

Teknik och fastigheter

Stadsutveckling
Teknik och fastigheter

Verksamhetsområde

Till enheten Teknik och fastigheters ansvar och uppgifter hör allmänna grönområden och parker, underhåll av idrottsanläggningar, Parfix, gator och allmänna områden, uthyrnings- och gästhamnsbryggor, slussen, gatubelysning, hantering av dagvatten och badstränder. Till fastighetsansvaret hör skötsel, underhåll och renovering av stadens egna bebyggda fastigheter och gårdsområden samt byggherreverksamhet.

Enheten ansvarar för den interna uthyrningen av verksamhetsutrymmen och uthyrningen av sotefastigheter och utrymmen till Varha. Under år 2025 behöver sotefastigheterna bolagiseras, då år 2025 är det sista året som staden kan hyra ut fastigheter till Varha.

De fastigheter som inte längre är i aktivt bruk, eller behövs i stadens verksamhet lyder under enhetens ansvar att förvalta (Lokalbanken) och i första hand realiseras.

(Ekonomi)

Verksamheten 2025

Verksamheten innefattar underhåll och byggnation av gator och trafikområden, gatubelysning, dagvatten, hamnar och vattenleder, slussen, allmänna park- och grönområden, badstränder, planer och idrottsanläggningar samt Parfixverksamheten. Även avfallshantering till den del uppgifterna inte överförs till avfallshanteringsbolaget Sydvästra Finlands Avfallsservice Ab eller hör till stadens övervakningsmyndighet. Ansvarsområdet som är stadens ansikte utåt förverkligar planer och underhåller allmänna områden som ger kommuninvånaren och besökaren trivsel och trygghet. Vi har en genomtänkt och planerad verksamhet som stöder stadens visioner om stadens utveckling, livskraft och förutsättningar för gott boende, samt för en öppen dialog med allmänheten. Samarbetet med föreningar, privatpersoner och andra samarbetspartners fortsätter för att vi inom vår verksamhet skall kunna erbjuda möjligheter till kvalitativ aktivitet och service på våra allmänna områden.

Fastighetsförvaltningen under 2025 fokuserar på att minska kostnader och effektivisera användningen av stadens byggnader. Målet är att frigöra resurser för att prioritera viktiga objekt och projekt, genom att sälja fastigheter som inte längre behövs. Genom att ha färre byggnader att underhålla kan större resurser riktas till renoveringar och förbättringar av de fastigheter som behålls.

I planeringen används ett livscykelperspektiv, vilket innebär att fastigheternas hela livslängd beaktas. Byggnadernas skick analyseras, och underhåll planeras på ett sätt som säkerställer att de hålls i bra skick över tid, med fokus på kostnadseffektivitet.

Under 2025 prioriterar staden i förnybara energikällor och arbetar aktivt med att byta ut gamla fossila energikällor. Målet är att effektivisera energianvändningen och minska kostnader genom att göra övergången till grön energi. Genom att fokusera på investeringar i förnybara energikällor, som t.ex. sol- och jordvärme strävar staden efter att långsiktigt säkerställa en hållbar och kostnadseffektiv energiförsörjning.

För att stödja denna omställning optimeras elavtalen och energisparprogram implementeras. Automatiserade lösningar för energihantering är en viktig del av denna strategi. Dessutom övervägs att i större utsträckning köpa grön-

och förnybarenergi ifall det är kostnadseffektivt, vilket skulle kunna påskynda övergången till förnybar energi utan att belasta investeringsbudgeten.

Fastigheter som inte längre används överförs försäljningslistan utan fördröjning för att sedan realiseras. Även fastigheter i aktiv användning kan realiseras för att minska på fastighetsmassan och uppnå effektiv fastighets- och utrymmes användning. Staden kan verka som hyresgäst i fastigheter som tidigare ägts av staden.

Städningen av stadens fastigheter sköts i huvudsak av externa serviceleverantörer, med viss hjälp av stadens egen personal. För kommundelen Pargas träder nya städavtal ikraft 1.1.2025.

Enheten ansvarar för flera betydande investeringar under år 2025. Till dessa hör saneringen av Malmsskola, tillbyggnaden av Björkhagens daghem, saneringen och förnyandet av slussen, förverkligandet av detaljplanen vid Vapparvägen, grundsaneringen av gatunätet, Storängens nya detaljplan och Norra Centrums detaljplan (räddningsverket).

Framtidsanalys 2026 – 2027

Under perioden 2026–2027 måste servicenivån anpassas till kommunens ekonomiska förutsättningar. Det blir nödvändigt att prioritera och rikta resurserna till kärnverksamheten inom enheten för att säkerställa att våra resurser används på ett ansvarsfullt och långsiktigt hållbart sätt. Detta är avgörande för att kunna förvalta kommunens egendom så att den bevaras i gott skick för kommande generationer. Ett viktigt tyngdpunktsområde är inflyttning och att skapa nya bostadsområden, för att bryta den negativa befolkningsutvecklingen.

