalla on hallinnassaan 43 rakennettua kiinteistöä, joista 7 on kouluja, päiväkoteja ja muita yleisön käytössä olevia tiloja. Liike- ja toimitilakiinteistöistä 9 on vuokrattu ulkopuolisille käyttäjille. Hailuodon kunta omistaa ja hallinnoi noin 14 000 kerrosalaneliömetrin kiinteistömassaa. Kunnan omassa käytössä olevien tilojen lämmitysmuoto on kaukolämpö. Kaukolämpö tuotetaan paikallisella, kunnan omistamalla ja ylläpitämällä lämpölaitoksella, jonka pääasiallinen polttoaine on hake.

Vuokra-asuntoja on yhteensä 50 kpl, tämän lisäksi Saarenkartanon palvelukodissa on 19 kpl vuokrattavia asiakaspaikkoja. Asuntojen vuokrausaste on 87 %. Vuokra-asunnoissa lämmitysmuotoina on kaukolämpö, suora sähkölämmitys sekä öljylämmitys. Pääasiassa huoneistot ovat rivitalohuoneistoja, poikkeuksena Vasken yksittäinen omakotitalo. Vuokra-asuntojen ikäjakama on suuri ja vanhimmat vuokra-asunnot on rakennettu vuonna 1957, kun taas uusimmat ovat vuodelta 1995. Vuosien varrella rakennuksiin on tehty peruskorjauksia, mutta vuokra-asuntokohteissa on korjausvelkaa. Kunnan tulevien vuosien investointiohjelmassa on tulossa vuosittain välttämättömiä saneeraus- ja korjausinvestointeja. Mikäli investointeja laiminlyödään, tulee korjausvelan määrä kasvamaan entisestään.

Tämän jakauman mukaan voidaan myös ikkunoiden ja ovien kunto sekä energia-tehokkuus karkeasti jakaa. Ennen 1980-lukua rakennetuissa kiinteistöissä ikkunat ovat yleisesti alkuperäiset kaksinkertaiset ikkunat. Joitakin ikkunoita on kunnostettu ja joitakin vaihdettu, mutta melko harvassa kiinteistössä näin on tehty. Joissakin kiinteistöissä ovia on uusittu ja vaihdettu, useissa on kuitenkin edelleen alkuperäiset.

Useat kiinteistöistä ovat suojeltuja tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä. Hailuodon kunta tekee yhteistyötä Pohjois-pohjanmaan museon kanssa rakennusten ja alueiden suojeluhankkeissa.

2.1 Tilat ja niiden käyttö

Hailuodon kunnan omistamien tilat ovat kunnan omien toimintojen vaatimassa laajuudessa kunnan omassa käytössä. Kiinteistöjä on ulosvuokrattu asumiskäytön lisäksi ja liike- ja toimitiloiksi. Kunnan tiloja käyttävät myös monet järjestöt ja seurakunnat sekä yksityiset käyttäjät.

2.1.1 Vuokraaminen

Sisäinen vuokraus

Hailuodon kunnan omistamat kiinteistöt on vuokrattu sisäisellä vuokrasuhteella silloin, kun vuokraaja on kunnan oma palvelualue tai toimielin. Sisäinen vuokra koostuu kahdesta osasta, pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Pääomavuokra sisältää korkotuoton sekä korjausvastikkeen. Korkotuottona on Hailuodossa kuntien

yleisesti käyttämä 3 % rakennukseen sidotusta pääomasta. Korjausvastikkeeksi on määritetty 2 %. Korjausvastiketta kerätään laskennallisesti vuositasona se määrä minkä verran rakennus kuluu käyttövuoden aikana. Ylläpitovuokra sisältää hallinnoinnin, kiinteistönhoidon, puhtaanapidon, sähkön, veden ja jäteveden ja va-
kuutusten aiheuttamat kustannukset. Trellum Consulting Oy on tehnyt sisäisten vuokrien määrittämisen vuonna 2015–2016. Sisäiseen vuokraan on tehty tämän jäl-
keen vuosittaiset indeksitarkastukset sekä tilojen muutosten ja käyttötarkoitusten muutosten mukaiset korjaukset.

Ulkoinen vuokraus

Kunta vuokraa kiinteistöjään yksityisille käyttäjille tarpeen ja hakemusten perus-
teella. Näitä kiinteistöjä ovat asunnot, liike- ja toimitilat. Ulosvuokrauksesta on mää-
rätty niin, että tavallisen asuinhuoneiston vuokraamisesta päättää Elinvoimainen
Saari -palvelualue kunnanhallituksen vahvistamien vuokrausehtojen mukaisesti.

Liike- ja toimitiloja vuokrattaessa Elinvoimainen Saari pyytää vuokrasopimusluon-
noksesta aina kunnanhallituksen lausunnon. Kunnanhallitus tekee päätöksen liike-
ja toimitilojen vuokraamisesta.

Hailuodon kunnalta on mahdollista vuokrata tiloja lyhytaikaisesti yksittäisiä tilai-
suuksia tai esim. kurseja varten. Lyhytaikaiseen vuokraukseen sopivia tiloja ovat
kunnantalon yhteydessä olevat Luototupa ja Luotosali. Lisäksi koululla on arkipäi-
visin ruokailutilana toimiva Aito Helmi -Sali. Vuokra riippuu siitä, onko tilanvuok-
raaja yleishyödyllinen taho vai esimerkiksi yritys. Yleishyödyllisille tahoille, (harras-
tusryhmät, toimielimet, järjestöt) vuokraa ei peritä lainkaan. Jos vuokraaja on yksi-
tyinen yritys, peritään Luotosalin osalta 20 euroa/h arkisin (vrk 125 e, viikonloppu
200 e), ja Luototuvan osalta 20 euroa/h (vrk 110 e, viikonloppu 175 e). Loisto-neu-
vottelutilan vuokra on 25 e/arkipäivä ja Kummeli-neuvottelutilan (15 e/arkipäivä).

Liiketilat

Liiketilojen vuokrauksessa noudatetaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (LHVL
482/95). Tämä tarkoittaa, että vuokralainen on laajalti vastuussa kiinteistön kun-
nosta ja kunnossapidosta. Liiketilat vuokrataan ns. kylmällä vuokralla, joka tarkoit-
taa sitä, että vuokralainen maksaa kaikki juoksevat kulut, sähkön, veden, jäteve-
den, pihojen hoidon, kiinteistönhuollon, talvikunnossapidon jne. Vuokralainen vas-
taa myös oman toimintansa huoneistolle aiheuttamasta kulutuksesta, rasituksesta
ja korjaustarpeesta. Liiketilojen vuokrauksessa sovelletaan liikehuoneiston vas-
tuunjakotaulukkoa. Liiketilojen vuokratuotot kohdistuvat kunnanhallituksen tuloiksi.
Kunnanhallituksen on syytä käydä vuokrasopimukset kohteittain läpi ja tarkastaa,
että vuokratasot ovat asianmukaiset. Mikäli vuokrataso jää jälkeen yleisestä kehi-
tyksestä eikä riittävää kateprosenttia ole vuokrasopimusta tehtäessä määritetty,
syntyy suoraan tilanne, jossa kunta tukee yrityksen toimintaa. Kiinteistön ikäänty-
essä peruskorjaukset ja parannukset kuuluvat kiinteistönomistajan eli kunnan kus-
tannusvastuulle.

Liiketilojen vuokraustoiminta ei ole kunnan lakisääteinen tehtävä, ja mikäli vuok-
raustoimintaa harjoitetaan myös jatkossa, on vuokratasojen selvittämisessä syytä
käyttää konsulttia, mikäli tietämystä vuokratason määrittämiseksi ei kunnan sisällä
ole riittävästi. Kysymys on viime kädessä myös oikeudenmukaisuudesta ja sen to-
teutumisesta. Mikäli tila vuokrataan alle yleisen vuokratason, voi syntyä tilanne,
joka vääristää kilpailua verrattuna tilanteeseen, jossa liiketila täytyisi vuokrata yk-
sitysiltilä markkinoilta. Mikäli vuokrataso ei ole oikea, suoraviivaistettuna kuntalaiset

tukevat yritysten toimintaa vuokraamalla yrityksille tiloja kunnalle kannattamattomalla vuokratasolla.

Ulkopuolelta vuokraaminen

Hailuodon kunta ei vuokraa ulkopuolelta tällä hetkellä tiloja lukuun ottamatta yksityisen omistamia lämpölaitoksen polttoaineen varastointiin käytettäviä katettuja laakasiiloja Kittiläntiellä.

