

vesilahti

Vesilahden kunta

Kiinteistöstrategia

2024–2028

TIIVISTELMÄ

Vesilahden kunnan kiinteistöstrategia kaudelle 2024–2028

Laatinut: Henri Korhonen, Iita Harju ja Lauri Tuohimaa, FinProma Oy

Aika: 21. syyskuuta 2023

Vesilahden kunnalle on luotu vuoden 2023 aikana kiinteistöstrategia kausille 2024–2028.

Strategian tarkoituksena on luoda kunnalle yleiskuva siitä, millainen on kiinteistökannan nykytila, mitkä ovat kunnan tavoitteet kiinteistöjen osalta ja millaisilla askelmerkeillä tavoitteisiin päästään. Kiinteistöstrategian taustalla vaikuttavat kiinteistökannan lisäksi myös kuntastrategia, kunnan teettämä palveluverkkoselvitys lasten ja nuorten määrästä tulevaisuudessa sekä väestöennusteet.

Vesilahden kunta omistaa kunnan ydintoimintoja tukevia kiinteistöjä, koulu- ja varhaiskasvatuksen kiinteistöjä, virkistyskiinteistöjä, sotekiinteistöjä sekä muita tässä strategiassa tarkemmin jaottele mattomia kiinteistöjä. Vesilahden kunnan kiinteistökanta vastaa tavanomaista vastaavan suomalaisen kunnan kiinteistömassaa, jossa rakennuksia on eri ikäkausilta. Vesilahden kiinteistöt ovat kuitenkin verrattain hyväkuntoisia ja niihin on tehty kiitettävästi tarvittavia kunnostus-, peruskorjaus- ja perusparannustöitä. Lisäksi merkittävä osa Vesilahden kunnan kiinteistöistä on uudehkoja ja monesta kohteesta on käynnissä vielä kymmenvuotistakuut.

Kunnan säilytettävien kiinteistöjen askelmerkit ovat melko hyvin selvillä hyvin hoidetun kiinteistökannan vuoksi. Osa käyttäjistä on kuitenkin kokenut kunnan tiloissa oireilua ja kunnan tuleekin kiinnittää tarvittaviin tutkimuksiin yleisluontoista huomiota strategiakauden aikana. Tärkeää on, että etenkin varhaiskasvatuksen ja koulujen tilat pysyisivät sisäilmaltaan hyvinä strategiakauden yli.

Strategiakauden aikana suurimmat kysymysmerkit liittyvät hyvinvointialueen vuokraamien kiinteistöjen tulevaisuuteen. Koska hyvinvointialueet ovat aloittaneet tosiasiallisen toimintansa vasta strategian laatimisvuonna, ei vuokrauksen tulevaisuudesta ole vielä täysin selkeää kuvaa. Kunnan tuleekin varautua myös siihen tilanteeseen, etteivät vuokrasopimukset syystä tai toisesta jatkukaan strategiakauden jälkeen. Strategiakauden tavoitteeksi voidaankin muodostaa tilanne, jossa selvitettävien kiinteistöjen salkkua saadaan karsittua ja yhä suuremmalla osalla kunnan kiinteistöistä on tulevaisuudessa selkeä käyttötarve ja käyttökohde.

Sisällys

TIIVISTELMÄ	1
Käytetyt termit	4
1 Taustaa.....	6
1.1 Kiinteistöstrategian sisältö ja tavoitteet	6
1.2 Kiinteistöstrategiaprosessi	7
1.3 Vesilahden kunnan kuntastrategia – taustaa kiinteistöstrategialle.....	8
2 Toimintaympäristö ja sen muutokset.....	10
2.1 Väestöennusteet	10
2.2 Kiinteistöt osana kunnan taloutta	11
2.3 Korjausvelasta lyhyesti	15
2.4 Hyvinvointialueen maksaman vuokran vaikutus teknisten palveluiden toimintakuluihin ja -tuottoihin	16
3 Kiinteistökannan nykytila.....	18
3.1 Ydintoiminnan kiinteistöt	18
3.2 Koulut ja päiväkodit.....	19
3.3 Sote-kiinteistöt	21
3.4 Virkistyskiinteistöt	21
3.5 Muut kiinteistöt.....	22
3.6 Muuta	24
4 Kiinteistöjen jaottelu	25
4.1 Kiinteistöjen jaottelun perusteet	25
4.2 Kiinteistöjen jaottelu nelikenttään.....	26
4.3 Kunnan kiinteistöjen nelikentät	26
4.3.1 Vesilahden kunnan ydinkiinteistöt.....	26
4.3.2 Koulut ja päiväkodit	27

4.3.3	Sote-kiinteistöt.....	28
4.3.4	Virkistyskiinteistöt.....	29
4.3.5	Muut kiinteistöt	30
4.4	Salkutus - nelikentstä kolmeen salkkuun	31
4.5	Kunnan kiinteistöjen salkutus	33
4.5.1	Vesilahden kunnan ydinkiinteistöt.....	33
4.5.2	Koulut ja päiväkodit	34
4.5.3	Sote-kiinteistöt.....	35
4.5.4	Virkistyskiinteistöt.....	36
4.5.5	Muut kiinteistöt	37
4.6	Askelmerkit kiinteistöstrategian toteuttamiseksi	38
4.7	Tulevaisuuden kiinteistökanta ja toimenpideaikataulu	39
4.7.1	Pidettävät kiinteistöt.....	40
4.7.2	Kiinteistöt, joiden tulevaisuus selvitetään	41
4.7.3	Kiinteistöt, joiden tulevaisuus riippuu HVA:n päätöksistä.....	42
4.7.4	Luovuttavat kiinteistöt	43
4.7.5	Sisäänvuokratut kiinteistöt	44
5	Kiinteistöstrategian vaikutus rakennusten ylläpitoon.....	45
5.1	Pidettävät kiinteistöt	45
5.2	Kiinteistöt, joiden tulevaisuus selvitetään	46
5.3	Kiinteistöt, joista luovutaan	47
5.4	Rakennus- ja korjaushankkeiden askelmerkit.....	48

Käytetyt termit

Kuntoarvio	Kiinteistökerroksen pohjalta muodostettu arvio kiinteistön teknisestä kunnosta. Arvioraportti antaa kokonaiskuvan kiinteistön kunnosta sekä korjaustarpeista.
Kuntotutkimus	Kuntoarviota tarkempi tutkimus, joka toteutetaan esimerkiksi rakenteita avaamalla.
PTS	Kiinteistölle kuntoarvion pohjalta muodostettu pitkän tähtäimen suunnitelma, jossa kiinteistön tulevat korjaukset ja huoltotoimenpiteet on jaksotettu tuleville 5–10 vuodelle. PTS sisältää myös arviot suunniteltujen toimenpiteiden kustannuksista.
Investointiohjelma	Suunnitelma kiinteistöihin kohdistuvien suurempien korjaustoimenpiteiden toteuttamisaikataulusta sekä kustannuksista. Liittyy kunnan talousarvioprosessiin.
Salkuttaminen	Kiinteistöjen lajittelu eri salkkuihin sen mukaan, mikä on suunnitelma niiden tulevan käytön kannalta. Salkutuksessa kiinteistöt lajitellaan säilytettäviin, selvitettäviin ja luovuttaviin kiinteistöihin.
Tarveselvitys	Yleensä yhden kiinteistön tai kiinteistökokonaisuuden käyttötarpeen selvittäminen ja vaihtoehtoisten ratkaisujen (=toimitilojen, toimintojen) etsiminen
Kehittämissuunnitelma	Kiinteistöön tai kiinteistöihin kohdistuva suunnitelma, jolla määritellään se, kuinka ja mitä kiinteistön ominaisuutta tai osaa tullaan kehittämään tulevaisuudessa siten, että kiinteistö vastaa teknisiltä ominaisuuksiltaan sekä käyttömahdollisuuksiltaan tarvetta.
Hankesuunnitelma	Mikäli kiinteistöön kohdistuvat kehittämistoimenpiteet vaativat huoltokorjauksia merkittävästi suurempia investointeja, laaditaan suunnittelun lähtötiedoksi hankesuunnitelma, jolla määritellään tulevaisuuden ratkaisujen suuntaviivat.

Luopumissuunnitelma Suunnitelma siitä, miten kiinteistöstä käytännössä luovutaan. Kiinteistöstä voidaan luopua myymällä, purkamalla tai siirtämällä se toisen organisaation omistukseen ilman myyntiä.

1 Taustaa

1.1 Kiinteistöstrategian sisältö ja tavoitteet

Kunnan tehtävänä on järjestää kuntalaisille palveluja, jotka rahoitetaan pääosin verovaroin. Kuntalaisten tarvitsemista palveluista päättävät vaalein valitut luottamushenkilöt. Palveluiden tuottamista varten tarvitaan erilaisia resursseja kuten koneita ja laitteita, henkilökuntaa, toimitiloja sekä muita palveluita ja materiaaleja. Kunnan toimitilat palveluineen muodostavat keskeisen resurssin kunnan palvelutuotannossa.

Kiinteistöstrategia sisältää kuvauksen Vesilahden kunnan keskeisistä kiinteistöistä, rakennuksista ja huoneistoista, näiden tuotoista ja kuluista yleistasolla sekä suunnitelman eri toimenpiteistä strategiakaudelle. On huomattava, että tässä kiinteistöstrategiassa ei ole avattu kaikkia teknisiä perusteita, eikä siitä näin ollen löydy korjausvelkalaskelmaa tarkkoine tietoineen tai kattavaa listausta tehdyistä korjaustoimenpiteistä. On huomionarvoista, että kaikkia näitä tarkan tason selvityksiä ei ole ollut käytettävissä strategian laatimisen yhteydessä, vaan ajatus on se, että näitä tarkentavia tietoja ja selvityksiä teetetään tarpeellisilta osin kiinteistöstrategiakauden aikana toimenpideohjelman mukaisesti.

Tämän kiinteistöstrategiadokumentin tavoitteena on taustoittaa kiinteistöstrategiaprosessia, esittää kiinteistöomaisuuden nykytila, tulevaisuuden tavoitteet kiinteistöomaisuudelle sekä toimenpiteet, joilla näihin tavoitteisiin päästään. Ylläpito-osiossa käsitellään eri kiinteistöjen ja rakennusten ylläpidon ja kehittämisen periaatteet. Kiinteistöstrategiassa strategiakaudella 2024–2028 korostuu kiinteistökannan muokkaaminen siten, että jäljelle jäävät kiinteistöt, rakennukset ja huoneistot palvelevat kunnan ydintoimintaa.

Vaikka kiinteistöstrategia on keskeisesti teknistoiminnallinen tiekartta päämäärään saavuttamiseksi, on tärkeää tiedostaa myös se, että oman aikansa kiinteistöihin ja rakennuksiin liittyy erilaisia tunteita: ne voivat herättää erilaisia muistoja, arvostuksen tunnetta ja vastuuntuntoa. Seuraavassa kappaleessa on lyhyesti kuvattu kiinteistöstrategian taustalla vaikuttava kuntastrategia.

Alla olevassa kolmiportaisessa kuvaajassa (kuvio 1) on esitetty onnistuvan kiinteistötoimen elementit:

- 1) Kiinteistö- ja rakennuskanta on salkutettu palvelemaan kunnan tulevaisuutta ja strategisia suuntaviivoja.
- 2) Kunnan kiinteistökannan tulevaisuuskuvaan on hahmoteltu tarpeita vastaava PTS- ja investointiohjelma.
- 3) Kunnan kiinteistöjen ylläpito on ennakoivaa ja systemaattista.



KUVIO 1. Toimivan kiinteistötoimen elementit.

1.2 Kiinteistöstrategiaprosessi

Kiinteistöstrategian muodostaminen lähtee liikkeelle kiinteistökannan nykytilan hahmottamisesta. Kun yleiskuva nykytilasta on luotu, jaotellaan kiinteistöt nelikenttään kiinteistöjen käyttöasteen sekä teknisen kunnan perusteella. Tämän jaottelun perusteella kiinteistöt jakautuvat nelikentän

osioihin seuraavasti: suurella käytöllä olevat hyväkuntoiset kiinteistöt, suurella käytöllä olevat huonokuntoiset kiinteistöt, pienellä käytöllä olevat heikkokuntoiset kiinteistöt sekä pienellä käytöllä olevat hyväkuntoiset kiinteistöt. Tämä jaottelu toimii perustana kiinteistöjen salkutukselle. Salkutuksessa kiinteistöt jaetaan kolmeen eri salkkuun: pidetään, selvitetään ja luovutaan. Esimerkiksi pidetään-salkkuun luokitellaan lähtökohtaisesti hyväkuntoiset suurella käytöllä olevat kiinteistöt ja luovutaan-salkkuun huonokuntoiset vähällä käytöllä olevat kiinteistöt. Kun luokittelu on tehty, laaditaan kullekin kiinteistölle konkreettiset askelmerkit strategiakaudelle. Askelmerkit muodostuvat sen perusteella, mihin salkkuun kiinteistöt on salkutettu. Kiinteistöstrategiaprosessin etenemistä kuvataan kuviossa 2.



KUVIO 2. Kiinteistöstrategiaprosessin vaiheet.

Hyväkkään kiinteistöstrategiaa ei voida lähteä toteuttamaan ennen kuin se on hyväksytty kunnan päätöksentekoprosessissa. Kiinteistöstrategia hyväksytään kunnanvaltuuston toimesta kunnanhallituksen valmistelun ja esityksen pohjalta. Kiinteistöstrategian hyväksymisprosessia ei tule sekoittaa rakennus- ja korjaushankkeiden askelmerkkeihin tai niiden päätöksentekoon, vaikka näillä yhtäläisyyksiä onkin. Rakennus- ja korjaushankkeiden päätöksenteosta kerrotaan laajemmin tämän strategian viimeisessä kappaleessa "Rakennus- ja korjaushankkeiden askelmerkit".

1.3 Vesilahden kunnan kuntastrategia – taustaa kiinteistöstrategialle

Vesilahden kunnan kiinteistöstrategian taustalla on kuntastrategia, joka käsittelee vuosia 2022–2025. Vesilahden kuntastrategian ydintavoitteena on, että kunnan kehitystä pyritään ohjaamaan tulevaisuuden näkökulmat huomioiden. Tärkeiksi osa-alueiksi on valittu muun muassa yritysten kanssa tehtävä yhteistyö ja perheiden huomiointi kunnan kasvun saavuttamiseksi.

Tulevaisuuden muutoksiin varautuminen on tärkeää niin kunnan kasvun, talouden kuin toiminnan ylläpitämisen kannalta. Kunnan strategiaan on kirjattu, että kunta havainnoi aktiivisesti omaa

tilannekuvaansa sekä perustaa päätöksenteon faktoihin ja strategiassa kirjattuun. Viestintä toteutetaan nykyaikaisesti ja samalla kunnan asiakaspalvelua parannetaan. Myös henkilöstön osaamiseen panostetaan ja pyritään luomaan pysyviä työsuhteita ja parantamaan aloitteellisuutta.

Yritykset ja perheet otetaan huomioon palveluiden ja verkostojen kehittämisen kautta. Perheiden ja yritysten tarpeet pyritään tunnistamaan ennalta ja tietoa pyritään jakamaan avoimesti ja vastuullisesti. Kunnassa on huomioitu keskeinen sijainti Tampereen kaupunkiseudulla ja sijaintia hyödynnetään myös markkinoinnissa ja uusien yritysten ja asukkaiden houkuttelemisessa. Tuotetut palvelut tehdään nykyaikaisesti siten, että yritysten ja perheiden on helppo tarttua niihin myös sähköisesti.