För nya områden finns det i nuläget inga särskilda driftanslag avsatta för underhåll och skötsel. Detta innebär att de befintliga resurserna måste omfördelas för att säkerställa att endast den mest grundläggande och väsentliga servicenivån kan upprätthållas. Det är en utmaning som kräver noggrann planering och prioritering för att hantera det ökande trycket på kommunens infrastruktur och resurser.

Det är viktigt att fortsätta den positiva utvecklingen som inleddes 2023, när gatunätets reparationsskuld minskade för första gången sedan 2020. För att upprätthålla denna utveckling, behöver saneringsåtgärderna noggrant avvägas. Detta är en stor utmaning, eftersom nuvarande anslag är otillräckliga för att möta det faktiska saneringsbehovet.

Även om marknadspriserna har stabiliserats, ligger de fortfarande på en högre nivå jämfört med för några år sedan. Renoveringar måste utföras inom en begränsad ekonomisk ram, vilket leder till att lokalernas skick försämras och verksamheternas förutsättningar blir mer begränsade.

Under planeperioden är målet att effektivisera användningen av fastigheterna och säkerställa att lokalerna anpassas till verksamheternas behov. Renoveringar genomförs baserat på detaljerade rapporter från byggnadsundersökningar och byggnadernas klassificering. Genom att prioritera åtgärderna enligt rapporternas rekommendationer och byggnadernas skick, strävar vi efter att förlänga fastigheternas livslängd och säkerställa att de fortsätter att vara funktionella och effektiva för sin avsedda användning.

Med den nuvarande finansieringen för renoveringar och investeringar kommer reparationsskulden att öka. Därför måste vi noggrant undersöka och effektivisera fastighetsbeståndet för att bättre stödja serviceverksamheten. Under perioden 2026-2027 behöver stadens fastighetsmassa minskas avsevärt till de mest grundläggande behoven. Stadens sotefastigheter förvaltas av ett fastighetsbolag.

Henkilötyövuodet	TA2024	TA2025	2026	2027
Vakituiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Määräaikaiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Henkilötyövuodet yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0

Nyckeltal	2023	BU2024	BU2025
Fastigheter			
Pääomavuokra, euro/m ²	7,32 €/m ²	7,98€/m ²	8,32€/m ²
Korjausvastuu, €/m ²	0,44 €/m ²	0,48 €/m ²	0,44 €/m ²
Käyttövuokra, €/m ²	5,83 €/m ²	6,12 €/m ²	5,69 €/m ²
Volyymi, m ²	95 815 m ²	94 681 m ²	93 014 m ²
Kiinteistöt, €/asukas	547,37 €/asukas	534,71 €/asukas	554,75 €/asukas
Siivottavat neliöt	42 769 m ²	43 108 m ²	45 551 m ²
Siivous, €/m ² /kk	1,97 €/m ² /kk	2,04 €/m ² /kk	2,27 €/m ² /kk
Siivous, saariston osuus	2,73 €/m ² /kk	2,90 €/m ² /kk	3,44 €/m ² /kk
Siivous ostopalveluna, Paraisten osuus	1,70 €/m ² /kk	1,73 €/m ² /kk	1,89 €/m ² /kk
Siivous, €/asukas	67,03 €/asukas	70,25 €/asukas	82,79 €/asukas
Teknik			
Antal trafikolyckor som orsakar personskador	1	0	0
Antal driftstörningar, slussen	1	0	0
Uthyrningsbryggor, uthyrningsgrad (%)	90,7%	85%	85%
Kostnad per invånare (euro)	220,60	236,55	

Vattentjänster

Stadsutveckling
Vattentjänster

Verksamhetsområde

Vattentjänstverket har verksamhet i kommunområdena Pargas, Nagu, Korpo och Houtskär med egna vattenverk och avloppsreningsverk samt rörnät vid respektive verkningsområde. I Pargas kommunområde levererar Turun Seudun Vesi Oy hushållsvattnet.

(Ekonomi)

Verksamheten 2025

Verksamheten utgår från bestämmelserna i lagen om vattentjänster. Syftet med lagen är att säkerställa att vattentjänster erbjuds till rimliga kostnader och att de ger tillgång till tillräckligt med rent och hälsosamt hushållsvatten samt effektiv avloppshantering som skyddar hälsa och miljö. Vattentjänstverket ansvarar för att tillhandahålla dessa tjänster inom sitt område på ett sätt som möter samhällets behov och utveckling.