2.1.2 Kunnan omistamat tilat

Kunnantalo ja paloasema

Kunnantalon ja paloaseman rakennuksen vanhin osa on rakennettu vuonna 1975, ja sitä on korjattu ja laajennettu useaan otteeseen. Vuonna 2016 paloaseman puolta laajennettiin ja vesikattoa uusittiin. Vuonna 2018 vanha sisäilmaongelmista kärsinyt kunnanvirasto purettiin ja tilalle rakennettiin uudet syyskuussa 2019 käyttöön otetut tilat. Myös vanhat osat on kauttaaltaan saneerattu ja rakennus on nykyisin niin rakenteeltaan kuin talotekniikaltaankin hyvässä kunnossa.

Kunnanviraston ja paloaseman toiminnan lisäksi Luototupa toimii myös esimerkiksi järjestöjen kokoontumispaikkana. Ilta- ja viikonloppukäyttöä on satunnaisesti. Luototuvassa toimii myös nuorisotila Luukku kahtena iltana viikossa sekä kerran kuussa lauantaisin.

Kunnantalolla sisäinen vuokra jakautuu palvelualueittain pinta-alaperusteisesti. Jokaiselle palvelualueelle on määritetty tilat ja huoneistoala, joiden mukaan sisäinen vuokra määräytyy. Lisäksi Hailuodon vesihuollolle on vuokrattu sisäisellä vuokralla oma toimistotila. Paloasema on vuokrattu Pelastuslaitokselle ulkoisella vuokrasopimuksella. Pelastuslaitos on vuokrannut osin käyttöönsä myös Luotosalin ja samassa yhteydessä olevan kuntosalin.

Koulukeskus

Koulukeskus sisältää peruskoulun, päiväkodin, kirjaston ja liikuntahallin osoitteessa Luovontie 61. Ne on vuokrattu sisäisellä vuokralla Oppiva Saari -palvelualueelle. Koulukeskuksessa on myös vanha tyhjillään oleva koulurakennus, johon liittyen on tehty mm. arkkitehtityö uusien käyttömahdollisuuksien selvittämiseksi.

Peruskoulu

Uusi koulurakennus on valmistunut vuonna 2013, jolloin uudisrakennuksen tieltä purettiin vanha yläkoulun käytössä ollut rivitalo. Oppilasmäärät ovat olleet viime vuosina tasaisia. Tilat ovatkin riittävät ja hyvin käytössä, joskin yhdysluokkia on. Iltakäytössä on joitakin yksittäisiä luokkatiloja kurssitoimintaa varten, erityisesti teknisen työn ja kotitalouden luokat. Käyttöä on satunnaisesti myös viikonloppuisin. Kesäaikaan toimintaa ei juurikaan ole. Rakennuksen kunto on hyvä ja sisätiloissaakaan ei ole juuri kulumista. Kattoremontti ja ulkovuorauksen maalaus ovat luultavasti seuraavat korjaustoimenpiteet.



Kuva 1. Uusi koulurakennus (kuva: Hailuodon kunta).

Alakoulu

Uuden koulurakennuksen vieressä on huonokuntoinen tyhjillään oleva entinen alakoulun rakennus, joka on toiminut viimeiset käytössäolovuodet varastona. Vuonna 1911 valmistunut rakennus on ollut sisäilma- ja mikrobiongelmien vuoksi käyttökiellossa vuodesta 2015 lähtien eikä rakennusta voida käyttää nykyisin varastonaakaan.

Rakennus on arvioitu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi. Rakennukselle on selvitetty uusia käyttömahdollisuuksia, mutta rakennuksen uudelleen käyttö vaatii laajaa korjaamista. Rakennus sijaitsee koulun pihapiirin laidassa, joten myös ulkopuolinen toimija voisi tulla kyseeseen. Pysäköinti ja kulkuyhteydet pitää myös ratkaista.

Kirjasto

Kirjastorakennus on valmistunut vuonna 1937, ja se on toiminut aiemmin kouluna. Kirjasto on avoinna viitenä päivänä viikossa tiistaista lauantaihin. Henkilökuntaa on paikalla kolmena päivänä, muulloin kirjasto toimii omatoimikirjastona. Omatoimikirjaston aukioloajat ovat varsin kattavat. Rakennus on kirjaston käytössä, mutta esimerkiksi kerhotoimintaa voi olla satunnaisesti.

Kirjastorakennuksen kunto on välttävä ja vaatii laajaa korjaamista tulevaisuudessa. Kirjaston vesikattoa on korjattu vuonna 2015 ja julkisivuja saneerattu vuonna 2017. Viime vuosina on tehty pieniä muutoksia omatoimikirjaston käyttöönottoon liittyen.



Kuva 2. Kirjasto (kuva: Hailuodon kunta).

Liikuntahalli

Liikuntahallin rakennus on valmistunut vuonna 1991. Liikuntahallin rakennuksessa on myös koulun ruokasalina toimiva myös Aito Helmi -sali sekä koulun keittiö, jossa valmistetaan nykyisin myös päiväkodin ruoat.

Liikuntahalli on päivisin koulun ja päiväkodin käytössä, iltaisin klo 15–22 sekä viikonloppuisin hallista voi varata liikuntavuoroja. Hallissa on myös kuntosali. Hallia voi käyttää myös näyttelyiden, messujen ja muiden yleisötilaisuuksien järjestämiseen. Ilta- ja viikonloppukäyttö onkin ollut vilkasta. Myös ruokasalin ja keittiön puolella on jonkin verran vuokrauskäyttöä.

Rakennus on hyväkuntoinen eikä isompia remontteja ei ole toistaiseksi tehty. Julkisivusaneeraus on tehty vuonna 2015, lämmitysjärjestelmät kunnostettiin ja tasapainotettiin vuonna 2020 ja hallin vesikatto uusittiin 2022. Keittiön jakelulinjasto uusittiin myös vuonna 2022.



Kuva 3. Liikuntahalli (kuva: Hailuodon kunta).

Päiväkoti Onnensaari

Päiväkoti on rakennettu vuonna 2009. Rakennusta laajennettiin vuonna 2014 ja piha-alueen muutostyöt valmistuivat 2015. Päiväkodin rakennus sijaitsee koulurakennuksen takana. Rakennuksessa on vain päiväkodin toimintaa. Päiväkodin toimintaa on arkipäivisin sekä lisäksi satunnaisesti vuorohoitoa viikonloppuisin. Rakennus on edelleen hyväkuntoinen ja tilat riittävät lapsimäärään nähden.

Kaukalohalli

Kaukalohalli sijaitsee koulun pihapiirin perällä. Halli valmistui vuonna 2001 ja rakennusta korjattiin vuonna 2009 tulipalon jäljiltä. Halli on pääosin varastona, jossa säilytetään mm. hiekoitussoraa sekä kaukalon laitoja ja muuta urheilutarviketta. Noin kuudesosa rakennuksesta on lämmitettyä pukutilaa, jossa on sähköllä toimiva lattialämmitys.

Saarenkartanon palvelukoti, terveyskeskus ja lämpökeskus

Osoitteessa Kaunakaupungintie 1 sijaitseva terveyskeskuksen ja palvelukoti Saarenkartanon rakennuskokonaisuus on rakennettu vuonna 1985. Rakennusta on laajennettu lisäksi vuonna 2002. Viimeisin saneeraus on vuosilta 2018–2019, jolloin rakennus kuntotarkastettiin sekä parannettiin muutostöillä rakennuksen toiminnallisuutta. Piha-alue uudistettiin vuonna 2020, jolloin lisättiin pysäköintipaikkoja, raivattiin puustoa ja rakennettiin dementiaapiha. Vuonna 2022 uusittiin rakennusautomaatio. Korjausten ja investointien jälkeen rakennus on kunnoltaan ja talotekniikaltaan melko hyvä.

Saarenkartanon palvelukoti ja terveyskeskus on ollut vuokrattuna vuoden 2022 loppuun saakka sisäisellä vuokralla Sote Saari -palvelualueelle. Vuoden 2023 alusta vuokraajana on Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue, joka on sitoutunut vuokraukseen ainakin kolmen vuoden ajaksi. Terveyskeskus on avoinna arkipäivisin sekä satunnaisesti iltaisin esimerkiksi rokotuksia varten.