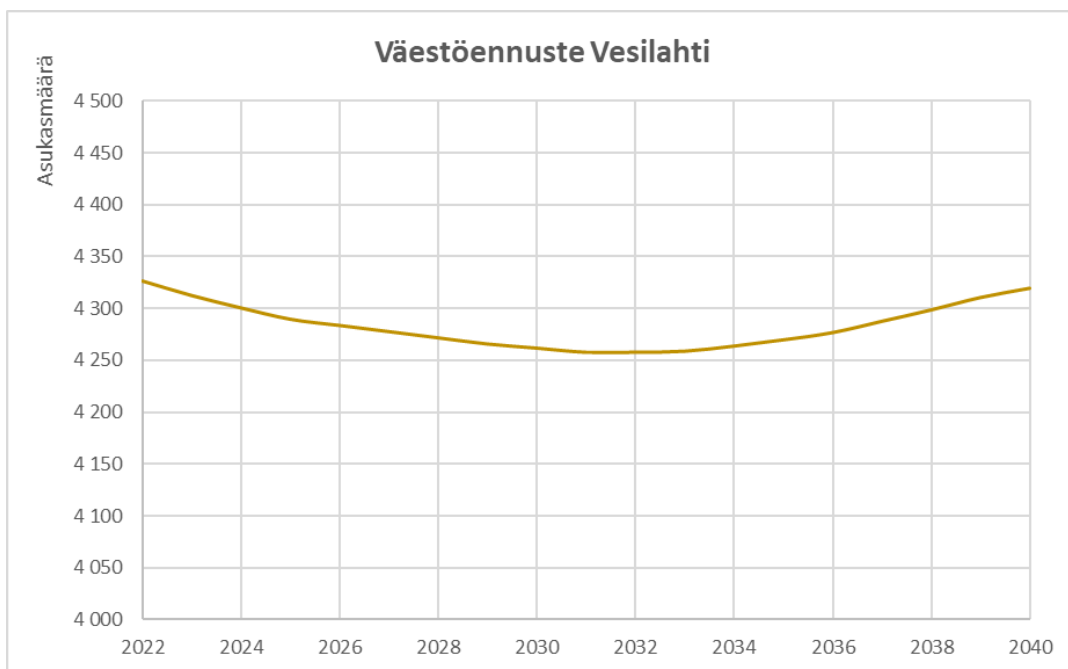
Lisäksi kunta on asettanut tavoitteekseen käynnistää strategisia hankkeita. Näiden hankkeiden tarkoituksena on varmistaa ja mahdollistaa edellä mainittujen tavoitteiden täytyminen. Tiedon ja osaamisen kehittämiseen satsataan hyödyntäen digitalisaatiota. Yritysten, perheiden ja kuntalaisten osallistumismahdollisuuksia parannetaan kehittämällä viestintää. Tulevaisuuden haasteisiin pyritään lisäksi vastaamaan myös energiaomavaraisuuden kehittämällä, joka vahvistaa kunnan ympäristötavoitteita ja kestävää kehitystä sekä parantaa siten kunnan vetovoimaa vastuullisena toimijana sekä yritysten että kuntalaisten näkökulmasta. Samanaikaisesti kaikkien muiden hankkeiden kanssa optimoidaan kunnan omaa rakennuskantaa, johon tässä kiinteistöstrategiassa pyritään vastaamaan.

2 Toimintaympäristö ja sen muutokset

2.1 Väestöennusteet

Kunnan toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset vaikuttavat merkittävästi kiinteistötoimen strategiaan valintoihin. Kiinteistöstrategian linjauksilla pyritään mukautumaan tulevaan väestönkehitykseen mutta myös säilyttämään joustava reagoitukyky toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin.

Alla olevassa kuviossa 3 on esitetty ennuste Vesilahden kunnan väestön määrästä ja sen muutoksesta vuosien 2023–2040 aikana. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan asukasmäärä pysyy suhteellisen tasaisena seuraavan noin 20 vuoden ajan vaihteluvälin ollessa alle vain noin 100 asukkaan luokkaa. Toisaalta Vesilahden väestönkehitys on aiempina vuosina ollut tilastokeskuksen ennusteita suotuisampi, joten kunnan omien, sisäisten ennusteiden mukaan väestökasvu tulee olemaan tilastokeskuksen väestöennusteesta poiketen positiivista heti seuraavina vuosina. Tästä esimerkkinä vuoden 2022 lopussa väestömäärä oli alla olevasta kuvaajasta (n. 4330) poiketen 4506 asukasta. Väestöennuste ei siis huomioi kunnan tekemiä toimenpiteitä väestömäärän kasvattamiseksi, esimerkiksi kuntaan muuttavien osalta. Kunnan tavoitteena onkin, että kunnan väkiluku olisi jatkuvasti kasvava, keskimäärin noin 1 % vuosittain.



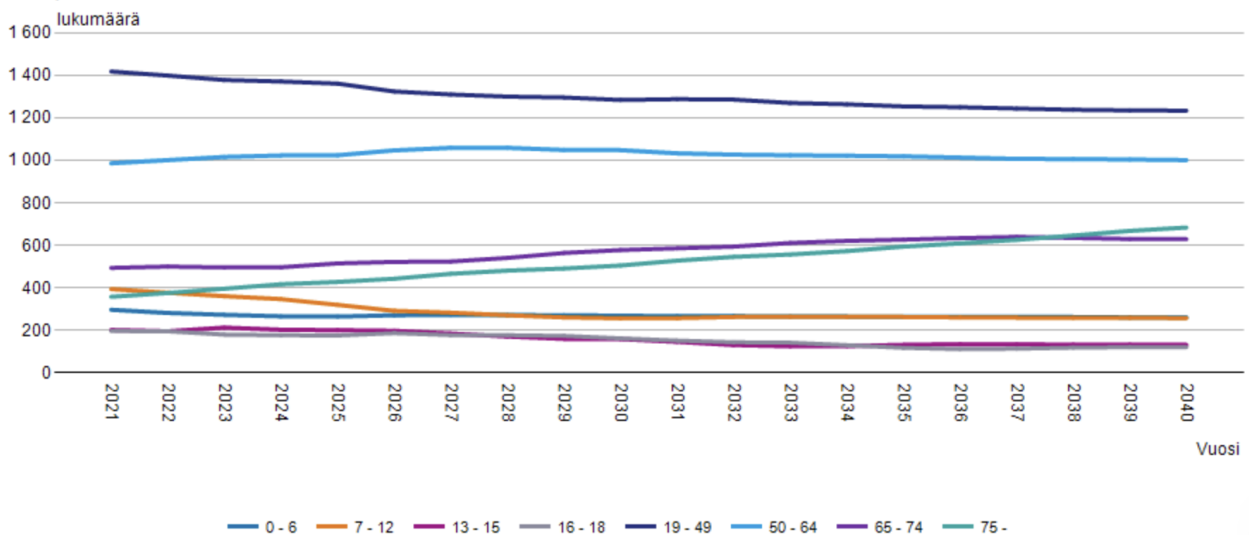
Kuvio 3. Vesilahden väestönkehitys vuosina 2023–2040. (Tilastokeskus, Väestöennuste 2021, iän ja

sukupuolen mukaan alueittain 2022–2040, viitattu 12.4.2023)

Kuviossa 4 on kuvattu Vesilahden kunnan väestön ikärakennetta ja sen kehittymistä lähihistoriassa sekä tulevina vuosina. Kunnan väestön ikärakenteella on suuri merkitys myös kunnan kiinteistöstrategiaan. Muutokset kunnan kiinteistökannassa ovat pitkän tähtäimen päätöksiä, ja päätösten tulisi pohjautua ainakin osittain kunnan väestön ikärakenteeseen.

Vesilahden kunnassa väestön ikärakenteen kehittymisessä on otettava huomioon, että työikäisten ja lasten määrässä pitkällä aikavälillä tapahtuu pientä laskua, kun taas 65–74-vuotiaiden ja yli 75-vuotiaiden osuus väestöstä kasvaa tulevaisuudessa.

Väestöennuste 2021: Väestö 31.12. muuttujina Ikä ja Vuosi. Vesilahti, Väestö 31.12. (ennuste 2021).



Kuvio 4. Ennuste Vesilahden kunnan väestön ikärakenteen kehittymisestä 2023–2040.

(Tilastokeskus, Väestöennuste 2021, iän ja sukupuolen mukaan alueittain 2021–2040, viitattu 2.5.2023).

2.2 Kiinteistöt osana kunnan taloutta

Tässä osiossa pyritään luomaan kuvaa kunnan teknisten palveluiden merkityksestä suhteessa koko kunnan talouteen.

Tekniset palvelut näyttelevät isoa roolia tulo- ja menupuolen lisäksi kunnan taseessa. Teknisten palveluiden ja talouden näkökulmasta on erittäin olennaista kiinnittää huomiota taseen

rakenteeseen. Taseessa on esitetty kunnan varat ja velat. Varallisuutena ilmoitettu omaisuus voi pitää sisällään keskenään hyvin erityyppistä varallisuutta:

- 1) Varallisuutta, joka tuo mukanaan runsaasti vastuita ja kuluja, mutta ei palvele kunnan toimintaa tarkoituksenmukaisella tavalla (esimerkiksi tyhjäkäytöllä olevat kiinteistöt).
- 2) Varallisuutta, joka luonnollisesti tuo mukanaan kuluja ja vastuita, mutta palvelee kunnan tarpeita tarkoituksenmukaisella tavalla (esimerkiksi hallinnon toimitilat).
- 3) Edellisten lisäksi kunnalla on myös varallisuutta, joka ei suoraan palvele toimintaa, mutta tuo kunnalle tuloja, joilla voidaan rahoittaa toimintaa (esimerkiksi kunnalle vuokra-asunnot ja metsätalous, eli ns. sijoitusomaisuus).

Tuotot ja kustannukset

Tuottojen ja kustannusten osalta on alla esitetty Vesilahden kunnan talousarvio vuodelle 2023 sekä taloussuunnitelmat vuosille 2024 ja 2025. Tulee huomioida, että aiempien vuosien tilinpäätöstietoja ei ole syytä verrata nyt käsiteltäviin lukuihin, sillä hyvinvointialueet ovat muuttaneet kuntien verotulorakennetta merkittävästi. Tuloslaskelmat on esitetty koko kunnan osalta sekä kevyemmin teknisten palveluiden osalta. Ensimmäinen alla olevista taulukoista antaa kuvan koko kunnan talousarviosta ja toinen taulukko teknisten palveluiden osuudesta verrattuna kunnan talouteen.

Alla olevassa taulukossa 1 on kuvattuna kunnan koko tulosarvio vuodelta 2023 sekä taloussuunnitelmat vuosille 2024 ja 2025.

TULOSLASKELMA ulkoinen	TA 2023	SU 2024	SU 2025
TOIMINTATUOTOT			
Myyntituotot	260 286	270 786	270 786
Maksutuotot	708 764	475 164	475 164
Tuet ja avustukset	332 494	275 994	260 994
Muut toimintatuotot	1 423 000	1 450 074	1 461 000
TOIMINTATUOTOT YHTEENSÄ	2 724 544	2 472 018	2 467 944
TOIMINTAKULUT			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot	-7 803 430	-7 999 714	-8 163 646
Eläkekulut	-1 588 001	-1 621 531	-1 649 421
Muut henkilösivukulut	-262 560	-268 940	-274 490
Palvelujen ostot	-3 711 674	-3 615 634	-3 587 634
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-1 153 530	-1 133 280	-1 101 780
Avustukset	-527 000	-523 000	-523 000
Muut toimintakulut	-335 380	-334 910	-334 910
TOIMINTAKULUT YHTEENSÄ	-15 381 575	-15 497 009	-15 634 881
TOIMINTAKATE	-12 657 031	-13 024 991	-13 166 937
Verotulot	11 890 705	11 489 908	11 818 542
Valtionosuudet	3 093 860	3 288 868	3 467 048
Rahoitustuotot ja -kulut			
Korkotuotot	100	100	100
Muut rahoitustuotot	68 000	68 000	68 000
Korkokulut	-150 327	-310 084	-406 614
Muut rahoituskulut	50 675	864 213	63 483
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHT.	-31 552	622 229	-275 031
VUOSIKATE	2 295 982	2 376 014	1 843 622
Poistot ja arvonalentumiset			
Suunn.mukaiiset poistot	-1 715 014	-2 068 642	-2 101 857
TILIKAUDEN TULOS	580 968	307 372	-258 235
Poistoeron lis.(-)tai väh.(+)	0	0	0
Varausten lis.(-)tai väh.(+)			
Rahastojen lis.(-) tai väh.(+)			
TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	580 968	307 372	-258 235

TAULUKKO 1. Vesilahden kunnan talousarvio vuodelle 2023 ja taloussuunnitelmat 2024 ja 2025

Alla olevassa taulukossa 2 on kuvattuna teknisten palveluiden talousarviot avainlukujen perusteella vuodelle 2023 sekä taloussuunnitelmat vuosille 2024–2025.

LT70 Tekniset palvelut	TAE 2023	SU 2024	SU 2025
TOIMINTATUOTOT YHTEENSÄ	2 482 322	2 487 822	2 487 822
TOIMINTAKULUT YHTEENSÄ	-1 880 486	-1 823 286	-1 801 896
TOIMINTAKATE	601 836	664 536	685 926

TAULUKKO 2. Vesilahden teknisten palveluiden talousarvion avainluvut vuodelle 2023 ja taloussuunnitelmat 2024 ja 2025

Kuten edellä esitetyistä talousluvuista on nähtävissä, tekniset palvelut ja kiinteistötoimen korjausinvestoinnit muodostavat olennaisen osan - noin viidenneksen - kunnan käyttötalousmenoista. Poistot (kuvattu taulukossa 1) kuvaavat käytännössä keskimääräisiä vuosittaisia korjausinvestointeja. Näin ollen kunnan kokonaistaloudellisen tilan ja taloudellisen kestävyuden näkökulmasta kiinteistöpuolella tehtävillä ratkaisuilla on olennainen merkitys. On myös huomioitava, että rakennusten korjausvelka ja tekemättömät remontit eivät näy näissä luvuissa. Korjausvelka vaikuttaa kuitenkin suoraan kiinteistöjen arvoon ja käyttökustannuksiin.

Pitkän tähtäimen kiinteistösuunnittelun vaikutus kunnan talouteen

Kunnalla tulisi olla esimerkiksi kuntoarvion kautta muodostettu käsitys kunkin kiinteistön teknisestä kunnosta. Optimitilanteessa kiinteistöistä olisi käytössä myös PTS-dokumentti, jonka pohjalta kunta saisi tuleville vuosille investointiohjelmassa käytettävät karkeat kustannusarviot ja korjausten suositellut ajankohdat. Kuntoarvioiden kautta kunnan investointiohjelman ja PTS-suunnittelun tuloksellinen toteuttaminen helpottuu, mikä tuo tarkoituksenmukaisuutta ja systematiikkaa esimerkiksi vuotuisen talousarvio- ja toimintasuunnitteluprosessiin. Kuntoarvioiden pohjalta saatavat kustannusarviot ja korjaustoimenpidesuosituksot toteutusajankohtineen huomioidaan kunnan talousarvio- ja toimintasuunnittelussa vuosittain. Lisäksi investointiohjelmaa tarkistetaan vuosittain talousarvioprosessin yhteydessä.

Rakennuksista tehtävät poistot

Kiinteistökustannusten osalta on tarkoituksenmukaista tunnistaa se, että kustannukset jakautuvat (a) käyttötalousmenoihin ja (b) investoinneista tehtäviin poistoihin. Poistolla tarkoitetaan pitkävaikutteisena investointina käsitellyn rakennuksen hankintamenon kirjaamista kuluksi vaikutusaikanaan. Kun rakennuksen investointi-/hankintameno jaetaan useamman vuoden kuluksi, kutsutaan yhden vuoden menon osaa, eli kuluu, poistoksi. Esimerkki: jos kunta

rakennuttaisi 1 miljoonan euron rakennuksen, jonka poistoaikana pidettäisiin 20 vuotta, niin jokaiselle varainhoitovuodelle kirjattaisiin 50 000 euroa poistoa (1 M€ / 20 vuotta = 50 000 € per vuosi).

2.3 Korjausvelasta lyhyesti

Kuntien, kuten muidenkin julkisyhteisöjen, haasteena on rakennuskannan ikääntyminen. Ikääntyessään rakennuskantaan kohdistuu kasvavalla tahdilla korjaustarvetta ja tämän kasaantuessa puhutaan korjausvelasta. Valtioneuvoston vuonna 2022 tekemän laskennallisen arvion mukaan voidaan olettaa, että rakennusten vuotuinen arvonlasku (=korjausvelan kertyminen) on noin 1,75 % rakennusten jälleenhankinta-arvosta. Tämä tarkoittaa esimerkiksi jälleenhankinta-arvoltaan viidenkymmenmiljoonan (50 000 000) euron kiinteistösalkussa laskennallisen korjausvelan syntymistä noin 875 000 euron verran vuosittain. Edellä mainittua lukua voitaisiinkin pitää esimerkinomaisessa tilanteessa sellaisena, jonka kunnan tulisi investoida **korjaustoimenpiteisiin** vuosittain. Tämän lisäksi kiinteistötoimen kustannuksiksi voidaan lukea myös ylläpito- ja huoltokulut, jotka eivät nosta rakennusten teknistä kuntoa tai teknistä arvoa.

Mikäli kunnan ei ole keskimääräisesti mahdollista sijoittaa kiinteistöjensä korjaukseen keskimäärin vuosittaisen korjausvelan kasvamisesta aiheutuvaa määrää, on kunnan käsissä tulevaisuudessa niin kutsuttu korjausvelkapommi. Tämän vuoksi kunnan tulee arvioimaan se, kuinka paljon kiinteistöjen ylläpito- ja huoltokulut nakertavat tätä korjauskustannusten tarvitsemaa rahamäärää. Mikäli kunnan arvion mukaan korjausvelkaa ei voida leikata keskimäärin tarvittavilta osin, tulee kunnan kyetä luopumaan turhista kiinteistöistään siten, että varattu rahamäärä riittää kattamaan ydinkiinteistöjen ylläpidon, huollon ja korjausten aiheuttamat kustannukset. Tilanteissa, jossa korjausvelkaa tulee leikata paljon nopealla aikavälillä kunta voi myös luopua sellaisista kiinteistöistä, joiden kunto on heikko ja korjausvelka suuri.

