

Kuntien rakennuskanta ja sisäilmatilanne

Mikko Simpanen
Kehittämispäällikkö

30.1.2025

Sisällysluettelo

Kuntien rakennuskanta:	kalvot 3-10
Kuntien koulurakennukset:	kalvot 11-18
Sisäilmatilanne:	kalvot 19-27

Kuntien rakennuskanta

Julkisen sektorin kiinteistöomaisuus

Valtio

12 ministeriötä,
70 virastoa ja laitosta

Tase
4,2 mrd. euroa

5 milj. m²

Hyvinvointialueet

23 hyvinvointialuetta

Tase
6,2 mrd. euroa

11 milj. m²

Kunnat

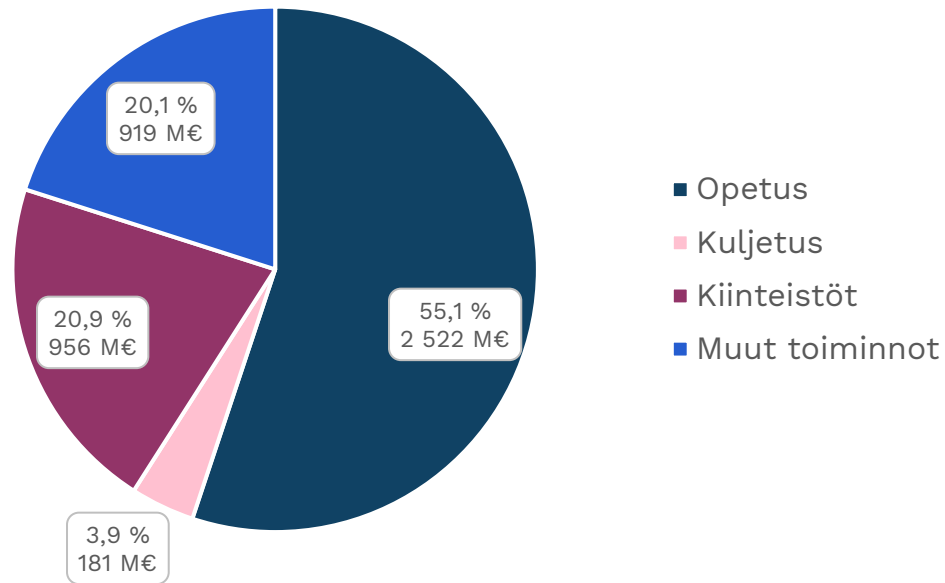
308 kuntaa

Tase
34 mrd. euroa

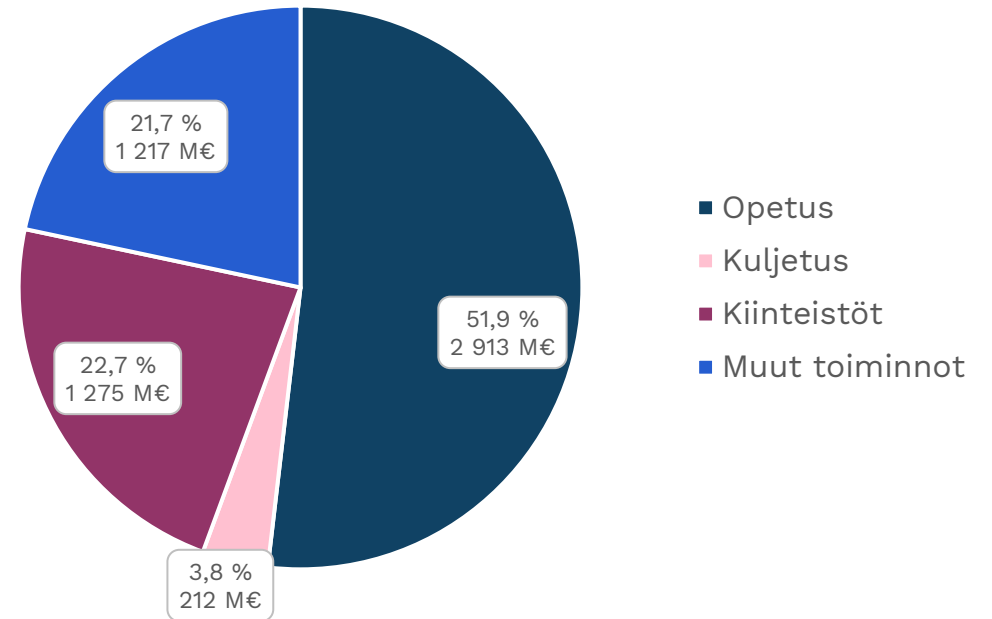
55 milj. m²

Perusopetuksen käyttökustannukset vuosina 2015 ja 2022

Perusopetuksen käyttökustannukset 4,6 mrd euroa vuonna 2015



Perusopetuksen käyttökustannukset 5,6 mrd euroa vuonna 2022



- Perusopetuksen järjestämisen kustannuksiin sisältyy opetuksen lisäksi mm. kiinteistöt ja oppilaan maksuttomat koulukuljetukset. Muihin toimintoihin kuuluu mm. aterioinnit.

Sysmän ensi vuoden investoinnit keskittyvät kunnallistekniikan ja infran korjauksiin

Sari Asikainen

Sysmän toimintaympäristövaliokunta on osaltaan hyväksynyt kunnan teknisen toimen ensi vuoden talousarvion, investointilistan ja taloussuunnitelman vuosille 2026–2027.

Sysmän kunnan ensi vuoden investointilista on suuruudeltaan noin 2 miljoonaa euroa. Tulevana vuonna kunnassa keskitytään kunnallistekniikan ja infrarakenteiden korjauksiin.

Kunta vuokraa hyvinvointialueelle sote-keskuksen kiinteistöä, yhteiskoulun kouluterveydenhuollon tiloja, Otamon toimintakeskuksen tiloja sekä muutamia muita pieniä tiloja. Kunnalla on kuitenkin myös useita tyhjiillään olevia kiinteistöjä, jotka aiheuttavat kunnalle suurehkoja kustannuksia.

Talousarvioon onkin kirjattu ensi vuodelle entisen Kastellin päiväkodin purku, ja muiden tyhjiillään olevien kiinteistöjen purkua tai myyntiä on tarkoitus käsitellä erikseen vielä kuluvan



KARI RISSANEN

Sysmässä voi ensi vuonna olla edessä kunnan vuokratiloyhtiön asuinrakennusten purkamisia. Arkistokuvassa vuodelta 2018 puretaan Kiinteistöyhtiö Sysisaran kerrostaloa Sysmässä.

vuoden aikana. Kunta myy esimerkiksi parhaillaan verkkohuutokaupassa Nuoramoisten koulua. Kunta myös tukee omaa vuokratiloyhtiötään ja asuinrakennusten purkua.

Kunnan jätehuolto on edelleen

asiakaspalvelun osalta ruuhkautunut, ja ensi vuoden tavoitteena on saada jätehuolto asiakaspalveluineen toimimaan moitteettomasti. Vuoden 2025 aikana Sysmä avaa myös jätehuollon sähköinen asiointipalvelu.

Sysmän Nuoramoisten koulu myynnissä verkkohuutokaupassa

Sari Asikainen

Sysmän kunta myy parhaillaan entistä Nuoramoisten koulua Huutokaupat.com-sivustolla. Lähtöhinta koulukiinteistölle on 0 euroa ja minimikorotus 250 euroa. Aikaa huutaa on sunnuntaihin 15. joulukuuta saakka. Toistaiseksi huutajia ei kohteelle ole.

