



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU
SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Harri Särkipaju

Kiinteistöstrategian kehittäminen

Ulvilan kaupunki

Opinnäytetyö

Syksy 2022

SeAMK tekniikka

Insinööri (ylempi AMK) rakentaminen



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

Opinnäytetyön tiivistelmä

Koulutusyksikkö: SeAMK Tekniikka

Tutkinto-ohjelma: Insinööri (ylempi AMK) Rakentaminen

Suuntautumisvaihtoehto: Rakennustuotannon suuntautumisvaihtoehto

Tekijä: Harri Särkipaju

Työn nimi: Kiinteistöstrategian kehittäminen – Ulvilan Kaupunki

Ohjaaja: Risto Lauhanen

Vuosi: 2022

Sivumäärä: 74

Liitteiden lukumäärä: 2

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli kehittää Ulvilan kaupungille toimiva ja käyttökelpoinen kiinteistöstrategialuonnos päätöksentekoa varten. Työssä pyrittiin kehittämään kiinteistöstrategiaa siten, että sen avulla voidaan tehostaa tilapalveluiden toimintaa ja selkeyttää kaupungin kiinteistöjen omistus-, korjaus- ja rakentamistoimintoja.

Kaupunkien ja kuntien omistuksessa oleva rakennuskanta on lisääntynyt viimeisessä kymmenessä vuodessa huomattavasti. Samaan aikaan kuntien palvelutuotannossa on tapahtunut muutoksia, jotka vaikuttavat vähentävästi tilantarpeeseen. Tilantarpeen vähenemisen myötä tyhjilleen ja vajaakäytölle jäävien rakennusten käyttö- ja ylläpitokuluista muodostuu ylimääräistä rasitetta kuntien talouteen. Myös energiankulutukseen ja rakennusten vähähiilisyyteen tulee tulevaisuudessa pystyä kiinnittämään enemmän huomiota.

Kehittämistyön tuloksena syntyneellä kiinteistöstrategia luonnoksella pyritään vastaamaan kiinteistöjen ja rakennusten kokonaisvaltaisessa hallinnoinnissa ja omistamisessa oleviin haasteisiin sekä pyritään saamaan mahdollisimman suurin mahdollinen taloudellinen hyöty.

¹ Asiasanat: Energiatehokkuus, ennakkoiva ylläpito, kiinteistösalkut, kiinteistöstrategia, pitkäntähtäimen-suunnitelmat

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Thesis abstract

Faculty: SeAMK School of Technology

Degree programme: Master's Degree Programme in Construction

Specialisation: Building Construction

Author: Harri Särkipaju

Title of thesis: Development of real estate strategy – The city of Ulvila

Supervisor: Risto Lauhanen

Year: 2022

Number of pages: 74

Number of appendices: 2

The purpose of this work was to develop a functional and usable real estate strategy draft for the city of Ulvila for decision-making. The work aimed to develop a real estate strategy in such a way that it can be used to enhance the operation of facility services and clarify the city's real estate ownership, repair and construction activities.

The building stock owned by cities and municipalities has increased considerably in the last ten years. At the same time, there have been changes in the service production of the municipalities, which reduce the need for space. With the decrease in the need for space, the operating and maintenance costs of buildings that remain empty and underutilized create an additional burden on the municipalities' finances. In the future, it will also be important to pay more attention to energy consumption and low-carbon buildings.

The real estate strategy draft created as a result of the development work aims to respond to the challenges in the comprehensive management and ownership of real estate and buildings, and aims to obtain the greatest possible financial benefit.

¹ Keywords: Energy efficiency, proactive maintenance, property strategy, long-term plans, real estate investment

SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä	1
Thesis abstract	2
SISÄLTÖ	3
1 JOHDANTO	6
2 ORGANISAATIOKUVAUS	10
2.1 Ulvilan kaupunki	10
2.2 Tekninen toimiala	12
2.3 Tilapalvelut	13
2.4 Tytäryhtiöt	14
3 KEHITTÄMISTYÖN TAUSTA JA TARKOITUS.....	16
3.1 Kehittämistyön tausta	16
3.2 Ongelmakenttä ja tutkimukseen tukeutuvat kysymykset	16
3.3 Tutkimukseen tukeutuvan työn tavoitteet	17
3.4 Tiedonhankinta- ja käsittelymenetelmät	18
4 KIINTEISTÖSTRATEGIA	19
4.1 Omistuksen kehittäminen	19
4.2 Kiinteistöjen luokitus ja salkutus	20
4.2.1 Rakennuskannan luokitus	21
4.2.2 Rakennuskannan salkutus	22
4.3 PTS (pitkän tähtäimen suunnitelma)	25
4.3.1 Suunnitelman tarkoitus	25
4.4 Investoinnit	28
4.4.1 Investointien tarve	29
4.5 Energiatehokkuusinvestoinnit.....	30
4.6 Käyttötalous- ja kunnossapitosuunnitelma	32
4.6.1 Sisäinen vuokra	33
5 KIINTEISTÖT	35
5.1 Huolto ja kunnossapito	35