Vattentjänstverket erbjuder sina kunder vatten- och avloppsvattentjänster inom verksamhetsområdena som finns i kommundelarna Pargas, Nagu, Korpo och Houtskär. Under år 2025 byggs ett stationärt vattenreningsverk (RO-anläggning) i Verkan, Korpo, vilket ersätter det tillfälliga verket. Vattentjänstverket utvidgar vatten- och avloppsledningsnätet på områden som utvecklas, till vilka Storängen och Vapparvägen hör. Saneringen av vatten- och avloppsledningsnätet fortsätter för att minska utläckage i vattenledningsnätet och inläckage i avloppsledningsnätet, och säkerställa driftsäkerheten. Automationen av verken fortsätter för att effektivisera processerna för att minska kostnader och förbättra driftsäkerheten i verksamheten.

Anslutningsavgifterna för radhus, höghus och andra produktions- och affärsbyggnader ändras så att anslutningsavgiften beräknas utgående från byggd våningsyta, istället för byggnadsrätten i detaljplanen. Ändringen ska sporra till ökat byggande. Under året utarbetas nya principer och grunder för prissättningen av vattentjänsterna. Avsikten är att ta dessa i bruk fr.o.m. 2026.

Slam från bosättning utanför vattentjänstverkets verksamhetsområden tas emot och hanteras vid avloppsreningsverken i Pargas och Korpo. Avfallsbolaget LSJH Oy ansvarar för slamtransporterna från bosättning utanför vattentjänstverkets verksamhetsområden. Salmtransporterna övergår för hela LSJH Oy:s verksamhetsområde till kommunalt ordnade fram till år 2026.

Framtidsanalys 2026 – 2027

Vattentjänstverkets målsättning är att utan störningar leverera hushållsvatten av god kvalitet till konsumenterna och rena avloppsvattnet enligt tillståndsbestämmelserna.

Finansiellt strävar vattentjänstverket till att vara självbärande och att driften inom varje skilt verksamhetsområde uppvisar en vinst efter avskrivningar och finansieringskostnader. Vattentjänstverket stöder stadens strategi inom hållbar utveckling (exempelvis genom att förbättra avloppsreningsverkens reningsresultat genom att minska inläckaget av ytvatten i avloppsnäten), samt genom att till nya bostadsområden inom sitt verksamhetsområde bygga ut rörnäten för hushålls- och avloppsvatten.

Arbetet för att digitalisera, automatisera och fjärrstyra anläggningar behöver fortgå. Digital portal för kunderna är i bruk och denna e-tjänst utvecklas kontinuerligt. Trenden att vattenförbrukningen minskar år för år kommer att fortsätta och för att trygga vattentjänstverkets ekonomiska förutsättningar bör inkomstfördelningen ändras att bättre motsvara utgifterna. Även om vattenförbrukningen minskar driver och underhåller vattentjänstverket samma rörnätverk och samma antal anläggningar. Dvs eftersom vattentjänsters fasta kostnader bibehålls och rörliga kostnader (dvs såld vattenmängd) minskar och samtidigt ökar omgivande kostnadsnivån (och rörnätets längd) så leder detta till behovet att styra tyngdpunkten i inkomstfördelningen från bruksavgifter mera mot grundavgifter.

I fördelningen av omsättningen eftersträvar vattentjänstverket att minst 2/5 består av grundavgifter och 3/5 av bruksavgifter. En ny prissättningsmodell tas i bruk i vilken man tydligare och i högre grad beaktar servicenivån och specialbehoven. Vattentjänstverket strävar på lång sikt att upprätthålla sina rörnät och anläggningar tekniskt på en sådan nivå att kontinuiteten i verksamheten kan säkerställas. Under de närmaste åren blir det stora utmaningar med att erhålla tillräcklig finansiering för att kunna upprätthålla anläggningarnas och rörnätverkens nuvarande kondition. På sikt är det nödvändigt att förbättra kapaciteteten hos avloppsreningsverken i Nagu samt Houtskär.

Generellt sett ställs vattentjänsters verksamhet inför utmaningar på grund av att underhålls- och reparationsskulden ökar. Låga investeringsnivåer kan orsaka höjda driftutgifter och utmaningarna syns som störningar i servicen för invånarna.

Henkilötyövuodet	TA2024	TA2025	2026	2027
Vakituiset	13,5	0,0	14,2	0,0
Määräaikaiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Henkilötyövuodet yhteensä	13,5	0,0	14,2	0,0

Nyckeltal	2023	BU2024	BU2025
Reningsprocent för fosfor (Norrby)	98 *)	95	95
Reningsprocent för kväve (Norrby)	82 *)	70	70
Ofakturerat hushållsvatten i procent (utläckage)	25	25	29%
Procentdel av läckande vatten in i avloppsnätet	58	55	55%
Utläckande hushållsvatten i nätet (Pargas) m ³ /km	1681	1400	979 m ³ /km
*) preliminära			
Pargas			
Procentdel av ofakturerat vatten (utläckage)	28	25	31%
Procentdel av läckande vatten in i avloppsnätet	59	55	44%
Skärgården			
Procentdel av ofakturerat vatten (utläckage)	17	7	20%
Procentdel av läckande vatten in i avloppsnätet	42	20	50%