Koulutoiminta vuonna 1956 valmistuneessa Nuoramoisten koulussa päättyi keväällä 2024. Koulurakennus on peruskuntainen, kaksikerroksinen tiilirakennus. Tontin pinta-ala on 1,6 hehtaaria, ja se kuuluu kaup-

paan. 1956-luvulla valmistuneen koulun huonepinta-ala on 766 neliötä.

Konsulttiyritys Sitowisen loppuvuodesta 2022 tekemän rakenneteknisen kuntoarvion mukaan koulurakennus olisi tarvinnut mittavan remontin, mikäli se olisi toiminut jatkossakin koulukäytössä. Remontin kustannusarvio oli noin 700 000 euroa, josta LVIS-remontin osuus oli reilut 600 000 euroa.

Myyjä pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä korkein tarjous. Lopullisen myyntipäätöksen tekee Sysmän kunnanhallitus.

Satu Kakkori

Petäjäveden entinen kunnantalo on saanut ostajan. Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että Vanha kuntala -kiinteistö siihen liittyvine 2500 neliön määrälaineen myydään sadan euron hintaan.

Ostaja on tehnyt korkeimman ja ainoan tarjouksen huutokaupat.com-sivustolla myynnissä ol-

leesta kuntalasta myyjälle.

Kunta on yrittänyt myydä vanhaa kunnantaloa pitkään. Viime kesänä se laitettiin huutokaupat.com:iin 5000 euron pohjahinnalla, mutta tarjouksia ei saatu yhtään. Syyskuun lopulla myynti-ilmoitus uusittiin, mutta ilman pohjahintaa.

Kunnanjohtaja Arto Kummala kertoo, että ostaja on yksityishenkilö,

mutta tässä vaiheessa hänen henkilöllisyytensä ei ole vielä julkista tietoa. Yksityishenkilö ei ole paikallakuntalaisia. Hän ostaa rakennuksen Kummalan mukaan vuokrauskäyttöön.

– Vaikka hinta on alhainen, kysymys on kahdesta vaihtoehdosta: tuleeko talo käyttöön vai laitetaanko se kylmilleen, sanoo Kummala.

Kunta hyötyy rahallisesti eniten siitä, että kiinteistön ylläpidosta säästetään noin 15 000 euroa vuodessa.

Osittain hirsirunkoinen, 1920-luvulla rakennettu rakennus sijaitsee uuden kunnantalon naapurissa. Rakennuksessa on ollut yksittäisiä vuokralaisia, mutta ylläpitokuluja vuokratuloilla ei ole katettu.

Tommolan entinen kansakoulu myynnissä Heinolassa

Sari Asikainen

Tommolan vanha kansakoulu Heinolassa on jälleen myynnissä Huutokaupat.com-palvelussa.

Myyä kotiteollisuuskouluna, käsi- ja taideteollisuuskouluna sekä Heinolan kaupungin nuorten työpaja Torpan tiloina toimintanut rakennus oli viimeksi myynnissä keväällä. Lähtöhinta oli tuolloin verkkohuutokaupassa 5000 euroa, ja se on lähtöhinta tälläkin kertaa.

530-neliöinen rakennus sijaitsee kaupungin omistamalla

la, noin 2500-neliöisellä tontilla. Tontin myyntihinta on 100 000 euroa, mutta se voidaan vuokrata koulurakennuksen ostajalle 5000 euron vuosivuokralle. Edullisen vuokran perusteena on muun muassa se, että koulurakennus vaatii remonttia. 1940-luvulla valmistuneen rakennuksen kunto on välttävää.

Huutokauppa päättyy sunnuntaina 3. marraskuuta. Heinolan kaupunki pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä korkein tarjous. Kohteella ei ole vielä yhtään huutajaa.

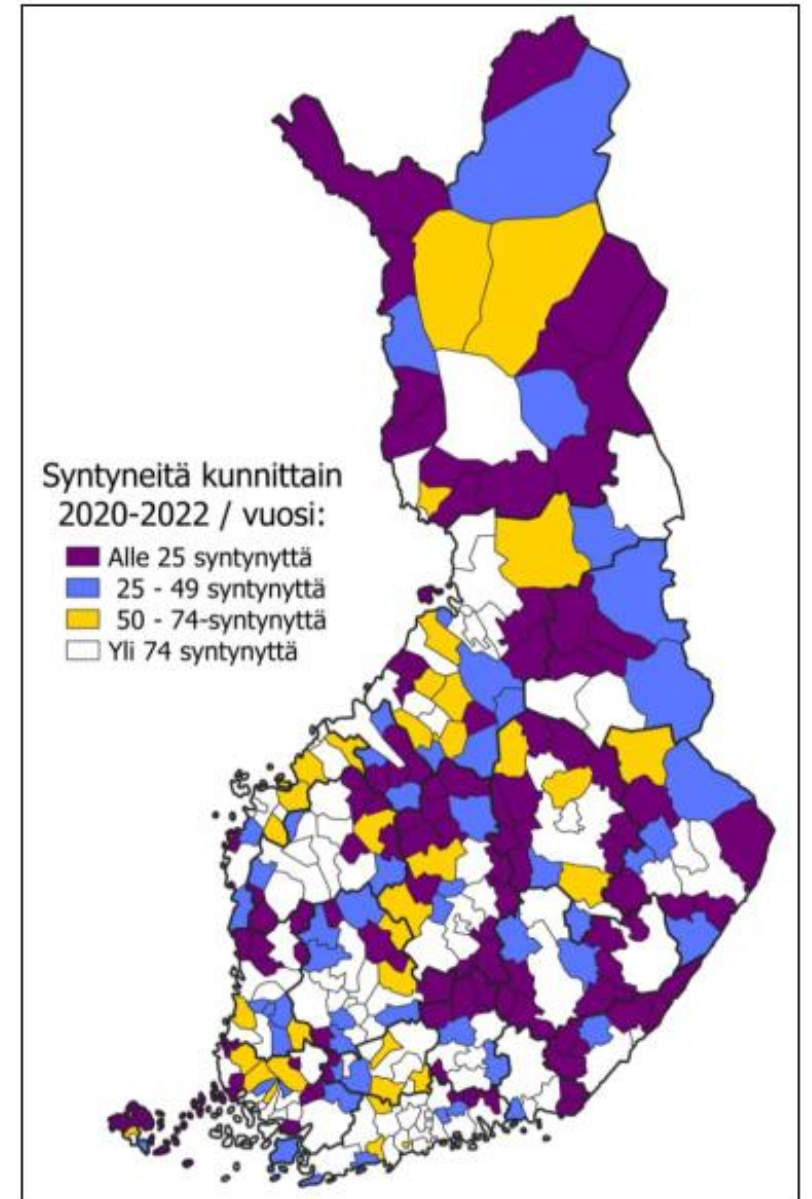
Missä kunnissa syntyi alle kolme koululuokkaa*?