Saarenkartanon palvelukodissa on 19 tehostetun palveluasumisen asiakaspaikkaa ympärivuorokautista hoitoa tarvitseville. Palvelukoti tarjoaa vuokra-asunnon 15 vanhukselle tai vammaiselle. Lisäksi tilapäisasumiseen on varattu 4 paikkaa. Saarenkartanossa on keittiö, josta toimitetaan aterioita myös omissa kodeissaan asuville vanhuksille. Myös palvelukodin sauna- ja pyykkipalvelut ovat kaikkien hailuolaisten vanhusten käytettävissä. Asiakaspaikkojen käyttöaste vaihtelee hyvinkin nopeasti ja pidemmällä aikavälillä käyttöaste on lähellä 100 %:a. Jonoa on ajoittain, samoin tyhjiä paikkoja. Väestön ikääntyessä tarve palveluasumiselle pysynee vähintäänkin ennallaan.

Terveyskeskuksen yhteydessä on lämpökeskus, jonka öljylämmitys toimii varalämmönlähteenä poikkeustilanteissa. Poikkeustilanteet ovat olleet viime aikoina harvinaisia.



Kuva 4. Terveyskeskus ja palvelukoti Saarenkartano (kuva: Hailuodon kunta).

Teollisuushallit

Hailuodon kunnan omistuksessa on kolme teollisuushallia Keskikylällä Viinikantiellä.

Polarfoss Oy vuokraa Viinikantie 48 ja 88:ssä sijaitsevia halleja 1 ja 2. Hallien lämmitysmuoto on öljylämmitys. Halli 2:n yhteydessä on myös asunto, joka on myös Polarfoss Oy:n vuokraama. Asuntoa käytetään Halli 2:n työntekijöiden sosiaalitilana. Halli 1 on rakennettu vuonna 1985 ja Halli 2 vuonna 1991. Vuokrasopimukset ovat voimassa toistaiseksi. Halli 1:n voimassa oleva vuokrasopimus on tehty 1.6.2014 ja halli 2:n 15.6.2014. Halli 1:n lattia on pinnoitettu vuonna 2020 ja halli 2:n katto uusittiin vuonna 2021. Hallien lämpöverkko on uusittu vuosina 2014 ja 2018.

Halli 3 sijaitsee osoitteessa Viinikantie 88. Halli on vuokralla Laulupuu Oy:llä. Halli on rakennettu vuonna 1983. Lämmitysmuoto on öljylämmitys. Halliin ei ole tehty merkittäviä perusparannuksia. Hallin katto on uusittu vuonna 2017. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi ja se on ollut voimassa 1.6.2014 lähtien.

Marjaniemen luotsitupa ja hydrokopteritali

Finnpilot Pilotage Oy vuokraa Marjaniemessä sijaitsevia, vuonna 1980 valmistunutta hydrokopterivarastoa ja vuonna 2004 valmistunutta luotsitupaa. Hydrokopterivarasto sijaitsee Marjaniemen Nokalla ja luotsitupa osoitteessa Etelähaminantie 8. Hydrokopterivarasto on suurimmaksi osaksi kylmillään oleva rakennus, jota käytetään kalustusuojana. Luotsitupa on ympärivuorokautisesti luotsien ja kutterinkuljettajien majoitustilana käytettävä 1½-kerroksinen omakotitalo, joka rakennettiin Finnpiilot Pilotage Oy:n käyttöön, kun luotsiasema siirtyi muuhun käyttöön. Luotsituvan lämmitysmuoto on suora sähkölämmitys. Luotsitupa on lisätty yläkerran makuuhuoneet vuonna 2011. Rakennusten kattoihin on tehty korjauksia. Luotsitupa on Marjaniemen Nokan asemakaavaluonnoksessa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-1), jolle voidaan sijoittaa luotsaustoimintaa palvelevia rakennuksia.



Kuva 5. Taustalla Luotsitupa, etualalla Perämeren tutkimusaseman halkovaja (kuva: Sweco).



Kuva 6. Hydrokopterivarasto (kuva: Sweco).

Lämpölaitos

Lämpölaitos sijaitsee osoitteessa Kestintie 25. Lämpölaitos hankittiin kunnan omistukseen vuonna 2013 ja rakennusta saneerattiin 2014. Rakennus on tällä hetkellä hyvässä kunnossa ja mm. automatiikkaa on uusittu viime aikoina. Pieniä muutostöitä on tarkoitus tehdä vuoden 2023 aikana. Kaukolämpöverkko kattaa suurimman osan Keskikylällä sijaitsevista kunnan omistamista rakennuksista ja vuokra-asunnoista sekä kirkon ja K-Marketin kiinteistöt. Tällä hetkellä laitoksella ei ole kapasiteettia lisätä uusia kohteita kaukolämpöverkoston.

Veneilijöiden tukirakennus ja polttoainevarasto

Veneilijöiden tukirakennus sijaitsee Marjaniemen vierasvenesatamassa osoitteessa Marjaniementie 815. Se on rakennettu vuonna 1998. Rakennuksessa on pesu- ja wc-tilat sekä pieni keittiö. Rakennus on käytössä vain kesäaikana. Lukot on uusittu vuonna 2013.



Kuva 7. Veneilijöiden tukirakennus (kuva: Sweco).

Polttoainevarasto sijaitsee Marjaniemen vierasvenesataman rannassa osoitteessa Marjaniementie 815. Se on rakennettu vuonna 1998. Polttoainesäiliöitä ei ole tarkastettu. Käyttöä on erityisesti kesäaikaan.

Kalahalli

Kalahalli sijaitsee Marjaniemen satamassa osoitteessa Marjaniementie 796. Halli on rakennettu vuonna 1979. Sen lämmitysmuotona on suora sähkölämmitys, jonka lisäksi hallissa on kolme ilmalämpöpumppua ja katolla vuonna 2020 asennetut aurinkopaneelit. Kalahallin julkisivut, vesikatto ja ovet on uusittu vuonna 2017. Vuonna 2019 hallissa uusittiin kalusteita ja kylmälaitteita. Halli on kovassa käytössä varsinkin kesäisin. Kaupalliset kalastajat voivat vuokrata hallin käyttöikeuden. Marjaniemen Nokan asemakaavaluonnoksessa kalahalli sijaitsee satama-alueella (LS-1), jolle saa sijoittaa satamatoimintoihin liittyviä rakennuksia ja rakenteita, kuten kalankäsittely- ja varastotiloja.



Kuva 8. Kalahalli (kuva: Sweco).

Majakka

Arkkitehti A. H. Dalströmin suunnittelema vuonna 1872 käyttöön otettu Marjaniemen majakka on rakennustaiteellisesti ja rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti valtakunnallisesti arvokas rakennus. Se on Suomessa parhaiten

säilynyt esimerkki 1800-luvun tiilimajakka-arkkitehtuurista. Majakka on säilynyt alkuperäisessä asussaan. Myös majakan linssistö ja lanterniini ovat säilyneet.

Majakan katto on kuparipeltiä. Majakan rappaus on korjattu vuonna 2014. Rappauksen korjaaminen on ajankohtaista jälleen lähivuosina. Majakka on edelleen sille tarkoitettu käytössä, minkä lisäksi lähinnä kesäaikaan se on avoinna tutustumista varten. Rakennus on suojeltu rakennussuojelulain nojalla.



Kuva 9. Majakka oikealla ja Luototalo sekä luotsiasema vasemmalla (kuva: Sweco).

Perämeren tutkimusasema (ent. Luotsiasema)

Oulun yliopiston Perämeren tutkimusasema on toiminut Marjaniemessä 1970-luvun alusta vuoteen 2007 saakka. Tutkimusaseman rakennuksista suurin osa on vanhoja luotsi- ja majakka-aseman rakennuksia, joista vanhimmat on rakennettu jo 1800-luvun puolivälissä. Osa rakennuksista on uudempia, 1980-luvulla tutkimusaseman käyttöön rakennettuja. Perämeren tutkimusaseman rakennukset siirtyivät Hailuodon kunnan omistukseen vuonna 2007 tutkimusaseman lopetettua toimintansa Marjaniemessä. Marjaniemen Nokan asemakaavaluonnoksessa Luotsiaseman alue on osoitettu rakennussuojelualueeksi (SRS). Aluetta tulee käyttää, hoitaa ja kehittää niin, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy eikä sen luonne osana Marjaniemen kalastus- ja merenkulkuyhteisöä vaarannu. Alueen rakennussuojelulain nojalla suojellut rakennukset on merkitty kaavassa merkinnällä srs-2.