Alle taulukkoon on tuotu **esimerkinomainen** laskelma Vesilahden kunnan omistamien kiinteistöjen arvosta. Laskelmat perustuvat valtioneuvoston ohjeistukseen (VNA 272/2022 liiteasiakirjat) rakennusten jälleenhankinta-arvon laskemiselle. *Rakennusten teknistä kuntoa ei ole arvioitu riittävällä tasolla korjausvelan laskemista varten. Korjausvelan realistinen määrittely vaatisi tarkemman kuntokierroksen ja korjaushistorian tuntemisen tarkasti. Tältä osin **korjausvelan määrää ei voida arvioida tämän kiinteistöstrategian yhteydessä.*** Vaikka kaikille Vesilahden

kunnan kiinteistöille ei voidakaan laskea jälleenhankinta-arvoa, voidaan suuresta kuvasta arvioida, että Vesilahden kunnan omistamien kiinteistöjen jälleenhankinta-arvo lienee noin viidenkymmenenmiljoonan euron luokkaa, jota käytettiin aiemmissa kappaleissa konkreettisenä esimerkkinä korjausvelan syntymiselle euromääräisesti.

Kohde	Jälleenhankinta-arvo
Kk palveluasuntola	721 814,69 €
Kk kirjasto (uusi)	1 973 682,90 €
Kk Koulukeskus	
KK koulukeskus ala-aste	4 507 650,00 €
KK koulukeskus yläaste	12 941 964,00 €
Narvan koulu	993 352,50 €
(Narvan) Monitoimitalo	5 394 599,70 €
Ylämäen koulu ylätalo	989 178,75 €
Ylämäen liikuntahalli	1 664 574,98 €
Satumetsän päiväkot	1 371 772,50 €
Peiponpellon päiväkot	3 848 754,00 €
Terveyskeskus (HVA:lle vuokrattu)	8 650 600,00 €
Kunnanvirasto	556 537,50 €
Ristiverjä (entinen päiväkot)	532 153,13 €
Tuulikallio (entinen päiväkot)	841 010,63 €
Kk sos. ja tekn. tsto (1900-sos.toimisto, 1990 tekn.tsto)	500 045,00 €
Sotaveteraanitalo	478 004,00 €
Kk vanha paloasema	341 741,25 €
Lammasniemi (leirikeskus tms)	220 995,00 €
Varasto (uusi)	205 220,00 €
Tapola	
Tapolan tupa	402 766,88 €
Tapolan pirtti	281 728,13 €
Aittakahvila	108 517,50 €
Narvan urheilukentän huoltorakennus	Ei tarvittavia lähtötietoja jälleenhankinta-arvon laskemista varten
Peiponpellon väestönsuoja	Ei tarvittavia lähtötietoja jälleenhankinta-arvon laskemista varten
Anttilanvuoren kota (Peiponpellon pkn läheisyydessä)	Ei tarvittavia lähtötietoja jälleenhankinta-arvon laskemista varten
Harjulan kota (satumetsän pkn läheisyydessä)	Ei tarvittavia lähtötietoja jälleenhankinta-arvon laskemista varten
Narvan kota (Peuraniityn pkn läheisyys)	13 217,50 €
Yhteensä	47 539 880,51 €

Taulukko 3. Arvio jälleenhankinta-arvoista

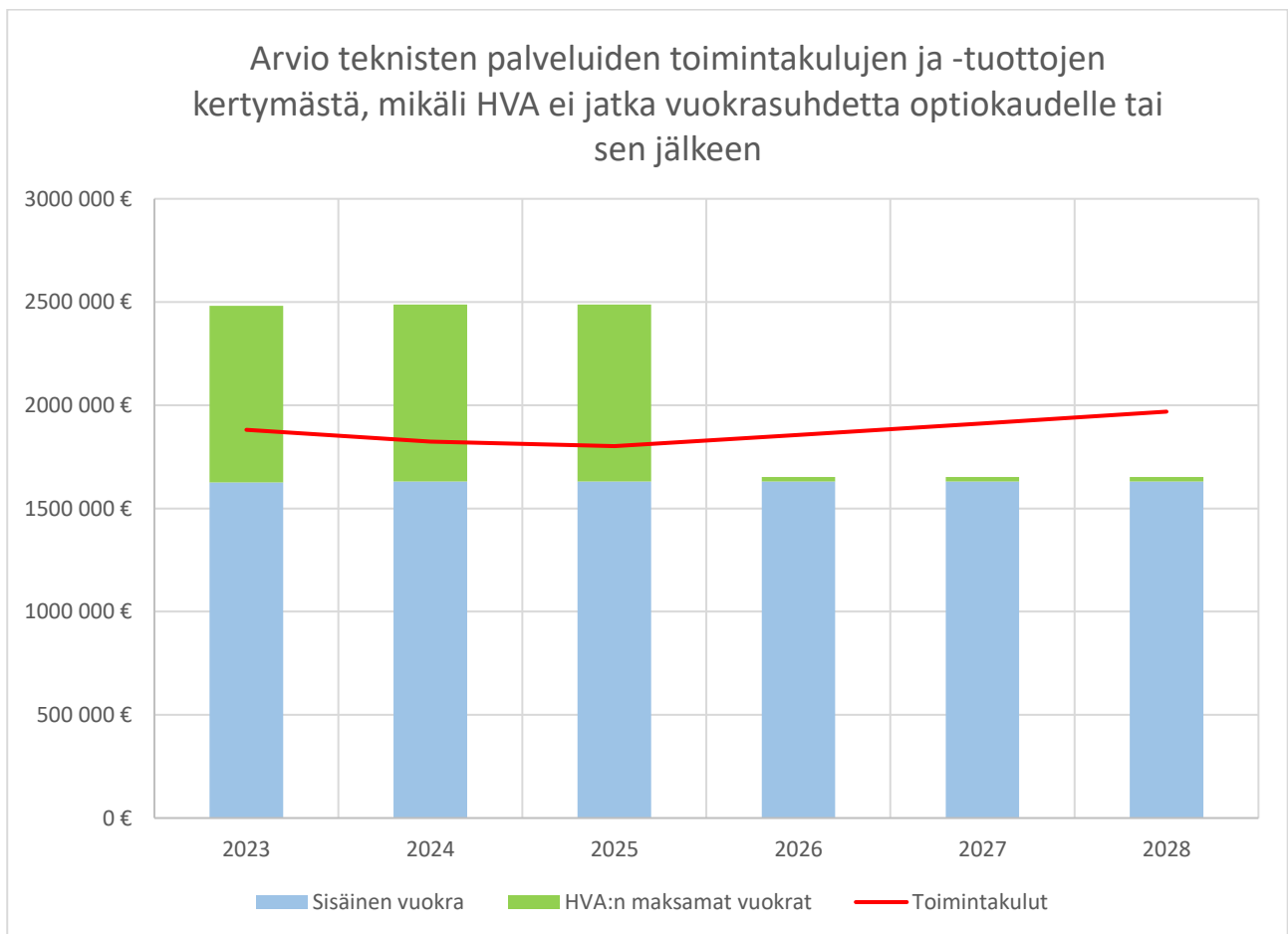
2.4 Hyvinvointialueen maksaman vuokran vaikutus teknisten palveluiden toimintakuluihin ja -tuottoihin

Kiinteistöstrategiassa käsitellään myös hyvinvointialueen osuutta teknisten palveluiden toimintakuluissa ja -tuotoissa. Hyvinvointialueelle on vuokrattu tällä hetkellä kokonaisuudessaan terveyskeskus, paloasema ja Kirkon kylän palveluasuntola. Lisäksi hyvinvointialue vuokraa oppilashuollon tiloja myös yhtenäiskoululta. Hyvinvointialueelta saatavat vuokratulot ovat merkittävä osa niin teknisten palveluiden, kuin koko kunnankin toimintatuottoja.

Hyvinvointialueen vuokrasopimukset ovat solmittu kolmivuotisiksi (2023–2025), kuitenkin

mahdollisesti jatkuen optiovuodelle 2026. Vesilahden terveyskeskuksen osalta hyvinvointialue selvittää sitä, jatkuuko toiminta myös jatkossa Vesilahden toimipisteessä. Kunnan kannalta tilanne on kriittinen, sillä terveyskeskukselta saadut vuokrat ovat merkittävin osuus hyvinvointialueen Vesilahden kunnalle maksamista vuokratuloista, ja vastaavasti myös terveyskeskuksen huolto- ja ylläpitokulut ovat korkeat. Mikäli hyvinvointialue lopettaa terveyskeskus toiminnan Vesilahdella, jää kunnalle kallis kustannus ylläpidettäväksi, jolle voi olla hankalaa keksiä lyhyellä aikavälillä uutta toimintaa.

Teknisten palveluiden toimintatuottojen ja -kulujen suhdetta on kuvattu alla olevassa taulukossa 4. Taulukkoon on simuloitu tilannetta, jossa hyvinvointialue luopuu palveluasuntolan, terveyskeskuksen sekä paloaseman vuokraamisesta heti kolmivuotiskauden jälkeen. Oppilashuollon vuokrattujen tilojen arvioidaan jatkossakin pysyvän HVA:n vuokrattavana. Toimintakuluihin on arvioitu vuotuisiksi inflaatioksi 3 %.



Taulukko 4. Toimintakulujen ja tuottojen suhde, mikäli hyvinvointialue lopettaa toiminnan Vesilahden kunnan omistamissa tiloissa

3 Kiinteistökannan nykytila

Tässä luvussa esitellään kunnalla vuonna 2023 olevat keskeiset kiinteistöt, rakennukset ja huoneistot sekä näiden käyttö, käyttötarve ja tekninen kunto. Alla olevassa kuviossa 6 näkyy korostettuna tässä kappaleessa käsiteltävä kiinteistöstrategiaprosessin vaihe.



KUVIO 5. Tässä kappaleessa käsiteltävät kiinteistöstrategiaprosessin vaiheet.

Vesilahden kunnan kiinteistöomaisuus käsittää kunnan tarjoamia palveluita tukevia kiinteistöjä, päiväkotij- ja koulukiinteistöjä, sotekiinteistöjä, virkistyskiinteistöjä sekä muita sekalaisia kiinteistöjä. Alempana onkin esitelty kiinteistöt ja niiden nykytila jaoteltuna kategorioittain. Voidaan todeta, että Vesilahden kiinteistöomaisuus vastaa keskivertaisen samankokoisen kunnan kiinteistösalkkua. Pääasiassa kunnan kiinteistöt näyttävät keskimääräistä parempikuntoisilta ja niihin on tehty remontteja oikea-aikaisesti.

3.1 Ydintoiminnan kiinteistöt

Kirkonkylän kirjasto (uusi)

- Rakennusvuosi 2017
- Pinta-ala 771 m²
- Lämmitysmuotona maalämpö

Kunnanvirasto

- Rakennusvuosi 1877
- Pinta-ala 291 m²
- Lämmitysmuoto suorasähkö
- Tehdyt remontit
 - Peruskorjaus vuonna 2004

Kirkonkylän sosiaali- ja teknisen toimen toimisto

Rakennus tällä hetkellä tyhjiään, myyntipäätös tehty. Kauppa voi vaatia toteutuakseen kaavamutoksen, johon kunta on jo reagoinut.

- Sos. toimiston rakennusvuosi 1900
- Teknisen toimen toimisto rakennusvuosi 1990
- Pinta-ala yhteensä 455 m²
- Lämmitysmuoto suorasähkö
- Tehdyt remontit
 - peruskorjaus vuonna 2013

3.2 Koulut ja päiväkodit

Kirkonkylän koulukeskus

Sisältää ala- ja yläasteen tilat

- Rakennusvuosi 1954 (ala-aste) ja 1991 (yläaste)
- Pinta-ala 9900 m² (ala-aste 2700 m², yläaste 7200 m²)
- Lämmitysmuoto kaukolämpö
- Tehdyt remontit
 - Peruskorjaus vuonna 2006 ala-asteen tiloihin
 - Peruskorjaus vuonna 2009 yläasteen tiloihin

Narvan koulu

- Rakennusvuosi 1920
- Pinta-ala 476 m²
- Lämmitysmuoto kaukolämpö
- Tehdyt remontit
 - Peruskorjaus vuonna 2000

Monitoimitalo

- Rakennusvuosi 1998
- Pinta-ala 2551 m²

- Lämmitysmuoto kaukolämpö
- Tehdyt remontit
 - Peruskorjaus 2013

Ylämäen koulu ylätalo

- Rakennusvuosi 1921
- Pinta-ala 474 m²
- Lämmitysmuoto kaukolämpö
- Tehdyt remontit
 - Peruskorjaus 2006

Ylämäen liikuntahalli

- Rakennusvuosi 1990
- Pinta-ala 765 m²
- Lämmitysmuoto kaukolämpö
- Tehdyt remontit
 - Peruskorjaus 2011

Satumetsän päiväkot

- Rakennusvuosi 2007
- Pinta-ala 493 m²
- Lämmitysmuoto kaukolämpö

Peiponpellon päiväkot

- Rakennusvuosi 2011
- Pinta-ala 1729 m²
- Lämmitysmuoto kaukolämpö

Peuraniityn päiväkot

Huom! Sisäänvuokrattu kiinteistö - ei kunnan omistama.

- Rakennusvuosi 2016

- Pinta-ala 631 m²
- Lämmitysmuoto maalämpö

3.3 Sote-kiinteistöt

Kirkonkylän palveluasuntola

- Rakennusvuosi 1992
- Pinta-ala 415 m²
- Lämmitysmuoto kaukolämpö
- Tehdyt remontit
 - Peruskorjaus vuonna 2015

Terveyskeskus

Vuokrattu hyvinvointialueelle

- Rakennusvuosi 2006
- Pinta-ala 3700 m²
- Lämmitysmuoto kaukolämpö
- Tehdyt remontit
 - Peruskorjaus vuonna 2008

Kirkonkylän vanha paloasema

Vuokrattu kokonaan hyvinvointialueelle. Toimii myös työllisyyspalveluiden käytössä.

- Rakennusvuosi 1946
- Pinta-ala 222 m²
- Lämmitysmuoto suorasähkö
- Tehdyt remontit ei tiedossa
- Luovutaan (ensisijaisesti myydään), jos hyvinvointialue ei jatka vuokrasopimusta

3.4 Virkistyskiinteistöt

Lammasniemi

- Rakennusvuosi 1984

- Pinta-ala 144 m²
- Lämmitysmuoto suorasähkö
- Ei tehtyä peruskorjausta

Narvan urheilukentän huoltorakennus

- Rakennusvuosi n. 1990
- Lämmitysmuoto suorasähkö

Narvan kota

- Rakennusvuosi 2014
- Pinta-ala 17 m²
- Ei lämmitystä

Anttilanvuoren kota

- Sijaitsee Peiponpellon päiväkodin läheisyydessä.
- Rakennusvuosi n. 1990
- Ei lämmitystä

Harjulan kota

- Rakennusvuosi 2020
- Ei lämmitystä

3.5 Muut kiinteistöt

Ristiveräjän kiinteistö

Rakennus tyhjillään - tavoitteena siirtää Tuulikallion tiloissa oleva toiminta Ristiveräjän tiloihin.

- Rakennusvuosi 1994
- Pinta-ala 225 m²
- Lämmitysmuoto suorasähkö
- Tehdyt remontit
 - Peruskorjaus 2013

Tuulikallion kiinteistö

Osittain tyhjillään, osittain eläkeläisten käytössä

- Rakennusvuosi 1948
 - Toinen, uudempi oheisrakennus vuodelta 1975
- Pinta-ala 403 m²
- Lämmitysmuoto kaukolämpö
- Tehdyt remontit
 - Peruskorjaus 1999 ja 2013

Varasto (uusi)

Toimii teknisenä varikkona

- Rakennusvuosi 1986
- Pinta-ala 310 m²
- Lämmitysmuoto öljylämmitys
- Ei tehtyä peruskorjausta

Tapolan tupa, Tapolan pirtti

Tiloissa toimii mm. Mannerheimin lastensuojeluliitto. Sisältää Tapolan tuvan (193 m²) ja Tapolan pirtin (135 m²)

- Rakennusvuosi 1900 (pirtti) ja 1930 (tupa)
- Pinta-ala yht. 328 m²
- Lämmitysmuoto suorasähkö
- Tehdyt remontit
 - Peruskorjaus 2008 pirtille

Aittakahvila

Sijaitsee Tapolan alueella

- Rakennusvuosi 1880
- Peruskorjaus 2008

- Pinta-ala 52 m²
- Ei lämmitystä

Sotaveteraanitalo

- Rakennusvuosi 1988
- Pinta-ala 292 m²
- Lämmitysmuoto suorasähkö
- Ei tehtyä peruskorjausta

Peiponpellon väestönsuoja

Toimii myös viereisen jääkiekkokaukalon pukusuojana.