118 kunnassa alle yksi koululuokka

55 kunnassa 1 – 2 koululuokkaa

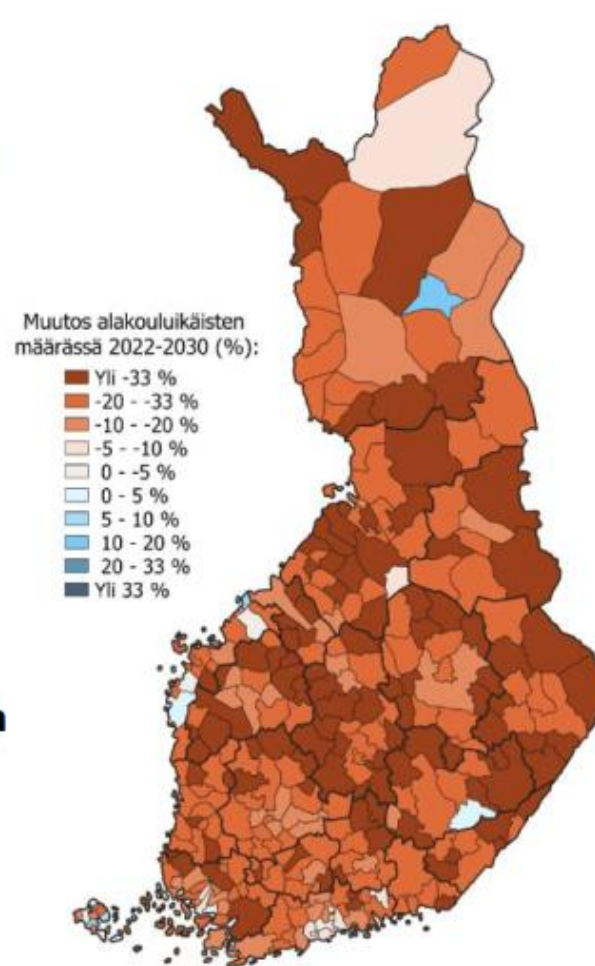
25 kunnassa 2 – 3 koululuokkaa

***Jos koululuokka on 25 henkilöä**

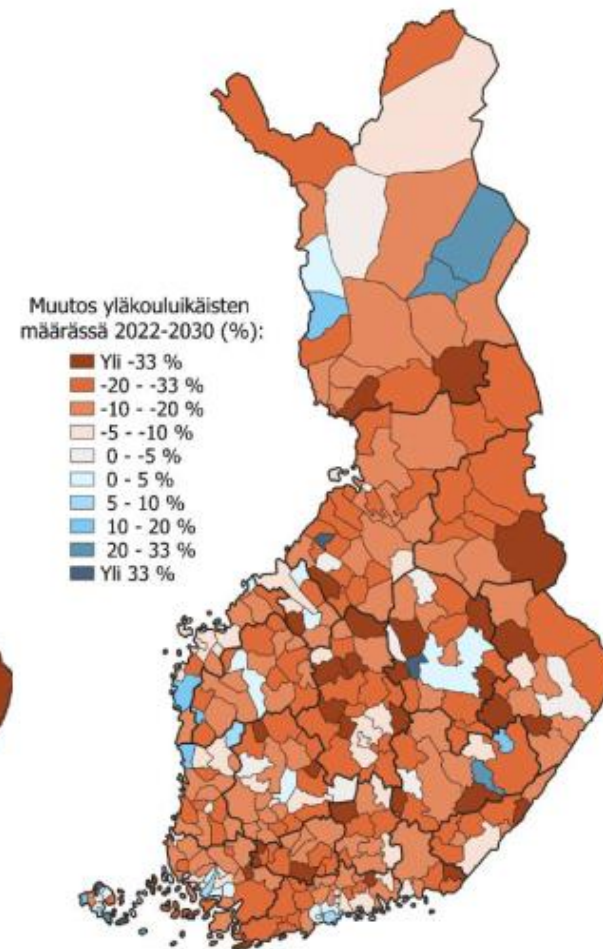


Peruskoulussa olevien määrä vähenee noin 80 000 henkilöllä vuoteen 2030 mennessä

- **2020-luvun oppilasmäärän muutos on peruskoulun historian suurin.** Voimakas supistuminen on suora ja pitkälti vääjäämätön seuraus 2010-luvulla jo laskeneesta syntyvyydestä. Poikkeama tästä vaatisi täysin aiemmasta poikkeavaa maahanmuuttoa. Muuttoliike voi vaikuttaa kuntien keskinäiseen kehitykseen, mutta oletettavasti vain maltillisesti.
- Oppilasmäärän väheneminen heijastuu erityisesti alakouluikäisiin 2020-luvulla, 2030-luvulla muutos jatkuu voimakkaana yläkouluikäisten ryhmässä, koska syntyvyys on pysynyt alhaisena.
- **Koululaisikäluokat plenentyvät 2020-luvulla melkein kaikissa kunnissa,** sillä syntyvyyden lasku heijastui koko maahan.