Isopirtti

Isopirtti on entinen luotsitupa ja luotsien asuntola. Se on rakennettu vuonna 1857 ja sen on suunnitellut arkkitehti Ludvig Lindqvist. Rakennuksen nykyhahmo on 1980-luvulta, jolloin siihen tehtiin mittava peruskorjaus ja se muutettiin tutkimusaseman ruokala-laboratoriorakennukseksi. Nykyisin rakennus toimii Hailuodon majakkapihan ravintola- ja majoitusrakennuksena. Toisessa kerroksessa on neljä majoitustilaa ja alakerrassa ravintola Frans keittiöineen. Rakennuksen käyttö painottuu kesä- ja syyskaudelle ollen keskimäärin 7–8 kk vuodesta käytössä. Rakennukseen on tehty viime vuosina pintaremonttia, lattioiden uusimista

ja maalausta. Rakennuksen eristys on huono ja katto kaipaa korjausta. Rakennus on suojeltu rakennussuojelulain nojalla.



Kuva 10. Isopirtti (kuva: Sweco).

Torni

Torni on entinen luotsioppilaiden asuinrakennus ja vartiotupa. Rakennuksen vanhimmat osat ovat vuodelta 1850. 1980-luvulla rakennuksen alakertaan rakennettiin laboratoriotilat ja ylempään kerrokseen majoitustiloja. Ulkovuorilaudoitusta on uusittu vuonna 2004. Rakennuksen toisessa kerroksessa sijaitsee yksi Hailuodon majakkapihan majoitustila. Rakennuksen käyttö painottuu kesä- ja syyskaudelle ollen keskimäärin 7–8 kk vuodesta käytössä. Kesäisin alakerrassa on ollut mm. jäätelönmyyntiä, mutta alakerta toimii henkilökunnan asuintiloina. Rakennus on jonkin verran kallellaan ja vaatisi oikaisua. Lisäksi savupiippu on rapautunut. Rakennus on suojeltu rakennussuojelulain nojalla.



Kuva 11. Torni (kuva: Sweco).

Liiteri

Liiteri on vanha luotsitupa, joka on rakennettu vuonna 1850. Rakennus on muutettu makasiiniksi ja liiteriksi 1900-luvun alussa. 1970- tai 1980-luvulla rakennus

muutettiin takkatuvaksi ja savusaunaksi. Ulkovuorilaudoitus on uusittu vuonna 2004. Rakennus on suojeltu rakennussuojelulain nojalla. Rakennus toimii Hailuodon majakkapihan saunana ja grilliliiterinä.



Kuva 12. Liiteri (kuva: Sweco).

Savustamo-Sauna

Savustamon ja saunan rakennus on rakennettu vuonna 1986 Perämeren tutkimusaseman käyttöön laboratorio- ja saunarakennukseksi. Rakennuksessa toimii nykyisin Hailuodon Halstarin kalasavustamo ja myymälä sekä Hailuodon majakkapihan sauna- ja pesutilat. Saunatiloja on saneerattu vuonna 2014, mutta tilat vaatisivat lisäkorjausta mm. laatoituksen ja lattiakaatojen osalta.



Kuva 13. Savustamo-Sauna (kuva: Sweco).

Talonmiehen asuinrakennus

Talonmiehen asuinrakennus on rakennettu vuonna 1986 Perämeren tutkimusaseman käyttöön. Hailuodon majakkapiha vuokraa rakennusta ja on yrityksen työntekijän ympärivuotisessa käytössä. Rakennusta on korjattu vuosina 2013–2014. Rakennuksen katto vaatii korjaamista ja sisäilma on huono.



Kuva 14. Talonmiehen asuinrakennus (kuva: Sweco).

Majakkapuoli (majakkamestarin ja majakanvartijoiden asuinrakennus)

Majakkapuoli on entinen majakkamestarin ja majakanvartijoiden asuinrakennus, joka on rakennettu vuonna 1896. Rakennuksessa on Hailuodon majakkapihan majoitustiloja (yht. 4 kpl, Tupa ja Kirjasto). Sisäpintoja on maalattu ja lattiaita on uusittu. Rakennuksen eristys on huono ja esimerkiksi ikkunat ovat vanhat. Rakennus on suojeltu rakennussuojelulain nojalla.



Kuva 15. Majakkapuoli (kuva: Sweco).

Valtion sauna

Valtion sauna on rakennettu vuonna 1872 saunaksi. 1980-luvun lopulla rakennuksesta tehtiin verstaas tutkimusasuman käyttöön. Nykyisin rakennus on käyttökielossa ja hirsissä on lahovaurioita. Rakennus toimii osittain varastona. Rakennus on suojeltu rakennussuojelulain nojalla.



Kuva 16. Valtion sauna (kuva: Sweco).

Makasiini

Makasiini on rakennettu vuonna 1872 varastoksi. Rakennus muutettiin 1980-luvulla tutkimusaseman majoitusrakennukseksi. Rakennuksen vesikatto ja ulkovuorilaudoitus on uusittu 2000-luvun alussa. Makasiinissa on kolme Hailuodon majakkapihan majoitustilaa, jotka ovat käytössä lähinnä kesäaikaan. Rakennukseen ei tule vettä. Rakennus on suojeltu rakennussuojelulain nojalla.



Kuva 17. Makasiini (kuva: Sweco).

Halkovaja

Halkovaja on rakennettu vuonna 1872. 1980-luvulla rakennukseen lisättiin kaksi ulkokäymälää tutkimusaseman käyttöön. Rakennus on huonokuntoinen ja katto vaatii korjausta. Rakennus toimii nykyisin varastona. Rakennus on suojeltu rakennussuojelulain nojalla.



Kuva 18. Halkovaja (kuva: Sweco).

Tullin majat

Tullin majojen kaksi rakennusta sijaitsevat Perämeren tutkimusaseman alueen eteläosassa. Rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1975. Ne ovat Hailuodon majakkapihan käytössä, lähinnä kesäisin. Tällä hetkellä rakennukset eivät ole asiakaskäytössä vaan satunnaisesti työntekijöiden majoitustilana. Rakennusten kunto on välttävä ja ne kärsivät mm. huonosta sisäilmasta.



Kuva 19. Tullin majat (kuva: Sweco).

Muut rakennukset

Kunnan omistuksessa on lisäksi muutamia muita rakennuksia, jotka eivät ole mukana kiinteistöjen salkutuksessa. Näitä ovat Kniivilän kotiseutumuseon 35 rakennusta, tuulimyllyt sekä useita varastorakennuksia ja taukotupia. Osoitteessa Luovontie 39 sijaitseva Kuntapankin kiinteistö on tarkoitus myydä.

Kniivilän kotiseutumuseo

Kotiseutumuseo sijaitsee osoitteessa Marjaniementie 20. Kniivilä on vanha maatila, joka tunnetaan jo 1800-luvulta. Kniivilän asuinrakennus sijaitsi aikaisemmin pihan länsisivustalla. Nykyinen talo pystytettiin uudelle paikalle 1924. Edellisestä asuinrakennuksesta hyödynnettiin järeät hirret, jotka oli tuotu 1830-luvulla mantee-reelta. Kniivilän maatalaan kuuluneiden yhdeksän rakennuksen lisäksi ulkomuseo-alueella on laajennettu siirtämällä sinne muun muassa suutarin torppa piharakennuksineen, paja, kala-aittoja sekä tuulimylly.

2.1.3 Kunnan vuokra-asunnot

Hailuodon kunnalla on omistuksessa yhteensä 52 vuokra-asuntoa, joiden koot vaihtelevat 27 m²:n yksiöistä 75,5 m²:n kolmioihin. Noin kolmasosassa asunnoista lämmitysmuotona on sähkölämmitys, lopuissa kaukolämpö. Asunnot sijaitsevat paria lukuun ottamatta Keskikylällä palveluiden lähellä. Osa vuokra-asunnoista on ARA-asuntoja, joissa on varallisuusrajat.

Uusimmatkin vuokra-asunnot ovat valmistuneet jo 1990-luvun puolivälissä, mutta asuntoja on remontoitu tarpeen mukaan asukkaiden vaihtuessa. Vuokra-asuntojen käyttöaste on yleisesti varsin hyvä, paria kohdetta lukuun ottamatta lähellä 100 %:a.