- Rakennusvuosi 2017
- Pinta-ala 109 m²
- Toimii väestönsuojana mahdollisia poikkeustiloja varten. Pakollinen kiinteistö.
- Lämmitysmuoto suorasähkö

3.6 Muuta

Hyvinvointialueet maksavat kunnalle vuokraa neljästä toimitilasta (paloasema, terveyskeskus, palveluasuntola sekä oppilashuollon tilat yhtenäiskoululla). Näistä kunta saa vuokratuloja kattamaan kiinteistöistä aiheutuvia menoja seuraavasti:

- Paloasema: 9 396,00 €/vuosi
- Terveyskeskus: 692 364,00 €/vuosi
 - o Fimlabin vuokra 11 988,00 €/vuosi
 - o Terveystalo 4 116,00 €/vuosi
- Kirkonkylän Palveluasuntola: 134 124,00 €/vuosi
- Yhtenäiskoululta oppilashuollon tilat 21 096,00 €/vuosi

Mikäli hyvinvointialue ei jatka vuokrasuhteita, menettää kunta luonnollisesti em. vuokratulot. Kunnan tulee ensi tilassa suunnitella tiloille mahdollista jatkokäyttöä, mikäli vuokrasuhteet lopetetaan vuokrakauden päätteeksi.

4 Kiinteistöjen jaottelu

4.1 Kiinteistöjen jaottelun perusteet

Kiinteistöjen jaottelun avulla pyritään muodostamaan käsitys kunnan kiinteistökannan tulevaisuudesta. Rakennuskannan koko ja kunnan tarpeet määrittävät tarkemman toteutustavan. Kuntaliiton kiinteistöjen salkutusta koskevan suosituksen mukaan paras tapa lähteä jaottelemaan kiinteistöjä on yhdistää rakennusten tekninen tilanne ja palveluverkkojen kehittämisen kautta syntyvä käyttötarve. Näin ollen kunnan rakennus- ja kiinteistökanta jaotellaan ensin:

- 1) tarpeista ja käyttäjänäkökulmasta käsin sekä
- 2) teknisistä seikoista käsin.

Näiden tietojen perusteella saadaan käsitys kunkin kiinteistön sijoittumisesta nelikentän lohkoihin. Nelikenttäjaottelua käytetään pohjana salkutusvaiheessa tehtävälle jaottelulle, jossa kiinteistöt jaetaan pidettäviin, selvitettäviin ja luovuttaviin kiinteistöihin. Pidettäväksi määriteltyjä kohteita pidetään kunnossa suunnitelmallisesti ja luovuttavat kiinteistöt joko puretaan, myydään tai luovutetaan muuten toisaalle. Selvitettävät-salkkuun kuuluvien kiinteistöjen osalta tehdään strategiakauden aikana päätös kuuluvatko ne pidetään- vai luovutetaan-salkkuun, jonka jälkeen niille tehdään ylläpito- tai luopumissuunnitelma.

Alla olevassa kuviossa 6 näkyvät korostettuna tässä kappaleessa käsiteltävät kiinteistöstrategiaprosessin vaiheet.



KUVIO 6. Tässä kappaleessa käsiteltävät kiinteistöstrategiaprosessin vaiheet.

4.2 Kiinteistöjen jaottelu nelikenttään

Tässä luvussa jaotellaan edellisessä luvussa esitellyt kiinteistöt nelikenttään käyttötarpeen ja teknisen kunnan perusteella. Alla olevassa kuviossa 7 näkyy korostettuna tässä kappaleessa käsiteltävät kiinteistöstrategiaprosessin vaiheet.



KUVIO 7. Tässä kappaleessa käsiteltävät kiinteistöstrategiaprosessin vaiheet.

4.3 Kunnan kiinteistöjen nelikentät

4.3.1 Vesilahden kunnan ydinkiinteistöt

Vesilahden kunnan ydinkiinteistöihin luettiin Kunnanvirasto, Kirkonkylän kirjasto sekä Kirkonkylän sosiaalityöt ja tekninen toimisto. Näistä kiinteistöistä kahdella ensin mainitulla on keskimääräinen käyttötarve ja vähintäänkin tyydyttävä kunto. Kirkonkylän sosiaalityöt ja tekninen toimisto taas vastaavasti on huonokuntoinen eikä sille ole juurikaan käyttöä. Kunnassa onkin todettu, että Kirkonkylän sosiaalityöistä ja teknisestä toimistosta tullaan luopumaan ja tämän osalta päätös luopumisesta myymällä on tehty. Tarpeettomista kiinteistöistä luopuminen vapauttaa strategiakaudella kunnan resursseja ydinkiinteistöjen huoltoon, ylläpitoon sekä tarvittaviin remontteihin.

SUURI KÄYTTÖTARVE		
HUONOKUNTOINEN RAKENNUS	Suuri käyttötarve, huono kunto 2) kehitettävät ja pidettävät rakennukset (palvelutuotantoa varten korjattavat rakennukset)	Suuri käyttötarve, hyvä kunto 1) pidettävät rakennukset (voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa)
	Kunnanvirasto	Kirkonkylän kirjasto
	Kirkonkylän sosiaalityöt ja tekninen toimisto 4) luovuttavat rakennukset, jotka puretaan (tai myydään sellaisenaan) Ei käyttötarvetta, huono kunto	3) kehitettävät rakennukset, joista luovutaan (myynti tai korjaus + myynti) tai niitä kehitetään uuteen toimintaan Ei käyttötarvetta, hyvä kunto
	EI KÄYTTÖTARVETTA	
		HYVÄKUNTOINEN RAKENNUS

4.3.2 Koulut ja päiväkodit

Koulut ja päiväkodit muodostavat Vesilahden kunnan täysimmän nelikentän. Vesilahden varhaiskasvatuksen kiinteistöt ja koulurakennukset ovat keskimäärin tavanomaisella käyttöasteella, mutta niiden tekninen kunto vaihtelee rajusti. Ääripäiksi voidaan lukea esimerkiksi 2010-luvun alkupuolella rakennettu Peiponpellon päiväkotikiinteistö ja vuonna 1920 rakennettu Narvan koulu. Muut nelikentän kiinteistöt jakautuvat tekniseltä kunnoltaan tasaisesti riviin mittarille tyydyttävästä kiitettävään. Koska kaikille kiinteistöille on vähintäänkin tavanomainen käyttötarve, voidaankin todeta, että kunnan tulee strategiakauden aikana keskittyä siihen, kuinka keskimääräistä huonompikuntoisille kiinteistöille saadaan varattua sellaiset resurssit, jotta päiväkotikiinteistöjen keskimääräistä kuntoa saadaan kehitettyä.

		SUURI KÄYTTÖTARVE		
HUONOKUNTOINEN RAKENNUS	Suuri käyttötarve, huono kunto 2) kehitettävät ja pidettävät rakennukset (palvelutuotantoa varten korjattavat rakennukset)	Suuri käyttötarve, hyvä kunto 1) pidettävät rakennukset (voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa) Satumetsän päiväkotiki Peiponpellon päiväkotiki Narvan monitoimitalo Ylämäen liikuntahalli		HYVÄKUNTOINEN RAKENNUS
	4) luovuttavat rakennukset, jotka puretaan (tai myydään sellaisenaan) Ei käyttötarvetta, huono kunto	3) kehitettävät rakennukset, joista luovutaan (myynti tai korjaus + myynti) tai niitä kehitetään uuteen toimintaan Ei käyttötarvetta, hyvä kunto		
		EI KÄYTTÖTARVETTA		

4.3.3 Sote-kiinteistöt

Hyvinvointialueiden aloittaessa varsinaisen toimintansa vuoden 2023 alusta, on sotekiinteistöjen osalta salkutus mielenkiintoinen. Kaikki kolme sote-kiinteistöä ovat vuokrattu hyvinvointialueelle. Terveyskeskuksen ja paloaseman osalta kiinteistöjen tulevaisuuden määrittää jatkossa hyvinvointialueen tahtotila ja intressit kunnan alueella. Koska terveyskeskus koetaan hyväkuntoiseksi rakennukseksi voisi kunta kehitellä tilaan muuta käyttöä, mikäli hyvinvointialueen toiminta ei tiloissa jatkuisikaan. Terveyskeskuksen ja paloaseman osalta hyvinvointialueiden vuokrasopimus on kuitenkin voimassa ainakin vuoden 2025 loppuun saakka, joten kunnalla on hyvin aikaa varautua hyvinvointialueen myöhemmin tekemiin päätöksiin. Paloaseman osalta kunnan on syytä harkita kiinteistöstä luopumista sen tavanomaista heikomman kunnan ja huonon soveltuvuuden kunnan muuhun toimintaan vuoksi, mikäli hyvinvointialue ei jatka kiinteistön vuokrasopimusta ensimmäisen kauden jälkeen.

SUURI KÄYTTÖTARVE		
HUONOKUNTOINEN RAKENNUS	Suuri käyttötarve, huono kunto 2) kehitettävät ja pidettävät rakennukset (palvelutuotantoa varten korjattavat rakennukset)	Suuri käyttötarve, hyvä kunto 1) pidettävät rakennukset (voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa) Kirkonkylän palveluasuntola Terveyskeskus
	Kirkonkylän vanha paloasema 4) luovuttavat rakennukset, jotka puretaan (tai myydään sellaisenaan) Ei käyttötarvetta, huono kunto	3) kehitettävät rakennukset, joista luovutaan (myynti tai korjaus + myynti) tai niitä kehitetään uuteen toimintaan Ei käyttötarvetta, hyvä kunto
EI KÄYTTÖTARVETTA		

4.3.4 Virkistyskiinteistöt

Virkistyskiinteistöjen osalta kiinteistöjä varjostaa niiden keskimääräistä vähäisempi käyttötarve. Toisaalta virkistyskäyttöön tarkoitettut rakennukset ovat keskimääräistä parempikuntoisia ja monella näistä (=kotarakennukset) on myös alhaiset ylläpitokulut. Virkistyskiinteistöt voidaan lukea osaksi kunnan vetovoimaa etenkin työikäisten ja perheellisten keskuudessa. Mikäli virkistyskiinteistöjä tai niiden tarjoamia palveluita ei tarjottaisi kuntalaisille, voisi se vähentää kunnan vetovoimaa niiden kuntaan muuttavien keskuudessa, jotka arvostavat etenkin Vesilahden maaseutumaista kuntakuvaa.

SUURI KÄYTTÖTARVE		
HUONOKUNTOINEN RAKENNUS	Suuri käyttötarve, huono kunto 2) kehitettävät ja pidettävät rakennukset (palvelutuotantoa varten korjattavat rakennukset)	Suuri käyttötarve, hyvä kunto 1) pidettävät rakennukset (voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa)
	Narvan urheilukentän huoltorakennus Anttilanvuoren kota	Harjulan kota Narvan kota
	Lammasniemen leirikeskus	HYVÄKUNTOINEN RAKENNUS
	4) luovuttavat rakennukset, jotka puretaan (tai myydään sellaisenaan) Ei käyttötarvetta, huono kunto	3) kehitettävät rakennukset, joista luovutaan (myynti tai korjaus + myynti) tai niitä kehitetään uuteen toimintaan Ei käyttötarvetta, hyvä kunto
EI KÄYTTÖTARVETTA		

4.3.5 Muut kiinteistöt

Muiden kiinteistöjen osalta nelikenttä on yhtä jakaantunut, kuin nelikenttään jaettujen kiinteistöjen käyttötarkoituksin. Yhtenäistä suuntaa käyttötarpeelle tai tekniselle kunnolle ei voida vetää. Toisaalta näiden kiinteistöjen tarpeellisuutta tuleekin harkita jokaisen kiinteistön kohdalla erikseen. Yleisesti voidaan kuitenkin todeta, ettei kunnan lähtökohtaisesti ole kannattavaa omistaa sellaisia kiinteistöjä, joille ei voida osoittaa edes tavanomaista käyttötarvetta. Edeltävää tulee punnita huomioida huolimatta siitä, onko kiinteistö hyvä- vaiko huonokuntoinen, sillä tyhjäkäytöllä oleviin kiinteistöihin kohdistuu turhia ylläpitokuluja.

		SUURI KÄYTTÖTARVE			
HUONOKUNTOINEN RAKENNUS	<p>Suuri käyttötarve, huono kunto 2) kehitettävät ja pidettävät rakennukset (palvelutuotantoa varten korjattavat rakennukset)</p> <p style="text-align: center;">Sotaveteraanitalo</p> <p style="text-align: right;">Tapolan tuppa</p>	<p>Suuri käyttötarve, hyvä kunto 1) pidettävät rakennukset (voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa)</p> <p style="text-align: center;">Peiponpellon väestönsuoja</p> <p style="text-align: center;">Varasto (uusi)</p>	HYVÄKUNTOINEN RAKENNUS		
	<p>4) luovuttavat rakennukset, jotka puretaan (tai myydään sellaisenaan)</p> <p>Ei käyttötarvetta, huono kunto</p> <p style="text-align: center;">Tapolan pirtti</p> <p style="text-align: right;">Aittakahvila</p> <p style="text-align: right;">Tuulikallio</p>	<p>3) kehitettävät rakennukset, joista luovutaan (myynti tai korjaus + myynti) tai niitä kehitetään uuteen toimintaan</p> <p>Ei käyttötarvetta, hyvä kunto</p> <p style="text-align: center;">Ristinveräjä</p>			
		EI KÄYTTÖTARVETTA			

4.4 Salkutus - nelikentästä kolmeen salkkuun

Tässä luvussa luokitellaan kolmeen salkkuun edellisessä luvussa nelikenttään jaotellut kiinteistöt.

Alla olevassa kuviossa 8 näkyy korostettuna tässä kappaleessa käsiteltävä

kiinteistöstrategiaprosessin vaihe.



KUVIO 8. Tässä kappaleessa käsiteltävät kiinteistöstrategiaprosessin vaiheet.

Pitkäjänteisen ja kannattavan kiinteistönpidon perustaksi kunnan tulee tuntee oman rakennuskantansa määrä, arvo, kunto ja käyttötarve pitkälle tulevaisuuteen. Tässä kappaleessa kunnan kiinteistöt ja toimitilat tuodaan nelikenttään. Nelikenttä on rakennettu kunnalta saatujen käyttötarvetietojen ja toimitilojen teknisen kuntoa yhdistämällä. Näin ollen kukin kiinteistökohte on sijoitettu nelikenttään seuraavasti: (1) suuri käyttötarve vs. vähäinen käyttötarve sekä (2) hyväkuntoinen rakennus vs. huonokuntoinen rakennus.

Tältä pohjalta kunnan kohteet on voitu jakaa seuraaviin kategorioihin:

A. pidettävät rakennukset sisältäen

- sellaiset, joita voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa
- sellaiset, joita tulee palvelutuotantoa varten korjata

B. selvitettävät rakennukset, joiden kohtaloa täytyy lähemmin tarkastella strategiakauden aikana. Strategiakaudella tämän salkun sisältö tulee jakaa joko pidettäviin tai luovuttaviin rakennuksiin.

C. luovuttavat rakennukset,

- joista voidaan kuitenkin saada myyntituloja tai ne voidaan luovuttaa vastikkeetta eteenpäin
- joiden myynnistä ei ole oletettavissa realistista myyntituloa, niiden luopuminen vastikkeetta ei ole mahdollista ja niistä siten luovutaan purkamalla

Huom. käytännössä mikä tahansa kiinteistö voidaan kuitenkin nelikentän luokittelusta huolimatta siirtää kehitettävien kiinteistöjen koriin.

Nelikenttään on tuotu kunnan kiinteistöt tarve–kunto-akselilla. Strategiakauden aikana on tarkoituksenmukaista, että kunta ryhtyy selvittämään ja laatimaan – *kiinteistöistä riippuen* – luopumissuunnitelmaa tai kehittämissuunnitelmaa seuraavien kenttien kohteista: (A) kehitettävät ja pidettävät rakennukset, (B) kehitettävät rakennukset, joista luovutaan tai niitä kehitetään uuteen toimintaan sekä (C) luovutettavat rakennukset, jotka myydään tai puretaan.