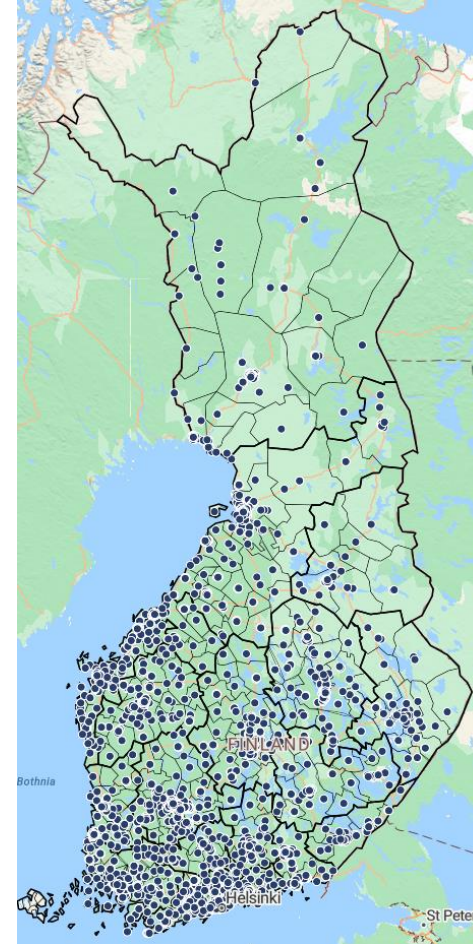
**Alakouluikäiset
2022-2030**



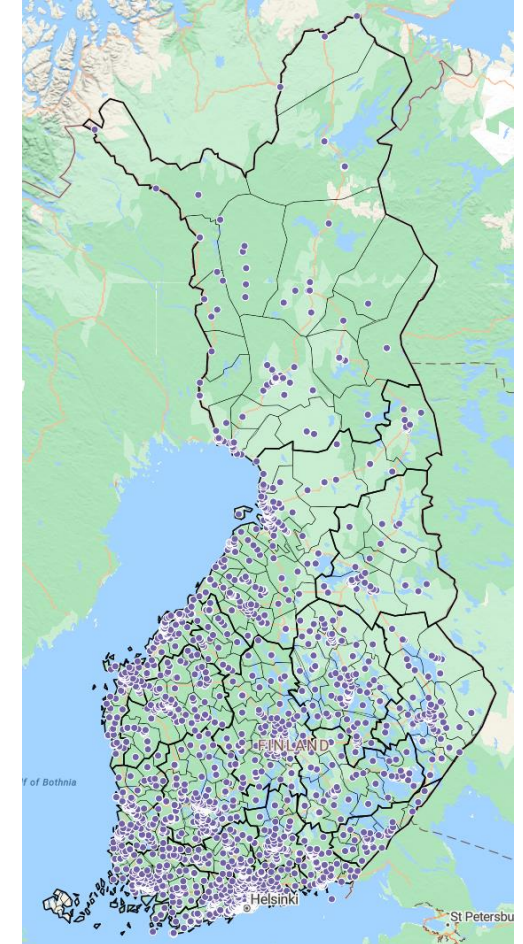
**Yläkouluikäiset
2022-2030**

Koulut ja päiväkodit: valtakunnallinen tilanne

- Suomessa on arviolta 4 500 yleissivistävää oppilaitosta (11 milj. brm²) ja 3 600 varhaiskasvatuksen kunnallista toimipistettä (4,2 milj. brm²).
- Peruskoululaisten määrän arvioidaan laskevan jopa 80 000 henkilöllä 2030-luvun aikana, mistä seuraa tilatarpeen pienentyminen.
 - Tilatarve elpyy 2030-luvulla mutta ei nykytasolle ja jää osassa maata pysyvästi nykyistä pienemmäksi. Pääkaupunki-seudulla tilatarve kohoaa nykyistä suuremmaksi.
- Rakennuskannan poistuma tulee olemaan merkittävää, noin 30 % sivistysrakennuksista, vuoteen 2040 mennessä.
 - Ilman poistumaa uuden rakentamisen tai vastaavan saneerauksen tarve syntyy vain pääkaupunkiseudulle sekä osittain suurten kaupunkien kehyskuntiin. Muualla Suomessa rakentamisen tarve keskittyy poistuman korvaamiseen.



Peruskoulut ja lukiot (2023)



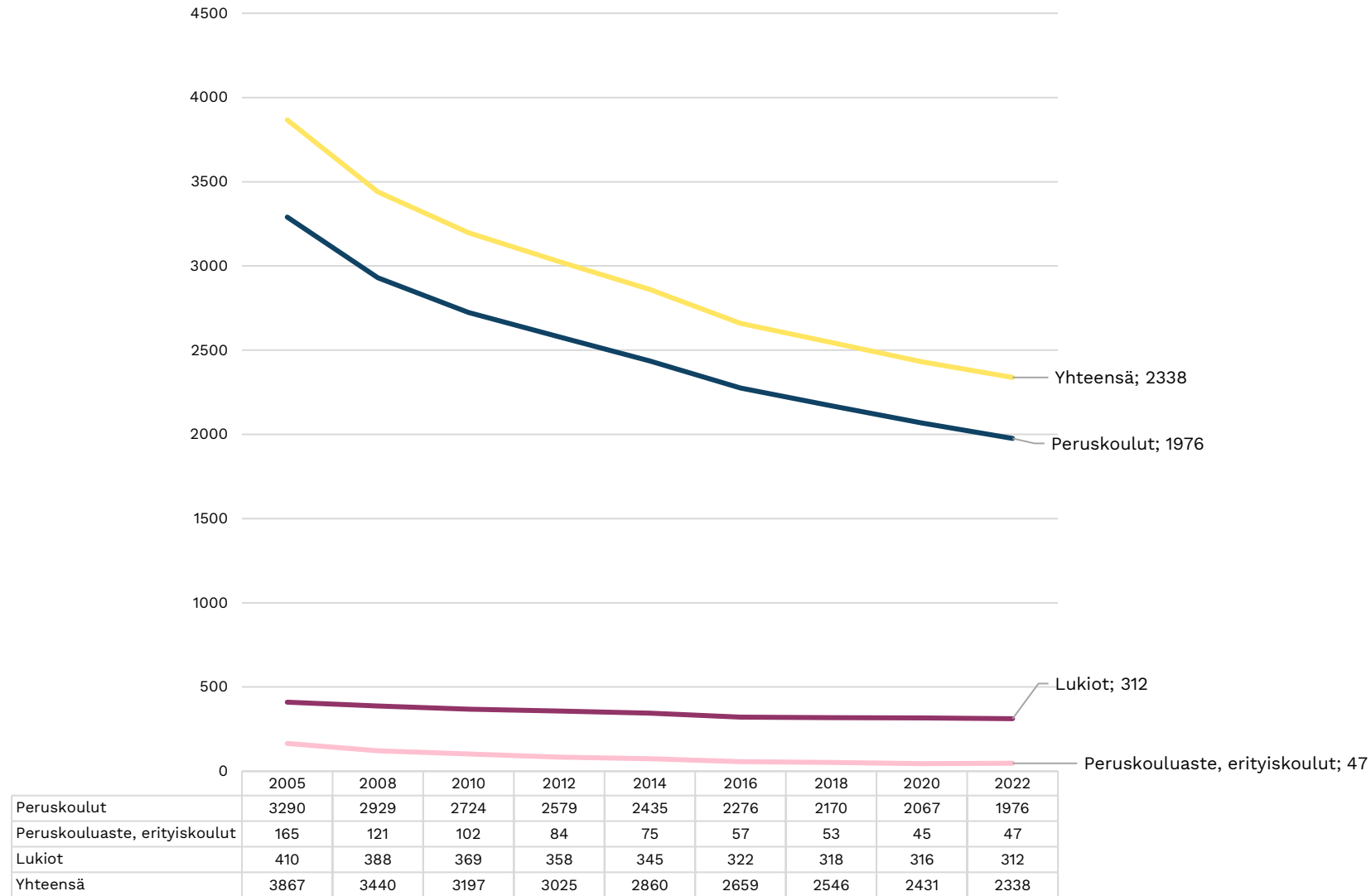
Varhaiskasvatuksen kunnalliset toimipisteet (2023)

Kuntien kiinteistöjen erityiset haasteet

- rakennetun ympäristön lainsäädäntö muuttuu merkittävästi
 - rakentamislaki, alueidenkäyttölaki, yhdyskuntakehittämislaki, yhdyskuntarakentamislaki, RYHTI-laki, lunastuslaki, kiinteistöverouudistus
 - uusiksi menevät rakennusjärjestys, hallintosääntö, rakennusvalvontataksat, tietojärjestelmät ja asiakasohjeistukset.
- uutta tekemistä tuo FF55-direktiivit
 - uusiutuvan energian direktiivi (RED III)
 - energiatehokkuusdirektiivi (EED)
 - rakennusten energiatehokkuusdirektiivi (EPBD)
- kuntien sote-kiinteistöt
- kuntien teknisen toimialan osaajapula