5.1.1	Kiinteistöjenhuolto	37
5.1.2	Kiinteistöjen kunnossapito.....	38
5.1.3	Rakennusten elinkaarimittarit.....	39
5.1.4	Kiinteistöt ja ilmastonmuutos.....	41
5.2	Metsätilat.....	44
6	KIINTEISTÖT JA PALVELUVERKKO	46
6.1	Kiinteistöjen käyttäjät.....	46
6.2	Palveluverkot.....	47
7	KYSELY KEHITTÄMISTYÖN TUKENA.....	49
7.1	Kysymys 1.....	49
7.2	Kysymys 2.....	52
7.3	Kysymys 3.....	54
7.4	Kysymys 4. Vapaa sana.....	55
7.5	Johtopäätökset ja päätelmät	56
8	KIINTEISTÖSTRATEGIA LUONNOS.....	60
8.1	Pääperiaatteet.....	60
8.2	Nykytila.....	61
8.3	Visio 2032	63
8.4	Strategiset päämäärät	63
8.4.1	Kiinteistöomaisuuden arvon säilyminen	63
8.4.2	Tilat vastaavat kaupungin tarpeita	63
8.4.3	Rakennusten kustannustehokas elinkaari.....	64
8.4.4	Vähennetään ympäristökuormitusta.....	65
8.4.5	Turvalliset kiinteistöt.....	65
8.4.6	Selkeät prosessit ja ohjelmistot.....	65
8.4.7	Kulttuuriperinnön säilyttäminen	68
8.5	Kiinteistöjen hankinta, myyminen, vuokraaminen ja purkaminen	68
8.6	Uudisrakentaminen	68
8.7	Kiinteistöjen osto	69
8.8	Kiinteistöjen myyminen.....	69
8.9	Kiinteistöjen vuokraaminen	69

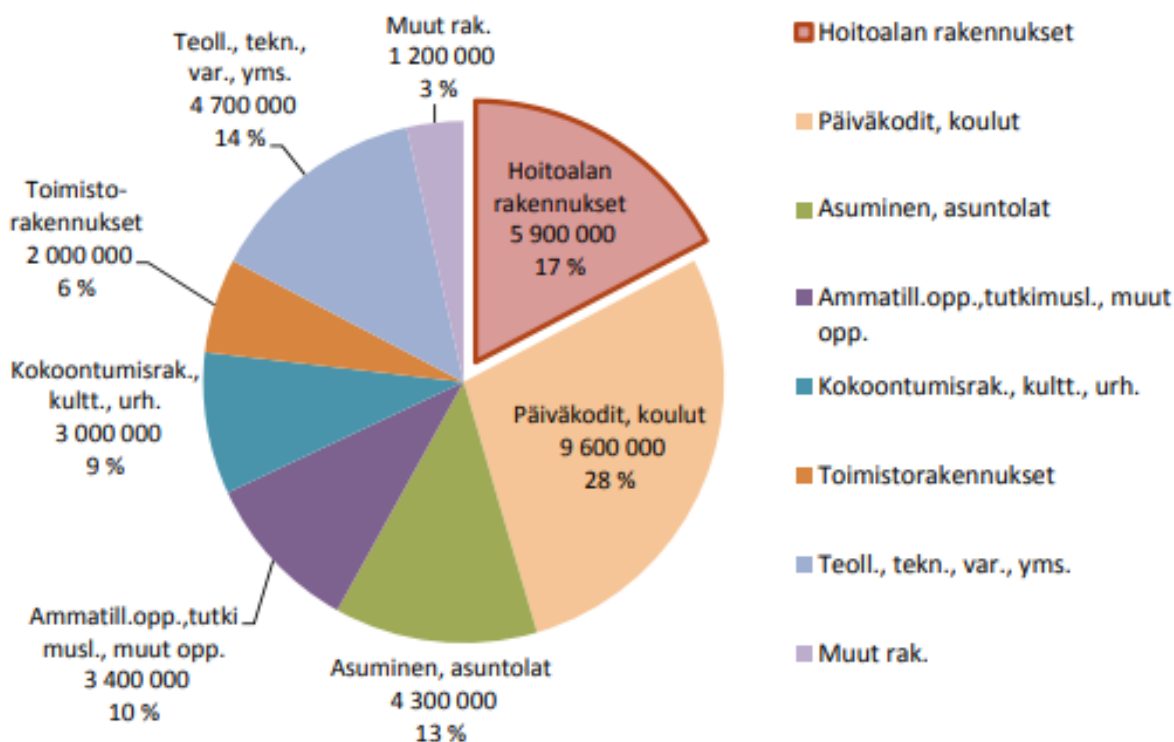
8.10 Kiinteistöjen purkaminen	69
8.11 Kiinteistöjen rakennuskannan salkutus	69
8.11.1 Ydinsalkku.....	70
8.11.2 Ylläpidettävät kiinteistöt	70
8.11.3 Säilytettävät kiinteistöt	70
8.11.4 Aluekehitys.....	71
8.11.5 Myytävät kiinteistöt.....	71
8.11.6 Kuntoluokat.....	71
LÄHTEET	73
LIITTEET	75