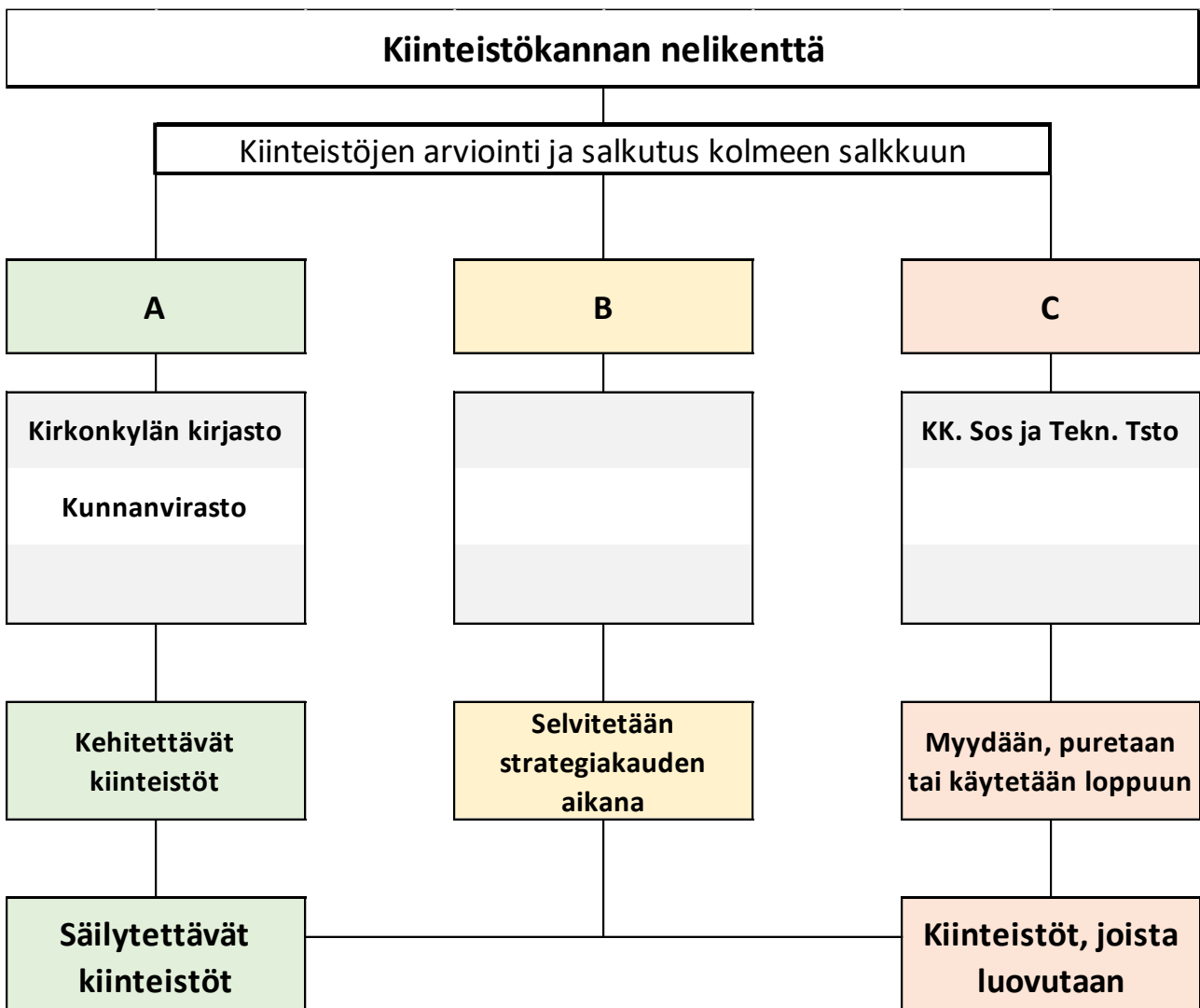
Käytännössä osa kiinteistöistä voidaan myydä, osa purkaa tai jotain kiinteistöä voidaan jalostaa esimerkiksi uuteen käyttötarkoitukseen. Valintojen tulisi pohjautua kunnan strategiaan linjauksiin sekä esimerkiksi kunnan palveluverkkoanalyysiin.

4.5 Kunnan kiinteistöjen salkutus

4.5.1 Vesilahden kunnan ydinkiinteistöt

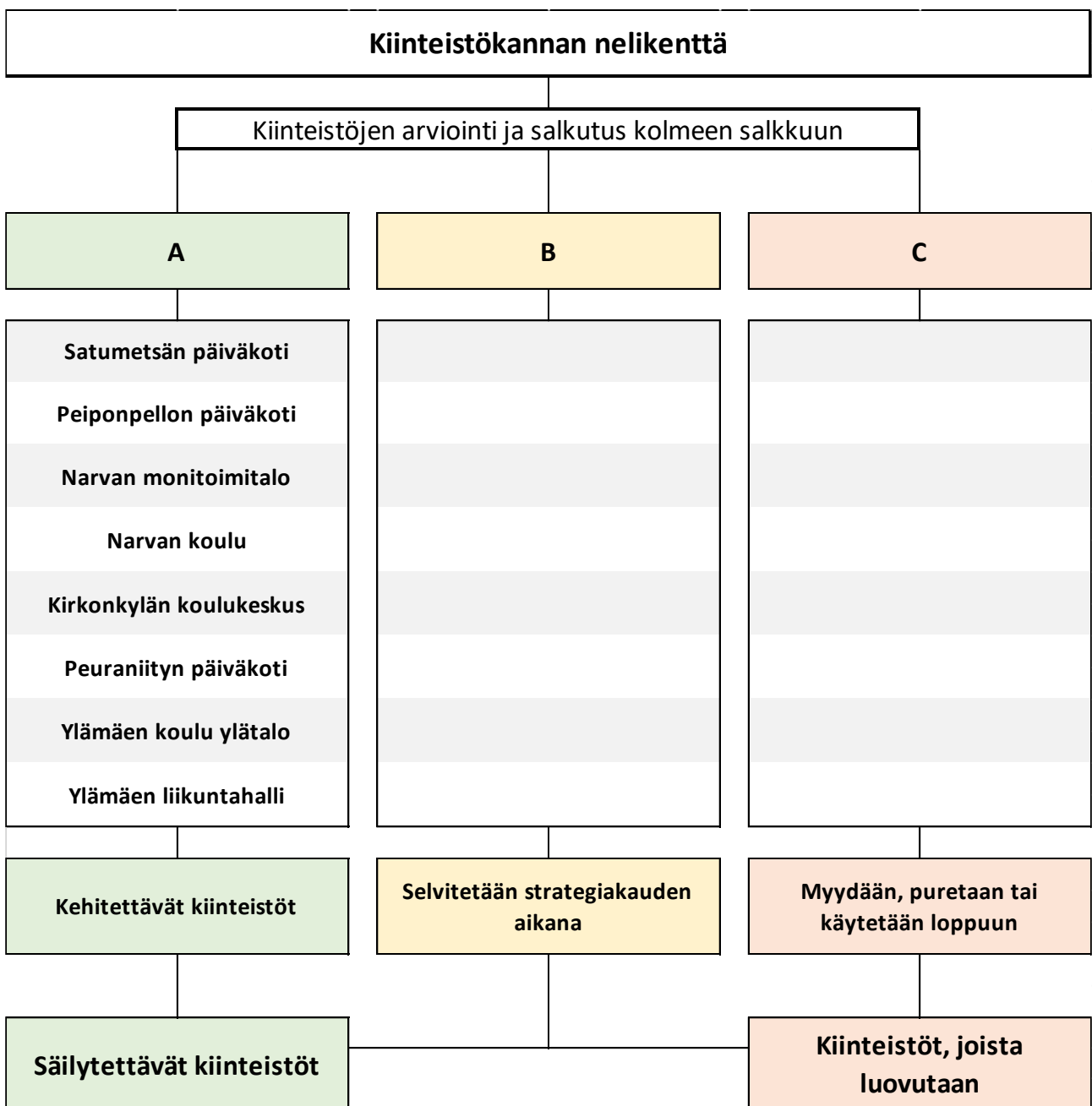
Vesilahden kunnan ydinkiinteistöjen osalta salkutus noudattelee nelikentän jakaumaa. Jotta kunta voi vastata sille laissa asetettuihin velvollisuuksiin, tulee sillä olla tarvittavat toimitilat palveluiden tuottamiseen ja suunnittelemiseen. Tällaisia velvollisuuksia varten onkin selvää, että kunnalla on virasto, jossa on työntekijöiden työpisteet ja jossa kuntalaiset voivat käydä hoitamassa tarpeellisia asioitaan. Vastaavasti kirjastotoiminnan järjestäminen kuuluu laissa asetettuihin velvollisuuksiin ja toisaalta kirjastopalveluiden tuottaminen lisää myös kunnan vetovoimaa.

Kirkonkylän sosiaali- ja tekninen toimisto ei toisaalta vastaa kunnan tarpeita käyttötarpeeltaan tai kunnoltaan. Jotta Vesilahden kunta voi keskittyä palveluiden tuottamiseen myös jatkosta, pyritään turhista kiinteistöistä luopumaan nopealla aikataululla.



4.5.2 Koulut ja päiväkodit

Vesilahden kunta on tehnyt päiväkotien ja koulujen osalta palveluverkkoselvityksen vuonna 2022. Raportissa on arvioitu varhaiskasvatuksen ja koulukiinteistöjen tarvetta vuoteen 2030 saakka. Raportin perusteella sekä oppilasmäärä tulee laskemaan vuoteen 2030 mennessä noin 50 oppilaalla. Toisaalta taas varhaiskasvatuksen tarve on kasvava ainakin vuoteen 2030 saakka, joten koulut ja päiväkodit on syytä säilyttää ja pitää hyväkuntoisina. Toisaalta tämä tarkoittaa esimerkiksi ainakin Narvan ja Ylämäen koulujen osalta lähestyviä korjaustoimenpiteitä, jotta niiden käyttökunto ja terveellisyys saadaan varmistettua.



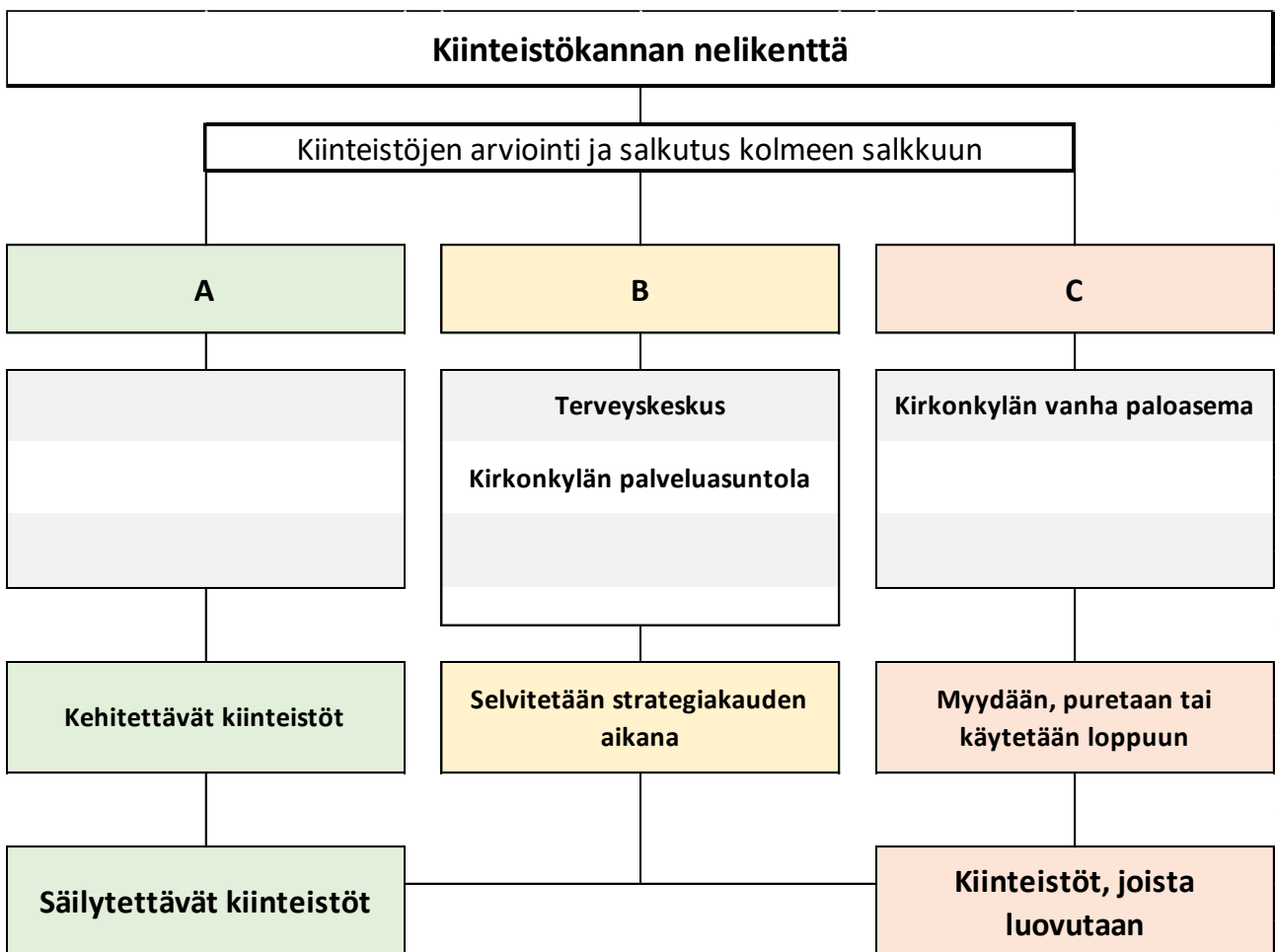
4.5.3 Sote-kiinteistöt

Sote-kiinteistöjen osalta kunnan tulee seurata hyvinvointialueen linjauksia vuokrauksen osalta.

Paloaseman osalta on jo tunnistettu, ettei kunnalla lähtökohtaisesti ole sille käyttöä, mikäli hyvinvointialue ei sen vuokrasopimusta syystä tai toisesta aio jatkaa. Paloasema onkin luovutaan-salkussa, sillä käytännössä vuokrausehtoon perustuva omistushalukkuus paloaseman osalta tarkoittaa rakennuksen loppuun käyttämistä.

Myös terveyskeskuksen ja palveluasuntolan kohtalot riippuvat hyvinvointialueen linjauksista.

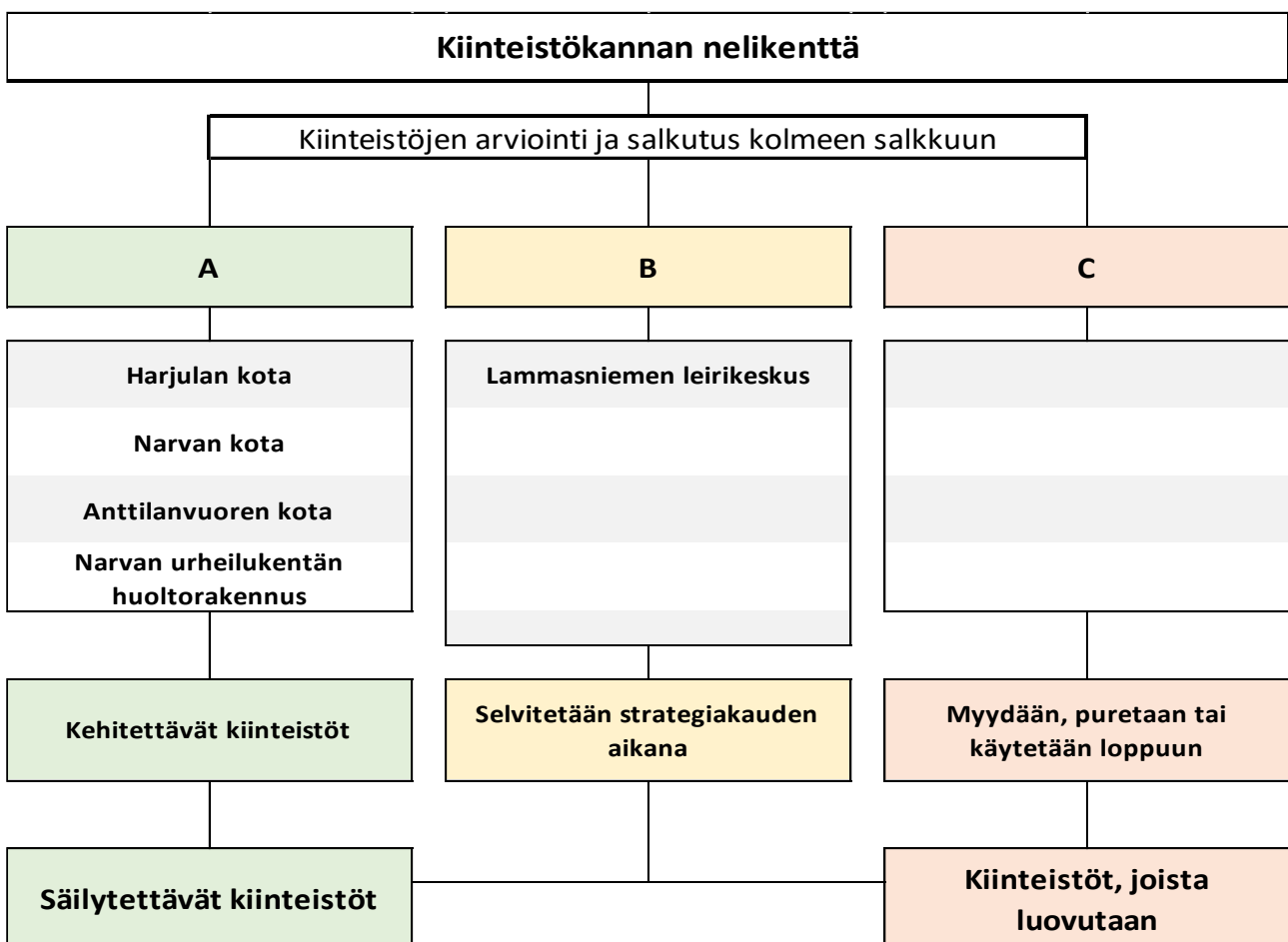
Kunnan tulee selvittää strategiakauden aikana se, voisiko terveyskeskuksen tiloja käyttää mahdollisesti muuhun toimintaan, mikäli vuokrasuhde ei jatku ensimmäisen vuokrakauden jälkeen. Selvitettävänä vaihtoehtoina tulevaisuuden toiminnalle tiloissa voidaan pitää esimerkiksi päiväkotitoimintaa tai kunnanvirastoa. Samoin myös palveluasuntolan tilojen hyötykäyttöä tulee punnita jo etukäteen strategiakauden alkupuolella.