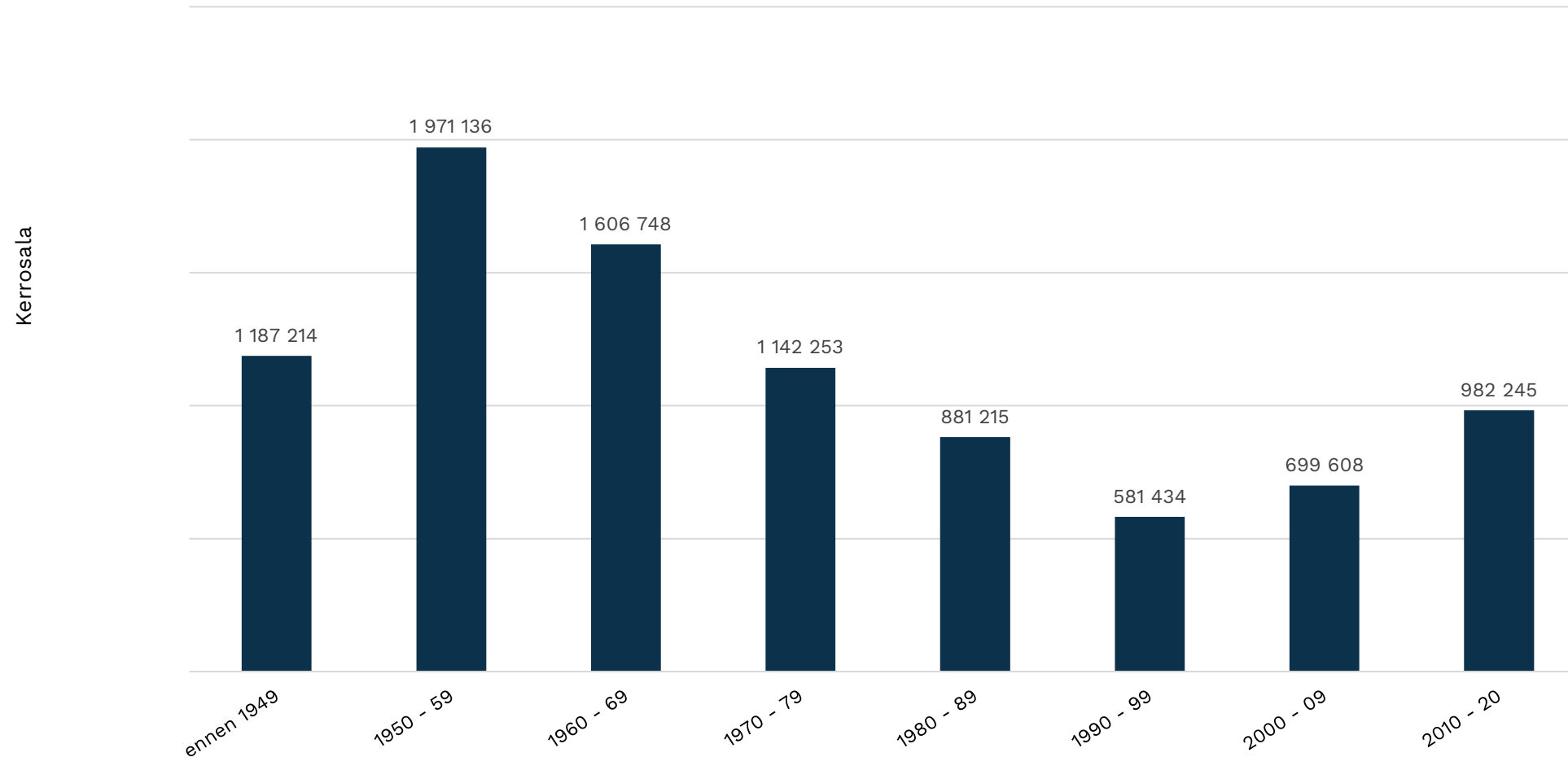
Kuntien koulurakennukset

KouluKunto-hankkeen tuloksia - Koulujen määrä

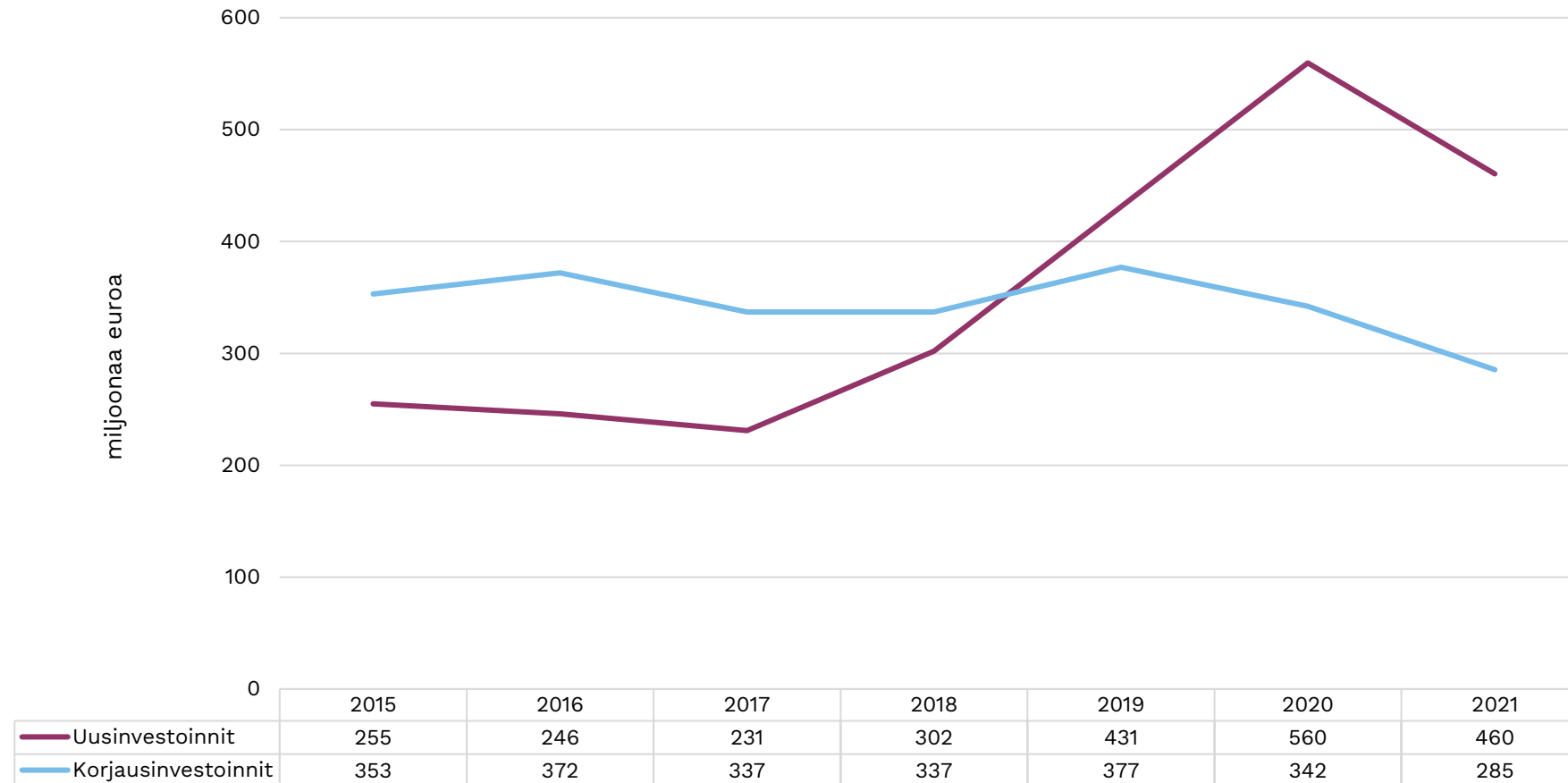


Lähde: Tilastokeskus

KouluKunto-hankkeen tuloksia - Koulujen rakennusvuodet



KouluKunto-hankkeen tuloksia - kouluinvestoinnit



KouluKunto - taloudesta

- suuri osa koulurakennuksista vaatii merkittäviä korjaustoimenpiteitä
 - yli 70 prosentissa tutkimusaineiston kohteista korjauskustannukset ylittävät 1000 euroa neliömetriä kohti
 - puolessa tapauksista korjauskustannukset nousevat yli 1500 euroa neliömetriä kohti
- koulurakennuksiin tehdyt investoinnit muodostivat noin neljänneksen kuntien taloinvestoinneista
- hyvinvointialueuudistuksen myötä koulut tulevat muodostamaan yhä merkittävämmän osan kuntien investoinneista