Kentänkulma

Kentänkulma sijaitsee osoitteessa Sintantie 22. Kohde on rakennettu vuonna 1988 ja siinä on yhteensä 7 huoneistoa kahdessa rakennuksessa. Kohteen lämmitysmuoto on kaukolämpö. Kaksi asunnoista on remontoitu sisältä kauttaaltaan, muut ovat alkuperäisessä kunnossa ja niihin on tehty vain pieniä muutoksia. Asuntoja on tarkoitus saneerata asukasvaihtojen yhteydessä tulevana vuosina. Vuonna 2020 tehtiin ulkomaalaus sekä kunnostettiin ja tasapainotettiin lämmitysjärjestelmä. Vesikatot on uusittu vuonna 2021. Asuntojen käyttöaste joulukuussa 2022 oli 100 %. Kentänkulman huoneistoja on tarkoitus remontoida vaihteittain vuosina 2023-2026.



Kuva 20. Kentänkulman rivitalot (kuva: Hailuodon kunta).

Kunnari

Kunnari sijaitsee osoitteessa Sintantie 30. Kohde on rakennettu vuonna 1995 ja siinä on 8 huoneistoa. Kohteen lämmitysmuotona on kaukolämpö. Asunnot ovat ARA-asuntoja. Kohde on kunnan vuokra-asunnoista uusin ja paras kokonaiskunnoltaan. Huoneistot ovat kuitenkin alkuperäisessä kunnossa ja ne on tarkoitus saneerata tulevana vuosina asukasvaihtojen yhteydessä. Vuonna 2020 kunnostettiin ja tasapainotettiin kohteen lämmitysjärjestelmä. Asuntojen käyttöaste on joulukuussa 2022 100 %. Kunnarin huoneistoja on tarkoitus remontoida vaiheittain vuosina 2023-2027.



Kuva 21. Kunnarin rivitalot (kuva: Hailuodon kunta).

Mäntyvilikki

Mäntyvilikin rivitalot sijaitsevat osoitteessa Kaunakaupungintie 19. Mäntyvilikki muodostuu kahdesta rivitalosta, joissa on yhteensä kuusi huoneistoa. Kohde on rakennettu vuonna 1982, ja sen lämmitysmuoto on suora sähkölämmitys. Asunnot on varustettu osin sähköpattereilla, osassa tiloja on lattialämmitys.

Kohteen käyttöaste on huono. Parhaimmillaankin viime vuosina vain puolet asunnoista on ollut vuokrattuna. Kesäaikana asuntoja on kausityöntekijöiden käytössä, mutta talviaikana kalliit lämmityskustannukset eivät houkuttele vuokralaisia. Arvio vuoden 2022 käyttöasteesta on 35 %. Tyhjiä asuntoja on käytetty mm. väistötiloina.



Kuva 22. Mäntyvilikin rivitalot (kuva: Hailuodon kunta).

Ojavilikki

Ojavilikin rivitalot sijaitsevat terveyskeskuksen läheisyydessä osoitteessa Luovontie 198. Kohteessa on neljä taloa, joissa on yhteensä 22 huoneistoa. A- ja C-talot on rakennettu vuonna 1972, B- ja D-talot vuonna 1979. Kohteen lämmitysmuotona on kaukolämpö.

Asunnot on tarkoitettu ensisijaisesti vanhuksille ja liikuntarajoitteisille, mutta ajoittain asukkaina on myös muita. Asukkaille tarjotaan asumisen tueksi kotihoitopalveluita sekä muita tarvittavia palveluita. Osa asunnoista on ARA-asuntoja.

Ojavilikin asuntoihin on tehty viime vuosina esteettömyysremontteja asukkaiden vaihtuessa. Viimeinen saneeraamaton asunto muutettiin esteettömäksi vuonna 2021. Vuonna 2020 saneerattiin myös piha-alue samanaikaisesti terveyskeskuksen pihan kanssa ja rakennettiin uusi oleskelualue ja luontopolkuja. Ojavilikin käyttöaste on joulukuussa 2022 95 %. Väestön ikääntyessä tarve esteettömille vuokra-asunnoille lisääntyy. Yksi Ojavilikin asunnoista on tarkoitus remontoida vuonna 2023.



Kuva 23. Ojavilikin rivitalot (kuva: Hailuodon kunta).

Juolukka

Juolukka on kolmen huoneiston rivitalokohde osoitteessa Luovontie 227. Kohde on alun perin valmistunut vuonna 1958 ja sen lämmitysmuotona on sähkölämmitys, minkä lisäksi asunnoissa on tulisijoja. Juolukan asunnoista kaksi on saneerattu vuonna 2017 ja kolmas vuosina 2022-2023. Vuoden 2022 käyttöaste on 72 %, mihin vaikuttaa tosin myös yhden asunnon remontti. Sähkölämmitys vähentää asukkaiden kiinnostusta kohteesta etenkin talviaikana.



Kuva 24. Juolukan asunnot (kuva: Hailuodon kunta).

Rentukka

Rentukka on neljän huoneiston rivitalokohde osoitteessa Luovontie 235. Asunnot ovat tukiasuntoja. Rakennus on muutettu asunnoiksi vuonna 1991 ja sen lämmitysmuotona on sähkölämmitys, minkä lisäksi asunnoissa on tulisijoja. Kaksi asunnoista on remontoitu. Vuonna 2019 uusittiin kohteen vesikatto. Vuoden 2022 arvioitu käyttöaste on 96 %.



Kuva 25. Rentukan asunnot (kuva: Hailuodon kunta).

Santosen talo, Vaski 1

Vasken asuinrakennus sijaitsee kunnan itäosassa osoitteessa Vaskentie 25. Talo on rakennettu vuonna 1970 ja se on sähkölämmitteinen. Rakennus on huonokuntoinen ja asuttuna vain kesäaikaan.

3. Salkutusmalli

3.1 Salkutusjako

Kiinteistöjen salkutus tehdään jakamalla kiinteistöt eri kriteerien perusteella ja sen jälkeen pisteyttämällä eli priorisoimalla. Tilasalkku määrää kiinteistön tulevaisuuden kunnan omistuksessa. Pisteytys puolestaan määrää kiinteistöjen kiireellisyysjärjestyksen sekä kehityksen suunnan. Salkkujako merkitään erillisillä kirjaimilla (A, B, C ja D) alla olevan mukaan.

A	A Pidettävät rakennukset, joita voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa (kunto ja käyttötarve hyvä) a. kunnan palvelutoiminnan tilat b. kunnan palvelutoimea lähellä olevat tilat c. muut strategiset tilat d. kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, joiden omistus tärkeää kohteen merkittävyyden vuoksi
B	B Kehitettävät rakennukset, korjataan tai korvataan uudisrakennuksella palvelutuotantoa varten a. vajaakäytössä olevat tilat, joilla suuri käyttötarve tai se on strategisesti merkittävä b. käytössä olevat toiminnallisesti heikot tilat, joilla suuri käyttötarve tai se on strategisesti merkittävä
C	C Kehitettävät rakennukset, joista luovutaan. Kiinteistökehityskohde, jotka korjataan ja myydään tai myydään sellaisenaan a. tilojen käyttö ja omistus eivät ole tärkeää b. käytöstä voidaan luopua ja tila tarvitsee investointeja c. markkinoille vuokratut huonokuntoiset tilat
D	D Luovutettavat rakennukset, jotka myydään tai puretaan a. huonokuntoinen rakennus, jolla ei ole strategista ja/tai kulttuurihistoriallista merkitystä b. kustannukset normaalirakennusta merkittävästi suuremmat

3.2 Kiinteistöjen pisteytys

Hailuodon kunnan omistamat kiinteistöt on pisteytetty niiden kunnon, energiatehokkuuden sekä käyttöasteen perusteella. Vuokra-asuntojen pisteytyksessä on käytetty osittain eri kriteereitä, jotka on kuvattu tarkemmin kappaleessa 3.3.

Kuntoluokka

Kuntoluokan arviointi perustuu rakennuksen rakentamis- ja korjaushistoriaan sekä kiinteistönhoitajien arvioon. Ulosvuokratuissa kiinteistöissä on hyödynnetty myös rakennuksen käyttäjien arviota. Kuntoluokkia on kuusi: erinomainen, hyvä,

tydyttävä, välttävä, huono ja purkukuntainen. Hailuodon uusien ja uudehkojen julkisten rakennusten kunto on hyvä. Näitä ovat kunnantalo, peruskoulu, liikuntahalli ja päiväkot. Myös terveystieteiden ja palvelutalon rakennus on tuoreiden korjausten jälkeen hyvä. Muista rakennuksista uudehko luotsitupa ja lämpölaitos ovat kohtuullisen hyvässä kunnossa. Kunnan omistuksessa olevat vanhemmat rakennukset ovat pääosin tyydyttävässä, osa välttävässä kunnossa. Muutamia vanhoja rakennuksia on kunnoltaan huonoja, osa jopa käyttökiellossa. Näiden jatkokäyttöä ohjaa myös niiden kulttuurihistoriallinen merkitys, sillä osa niistä on suojeltuja tai arvokkaiksi arvioituja.