4.5.4 Virkistyskiinteistöt

Virkistyskiinteistöjen osalta kunnan on järkevää säilyttää ainakin kotarakennukset sekä urheilukentän huoltorakennus. Kodat ovat päivisin päiväkotien ja koulujen käytössä, joten ne tukevat myös varhaiskasvatuksen sekä koulujen toimintaa ja kunnan ympäristökasvatussuunnitelman tavoitteita. Urheilukentän huoltorakennus taas on tarpeellinen kunnan tuottamien liikuntamahdollisuuksien vuoksi ja urheilumahdollisuuksien (=kentän) ylläpidon varmistamiseksi.

Lammasniemen leirikeskuksen osalta kunta puntaroi strategiakaudella leirikeskuksen omistamisen mielekkyyttä. Jos leirikeskuksesta saatavat tulot ovat menoja suuremmat, on jo tällä perusteella leirikeskuksen säilyttäminen lähtökohtaisesti järkevää. Mikäli leirikeskuksesta saatavat tulot eivät kata menoja, eikä kunnalla itsellään ole leirikeskukselle käyttöä, tulee harkittavaksi se, voisiko leirikeskuksesta luopua esimerkiksi myymällä se toiselle toimijalle. Toisaalta leirikeskus osaltaan vastaa Vesilahden kunnassa virkistyskiinteistöjen tarpeeseen ja lisää osaltaan kunnan vetovoimaa ja kuntalaisten harrastus- tai vapaa-ajanviettomahdollisuuksia.



4.5.5 Muut kiinteistöt

Muiden kiinteistöjen osalta Peiponpellon väestönsuoja ja varasto (=tekninen varikko) sijoitetaan säilytetään-salkkuun. Väestönsuojan järjestäminen on tiedostettu välttämättömäksi toimenpiteeksi ja kunnan tehtäväksi, joten vaikkei väestönsuojalla akuuttia tarvetta olekaan, tulee sellainen olla hätätilanteita varten. Teknisten palveluiden järjestämisen kannalta taas varaston säilyttäminen on käytännössä pakollista.

Tuulikalliosta luovutaan, sillä tiloissa nyt järjestettävä toiminta voidaan siirtää muihin kiinteistöihin ja kiinteistö voitaisiin myydä kokonaisuutena vielä pois, sen ollessa keskimäärin tyydyttäväkuntoinen.

Ristinveräjän kiinteistössä on aikojen saatossa ollut erilaisia toimintoja, kuten päiväkotia, panimoa, kylätaloa, senioritaloa, nuorisotilaa ym. Toisaalta tilat koetaan hyväkuntoisiksi ja niihin voitaisiin kehittää tai siirtää uutta toimintaa, esimerkiksi luovuttavassa Tuulikalliossa nyt tapahtuva toiminta.

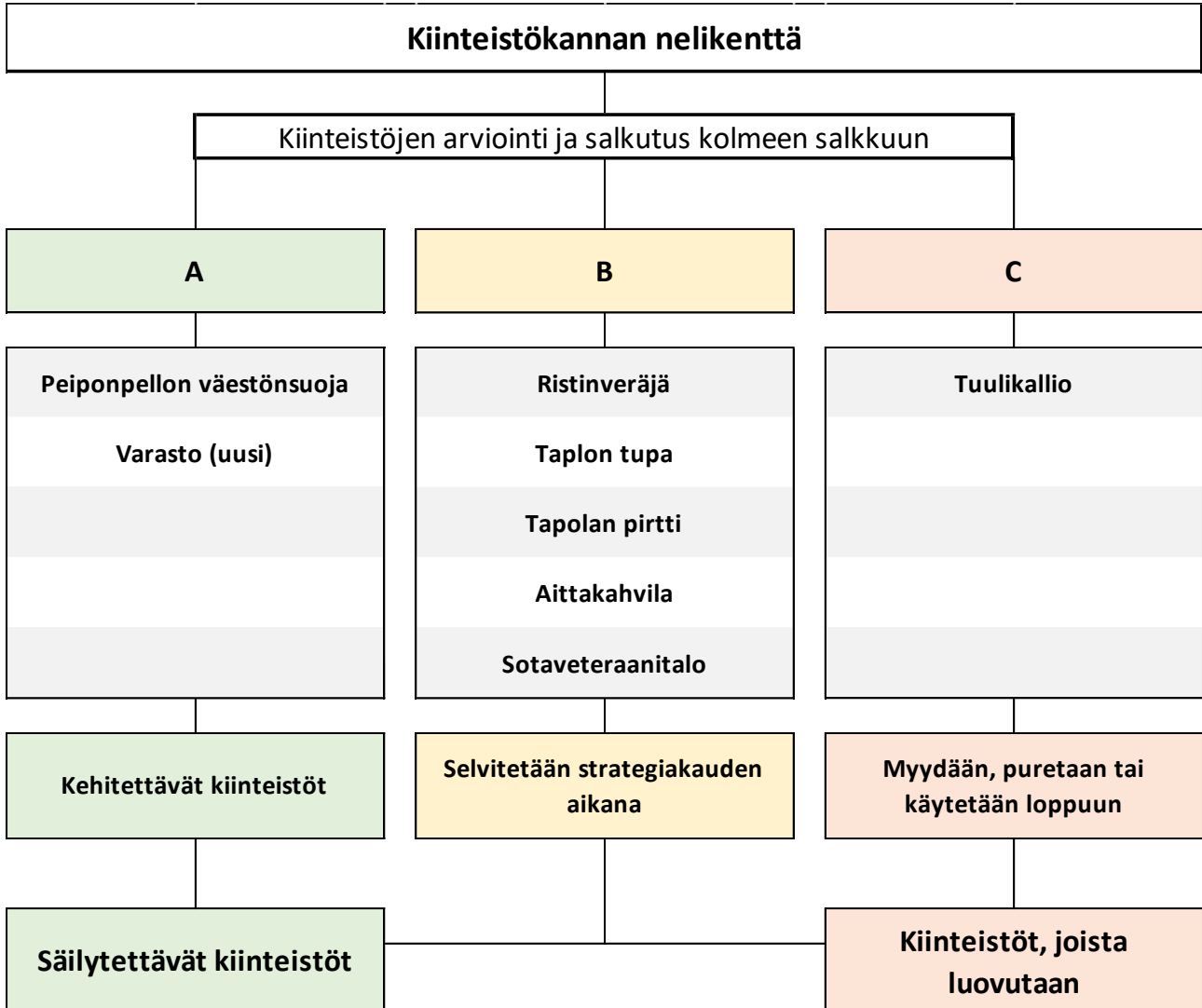
Tapolan tupa ja pirtti ovat nyt vuokrattuina ulkopuolisille toimijoille ja mikäli vuokrasuhteet jatkuvat (voitollisina tai vähintään kulut ja korjausvelan kattavina) voidaan tilan omistussuhdetta jatkaa jatkossakin. Mikäli tiloista saatava vuokra ei kata menoja, tulee strategiakauden aikana selvittää se, voisiko tiloja kaupata esimerkiksi niille toimijoille, jotka nyt tiloissa toimivat.

Aittakahvilalle ei ole todellista käyttöä ja se on ollut kylmillään ja tyhjänä muutaman vuoden ajan. Tiloissa on toiminut aiemmin esimerkiksi kouluikäisten ylläpitämä kesäkahvila. Vaikka rakennus onkin vanha ja sen omistamiseen voi liittyä tunnesiteitä, tulee kunnan harkita vakavasti, voisiko tilaan kehittää muuta käyttöä tai siitä luopua esimerkiksi myymällä se.

Sotaveteraanitalon osalta kunta on vuokrannut kaikki omistamansa rivitaloasunnot vuokralaisille ja kysyntää vuokra-asumiselle kunnan näkökulmasta olisi myös jatkossa. Mikäli vuokraustoiminnasta saatava vuokratuotto on positiivista, on kunnan syytä jatkaa vuokraustoimintaa myös jatkossa. Toisaalta tilojen kunto on todettu vain välttäviksi, joten korjaustarve kasvaa jatkossa.

On kuitenkin tunnistettu, että kunnalla on suhteellisen vähän vuokra-asuntoja tarjottavana ja kunnan kiinteistöstrategiaseminaarissa toteutetun kyselyn mukaan vuokra-asunnoille olisi suurempikin tarve, vaikkei kunnalla olekaan lakisääteistä velvollisuutta järjestää vuokra-asumista

(=omistaa ja vuokrata vuokra-asuntoja). Kunnan harkittavaksi jääkin se, kuinka vuokra-asumisen tarvetta katetaan Vesilahdessa (mahdollistetaanko kaavoituksella ja infran luomisella vuokra-asumisen rakentamista vai tekeekö kunta itse, jos markkinavetoista ratkaisua ei löydy).



4.6 Askelmerkit kiinteistöstrategian toteuttamiseksi

Kiinteistöstrategian täytäntöönpanon ja toimenpideaikataulutuksen tavoitteena on saada kohtuullinen varmuus siitä, että tehtävät hoidetaan kunnassa niin kuin ne on suunniteltu hoidettavaksi, ja että hyväksytyyn kiinteistöstrategian toteutuminen onnistuu.

Kunnan päätöksentekuelimet päättävät tavoitteiden toteuttamiseen tarvittavasta kiinteistöstrategiasta. Strategia tarkistetaan strategiakausittain tai toimintaympäristössä tapahtuvien oleellisten muutosten vuoksi. Strategian toteuttamiseen tarvittavat vuositasoinn toiminnalliset tavoitteet ja tehtävät on hyvä määritellä vuosittain kunnan toiminta- ja

taloussuunnitelmassa/vuosisuunnitelmassa. Suositeltavaa on, että tavoitteiden toteutumista seurataan tilivuositain toimintakertomuksessa.

Kun investoinnit ja tulevaisuuden askelmerkit määritellään edellä kerrotun mukaisesti, käy helposti niin, että investoinnit painottuvat ohjelmakauden alkuvuosille. Siksi on perusteltua määritellä kunnan investointien taloudellinen kantokyky, johon investoinnit tulee jaksottamalla sopeuttaa. Tässä luvussa edellä käsitellyt kunnan kiinteistöstrategiakauden suunnitelmat on pyritty jaksottamaan strategiakaudelle. Kuitenkin moni investointi ja kiinteistötoimen kehittämistoimenpide on kunnan toiminta, kunnan kokonaistalous sekä kiinteistöjen tekninen tila huomioiden tarkoituksenmukaista sijoittaa strategiakauden alkupäähän.

4.7 Tulevaisuuden kiinteistökanta ja toimenpideaikataulu

Kiinteistöstrategian ydintavoitteena on tuottaa hyödyllinen kuvaus siitä, millainen kunnan tulevaisuuden kiinteistökanta on ja millaisella toimenpideaikataululla siihen on tarkoitus päästä. Toimenpiteet on tässä strategiassa jaoteltu siten, että toimenpiteet esitellään kunkin kategorian (*pidetään, selvitetään, luovutaan*) osalta erikseen.

Myös kiinteistöstrategialle on osoitettu omat askelmerkit jaettuina vuosille. Esimerkiksi strategiakauden päätteeksi tulee arvioida strategian toteutuminen sekä toteutumisen/toteutumatta jättämisen vaikutukset uuden strategian luomiseksi.

Tässä luvussa on pyritty esittämään konkreettiset askelmerkit koko kiinteistöstrategiakauden (2024–2028) ajalle siten, että kunta pääsee kiinteistökannan mitoittamisessa ja johtamisessa tavoitteeseensa strategiakauden aikana. Huomion arvoista on, että johtuen kiinteistöjen suuresta kokonaismäärästä, tulee kiinteistöille tehdä strategiakauden alkupäessä kollektiivisesti kuntoarvioita tulevaisuuden toimenpiteiden selvittämiseksi.

Toisena suurena strategisena linjauksena kunnan tulee käynnistää selvitys hakekaukolämpöjärjestelmistä. Järjestelmien keskimääräinen käyttöikä on noin 20 vuotta ja vanhimpien järjestelmien (asennettu 2005) käyttöikä tulee strategiakaudella päätökseen. Kunnan tulee kuntastrategiaansa peilaten käynnistää selvitys siitä, mikä on kunnan seuraava askel lämmitysjärjestelmien osalta. Vuoden 2023 päätteeksi kunnan sopimus kaukolämpöyhtiön kanssa on loppumassa ja kriittistä on, että selvitystyö käynnistetään ensi tilassa. Selvittettäviä vaihtoehtoisia järjestelmiä voivat olla esimerkiksi maalämpö- tai vesi-

ilmalämpöpumpputjärjestelmät.

KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027	2028
KIINTEISTÖSTRATEGIA	Kiinteistöstrategia on valmis ja se on hyväksytty valtuustossa.		Kiinteistöstrategian toimeenpano, toteutumisen seuranta, toimintaympäristön seuranta sekä tarvittavat toimenpiteet	Kiinteistöstrategian toimeenpano, toteutumisen seuranta, toimintaympäristön seuranta sekä tarvittavat toimenpiteet	Kiinteistöstrategian toteutumisen tarkastelu, tarvittaviin toimenpiteisiin ryhtyminen ja uuden strategian päivittämisen aloittaminen.	Kiinteistöstrategian päivittämisen ja päivitetyn kiinteistöstrategian (kausi 2028–2032) hyväksyminen
Lämmitystapa-muutosten suunnittelu, skenaariot	Hakekaukolämmön sopimuskausi loppumassa. Kunta aloittaa selvitystyön siitä, millä muilla tavoin hakekaukolämmön perässä olevia kiinteistöjä voidaan lämmitellä.	Lämmitysjärjestelmä-muutosten skenaarioselvitykset. Mahdollinen muutossuunnittelu skenaarioselvityksistä valittu toimintatavan pohjalta.	Toimenpiteet skenaarioselvityksen mukaisesti siten. Mahdollisesti uusien järjestelmien hankinta ja rakennustyöt			

Mikäli konkreettisia toimenpiteitä ei saada jonkin kohteen osalta toteutettua, on tärkeää, että kunta linjaa tällaisessa tilanteessa sen, milloin tilannetta palataan tarkastelemaan uudelleen.

4.7.1 Pidettävät kiinteistöt

Pidetään -kategorian kiinteistöjen toimenpiteet vuosille jaettuna on esitetty jäljempänä.

Työntekijöille järjestetyssä kyselyssä oli tullut ilmi, että osa työntekijöistä saa oireita joissain kunnan omistamissa kiinteistöissä. Kyselyn tuloksena ei saatu kuitenkaan selville niitä tiloja, joissa oireilua tapahtuu. Kunnan tuleekin strategiakauden aikana järjestää yleisellä tasolla tarvittavat sisäilmaan liittyvät tutkimukset, jotka kohdistetaan niihin tiloihin, joissa oireilua tiedetään tapahtuvan. Tämän selvittämiseksi kunnan on tehtävä tarvittavat kyselyt tilojen käyttäjille.

Muuten kunnan pidettäväksi määritellyt tilat ovat yleisesti ottaen melko hyväkuntoisia ja niille on tehty tasaisesti tarvittavia kunnostustoimenpiteitä. Kunnan tulee kuitenkin kiinnittää huomiota niiden tilojen kunnostamiseen, joiden edellisestä suuremmasta remontista tulee strategiakautta ennen tai strategiakauden aikana kuluneeksi yli 20 vuotta. Tällaisia tiloja ovat muun muassa Narvan koulu, kunnanvirasto ja Ylämäen koulun ylätalo. Samoin tulee toimia niiden kiinteistöjen osalta, joille ei vielä elinkaaren aikana ole tehty suurempaa remonttia ja joiden valmistumisesta on kulunut yli 20 vuotta. Tällaisia tiloja ovat esimerkiksi urheilukentän huoltorakennus sekä (uusi) varasto.

Muiden rakennusten osalta keskitytään pääasiassa tavanomaisiin huoltotoimenpiteisiin sekä jo päätettyjen toimenpiteiden loppuunsaattamiseen. Rakennuksille teetetään myös tarvittavin osin kuntoarvioita tulevaisuuden korjaustarpeiden määrittämiseen. Kuntoarvioiden teettämisessä kunnan on syytä niputtaa useampia (saman käyttötarkoituksen) kiinteistöjä yhdeksi kokonaisuudeksi, jolloin kilpailutuksessa voidaan saada kustannussäästöä synergiaedun mukaisesti.

KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Kirkonkylän kirjasto	Aurinkopaneelien asennus, kokoushuoneen ja infon välisen seinän äänieristys	Ylläpito huoltosuunnitelman mukaisesti. Tarvittavien paikallisten korjausten tekeminen. Kymmenvuotistakuiden seuraaminen strategiakauden loppupuolella.				
Kunnanvirasto	Tavanomainen ylläpito huoltosuunnitelman mukaisesti.	Korjaustoimenpiteiden suunnittelu julkisivun kunnostamisen, vesikatteen uusimisen ja alapohjan roskien poiston osalta	Julkisivujen kunnostaminen, vesikatteen uusiminen ja rakennus pohjan jätteiden poistaminen kuntoarvioportin (2021) mukaisesti			
Satumetsän päiväkatu	Julkisivun huoltomaalaus, ilmalämpöpumppujen asentaminen	Ylläpito huoltosuunnitelman mukaisesti.			Kuntoarvion teettäminen.	Jatkotoimenpiteet kuntoarvion perusteella.
Peiponpellon päiväkatu	Puuosien huoltomaalaus, lukituksen uusiminen	Ylläpito huoltosuunnitelman mukaisesti.				
Narvan monitoimitalo	Ylläpito huoltosuunnitelman mukaisesti.					
Narvan koulu	Monitoimitalon puuosien huoltomaalaus, vanhojen rakennusosien sähköjen ja valaistuksen modernisointi	Kattojen pesu. Laajemman kuntoarvion teettäminen vanhan rakennuksen osalta. Jatkotoimenpiteet kuntoarvion perusteella.	Kuntoarvion mukaiset toimenpiteet -> hankesuunnitelman laatiminen korjauslaajuuden mukaisesti. Korjaustoimenpiteiden suunnittelu.	Alapohjan jätteiden poistaminen ja hankesuunnitelman mukaiset korjaustoimenpiteet		
Kirkonkylän koulukeskus	Varavoimajärjestelmän hankinta, aurinkosähköjärjestelmän hankinta, luokkahuoneremonttien aloittaminen yläkoulun vanhalla puolella (jatkuva investointi 2023-2025), vanhan ilmanvaihdon uusiminen.	Aurinkosähköjärjestelmän kanssa samanaikaisesti kattoturvatuotteiden uusiminen vaurioltuneilta osin sekä akuutit katon huoltotoimenpiteet, esim. huoltomaalaukset.			Edeltävinä vuosina tehtyjen remonttien takuu aika. Ylläpito huoltosuunnitelman mukaisesti.	Ylläpito huoltosuunnitelman mukaisesti.
Peuranityn päiväkatu	Sisäänvuokrattava kiinteistö - ei korjausvastuuta. Menetellään vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.					
Ylämäen koulu yläkatu	Luokkahuoneremontin suunnittelu, sähkölaitteiston tarkastus ja suunnitelmien luominen, pysäköintialueen päällystäminen		Vuonna 2020 tehdyn alapohjan kuntoarvioportin mukaisesti alapohjan puhdistaminen rakennusjätteestä. Alapohjan eristyksen parantamisen suunnittelu ja toteutus samassa yhteydessä.			
Ylämäen liikuntahalli		Kattojen pesu ja kattotutkimuksissa esitetyt paikalliset korjaukset samassa yhteydessä.	Ylläpito huoltosuunnitelman mukaisesti.			
Harjulan kota	Ylläpito ja huoltaminen tarvittavilta osin					
Narvan kota	Ylläpito ja huoltaminen tarvittavilta osin					
Anttilanvuoren kota	Ylläpito ja huoltaminen tarvittavilta osin					
Narvan urheilukentän huoltorakennus		Kuntoarvion teettäminen - tai muulla tavoin korjaustarpeen arviointi. Pääpainona kuntoarviossa julkisivut ja kattorakenteet	Kuntoarvion pohjalta tarvittavien remonttien teettäminen.			
Peiponpellon väestänsuoja	Ylläpito huoltosuunnitelman mukaisesti.					
Varasto (uusi)		Öljylämmityksestä luopuminen. Vaihtoehtoisen lämmitysvaihtoehtojen arviointi. Lämmitystapamuutoksen suunnittelu. Kuntoarvion teettäminen.	Lämmitysremontin hankinta ja toteutus. Kuntoarvioiden pohjalta samassa yhteydessä muut tarpeelliset toimenpiteet.			

4.7.2 Kiinteistöt, joiden tulevaisuus selvitetään

Selvitetään -kategorian kiinteistöjen toimenpideaskelmerkit on esitetty jäljempänä olevassa taulukossa. Selvitettävien kiinteistöjen osalta on tärkeää, että kunta päätyy strategiakauden aikana päättämään sen, kumpaan kategoriaan säilytettävät / luovuttavat mikäkin rakennus kuuluu. Selvitetään -kategorian hyväkuntoisille kiinteistöille voidaan myös pyrkiä keksimään käyttöä, mikäli nykyistä käyttöä tiloissa ei voida tai haluta jatkaa.

Isona osana selvitettävien kiinteistöjen salkkua on hyvinvointialueelle vuokrattujen sote-kiinteistöjen kohtalo. Terveyskeskuksen ja kirkonkylän palveluasunnon osalta kunnan tulee arvioida strategiakaudella vuokrasopimuksen jatkuvuutta siitä näkökulmasta, kuinka todennäköiseltä optiovuoden käyttäminen ja vuokrasopimuksen jatkaminen sen jälkeen näyttää. Asiaan varautukseen kunnan olisi syytä kehittää näille kiinteistöille myös vaihtoehtoja

jatkokäyttöä, mikäli vuokrasopimus ei syystä tai toisesta jatkukaan. Vaihtoehtoista käyttöä onkin jo jonkin verran harkittu terveyskeskukselle, johon on harkittu esimerkiksi päivähoiton tai kunnanviraston toimintojen siirtämistä, mikäli vuokrasopimus päätetään jo ensimmäisen kolmevuotissopimuksen päätteeksi.

Ristinveräjää on kaavailtu kiinteistöksi, johon Tuulikallion toiminta siirretään. Ristinveräjälle tuleekin teettää tarvittavat kuntotutkimukset sekä tehdä toiminnallisten tarpeiden arviointia toimitilamuutosten suunnittelun aloittamiseksi.

Muiden kiinteistöjen kohdalla kunnan tulee harkita kiinteistöjen tarvetta oman toimintansa kannalta tai sitä, voivatko nämä kiinteistöt tukea kunnan tarjoamia palveluita. Lisäksi asumiseen vuokrattu Sotaveteraanitalo olisi syytä pitää käyttökuntoisena varsinkin, mikäli kunta jatkaa vuokraustoimintaa myös jatkossa. Käytännössä sisäpintojen, kiintokalusteiden ja WC-tilojen pintojen (ja vedeneristyksen) käyttöikä alkaa olla tiensä päässä, mikäli remontteja näiden osalta ei ole erikseen joihinkin asuntoihin tehty.

KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<i>Lammasniemen leirikeskus</i>	Julkisivun huoltomaalaus, kalusteiden uusiminen, sisäseinien maalaus	Kuntoarvion teettäminen - tai muulla tavoin korjaustarpeen arviointi. Pääpainona kuntoarviossa kattorakenteet	Jatkotoimenpiteet kuntoarvion mukaisesti. Korjaustoimenpiteiden teettäminen.			
<i>Ristinveräjän kiinteistö</i>	Kuntotutkimusten teettäminen ja tulosten analysointi. Teknisten tarpeiden sekä toiminnallisten tarpeiden (seniorit, nuorisotilat ym.) tarveselvityksen käynnistäminen.	Hankesuunnittelu, suunnittelu ja urakkakilpailutus: Tekniset tilapintojen korjaukset kuntoarvion perusteella ja toiminnalliset tilamuutokset. Tilamuutosten aloittaminen	Tilamuutosten ja pintaremonttien loppuunsaattaminen. Seniori-, nuoriso- ym. Toimintojen siirtäminen urakan valmistuttua.	Ylläpito huolto-ohjelman mukaisesti.		
<i>Tapalan tupa</i>	Punaisen rakennuksen ympäröivä (maapinnan muotoilu, salaojat ja sadevesiputket)	Korjaustarpeiden arviointi kuntoarvioiden tai muun katselmuksen perusteella.				
<i>Tapalan pirtti</i>						
<i>Aittakahvila</i>	Aittakahvilan hirsirakennuksen oikaiseminen	Tarpeen arvioiminen -> tarveselvitys tilan käytöstä. Jatkokäyttömahdollisuuksien tutkiminen lähtökohtaisesti vuokraustoimintaa varten.				
<i>Sotaveteraanitalo</i>	Jatketaan ylläpitoa siten, että rakennus pysyy asuttavassa kunnossa. Selvitettävä kuntoarvioin, kuinka paljon rakennuksessa korjausvelkaa					

4.7.3 Kiinteistöt, joiden tulevaisuus riippuu HVA:n päätöksistä

Kunnan tulee aloittaa selvitystyö mahdollisesta jatkokäytöstä näiden selvitettävien kiinteistöjen osalta, jotka ovat hyvinvointialueelle vuokrattuja ja joista saadaan korkeaa vuokratuottoa.

Hyvinvointialueelle on vuokrattu myös paloasema, mutta paloaseman kiinteistön osalta kunnan selvänä tahtotilana on luopua kiinteistöstä, mikäli HVA ei vuokrasopimustaan jatka. Paloasemaa käsitelläänkin luovuttavana kiinteistönä strategiatasolla.

Terveyskeskus ja sen jatkokäyttö on kunnan kannalta kriittisempi, sillä suuren kiinteistön ylläpitokulut ovat korkeat. Tiloihin voidaan sijoittaa esimerkiksi kunnantalo (virastotoimintaa) tai varhaiskasvatuksen tiloja, mutta selvää on, ettei lähes 4000 m² suuruisia tiloja saada täytettyä vain edellä mainituilla toimijoilla. Kunnan tuleekin selvittää sitä, voisiko tiloja olla mahdollista vuokrata esimerkiksi yrityksille.

KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<i>Terveyskeskus</i>	Lukituksen uusiminen	Ylläpito HVA:n kanssa tehdyn vuokrasopimuksen mukaisesti. Arvioidaan vuokrasopimuksen jatkuvuuden todennäköisyys ja selvitetään jatkokäyttömahdollisuuksia. Laaditaan jatkokäyttömahdollisuuksien perusteella selvitys siitä, kuinka toimitaan, jos HVA ei jatka vuokrasopimusta.		HVA:n vuokrasopimuksen optiovuosi	Jatko HVA:lle vuokrattavana tilana tai vaihtoehtoisesti muuta toimintaa, esim. päiväkotina, kunnanvirastona tai vastaavana tilana.	Jatko HVA:lle vuokrattavana tilana tai vaihtoehtoisesti muuta toimintaa, esim. päiväkotina, kunnanvirastona tai vastaavana tilana.
<i>Kirkonkylän palveluasuntola</i>	Ylläpito HVA:n kanssa tehdyn vuokrasopimuksen mukaisesti. Arvioidaan vuokrasopimuksen jatkuvuuden todennäköisyys ja selvitetään jatkokäyttömahdollisuuksia. Laaditaan jatkokäyttömahdollisuuksien perusteella selvitys siitä, kuinka toimitaan, jos HVA ei jatka vuokrasopimusta.			HVA:n vuokrasopimuksen optiovuosi	Jatko HVA:lle vuokrattavana tilana tai vaihtoehtoisesti muuta toimintaa.	Jatko HVA:lle vuokrattavana tilana tai vaihtoehtoisesti muuta toimintaa.

4.7.4 Luovuttavat kiinteistöt

Luovutaan -kategorian kiinteistöt voidaan yleisellä tasolla jakaa myytäviin, ilmaiseksi luovuttaviin ja purettaviin kiinteistöihin. Kunnan kannalta tärkeintä olisi pyrkiä luopumaan rakennuksista ensisijaisesti joko myymällä tai joissain tapauksissa jopa lahjoittamalla pois ilmaiseksi esimerkiksi kyläyhteisöjen tai viereisten tonttien omistajien käyttöön. Kunnan tulee päättää kunkin kiinteistön osalta pikaisesti luopumissuunnitelma, jotta turhia ylläpitokuluja voidaan karsia ja kiinteistöjen ylläpitoon liittyviä kuluja keventää.

Ensimmäisenä luovutaan kirkonkylän sosiaali- ja teknisestä toimistosta. Kunta on jo tehnyt myyntipäätöksen, joten tilat laitetaan myyntiin joko huutokaupan tai kiinteistönvälittäjän kautta.

Paloaseman kohdalla tilannetta punnitaan uudestaan hyvinvointialueen vuokrasopimuksen optiokauden päätteeksi vuoden 2025 aikana. Mikäli uutta vuokrasopimusta ei synny, laatii kunta kiinteistölle luopumissuunnitelman. Lähtökohtaisesti tästäkin kiinteistöstä pyritään luopumaan myymällä, mutta kunnan tulee tiedostaa paloaseman vanha ikä ja vähäiset remontit myyntihintaa määrittäessään.

Tuulikallion kiinteistön toiminnat siirretään hallitusti Ristinveräjään strategiakaudella ja näin vapautetaan Tuulikallio myytäväksi kiinteistöksi.

KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<i>KK. Sos ja Tekn. Tsto</i>	Myyntipäätös on jo tehty. Tarjous saatu, joka on käsitellyssä. Tehdään tarvittavat selvitykset ja jatkotoimenpiteet, jotta kiinteistö saadaan myytyä.					
<i>Kirkonkylän vanha paloasema</i>	Ylläpito HVA:n kanssa tehdyn vuokrasopimuksen mukaisesti. Arvioidaan vuokrasopimuksen jatkuvuuden todennäköisyys. Laaditaan tarvittaessa luopumissuunnitelma.			HVA:n vuokrasopimuksen optiovuosi	Luopuminen ensisijaisesti myymällä tai käyttäminen loppuun. Vuokrasuhdetta kannattavaa jatkaa niin pitkään, kun HVA:lla tarvetta.	
<i>Tuulikallion kiinteistö</i>	Selvitetään eläkeläisten toimintojen tilatarve, suunnitellaan tilat ja toimintojen tarpeet Ristiveräjään	Siirretään toiminnot Ristiveräjään. Laitetaan Tuulikallio myyntiin huutokaupalla tai kiinteistönvälittäjälle.				

4.7.5 Sisäänvuokratut kiinteistöt

Sisäänvuokrattujen kiinteistöjen kohtalo on puhtaasti tarveperusteinen. Strategiakauden aikana kunta tulee seuraamaan rakennusten tarvetta sekä käyttömääriä, joista muodostetaan kuva tulevaisuuden käyttötarpeelle. Kunnalla ei ole lähtökohtaisesti sisäänvuokrattuihin rakennuksiin liittyvää ylläpitovastuuta vaan rakennusten ylläpidon hoitaa vuokranantaja, joten kiinteistöjen kulut ja kustannukset ovat helposti ennustettavissa. Toisaalta sisäänvuokrattujen kiinteistöjen osalta kunta on velvollinen sitoutumaan voimassa olevan vuokrasopimuksen ehtoihin esimerkiksi vuokrakauden osalta. Mikäli kunta havaitsee, ettei sisäänvuokratulle kiinteistölle ole enää tarvetta, pyritään siitä luopumaan mahdollisimman pian vuokrakauden päätteeksi (sopimuksen ensimmäisen mahdollisen päättämispäivän jälkeen).

5 Kiinteistöstrategian vaikutus rakennusten ylläpitoon

Kiinteistöstrategiassa voidaan esittää periaatteet siitä, kuinka kiinteistöjen ylläpitoa toteutetaan. Erityisen tärkeää on, että ylläpidon periaatteet on sidottu kunnan talouden kantokykyyn ja on siten realistisesti toteutettavissa. Salkutuksen pohjalta voidaan määritellä myös kunkin salkun rakennusten ylläpidon taso, jolloin resursseja kohdennetaan järkevällä tavalla ja voidaan päästä pidettävissä rakennuksissa ennakoivaan ylläpitotoimintaan.

Parhaimmillaan palveluiden, ja niiden prosessien kehittämisen, sekä onnistuneen kiinteistöstrategiatoteutuksen avulla pystytään saavuttamaan mittavia säästöjä, tehostamaan toimintaa, pääsemään kannattavaan kiinteistönpitoon ja vakauttamaan kunnan taloutta.

5.1 Pidettävät kiinteistöt

Pidettävät kiinteistöt -kategorian kiinteistöjä tullaan ylläpitämään huolellisesti. Toimitiloja ylläpidetään laadukkaalla tasolla – tarkoittaen sitä, että vähintään nykyinen kunto säilyy. Tiloista voidaan myös pyrkiä tekemään entistä monikäyttöisempiä, joten korjaus- ja muutostöitä, jotka parantavat toimitilojen käyttöpotentiaalia ja toimivuutta, voidaan tehdä.

Kiinteistöhoitotehtävät toteutetaan laadukkaasti. Rakennusten piha-alueet hoidetaan, aurataan ja hiekoitetaan, järjestelmien toimintaa seurataan huoltokirjan mukaisin väliajoin sekä vikatilanteissa. Huoltokirjan mukaiset juoksevat huoltotyöt suoritetaan sekä huolto- ja korjaustöissä noudatetaan huoltokirjan mukaisia huoltovälejä. Järjestelmien toimintaa tarkkaillaan ja säädetään. Työt voidaan tehdä joko omana työnä (oma henkilöstö) tai palveluntuottajia hyödyntämällä.