Ammatillinen koulutus ja korkeakoulut

VUOSI 2022

• Yliopistoissa aloituspaikkoja yhteensä	34 661 kpl
• Ammattikorkeakouluissa aloituspaikkoja yhteensä	61 975 kpl
• Toisen asteen ammatillisen koulutuksen aloituspaikkoja yhteensä	39 766 kpl
• Aloituspaikkoja yhteensä	136 402 kpl
• Ulkomaisia hakijoita yhteensä	27 88 hlöä
	(EU ja ETA 4 272 hlöä, muut 23 616 hlöä)
• Lapsia syntyi Suomessa	44 951 kpl

Lähteet: Opetushallinnon tilastopalvelu, Tilastokeskus

Koulurakennusten tulevaisuus

- lasten määrän lasku ja kuntien paineet alentaa tilakustannuksia johtavat koulujen määrän vähenemiseen myös jatkossa
- uudisrakentamisessa otetaan käyttöön monipuolisempia palveluyhdistelmiä toimintojen ja tilojen yhdistelemiseksi ja hyödyntämiseksi erityisesti varhaiskasvatuksen ja ala-astetoimintojen osalta
- suosio koulurakennusten valmistumisena monitoimitaloiksi ja joustaviksi rakennuksiksi tulee edelleen kasvamaan
- erityisesti pienten kuntien tilaorganisaatioille tulee olemaan haasteita vastaamaan tulevat vaatimukset uudisrakentamisessa

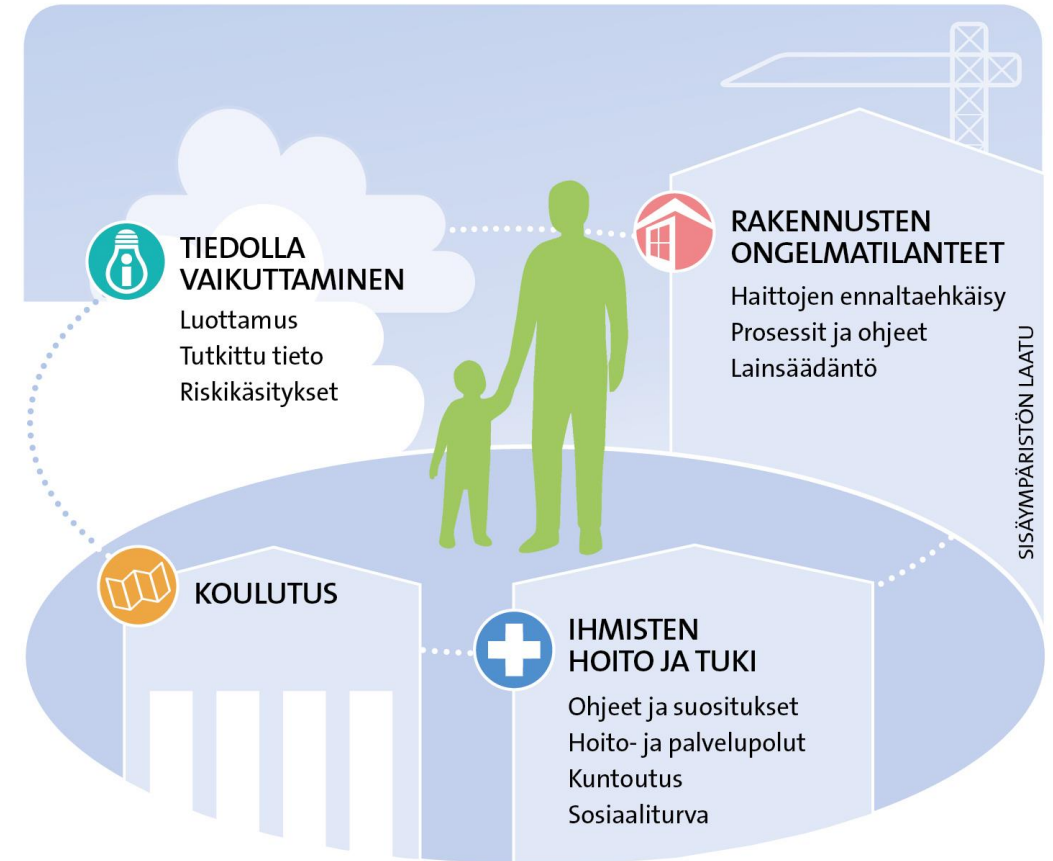
Koulurakennusten tulevaisuus

- kunnilla on tilahankintojen valmistelussa, suunnittelussa, toteuttamisessa ja rahoittamisessa ja ylläpidossa pitkät perinteet
- vakiintuneissa toimintamalleissa kunnat ovat itse vastanneet tilahankintojen osa-alueiden järjestämisestä/hankkimisesta itse erillisinä kokonaisuuksina
- kuntien tiukentuva rahoitustilanne, kuntien jatkuvasti pienentyvät henkilöresurssit sekä toimitilahankkeiden laatu-, ylläpito- ja käytettävyysaasteet kannustavat kuntia etsimään uusia kokonaispalvelun tyyppisiä malleja tilahankintoihin
 - kokonaispalvelutyyppejä malleja ovat esimerkiksi elinkaarihankkeet, vuokrahankkeet ja PPP-hankkeet
 - näissä hankkeissa vastapuoli ottaa suuremman roolin kohteen suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon kokonaisuudesta sekä mahdollisesti myös omistuksesta ja rahoituksesta