1 JOHDANTO

Kuntien rakennuskannassa on selkeästi merkittävää kehitys- ja säästöpotentiaalia, joka koostuu mm. tyhjästä, vajaakäyttöisistä ja käyttötarkoitukseensa sopimattomista rakennuksista sekä energiatehokkuudesta. Potentiaalin hyödyntäminen ei kuitenkaan ole nopealla aikataululla mahdollista, vaan vaatii pitkäaikaisia, valtakunnallisia ja kuntakohtaisia toimenpiteitä. (Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali. 2018).

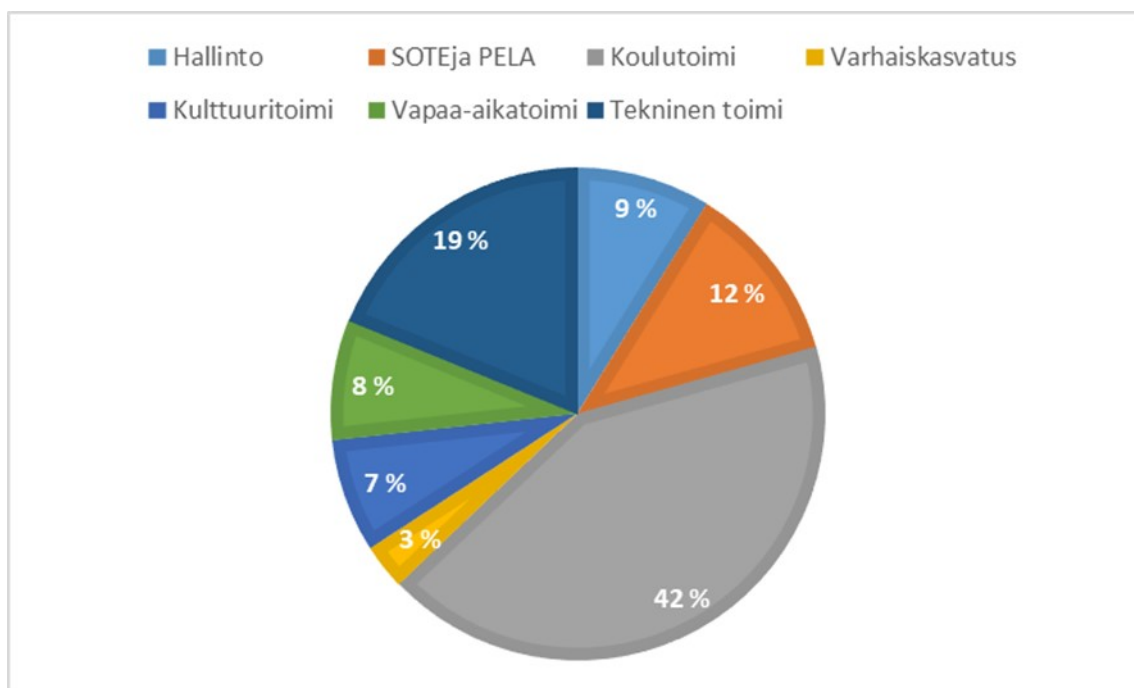
Kehittämistyön tavoitteena oli kehittää Ulvilan kaupungille toimiva ja käyttökelpoinen kiinteistöstrategialuonnos. Kiinteistöstrategia on pitkän aikavälin suunnitelma, jossa määritellään: 1. Mihin suuntaan 2. Millä aikavälillä 3. Millä organisaatiolla kiinteistöjä ylläpidetään, korjataan ja kehitetään. (kiinteistönpitokirja. RT 18-11241. S.2.) Huolellisesti laaditulla kiinteistöstrategialla on iso rooli kiinteistöistä saatavien säästöjen osalta. Kiinteistöstrategialla on iso rooli myös kaupungin sisällä eri toimialojen palveluverkkojen kehityksessä.