Jos tarkemmassa tarkastelussa jonkin toimitilan osalta päädytään uudis- tai korjausrakentamisen (oma tase) sijaan vuokraamaan toimitilat, on ylläpitovastuu rakennuksista lähtökohtaisesti vuokranantajalla. Tällöin kunta hoitaa laadukkaasti omana työnä tai palveluntuottajia hyödyntämällä vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa, kuten esimerkiksi piha-alueen hoidon, aurauksen ja hiekoituksen (elleivät nämä kuulu yhtiölle, kuten kiinteistöosakeyhtiölle: vrt. kiinteistön vuokraus vs. huoneiston vuokraus).

Ydinkiinteistöjen osalta teetetään strategiakauden aikana kuntoarviot (asiantuntijapalveluina, jolla pyritään selvittämään rakennusten tulevat korjaustarpeet puolueettomasti). Kuntoarvion mukaiset

kunnossapito- ja korjaustyöt tullaan tekemään teknisen pitkän tähtäimen suunnitelman mukaisesti.

Ylläpitoon panostetaan ja taloteknisten järjestelmien osalta pyritään kehittämään seuranta- ja hyödyntämäänsä automaation mahdollisuuksia. Näillä yritetään saada kulutusta pienennettyä ja toisaalta pyritään varmistumaan, että järjestelmät toimivat suunnitellusti. Kunta huomioi myös energiansäästöön tähtäävät toimenpiteet taloteknisissä järjestelmissä mahdollisuuksien mukaan.

Rutiininomaiset ja juoksevat kiinteistönhuoltotyöt tehdään laadukkaasti. Huoltokirjojen päivityksestä huolehditaan ja panostetaan juoksevien huoltotöiden hoitamiseen. Varmistetaan, että rakennusten vaatimat tarkastukset ja testaukset, sekä laitteiden seuranta ja huollot on tehty asiallisesti.

Toimitilojen pihojen ja ympäristön siisteydestä, aurauksesta ja hiekoituksesta huolehditaan. Huoltotöiden ja kiinteistönhoitotehtävien osalta työt suoritetaan joko omana työnä tai palveluntuottajia hyödyntämällä.

5.2 Kiinteistöt, joiden tulevaisuus selvitetään

Kiinteistöt, joiden tulevaisuus selvitetään -kategorian mukaisia tiloja pidetään hallitusti yllä siihen asti, kun niiden tulevaisuus on ratkaistu ja tämän mukaiset toimenpiteet toteutettu.

Välttämättömät turvallisuuden kannalta olennaiset ja muut pakolliset huoltotoimenpiteet sekä korjaustoimenpiteet tehdään, jotta välttyään mahdollisilta vahingoilta:

- Kosteusvaurioiden estäminen.
 - Rännien putsaus. ym. vastaavat työt.
- Vesivahinkojen estäminen
 - Pakolliset putkikorjaukset vuotojen osalta, jos ilmenee.
- Palotilanteiden estäminen ja vahingon rajoitus
 - Auraus ja pääsyn varmistaminen kiinteistöille.
 - Alkusammutuskaluston huolto.

Kiinteistöjen rutiininomaiset ja juoksevat kiinteistönhuoltotyöt sekä tarkastukset tehdään tavanomaisesti. Alueiden ja rakennusten turvallisuudesta huolehditaan, sekä rakennusten kuntoa seurataan silmämääräisesti omien työntekijöiden toimesta (ulkopuolisia toimijoita voidaan

tarvittaessa hyödyntää). Tilojen käyttömahdollisuus pyritään turvaamaan tarvetta vastaavasti luopumiseen asti: kiinteistöstä sekä sen velvoitteista ja kuluista pyritään pääsemään eroon, kun käyttö lakkaa – näin kunnan taloudellisia resursseja ei tule kohdennettua toimiin, jotka eivät palvele enää kunnan toimintaa.

Pienet ja välttämättömät korjaustyöt tehdään käytön mahdollistamiseksi. Isoja korjaustöitä/-urakoita ei aloiteta, sillä kiinteistö on tarkoitus ”käyttää loppuun”.

5.3 Kiinteistöt, joista luovutaan

On olennaisen tärkeää tehdä ero sen väliltä, myydäänkö kiinteistö vai puretaanko se. Lisäksi on tarkasteltava sitä, onko kiinteistö käytössä vai ei. Nämä luonnollisesti vaikuttavat siihen, kuinka kiinteistön ylläpitoa toteutetaan ennen luopumishetkeä.

Pääsääntöisesti tämän kategorian kiinteistöt ylläpidetään vain pakollisilta osin. Rakennuksissa toteutetaan ns. hallittua alasajoa, sillä rakennukset ovat osittain jo nyt purkukuntoisia.

Välttämättömät turvallisuuden kannalta olennaiset ja muut pakolliset huoltotoimenpiteet ja korjaustoimenpiteet tehdään, jotta käytössä olevissa tiloissa voidaan toimia ja jotta välttyään mahdollisilta vahingoilta:

- Kosteusvaurioiden estäminen:
 - Rännien putsaus. ym. vastaavat työt.
- Vesivahinkojen estäminen:
 - Pakolliset putkikorjaukset vuotojen osalta, mikäli sellaisia ilmenee.
- Palotilanteiden estäminen ja vahingon rajoitus:
 - Auraus ja pääsyn varmistaminen kiinteistöille.
 - Alkusammutuskaluston huolto.

Tämän kategorian kiinteistöistä pyritään luopumaan mahdollisimman pian, joko myymällä tai purkamalla. Enempää jatkokuntotutkimuksia (pois lukien myynti- ja purkutilanteen vaatimat lisäselvitykset) ei tehdä, sillä rakennuksia ei aiota kunnan puolesta peruskorjata. Ylempänä on linjattu, että tämän kategorian kiinteistöistä/rakennuksista tehdään luopumissuunnitelma.

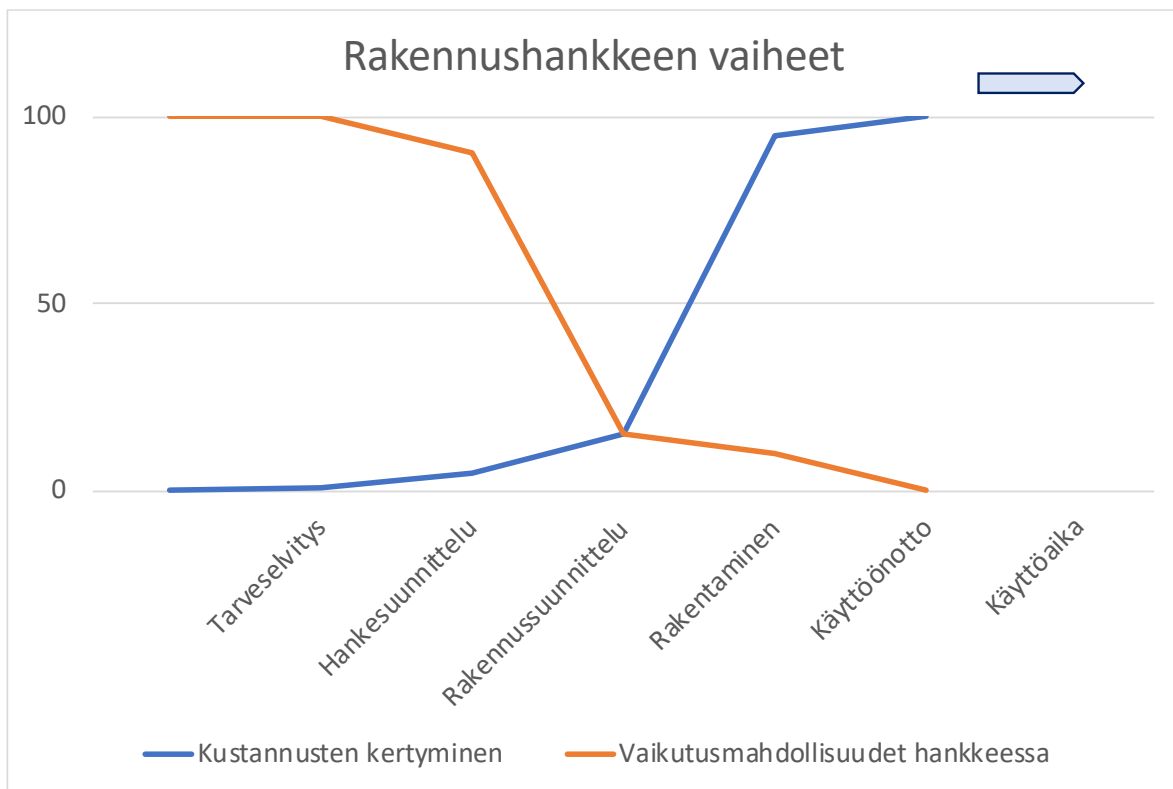
5.4 Rakennus- ja korjaushankkeiden askelmerkit

Rakennus- ja korjaushankkeiden ohjaus ja toteuttaminen ovat kunnan tilahallinnon ydintehtäviä.

Lisäksi niiden tuloksellinen toteuttaminen on olennainen osa kunnan kokonaistaloutta.

Investointeihin sitoutuu huomattavasti pääomia ja niiden taloudelliset vaikutukset näkyvät kunnan taloudessa kymmenien vuosien ajan. Näin ollen ei ole lainkaan yhdentekevää, kuinka hankkeisiin ryhdytään, kuinka ne suunnitellaan ja toteutetaan, sekä miten käyttöönotettuja rakennuksia tullaan hyödyntämään tulevina vuosina.

Tässä kappaleessa on kuvattuna malli siitä, kuinka kunnan kiinteistö- ja rakennushankkeita pyritään viemään eteenpäin. Alla olevassa kuvaajassa on esitetty yleisesti käytetty rakennushankkeen vaiheistus ja se, kuinka hankkeen eri vaiheissa voidaan vaikuttaa hankkeeseen ja miten hankkeen kustannukset muodostuvat.



Kuvio pohjautuu Kuntaliiton julkaisuun vuodelta 2013 (Rakennushankkeen vaiheistus, vaikutusmahdollisuudet ja kustannukset) sekä Junnoson & Kankaisen teokseen vuodelta 2017 (s. 42). Kuten yllä olevasta kuviosta ilmenee, niin tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheessa voidaan vaikuttaa projektin kokonaiskustannusten määräytymiseen hankkeen vaiheista eniten.

Käytännössä merkittävimmät ratkaisut tehdään kuitenkin hyvin laaditussa tarveselvitysvaiheessa. Hankkeen kustannuksista on tässä vaiheessa syntynyt hyvin marginaalinen osa.

Tarveselvityksellä tarkoitetaan erimuotoisia selvityksiä ja tutkimuksia hankkeen sisällöstä. Yleisesti ottaen tarveselvitysvaiheessa selvitetään hankkeeseen ryhtymisen tarpeellisuutta, edellytyksiä ja mahdollisuuksia. Saatuja tuloksia kutsutaan tarveselvitykseksi, joka määrittelee hankkeen perusolemuksen sekä myöhemmin hankesuunnitelman raamit.

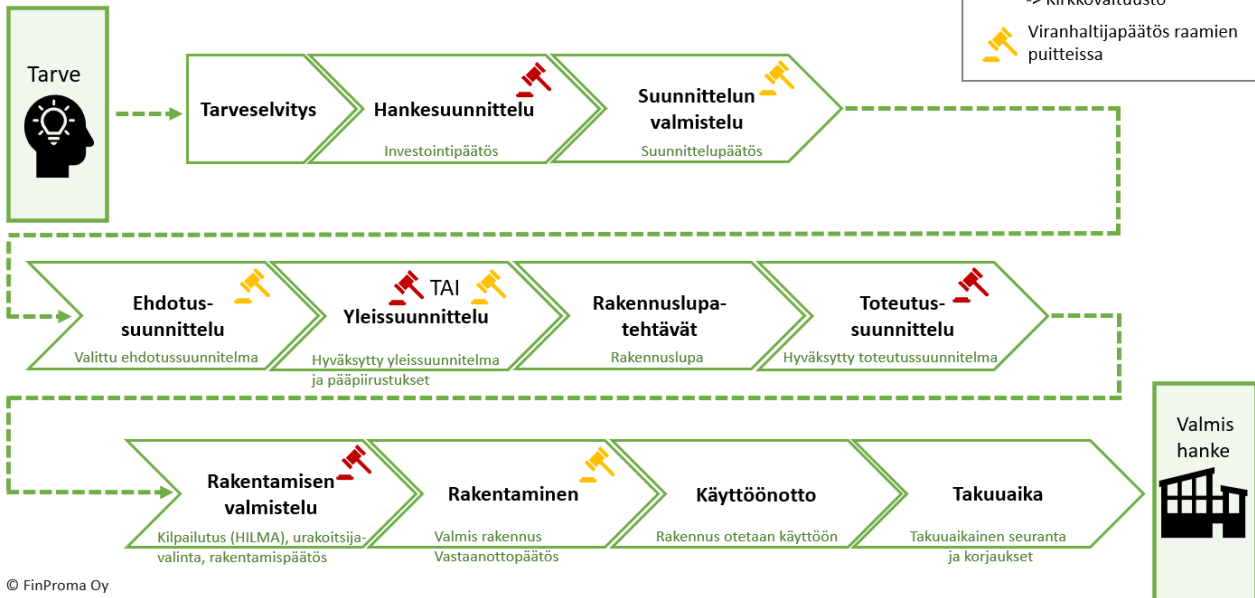
Tarveselvityksen jälkeen laadittava hankesuunnitelma on yhteenveto tarveselvityksen eri osa-alueista. Yhteenvedosta selviää koko hankkeen kulku mahdollisimman tarkasti. Hankesuunnitelma laaditaan tarveselvityksessä saatujen tulosten ja vaihtoehtojen pohjalta. Hankesuunnitelman perimmäisenä tavoitteena on antaa päätöksentekijöille riittävät perusteet päättää hankkeen mahdollisesta toteuttamisesta. Lisäksi hankesuunnitelma antaa päätöksentekijöille eväitä ottaa kantaa vaihtoehtoihin ratkaisuihin tai hankkeen peruuttamiseen. Hankesuunnitelmassa esitetään hankkeen laajuus ja laatutavoitteet kustannusvaikutuksineen päätöksentekoa varten. Edellä mainitut tavoitteet määrittelevät hankkeen kustannustason ja aikataulun, joiden pohjalta hankkeeseen ryhtynyt pystyy laatimaan luotettavan rahoitus- ja investointipäätöksen, eli hankepäätöksen. On olennaista huomata, että hankesuunnitteluvaiheessa esitetyt luvut ovat suuntaa antavia arvioita.

Rakennussuunnittelun ohjeena on hyväksytty hankesuunnitelma. Rakennussuunnitteluvaihe koostuu luonnossuunnittelu-, yleissuunnittelu ja toteutussuunnitteluvaiheista. Tässä vaiheessa vaikutusmahdollisuudet hankkeen toteutustapoihin ovat jo olennaisesti pienemmät kuin edellisissä vaiheissa. Valmiit suunnitelmat toimivat myös mm. rakennuslupan perustana.

Rakentaminen alkaa, kun urakkasopimukset kunnan ja urakoitsijoiden välillä on allekirjoitettu ja rakennuslupa on lainvoimainen. Rakentamisvaihe on tarkkaan säännelty, eikä siinä enää voi kovin paljoa vaikuttaa toteutukseen tai hankkeen kustannuksiin.

Rakennusvaiheen jälkeinen käyttö alkaa, kun rakennuttaja ottaa valmiin hankkeen vastaanottotarkastuksessa vastaan urakoitsijalta ja luovuttaa sen tilojen käyttäjien (palveluntuottajat) käytettäväksi. Käyttöönotto edellyttää rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää. Kunta huolehtii siitä, että sen omistamien tilojen ylläpito on ennakoivaa ja suunnitelmallista.

Rakennus- ja korjaushankkeen askelmerkit kunnissa



Edeltävään kuvaan on tuotu päätöksenteon esimerkinomaiset askeleet kunnan investointihankkeissa. On olennaista huomata, että korjaus- ja rakennushankkeet ovat pitkäaikaisia, ja ne sitovat paljon eri osapuolten resursseja.

On huomioitava, ettei kunnalla ole resursseja suunnitella, ohjata ja urakoida tilamuutos-, rakennus tai korjausrakennushankkeita omalla työvoimallaan. Kunnalla tulee tunnistaa ja hankkia projekteille tarvittavat työhön kiinnitettävät sidosryhmät, joita kirkon korjaushankkeissa ovat esimerkiksi:

- Kuntotutkimuksen suorittaja (kuntotutkija)
- Rakennuttajakonsultti (projektipäällikkö, projekti-insinööri)
- Arkkitehti
- Rakennesuunnittelija
- Talotekniikkasuunnittelijat (sähkö- ja LVIA-suunnittelija)
- Urakoitsija (esim. rakennus-, sähkö-, putki-, IV-urakoitsijat)

Koska edeltäviä asiantuntijoita ei kunnalta todennäköisesti itseltään löydy, eikä tehtäviin kannata töiden kertaluonteisuudesta johtuen palkata omaa henkilökuntaa, tulee kunnan hankkia edellä mainittu osaaminen ostopalveluina.