Kuntoluokat (pisteet 0–5)

- 5 Uusi, kunto erinomainen
- 4 Hyväkuntainen, lähes uutta vastaava, korjaustarve > 15 v.
- 3 Kunto tyydyttävä, korjaustarve 9–15 v.
- 2 Kunto välttävä, korjaustarve 4–8 v.
- 1 Kunto huono, teknisesti vanhentunut, korjaustarve 0–3 v.
- 0 Purkukuntainen, rakennusta ei kannata korjata

Energiatohokkuus

Energiatohokkuutta on arvioitu rakennuksen ominaisuuksien, rakentamisaikajohdan, energiankulutustietojen sekä kiinteistönhoitajien arvioiden perusteella. Jos rakennuksella on voimassa oleva energiatodistus energialuokkineen, energiapisteytyksessä on käytetty kyseistä luokkaa alla olevan pisteytysluokituksen mukaisesti. Muiden rakennusten kohdalla pisteytys perustuu arvioon. Luokituksessa on huomioitu myös rakennuksen käyttötarkoitus: esimerkiksi lämmittämättömien varastorakennusten ei lähtökohtaisesti tarvitsekaan olla yhtä energiatohokkaita kuin ympärivuotisesti asuttujen lämmitettyjen rakennusten.

Kunnan omistamien uudehkojen rakennusten energiatohokkuus on pääsääntöisesti normaalilla tasolla. Hyvään energialuokkaan yltää vain peruskoulun rakennus. Vanhoista rakennuksista suurin osa on energiatohokkuudeltaan melko huonoja tai huonoja, mikä johtuu mm. puutteellisesta eristyksestä tai lämmitysmuodosta.

Energiapistetasot (pisteet 0–4)

- 4 Hyvä (kuluttaa vähän, eristää hyvin, käyttöä on riittävästi), energialuokka A tai B
- 3 Melko hyvä, energialuokka C
- 2 Normaali energiapistetaso, monipuolisesti kehitettävää, energialuokka D tai E
- 1 Melko huono, kehitettävä < 10 v., energialuokka F
- 0 huono, energiakorjaus ajankohtainen > 5 v, energialuokka G

Käyttöaste

Käyttöpisteytys on arvioitu kiinteistönhoitajilta ja rakennusten käyttäjiltä saatujen tietojen perusteella. Käyttöastepisteytyksessä tarkastellaan arkipäivien käyttöä klo 7–23 välillä. Muina aikoina tapahtuvasta käytöstä on mainittu rakennusten esittelyjen yhteydessä. Jos rakennuksessa on useita toimintoja, joilla on eri käyttöaste, rakennuksen kokonaiskäyttöaste on laskettu suhteuttamalla käyttöasteet eri toimintojen käyttämiin huoneistoaloihin. Osan rakennusten käyttö on lähinnä passiivista, kuten varastojen tapauksessa. Pisteytysmenetelmä suosii jonkin verran tällaisia rakennuksia.

Käyttöasteet (5pvä/vko klo 7–23) (pisteet 0–4)

- 4 Käyttöaste 80–100 %
- 3 Käyttöaste 60–79 %
- 2 Käyttöaste 40–59 %
- 1 Käyttöaste 20–39 %
- 0 Käyttöaste 0–19 %

3.3 Vuokra-asuntokohteiden pisteytys

Kunnan omistamien vuokra-asuntojen pisteytyksessä huomioitiin rakennusten kunto, tuleva investointitarve, energiatehokkuus, käyttöaste, sijainti sekä asuntojen lukumäärä.

Kuntoluokitus

Kuntoluokitus on sama kuin muiden kiinteistöjen kohdalla: erinomainen, hyvä, tyydyttävä, välttävä, huono ja purkukuntainen. Kuntoluokan arviointi perustuu rakennuksen rakentamis- ja korjaushistoriaan sekä kiinteistönhoitajien arvioon. Uusimmatkin vuokra-asunnot ovat yli 25 vuotta vanhoja. Vuokra-asuntokannan kunto on suurimmaksi osaksi tyydyttävä. Huoneistoja on kuitenkin saneerattu säännöllisesti asukasvaihtojen yhteydessä.

Kuntoluokat (pisteet 0–5)

- 5 Uusi, kunto erinomainen (> 90 %)
- 4 Hyväkuntainen, lähes uutta vastaava, korjaustarve >15 v.
- 3 Kunto tyydyttävä, korjaustarve 9–15 v.
- 2 Kunto välttävä, korjaustarve 4–8 v.
- 1 Kunto huono, teknisesti vanhentunut, korjaustarve 0–3 vuotta
- 0 Purkukuntainen, rakennusta ei kannata korjata

Energiatehokkuus

Energiatehokkuutta on arvioitu muiden kiinteistöjen tapaan rakennuksen ominaisuuksien, rakentamisajankohdan, energiankulutustietojen sekä kiinteistönhoitajien arvioiden perusteella. Jos rakennuksella on voimassa oleva energiatodistus energialuokkineen, energiapisteytyksessä on käytetty kyseistä luokkaa alla olevan pisteytysluokituksen mukaisesti. Muiden rakennusten kohdalla pisteytys perustuu arvioon. Hailuodon vuokra-asuntojen energialuokat vaihtelevat normaalista huonoon.

Energiapistetasot (pisteet 0–4)

- 4 Energiapistetaso hyvä (Kuluttaa vähän, eristää hyvin ja käyttöä on riittävästi), energialuokka A tai B
- 3 Melko hyvä, energialuokka C
- 2 Normaali energiapistetaso, monipuolisesti kehitettävää, energialuokka D tai E
- 1 Melko huono, kehitettävä < 10 v., energialuokka F
- 0 huono, energiakorjaus ajankohtainen > 5 v, energialuokka G

Tulevat investoinnit

Vuokra-asuntokohteiden tulevaa investointitarvetta seuraavien kymmenen vuoden aikana arvioitiin niin ikään rakentamis- ja korjaushistorian sekä kiinteistöhoitajien arvioiden perusteella.

Tulevat investoinnit

- 5 Asunto-osakkeiden investointitarve on 0 % / 10 vuotta
- 4 Asunto-osakkeiden investointitarve on 20 % / 10 vuotta
- 3 Asunto-osakkeiden investointitarve on 40 % / 10 vuotta
- 2 Asunto-osakkeiden investointitarve on 60 % / 10 vuotta
- 1 Asunto-osakkeiden investointitarve on 80 % / 10 vuotta
- 0 Asunto-osakkeiden investointitarve on 100 % / 10 vuotta

Asunnon sijainti

Asunnon sijainti vaikuttaa myös pisteytykseen. Kunnan vuokra-asunnot yhtä lukuun ottamatta sijaitsevat Kirkonkylällä palvelujen ja hyvien kulkuyhteyksien läheisyydessä.

Asunnon sijainti

- 3 Kirkonkylän läheisyydessä 0–5 km
- 2 Etäisyys kirkonkylälle 5–10 km
- 1 Etäisyys kirkonkylälle 10–15 km
- 0 Etäisyys kirkonkylälle yli 15 km

Asuntojen määrä samassa taloyhtiössä

Asuntojen kokonaismäärä samassa vuokratalokohteessa vaikuttaa myös pisteytykseen. Vasken asuinrakennusta lukuun ottamatta kaikki ovat usean asunnon kohteita. Eniten asuntoja on Ojavilikissä, yhteensä 22 asuntoa.

Asuntojen määrä samassa taloyhtiössä

- 3 Enemmän kuin viisi
- 2 Enemmän kuin kolme
- 1 Enemmän kuin yksi
- 0 nolla tai yksi

Käyttöaste

Käyttöaste on keskeinen tekijä vuokra-asuntojen kannattavuutta ja kysyntää ajatellen. Yleisesti tulisi tavoitella yli 95 % käyttöastetta, mutta 90 % on vielä kohtuullinen eikä taloudellisia ongelmia juurikaan tule. Käyttöaste Hailuodon vuokra-asunnoissa on ollut pitkään tasainen eikä kausivaihteluita juurikaan ole, minkä vuoksi pisteytyksen käyttöasteena on poikkileikkaustilanne joulukuussa 2022. Jos käyttöaste on poikkeuksellinen esimerkiksi huoneistoremonttien tai kausikäytön vuoksi (Juolukka, Rentukka, Mäntyvilikki), käyttöasteena on käytetty arviota vuoden 2022 keskiarvosta.