Tilastokeskuksen vuoden 2013 tilastojen mukaan kunnilla, kuntayhtymillä ja kuntien liikelaitoksilla oli omistuksessaan yhteensä 36 068 rakennusta, joiden yhteinen tilamäärä oli 34 142 376 krsm². Ne jakaantuivat (karkeasti) kuvan 1. mukaisesti. Kuntakonsernien rakennusten tasearvo oli vuoden 2013 tilinpäätöstietojen mukaan yhteensä 30 064 milj. €. Kuntien, kuntayhtymien ja kuntien liikelaitosten omistama rakennuskanta on lisääntynyt vuodesta 2005 noin 1 milj. krsm² vuoteen 2014 mennessä. Samaan aikaan on kuitenkin kuntien palvelutuotannossa tapahtunut sellaisia muutoksia, jotka vaikuttavat tilatarpeeseen vähentävästi. Mm. tieto- ja viestintätekniikan kehittyminen ja sen myötä uudet työntekemisen tavat, palveluiden keskittäminen ja siirtyminen suurempiin yksikkökokoihin (esim. koulut ja päiväkodit), sosiaali- ja terveystalouden palveluiden toimintatapojen muutokset (mm. siirtyminen tehostettuun palveluasumiseen), teollisuuden rakennemuutokset, asutuksen keskittyminen yhä enemmän kuntakeskuksiin ja kuntaliitokset ovat johtaneet tilanteeseen, jossa yksinkertaisesti ei tarvita enää niin paljon tilaa kuin ennen. (Korhonen, E & Niemi J. 2016. Harjittua omistajuutta toimitiloihin. Helsinki: Suomen kuntaliitto.)



Kuva 1. Kuntien rakennuskannan jakautuminen.

Ulvilan kaupungin omistuksessa ja ylläpidossa on yhteensä 63 kiinteistöä ja niiden 123 rakennusta. Ylläpidettävien rakennusten huoneistoala on 68781 m². Kaupungin omistamien kiinteistöjen rakennuksissa jokaista kaupunkilaista kohden on näin ollen noin 5,5 m². Rakennuskanta on suurilta osin vanhaa. Rakennukset ovat rakennettu 1960–1990-luvulla. Uusimmat rakennukset ja viimeisimmät peruskorjaukset ovat n. 10 vuotta vanhoja. Ulvilan kaupungin palvelutoiminnalle tärkeistä rakennuksista on peruskorjattu ja laajennettu kolmannes. Kiinteistöistä Ulvilan kaupungissa vastaa tekninen toimiala, jonka yhtenä tehtäväalueena on tilapalvelut. Tilapalveluiden velvollisuutena on huolehtia kaupungin omistamien rakennusten (koulut, päiväkodit, kaupungintalo, liikunta- ja kulttuurirakennukset sekä kunnallistekniikkaa palvelevat rakennukset) ja piharakenteiden kunnossapidosta, piha-alueiden hoidosta ja toimia talonrakennuksen (uudiskohteet, perusparannukset) rakennuttajana ja rakentajana kaupungissa. (tilapalvelut, toiminta, 2020). Kuvassa 2 on esitetty kuinka Ulvilan kaupungin rakennuskanta jakautuu eri toimialojen välillä.



Kuva 2. Ulvilan kaupungin rakennuskannan jakautuminen.

Tämän työn tilaajana toimii Ulvilan kaupungin tekninen toimiala. Teknisellä toimialalla on tiedostettu, että: 1. Ulvilan kaupungin rakennuskanta vanhenee, 2. rakennusten käyttöaste pienenee ja 3. Ulvilan kaupungin palveluntuottajien hallinnoimissa kiinteistöissä toiminnallinen tarve on muuttunut. Myös tyhjiillään olevat kiinteistöt rasittavat Ulvilan kaupungin taloutta, koska kiinteistöjä ylläpidetään, vaikka käyttöä ei olisikaan. Tyhjien kiinteistöjen ylläpito nähdään tarpeellisena, jotta vältetään mahdollisilta purku- ja alaskirjauskustannuksilta. Tässä työssä pyrittiin myös selkeyttämään Ulvilan kaupungin teknisen toimen tilapalveluiden ja Ulvilan kaupungin tytäryhtiöiden yhteistoimintaa. Kuntakonsernin tytäryhtiöillä tarkoitetaan yrityksiä, joiden äänivallasta Ulvilan kaupungilla on yli 50 prosentin osuus. (Yhtiöt ja markkinat, kuntaliitto internetjulkaisu, 2016, s.3).

Maakunta- ja sote-uudistuksen toteutuessa sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilat siirtyvät pois kuntien käytöstä ja kunnat vuokraavat ne maakunnille. Kuntien omistukseen ja hallintaan jää uudistuksen jälkeenkin erittäin merkittävä rakennuskanta. Varhaiskasvatuksen sekä opetus- ja kulttuuritoimen tilat muodostavat siitä kunnissa yleensä merkittävimmän osuuden. (Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali. 2018).

Uvilan kaupungilla on omistuksessaan Ulvilassa terveyskeskus sekä sairaala ja Ulvilan Kullaalla vanhainkoti Kullaankoto sekä jo tyhjiään oleva Kullaan terveysasema.

Maakunta- ja sote-uudistuksen toteutuessa tilojen vuokralaiseksi tulee hyvinvointialue, joka määrittää palveluverkkonsa nykyisessä sote-uudistuksessa määritellyn sopimuskauden jälkeen. Sopimuskauden alettua kunnat eivät voi enää tehdä muutoksia sote-kiinteistöihinsä, joka tarkoittaa, että kunnissa tulisi tehdä päätökset sote-kiinteistöjensä osalta ennen sopimuskauden alkua.