Sisäilmatilanne

Kuntien sisäilmakysely 2023

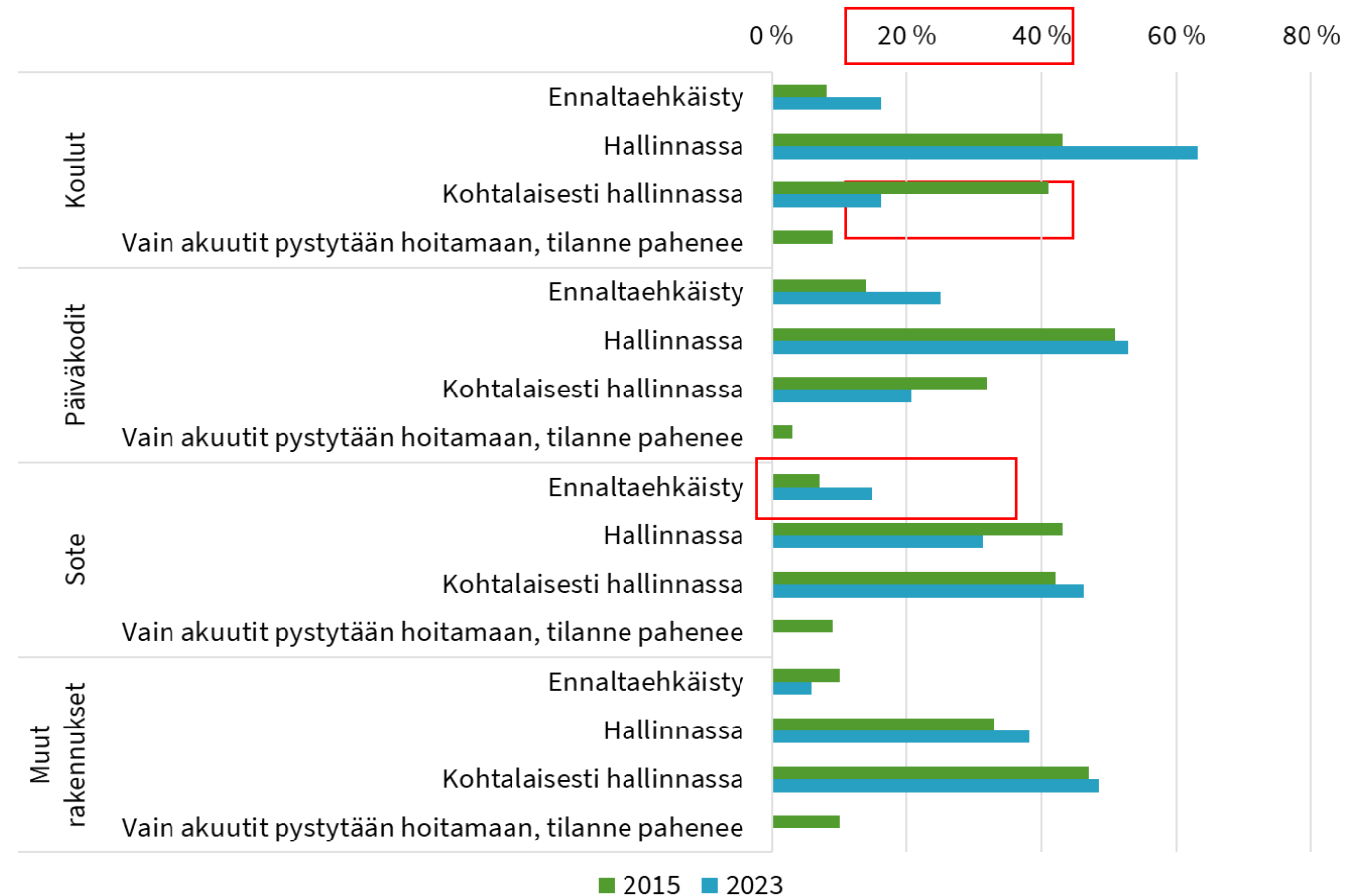
- toteutettiin THL:n ja Suomen Kuntaliiton yhteistyönä perustuen pääasiassa vuoden 2019 Sisänytkyselyyn
- kysely selvitti Manner-Suomen kuntien tämän hetkistä sisäilma-tilannetta, toimintatapoja ja kehityskohteita sekä tulevaisuuden näkymiä sisäilma-tilanteisiin liittyen
- kysely osana myös Kansallisen sisäilma ja terveys -ohjelman väliarviointia
- ohjelma toimii 4:llä osa-alueella tavoitteenaan edistää hyvinvointia vähentämällä sisäympäristöön liittyviä haittoja Suomessa



Lähde: THL 2018

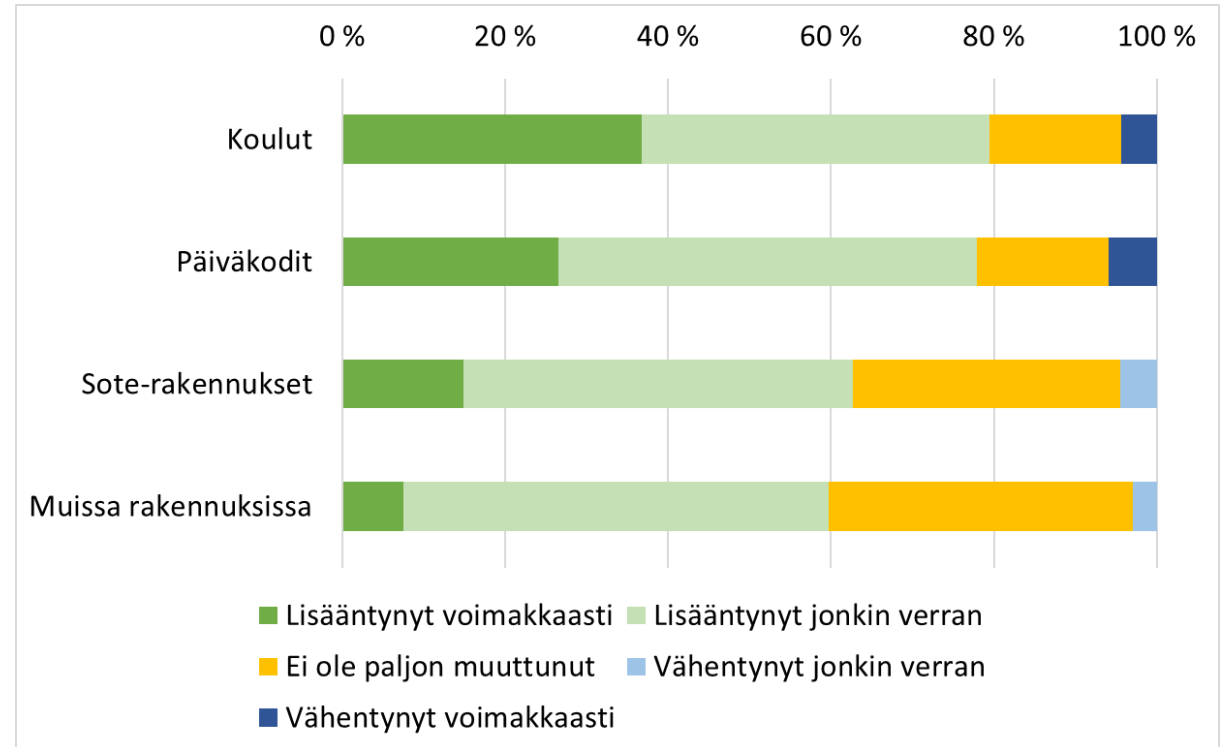
Kuntakiinteistöt ja sisäilman laatu (tilanne 2023 ja 2015)

- sisäilmaongelmia pystytään yhä useammin ehkäisemään ennalta
- nykyään vain harvoin ollaan tilanteessa, että ainoastaan akuutit tilanteet pystytään hoitamaan
- merkittävä muutos vuoteen 2015 (Avater-hanke) verrattaessa (<https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/79786>)