Käyttöaste

- 5 Käyttöaste 95–100 %
- 4 Käyttöaste 90–94 %
- 3 Käyttöaste 80–89 %
- 2 Käyttöaste 60–79 %
- 1 Käyttöaste 30–59 %
- 0 Käyttöaste 0–29 %

4. Salkutus

Salkutus tehtiin pisteyttämällä kiinteistöt energia-, käyttöaste- ja kuntoluokkiin (liite 1). Pisteytyksessä huomioitiin myös Hailuodon kunnan kuntastrategiassa esitetyt painopisteet sekä kiinteistön kulttuurihistoriallinen merkittävyys. Näin saatiin järjestettyä pisteet edellämainittujen ominaisuuksien mukaan tärkeysjärjestykseen (kappale 4.1.).

Pisteytyksen jälkeen kiinteistöt jaettiin salkkuihin A-D (kts. kappale 3.1). A-luokassa olevat kiinteistöt ovat kunnoltaan hyviä ja niillä on suuri käyttötarve tai ne ovat strategisesti tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä. Luokassa B olevat kiinteistöt ovat vajaakäyttöisiä tai toiminnallisesti heikkoja, mutta ne ovat strategisesti merkittäviä tai niiden käyttötarve on suuri. Luokassa C olevat kiinteistöt ovat vuokrattuja ja niissä on paljon korjausvelkaa, kiinteistön pito vaatii investointeja, ne eivät ole strategisesti merkittäviä, eivätkä niiden nykyinen tai tuleva käyttöaste ole suuri. Luokassa D kiinteistöjen ylläpitokustannukset ovat reilusti normaalia suuremmat, kiinteistö on huonokuntoinen, eikä sillä ole strategista merkittävyyttä tai kulttuurihistoriallista arvoa.

4.1 Kiinteistöjen priorisointi ja salkutus

Priorisoidut kiinteistöt huonoimmista pisteistä parhaimpiin:

	KUNTO- ARVIO	ENERGIATE- HOKKUUS	KÄYTTÖ- ASTE	KUN- TOP.	ENERGIAP.	KÄYT- TÖP.	YHTEENSÄ (max 13 p.)
Peruskoulu	hyvä	hyvä (B)	60 %	4	4	3	11
Terveyskeskus/palvelutalo	hyvä	normaali (E)	85 %	4	2	4	10
Liikuntahalli	hyvä	normaali (E)	80 %	4	2	4	10
Luositupa	hyvä	normaali (E)	100 %	4	2	4	10
Lämpölaitos	hyvä	normaali (D)	100 %	4	2	4	10
Kunnantalo	hyvä	melko hyvä	75 %	4	3	3	10
Päiväkoti	hyvä	normaali (D)	70 %	4	2	3	9
Kaukalohalli	tydyttävä	normaali	60 %	3	2	3	8
Halli 1	tydyttävä	melko huono	80 %	3	1	4	8
Halli 2	tydyttävä	melko huono	80 %	3	1	4	8
Halli 3	tydyttävä	melko huono	80 %	3	1	4	8
Hydrokopteritali	tydyttävä	melko huono	100 %	3	1	4	8
Kalahalli	tydyttävä	normaali	70 %	3	2	3	8
Veneilijöiden tukirakennus	tydyttävä	normaali	70 %	3	2	3	8
Polttoainevarasto	tydyttävä	normaali	70 %	3	2	3	8
PT Savustamo-Sauna	tydyttävä	melko huono	80 %	3	1	4	8

Kirjasto	välttävä	normaali (E)	65 %	2	2	3	7
PT Talonmiehen asuinrak.	välttävä	melko huono	100 %	2	1	4	7
Majakka	välttävä	melko huono	100 %	2	1	4	7
PT Isopirtti	tydyttävä	huono	70 %	3	0	3	6
PT Torni	tydyttävä	huono	60 %	3	0	3	6
PT Majakkapuoli	tydyttävä	huono	60 %	3	0	3	6
PT Liiteri	tydyttävä	melko huono	50 %	3	1	2	6
PT Makasiini	tydyttävä	huono	60 %	3	0	3	6
PT Halkovaja	huono	melko huono	50 %	1	1	2	4
PT Valtion sauna	huono	melko huono	20 %	1	1	1	3
PT Tullin majat	välttävä	huono	20 %	2	0	1	3
Alakoulu	huono	melko huono	0 %	1	1	0	2

Kiinteistöjen salkkujako:

A. Pidettävät rakennukset

	KUNTO- ARVIO	ENERGIA- LUOKKA	KÄYTTÖ- ASTE	KUN- TOP.	ENER- GIAP.	KÄYT- TÖP.	YHTEENSÄ (max. 13 p.)	SALKKU
Peruskoulu	hyvä	hyvä (B)	60 %	4	4	3	11	A
Terveyskeskus/ palvelutalo	hyvä	normaali (E)	85 %	4	2	4	10	A
Liikuntahalli	hyvä	normaali (E)	80 %	4	2	4	10	A
Lämpölaitos	hyvä	normaali	100 %	4	2	4	10	A
Kunnantalo	hyvä	melko hyvä	75 %	4	3	3	10	A
Luotsitupa	hyvä	normaali (E)	100 %	4	2	4	10	A/C
Päiväkoti	hyvä	normaali (D)	70 %	4	2	3	9	A
Kaukalohalli	tydyttävä	normaali	60 %	3	2	3	8	A

Salkun A rakennukset ovat kunnan toiminnan kannalta tärkeitä sekä strategisesti että toiminnallisesti. Rakennusten toiminta kuuluu kunnan perustehtäviin ja palveluihin. Rakennusten käyttöasteet ovat pääosin hyvät, tosin useiden rakennusten ilta- ja viikonloppukäyttöä voisi kehittää edelleen. Rakennukset ovat tällä hetkellä varsin hyvässä kunnossa ja perusylläpidolla ne pysyvät käytössä pitkään. Terveyskeskuksen rakennus on toiminnallisesti tärkeä, mutta omistus tulee pohdittavaksi nykyisen vuokrasopimuksen päättyessä.

B. Kehitettävät rakennukset

	KUNTO- ARVIO	ENERGIA- LUOKKA	KÄYTTÖ- ASTE	KUN- TOP.	ENER- GIAP.	KÄYT- TÖP.	YHTEENSÄ (max. 13 p.)	SALKKU
Kalahalli	tydyttävä	normaali	70 %	3	2	3	8	B/C
Kirjasto	välttävä	normaali (E)	65 %	2	2	3	7	B
Alakoulu	huono	melko huono	0 %	1	1	0	2	B/C

Salkun B rakennuksista kirjasto on kunnan toiminnan ja palvelutarjonnan kannalta keskeinen, mutta rakennuksen kunnossa ja toiminnallisuudessa on puutteita. Kulttuurihistoriallisesti arvokas alakoulun rakennus on huonokuntoinen eikä sovellu sellaisenaan käyttöön vaan vaatii laajaa korjausta. Koulun toiminnan kannalta rakennukselle ei ole tällä hetkellä välttämätöntä tarvetta, mutta toiminnallisesti se sopii koulukeskuksen kokonaisuuteen. Vaihtoehtona on myydä tai vuokrata rakennus ulkopuoliselle toimijalle alueelle sopivaan uuteen toimintaan.