Uvilassa kaupungin SOTE-palvelut tuottaa Porin perusturva, jonka kanssa Ulvila on solminut kiinteistöjen vuokrasopimukset. Tämä tarkoittaa, että kyseessä on kahden eri oikeushenkilön välillä solmittu vuokrasopimus toimitiloista. Kahden eri oikeushenkilön väliset sopimukset siirtyvät sellaisenaan hyvinvointialueelle eikä näissä tapauksissa sovelleta vuokra-asetuksen mukaista 3 + 1 v. siirtymäaika mallia. Kunnilla on myös tällaisten sopimusten alaisien kiinteistöjen kohdalla velvollisuus yhtiöittää nämä kiinteistöt. Tätä kirjoittaessa ei vielä ole varmaa tuleeko yhtiöittämisvelvollisuus jo 1.1.2023 vai vasta 1.1.2026/1.1.2027 mennessä. Ulvilan kaupungin kiinteistöstrategiassa on tärkeää huomioida SOTE- ja PELA-kiinteistöjen ja niissä tapahtuvien muutosten vaikutus kaupungin toimintaan.

Myös Venäjän aloittaman sodan takia energiakustannukset ovat nousseet jyrkästi. Ennustettavissa on, että energiakustannukset pysyvät korkeana vielä pitkään. Kiinteistöjen ylläpidossa ja käytössä tulisikin löytää uusia toimintamalleja ja tapoja joilla kulutusta voitaisiin pienentää.

2 ORGANISAATIOKUVAUS

2.1 Ulvilan kaupunki

Ulvila kuuluu Lounais-Suomen aluehallintovirastoon, Satakunnan maakuntaan ja Porin seutukuntaan. (Ulvilan kaupunki internetsivut). Ulvilan kaupungin väkiluku vuonna 2020 oli 12 735 henkilöä, joka koostuu pääosin 15–64 vuotiaista (56,7 %). (tilastokeskus internetsivut).

Ulvilan kaupunki sijaitsee Kokemäenjoen varrella, aivan Porin naapurissa. Ulvila tunnetaan maineikkaasta ja pitkästä historiastaan. Jo keskiajalla Ulvila oli tärkeä hansakauppiaiden kauppapaikka. Ulvilan kaupunkioikeusasiakirja on vuodelta 1365, mutta Ulvila esiintyy asiakirjoissa kaupunkina jo aikaisemmin. Ulvila onkin Turun ja Porvoon ohella maamme vanhimpia kaupunkeja. Keskiajalta on peräisin Ulvilan arvokkain historiallinen nähtävyys, kirkkirkko, joka edelleen on vilkkaan seurakuntaelämän keskus. Liikistön muinaismuisto-alueella on nähtävänä vieläkin vanhemman kirkon rauniot. (Ulvilan kaupunki internetsivut)

Ulvilan keskiaikainen kaupunki on sijainnut aivan nykyisen kirkon läheisyydessä. Kokemäenjoen molemmiin puolin Ulvilan kaupungin keskustaajaman muodostavat Friitalan ja Vanhankylän kaupunginosat Kokemäenjoen pohjois- ja eteläpuolella. Friitalaan ovat keskittyneet teollisuuden ja kaupan palvelut. Entinen Friitala Oy:n uudistettu tehdasalue ja tehdasrakennukseen avattu Friitalan Nahkamuseo ovat Ulvilan uusin matkailullinen vetovoimatekijä. Ulvila tunnetaan myös lukuisista korkean teknologian yrityksistä. Hallinnolliset palvelut ovat keskittyneet Vanhankylän alueelle. Vuonna 1992 laajennettu Ulvilan kaupungintalo on mielenkiintoinen arkkitehtoninen tutustumiskohde. Viihtyisiä, perinteisiä kyläyhteisöjä upeine kulttuurimaisemineen ovat Kaasmarkun ja Harjunpään kaupunginosat. (Ulvilan kaupunki internetsivut).

Ulvilan kaupungin organisaatio

1.8.2021 alkaen



Kuva 3. Ulvilan kaupungin organisaatio, hallintosäätö 2021

Kunnan johtaminen perustuu kuntastrategiaan, taloussuunnitelmaan, talousarvioon sekä muihin valtuuston päätöksiin.

Valtuusto vastaa kunnan toiminnasta ja taloudesta, käyttää kunnan päätösvaltaa ja siirtää toimivaltaansa hallintosäännön määräyksillä.

Kaupunginhallitus vastaa valtuuston päätösten valmistelusta, täytäntöönpanosta ja laillisuuden valvonnasta.

Kaupunginhallitus johtaa kunnan toimintaa, hallintoa ja taloutta. Kaupunginhallitus vastaa kunnan toiminnan yhteensovittamisesta ja omistajaohjauksesta sekä kunnan henkilöstöpolitiikasta ja huolehtii kunnan sisäisestä valvonnasta ja riskienhallinnan järjestämisestä.