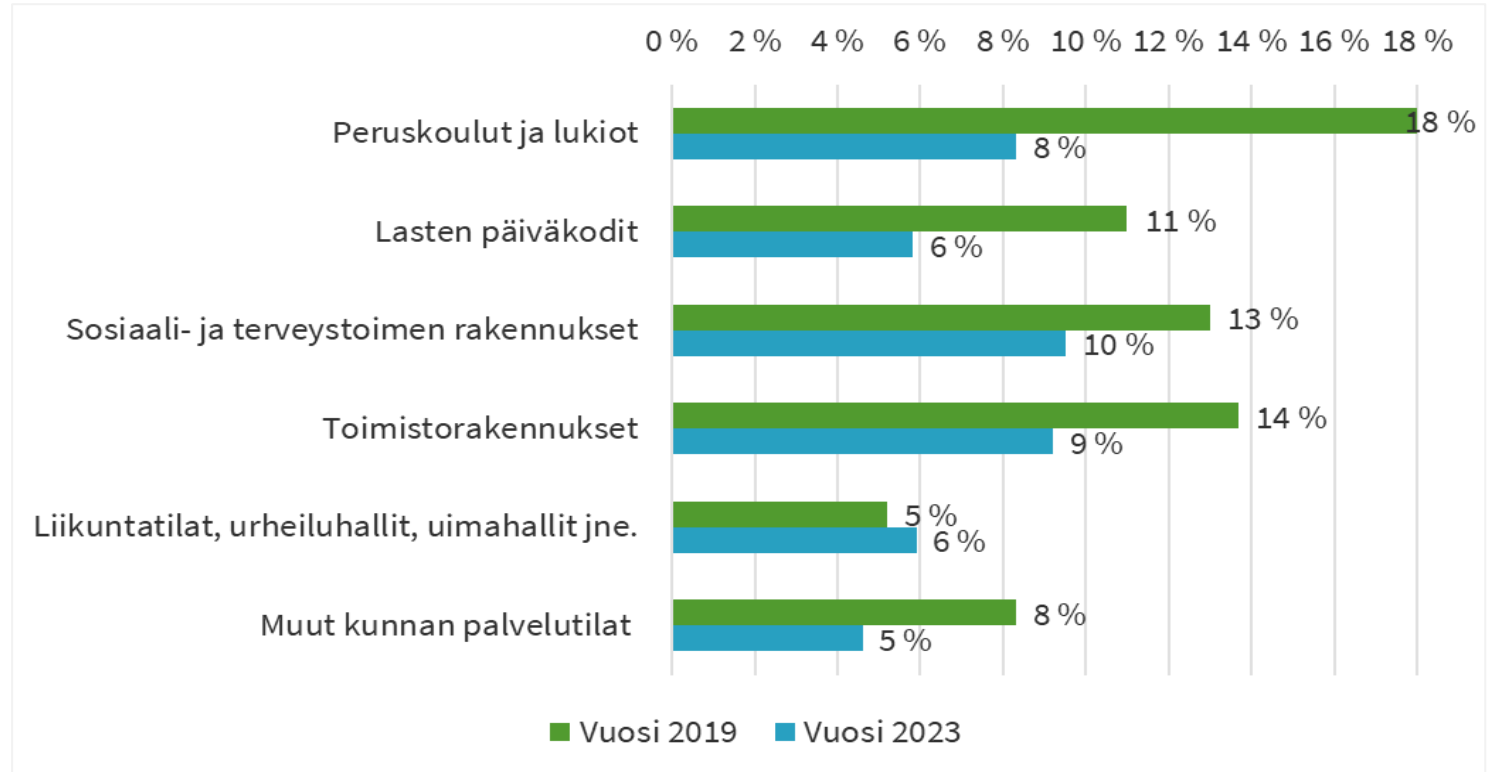
Sisäilman laatuun panostaminen on kannattanut

- kuntien panostus omistamiensa rakennusten sisäilman laatuun on lisääntynyt viimeisen 5 vuoden aikana
- 84 % vastaajista kokee, että panostus on vähentänyt sisäilmaongelmia (vuoden 2023 kyselyn tulos)



Merkittävien sisäilmaongelmien esiintyminen kuntakiinteistöissä (2019 ja 2023)

- merkittäviä sisäilmaongelmia esiintyy kuntien omistamien rakennusten kokonais-neliömäärästä keskimäärin 5–10 %:ssa (2023 kyselyn mukaan)
- vuonna 2019 vastaava luku oli 5–18 %
- suurimmat muutokset vuoden 2019 tilanteeseen kouluissa, päiväkodeissa ja toimistorakennuksissa



Toimenpiteet joilla sisäilmaongelmia on saatu vähennettyä (kysely 2023)

Merkittävimmät ja useimmiten mainitut toimet

- panostaminen ilmanvaihtoon: IV:n säännöllinen puhdistus/huolto ja ilmamäärien tarkastus
- rakennusten laajat peruskorjaukset
- uudisrakentaminen

Lisäksi mainittu vastauksissa (mutta harvemmin)

- avoin tiedottaminen ja tiedonkulku
- toimivat prosessit ja tarvittaessa nopea reagointi
- moniammatillinen yhteistyö

Merkittävimmät esteet ja haasteet sisäilma-asioiden suunnitelmalliselle hoidolle TOP5 (vuoden 2023 kyselyn mukaan)

**Kaikissa
kuntakokoluokissa:**

- rakennuskannan ikärakenne, joka on tulossa teknisen käyttöiän päähän
- kunnalla ei ole osoittaa taloudellisia resursseja uudis- ja korjausinvestointeihin

**Näiden lisäksi
etenkin alle 5000
asukkaan kunnissa**

- julkinen paine, joka voi vaikuttaa mm. kiinteistöjen korjausjärjestykseen
- sisäilmatilanteiden prosessien toteuttamisen ja päätöksenteon hitaus
- hankala arvioida milloin kiinteistöä on korjattu tarpeeksi (esim. tilanne jossa osa käyttäjistä oireilee edelleen)

Kehittämistarpeet TOP5 (2023 kyselyn perusteella)

- sisäilmaongelmien ennakkoinnissa ja ongelmien tunnistamisessa
- korjausmäärärahojen saamisessa
- kiinteistöjen säännöllisessä tarkastamisessa
- sisäilmaongelmien terveydellisten merkitysten arvioinnissa (korjauksista huolimatta osa käyttäjistä oireilee edelleen)
- ongelmien syiden ja/tai laajuuksien selvittämisessä



Ajatuksia viimeisestä 5 vuodesta kunnissa (kysely 2023)

	Eri mieltä	Ei samaa eikä eri mieltä	Samaa mieltä
Sisäilmatilanne kunnassamme on yleisesti parantunut	3%	15%	82%
Oma henkilökohtainen osaaminen sisäilmatilanteiden hallitsemiseksi on lisääntynyt	0 %	10%	90%
Terveysterveystoiminta tulee saada tulevaisuudessa paremmin mukaan sisäilmatilanteiden selvittämiseen	2%	30%	68%
Pätevien osaajien saatavuus kunnassamme on parantunut	16%	46%	38%
Rehtorien ja päiväkodin johtajien osaaminen on lisääntynyt	13%	44%	44%
Opiskeluhoito/kouluterveydenhoito on mukana koulujen sisäilmatilanteiden selvittämisessä	15%	42%	44%
Ohjeistusta sisäilmatilanteisiin on paremmin saatavilla	0 %	13%	87%
Olemme pystyneet ennaltaehkäisemään tilanteiden kriisiytymistä	0 %	19%	81%
Terveystilat 2028 -toimintamalli on saanut meidät uudistamaan toimintatapojamme	13%	62%	25%
Viestintään panostamalla olemme saaneet hallittua sisäilmatilanteita paremmin	3%	30%	67%
Terveysterveystoiminta on pystynyt auttamaan paremmin tilojen käyttäjiä	15%	62%	23%
Työnantaja on mahdollistanut lisäkoulutautumisen entistä paremmin	10%	40%	50%
Koulutustilaisuudet ovat lisänneet osaamista	3%	38%	58%
Olemme pystyneet siirtymään ennakkoivaan kiinteistönhoitoon	13%	50%	37%



KUNTA LIITTO