C. Kehitettävät rakennukset, joista luovutaan

	KUNTOAR- VIO	ENERGIA- HOKKUUS	KÄYTTÖ- ASTE	KUNTOP.	ENER- GIAP.	KÄYT- TÖP.	YHTEENSÄ (max. 13 p.)	SALKKU
Luotsitupa	hyvä	normaali (E)	100 %	4	2	4	10	A/C
Halli 1	tydyttävä	melko huono	80 %	3	1	4	8	C
Halli 2	tydyttävä	melko huono	80 %	3	1	4	8	C
Halli 3	tydyttävä	melko huono	80 %	3	1	4	8	C
Hydrokopteritali	tydyttävä	melko huono	100 %	3	1	4	8	C
Kalahalli	tydyttävä	normaali	70 %	3	2	3	8	B/C
Veneilijöiden tukira- kennus	tydyttävä	normaali	70 %	3	2	3	8	C
Polttoainevarasto	tydyttävä	normaali	70 %	3	2	3	8	C
PT Savustamo- Sauna	tydyttävä	melko huono	80 %	3	1	4	8	C
PT Talonmiehen asuinrak.	välttävä	melko huono	100 %	2	1	4	7	C/D
Majakka	välttävä	melko huono	100 %	2	1	4	7	C
PT Isopirtti	tydyttävä	huono	70 %	3	0	3	6	C
PT Torni	tydyttävä	huono	60 %	3	0	3	6	C
PT Majakkapuoli	tydyttävä	huono	60 %	3	0	3	6	C
PT Liiteri	tydyttävä	melko huono	50 %	3	1	2	6	C

PT Makasiini	tydyttävä	huono	60 %	3	0	3	6	C
PT Halkovaja	huono	melko huono	50 %	1	1	2	4	C
PT Valtion sauna	huono	melko huono	20 %	1	1	1	3	C
Alakoulu	huono	melko huono	0 %	1	1	0	2	B/C

Salkun C rakennukset eivät ole kunnan kannalta toiminnallisesti tai taloudellisesti tärkeitä eikä niissä ole kunnan omaa toimintaa. Suurin osa rakennuksista on ulosvuokrattu. Uudehkoa Luotsitupaa lukuun ottamatta rakennukset ovat korkeintaan tyydyttävässä kunnossa. Välttämättömiä korjaustoimenpiteitä on tehty viime vuosina, mutta moni rakennuksista on lähiaikoina isomman korjauksen tarpeessa. Perämeren tutkimusaseman rakennuksista suurin osa on kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ja suojeltuja. Salkun rakennukset ovat paria huonokuntoista rakennusta lukuun ottamatta myös kohtuullisessa käytössä.

Vaihtoehtoisesti kunnan strateginen omistus Marjaniemen rakennuskokonaisuuksissa voi tuoda tiettyä etua ja lisäarvoa alueen elinkeinojen ja matkailun kehittämiseen.

D. Luovutettavat rakennukset, jotka myydään tai puretaan

	KUNTO- ARVIO	ENERGIA- LUOKKA	KÄYTTÖ- ASTE	KUN- TOP.	ENER- GIAP.	KÄYT- TÖP.	YHTEENSÄ (max. 13 p.)	SALKKU
PT Talonmiehen asuinrakennus	välttävä	melko huono	100 %	2	1	4	7	C/D
PT Tullin majat	välttävä	huono	20 %	2	0	1	3	D

Salkussa D on Perämeren tutkimusaseman kokonaisuuteen kuuluvia välttäväkuntoisia rakennuksia, jotka eivät ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita.

4.2 Vuokra-asuntokohteiden priorisointi ja salkutus

Vuokra-asuntokohteiden priorisointi parhaimmasta huonoimpaan:

	KUNTO- ARVIO	INVES- TOINTI- TARVE	ENER- GIATE- HOK- KUUS	KÄYT- TÖ- ASTE	SIJAIN- TI	ASUN- TOJA	KUN- TOP.	INVES- TOIN- TIP.	ENER- GIAP.	KÄYT- TÖP.	ASUN- TOP.	SI- JAIN- TIP.	YH- TEENSÄ (max 25 p.)
Ojavilikki	tydyttävä	40 %	normaali (E)	95 %	Kirkonkylä	22	3	3	2	5	3	3	19
Kunnari	tydyttävä	40 %	normaali (E)	100 %	Kirkonkylä	8	3	3	2	5	3	3	19

Kentän- kulma	välttävä	60 %	normaali (D/E)	100 %	Kirkonkylä	7	2	2	2	5	3	3	17
Rentukka	tydyttävä	40 %	huono	96 %	Kirkonkylä	3	3	3	0	5	1	3	15
Juolukka	tydyttävä	20 %	huono	72 %	Kirkonkylä	3	3	4	0	2	1	3	13
Mänty- vilikki	välttävä	60 %	huono (G)	35 %	Kirkonkylä	6	2	2	0	0	3	3	10
Vaski	huono	80 %	huono	40 %	Vaski	1	1	1	0	0	0	1	3

Vuokra-asuntokohteiden salkkujako:

A. Pidettävät rakennukset

	KUNTOP.	INVESTOINTIP.	ENERGIAP.	KÄYTTÖP.	ASUNTOP.	SIJAIN TIP.	YHTEENSÄ	SALKKU
Ojavilikki	3	3	2	5	3	3	19	A
Kunnari	3	3	2	5	3	3	19	A
Kentänkulma	2	2	2	5	3	3	17	A
Rentukka	3	3	0	5	1	3	15	A
Juolukka	3	4	0	2	1	3	13	A

Hailuodon kunnan vuokralokohteista suurin osa sijoittuu pidettävien rakennusten salkkuun A. Käyttöasteet ovat riittävän hyvät ja vuokra-asunnoille on tarvetta tulevaisuudessakin. Kiinteistönpito on ollut suunnitelmallista ja saneerauksia on ohjelmoitu tulevillekin vuosille. Asumiskustannukset kunnan vuokra-asunnoissa ovat kohtuulliset.

B. Myytävät tai kehitettävät rakennukset

	KUNTOP.	INVESTOINTIP.	ENERGIAP.	KÄYTTÖP.	ASUNTOP.	SIJAIN TIP.	YHTEENSÄ	SALKKU
Mäntvilikki	2	2	0	0	3	3	10	B
Vaski	1	1	0	0	0	1	3	B

Salkussa B ovat Mäntvilikin vuokra-asunnot, joiden käyttöaste on pitkään ollut alhainen. Vuokra-asuntojen kysynnän puolesta Mäntvilikin asunnoille ei ole tarvetta. Mäntvilikin myynti omistus-/vuokra-asunnoiksi, tai purkaminen voi tulla kyseeseen. Lisäksi Vasken yksittäinen huonokuntainen vuokra-asunto ei ole sijaintinsa ja ylläpitonsa kannalta järkevä säilyttää kunnan omistuksessa. Salkun B vuokra-asunnoista luovuttaessa kunnan omistamien vuokra-asuntojen käyttöaste olisi joulukuun 2022 tietojen perusteella 95 % (vrt. 87 %).

5. Yhteenveto

Hailuodon kunnan toiminnallisesti tärkeät tilat ovat varsin hyvässä kunnossa. Kunnantalon uudisrakennus valmistui vuonna 2019, samoin terveyskeskuksen kiinteistöä on saneerattu viime vuosina vastaamaan nykypäivän tarpeita. Myös koulukeskuksen rakennukset ovat uudehkoja, hyväkuntoisia ja vastaavat nykyisiä tarpeita.

Hailuodon vuokra-asuntojen käyttöasteet ovat paria kohdetta lukuun ottamatta hyvällä tasolla ja asuntotarjonta vastaa kysyntää. Vaikka vuokra-asuntokanta on jo melko iäkästä, asuntoja on saneerattu suunnitelmallisesti.

Hailuodon kunnan omistuksessa on erityisesti Marjaniemen alueella huomattava määrä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia, joiden käyttö ei liity kunnan perustehtäviin eikä niiden omistaminen ole kunnan toiminnan kannalta välttämätöntä. Tosin niiden säilyttäminen jatkossakin kunnan omistuksessa tuo vahvan pohjan strategisestikin tärkeän aluekokonaisuuden kehittämiseksi ja rakennusten halutun toiminnan ja käytön määrittelylle. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin kohdistuu tulevana vuosina korjaustarpeita, joista osa on rakennusten käytössä ja kunnossa pitämisen kannalta välttämättömiä ja kiireellisiäkin. Tämä tekee tilanteesta haastavan talouden kannalta.

Salkutus on hyvä työkalu kiinteistöjen hallinnointiin kunnassa. On helpompaa tehdä kiinteistöihin liittyviä päätöksiä, kun niistä on kerättynä vertailukelpoisia tietoja. Vaikka salkutus onkin hyvä työkalu kunnassa tehtävien päätösten tueksi, on lopullinen päätös aina tarkasteltava erikseen jokaisen rakennuksen kohdalla.

Tässä raportissa esitetty salkutus kuvaa kiinteistöjen tämänhetkistä tilaa ja perustuu laadintahetken (2/2023) tietoihin ja arvioihin. Kun rakennuksia korjataan, muutetaan, niihin tehdään kuntotarkastuksia tai niiden tilasta ja kunnosta ilmenee uutta tietoa, voidaan myös rakennusten pisteytystä ja salkkujakoa muuttaa vastaamaan uutta tilannetta. Salkkujako onkin toimiva päivittyvänä dynaamisena työkaluna.

Liitteet

LIITE 1. Hailuodon kunnan omistamat kiinteistöt

LIITE 2. Kiinteistöjen pisteytys