Kaupunginjohtaja johtaa kaupunginhallituksen alaisena kunnan hallintoa, taloudenhoitoa ja muuta toimintaa. Kaupunginjohtaja vastaa asioiden valmistelusta kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. (Ulvilan kaupunki, hallintosäätö 2021, s. 1).

2.2 Tekninen toimiala

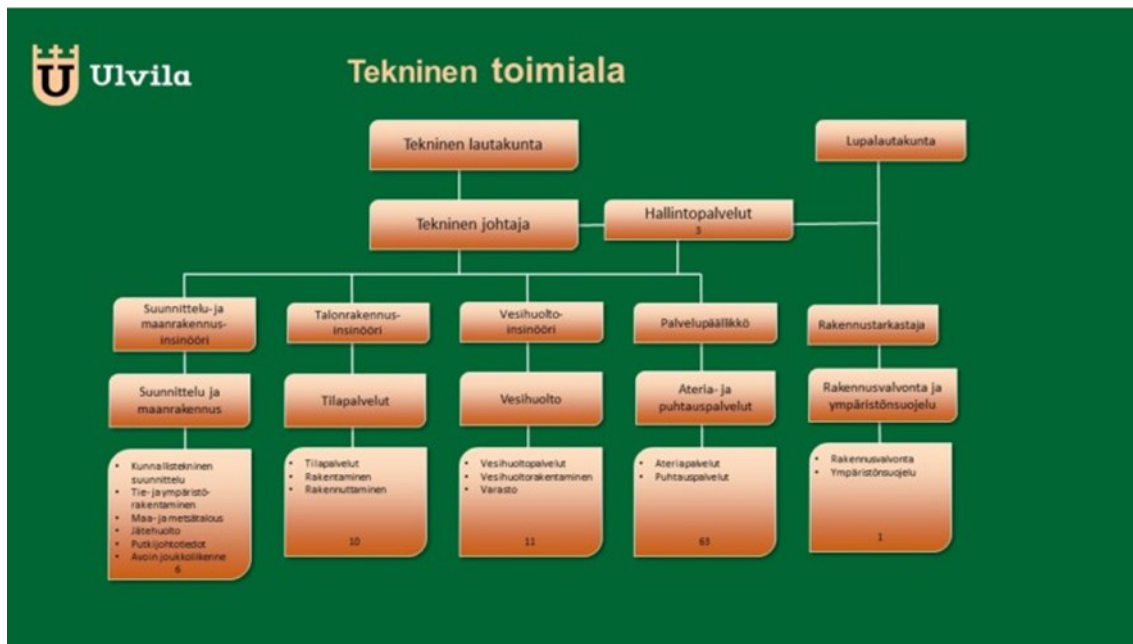
Tekninen toimiala kuuluu teknisen lautakunnan alaisuuteen. Teknistä toimialaa johtaa tekninen johtaja, joka toimii teknisen toimialan toimialajohtajana.

Teknisen toimialan tehtävänä on huolehtia kaupungin toimesta tapahtuvasta rakennuttamisesta, rakentamisesta sekä kunnossapito- ja käyttötehtävistä talonrakennuksen, kunnallistekniikan ja vesihuollon osalta. Lisäksi teknisen toimialan tehtäviin kuuluvat rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu ja kaupungin ateria- ja puhtauspalvelut.

Tekninen toimiala jakautuu seuraaviin vastuualueisiin:

1. Kunnallistekninen hallinto, jonka toimintaa johtaa tekninen johtaja
2. Suunnittelu- ja maanrakennus, jonka toimintaa johtaa suunnittelu- ja maanrakennusinsinööri
3. Tilapalvelut, jonka toimintaa johtaa talonrakennusinsinööri
4. Vesihuolto, jonka toimintaa johtaa vesihuoltoinsinööri
5. Ateria- ja puhtauspalvelut, jonka toimintaa johtaa palvelupäällikkö
6. Rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu, jonka toimintaa johtaa rakennus-tarkastaja

(Ulvilan kaupunki, hallintosääntö 2021, s.81).



Kuva 4. Ulvilan kaupunki, tekninen toimiala.

2.3 Tilapalvelut

Ulvilan kaupungin teknisen toimialan tilapalveluiden toimintaa johtaa talonrakennusinsinööri. Tehtäväalueen velvollisuutena on huolehtia kaupungin omistamien rakennusten (koulut, päiväkodit, vanhainkodit, terveyskeskus, kaupungintalo) ja piharakenteiden kunnossapidosta, piha-alueiden hoidosta ja toimia talonrakennuksen (uudiskohteet, perusrannukset) rakennuttajana ja rakentajana kaupungissa. (Ulvilan kaupunki, internet sivut).



Kuva 4. Tilapalveluiden organisaatio

2.4 Tytäryhtiöt

Kunnat harjoittavat monesta eri syystä yhä useammin toimintaa määräysvallassaan olevien yhtiöiden ja yhteisöjen toimesta. Tästä syystä kuntalakiin on sisällytetty säännöksiä kunnan omistajanohjauksesta, tytäryhtiöiden toiminnasta, konserniohjeesta ja konsernijohtodesta. Omistajaohjauksella tarkoitetaan toimenpiteitä, joilla kunta omistajana tai jäsenenä myötävaikuttaa yhtiön tai muun yhteisön hallintoon ja toimintaan. Kun kunta toimii markkinoilla, on sen valittava sellaiset toimintamuodot ja tavat ettei niiden perusteella kilpailuneutraliteetti vaarannu (Yhtiöt ja markkinat, kuntaliitto internetjulkaisu, 2016, s.3). Kunnan hoitaessa tehtävää markkinoilla sen tulee pääsääntöisesti antaa tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (Finlex, kuntalaki, 15 luku, 26§).

Uvilan kaupungin tytäryhtiöitä ovat muun muassa Ulvilan isännöintipalvelu sekä Ulvilan vuokratodit, joiden pääasiallinen toimi on vuokrata huoneistoja ja isännöidä kiinteistö osakeyhtiöitä. Ulvilan vuokratodit sekä Ulvilan isännöintipalvelu toimivat itsenäisesti omana taseyksikkönä kaupunkikonsernissa. (henkilökohtainen tiedoksianto, Hjulgren, 2021).

Kunnan omistamat yhtiöt voidaan jakaa seuraaviin kolmeen luokkaan:

1. Liiketoimintayhtiöt, joiden tehtävä on tuottaa omistajalleen voittoa. Usein kuntaomisteisella yhtiöllä on toissijainen tehtävänä pitää alueellinen kuluttajien (kuntalaisten) maksama

palveluiden tai tuotteiden hinta kohtuullisena (esimerkiksi sähkön tai veden kustannusten osalta).

2. Nollatuottoyhtiöt, joiden tehtävänä ei ole voiton tuottaminen, vaan joiden tehtävänä on osaltaan toteuttaa tai tukea kunnan varsinaisten tehtävien tuottamista. Tällainen yhtiö voi esimerkiksi olla kunnan omistama vuokrataloyhtiö.

3. Avustettavat yhtiöt. Tähän kategoriaan kuuluvat yhtiöt, jotka eivät ilman kunnan maksamaa tukea tulisi toimeen. Nämä yhtiöt eivät myöskään toimi markkinoilla, koska markkinoilla toimivan yhtiön avustaminen kunnan varoista täyttäisi kielletyn valtionosuuden tunnusmerkistön. Esimerkkeinä tämän ryhmän yhtiöistä voidaan mainita yhtiömuotoisina toteutettu teatteri- ja konserttitoiminta.

(Ruohonen et al. (2017), s. 16. 10 Ruohonen, J., Vahtera, V., Penttilä, S. (2017). Kuntayhtiö. Alma Talent Oy, Helsinki.)

3 KEHITTÄMISTYÖN TAUSTA JA TARKOITUS

3.1 Kehittämistyön tausta

Uvilan kaupungin nykyinen kiinteistöstrategia ei enää vastaa kaupungin kiinteistöjen nykytilannetta, koska kaupungin palveluissa ja toiminnoissa on tapahtunut muutoksia, jotka ovat vaikuttaneet kiinteistöjen käyttötarkoituksiin. Esimerkiksi toimistotiloja on muutettu päiväkotikäyttöön ja entisiä koulurakennuksia on otettu työpajatoiminnan käyttöön.

Talouden tasapainotus ohjelman ja Uvilan kaupungin yleisen strategian mukaisia toimintoja silmällä pitäen on nykyistä kiinteistöstrategiaa kehitettävä, jotta se voidaan ottaa työkaluksi tilapalveluissa. Uvilan kaupungin strategiassa on tavoitteena lisätä omaisuuden aktiivista hallinnointia sekä toimivaa omistajaohjausta.

Uvilan kaupunkikonsernissa toimii tytäryhtiöitä jotka hallinnoivat omaa osuuttaan kiinteistömässasta. Uvilan kaupungin tilapalveluiden ja kaupungin tytäryhtiöiden välistä yhteistyötä tulisi selkeyttää kiinteistöjen hallinnoinnin, kunnossapidon ja investointien osalta päällekkäisyyksien välttämiseksi.

3.2 Ongelmakenttä ja tutkimukseen tukeutuvat kysymykset

Nykyinen kiinteistöstrategia perustuu tilojen omistamiseen, mutta kaupungin sisällä on myös itsenäisesti toimivia tytäryhtiöitä, jotka vuokraavat kiinteistöjään kaupungin toimialoille sekä kuntalaisille. Lisäksi kaupunki vuokraa toimitiloja yksityisiltä markkinoilta. Näin ollen kaupungin kiinteistöstrategiassa ei ole täysin huomioitu miten toimitaan silloin, kun kaupunki on itse vuokralaisena.

Kaupungin omistamissa kiinteistöissä toimii tilapalveluiden kiinteistönhoito, joka suorittaa kiinteistön kaikki huoltotoimenpiteet ja korjaukset. Tilapalvelut toteuttavat myös uusien tilojen rakennuttamisen sekä olemassa olevien tilojen korjausrakentamisen. Kaupungin omaa toimintaa varten vuokratuissa kiinteistöissä vastuunjako vuokranantajan ja vuokra-

laisen välillä on haastava ja taloudellisesti kannattamaton muun muassa sisäisiä kustannuksia määritettäessä ja kiinteistön investointihankkeissa. Vastuunjaon hankaluus johtuu yhtenäisen toimintatavan puutteesta.

Tällä hetkellä kiinteistöstrategian mukaisesti tehdään korjauksia, kun jotain hajoaa eikä käytössä ole yhtenevää mallia, miten korjauksia ja kiinteistönhoitoa tehtäisiin ennakkoivasti. Lisäksi jaetun vastuun kiinteistöissä tehdään päällekkäisiä investointeja korjauksissa, uudisrakentamisessa ja kunnossapidossa, joka kasvattaa merkittävästi kaupungin kustannuksia.

Nykyinen kiinteistöstrategia tekee kiinteistöjen hallinnoinnista, korjaamisesta ja rakennuttamisesta haasteellista ja taloudellisesti kannattamatonta. Nyt tehtävän tutkimuksen tarkoituksena selkeyttää tilapalveluiden omaa toimintaa sekä yhteistoimintaa muiden toimijoiden kanssa ja tehdä toiminnasta taloudellisesti suunnitellumpaa sekä tehokkaampaa.

Opinnäytetyön tutkimukselliset kysymykset ovat:

- Miten voidaan selkeyttää toimijoiden välistä yhteistyötä kiinteistöjen hallinnassa ja ylläpidossa?
- Mitkä ovat kiinteistöjen luokituksen (salkutus) hyödyt kaupungin palvelutuotannossa ja taloudessa?
- Mikä on taloudellinen vaikutus olemassa olevan rakennuskannan korjaamisessa ja uudisrakentamisessa energiatehokkaasti?

3.3 Tutkimukseen tukeutuvan työn tavoitteet

Tarkoituksena on kehittää luonnos Ulvilan kaupungin kiinteistöstrategiasta päätöksenteon tueksi. Työssä pyritään saamaan selville ne seikat joiden avulla kiinteistöstrategia saadaan kehitettyä siten, että sen avulla voidaan tehostaa tilapalveluiden toimintaa ja selkeyttää kaupungin kiinteistöjen omistus-, korjaus- ja rakentamistoimintoja.

3.4 Tiedonhankinta- ja käsittelymenetelmät

Opinnäytetyön tiedonhankintamenetelmät ovat:

- Tutkimusta varten hankin teoriatietoa ja tein dokumenttianalyysejä asiaa käsittelevistä julkaisuista, oppikirjoista ja vastaavan kokoluokan kaupunkien kiinteistöstrategioista.
- Tutkimuksessa tein talousanalyysejä toteutuneista taloudenlukemista. Tein myös kyselyitä kiinteistön käyttäjille sekä tein tutkimushaastatteluja kaupungin omistajaohjauksesta vastaaville viranhaltijoille.

Määrällinen tutkimus. Toteutin määrällisen tiedon analysointia vertaamalla, laskemalla ja kyseenalaistamalla. Talouslukemien numeerisen tiedon analysoinnilla pyrin selvittämään strategian kannattavuuden.

Laadullinen tutkimus. Kyselyiden avulla selvitin kiinteistöjen käyttäjien kokemuksia kiinteistöstrategiasta. Kysely lähetettiin 25 vastaajalle jotka valikoituivat siten, että vastauksia saataisiin mahdollisimman monitahoisesti kaupungin johdon ja henkilöstön välillä. Kyselyvastauksia saatiin 11 kappaletta. Haastattelutiedolla sain kokemusperäistä tietoa, jonka pystyin yhdistämään teoriaan ja määryksiin. Haastattelut toteutettiin henkilökohtaisesti ja haastateltavaksi valikoitui tekninen johtaja sekä talousjohtaja.

4 KIINTEISTÖSTRATEGIA

4.1 Omistuksen kehittäminen

Strateginen kiinteistöjen hallinta ja palvelutarpeeseen nähden optimoitu rakennuskanta tuovat tehokkuutta, säästävät julkisia varoja ja vähentävät pitkällä aikavälillä myös rakennusten sisäilmaongelmia. Oikein mitoitettu ja tarvetta vastaava kiinteistökanta mahdollistaa paremmin myös ennaltaehkäisevän kiinteistöjen ylläpitotoiminnan ja korjausten oikean ajoituksen. Suunnitelmallisen kiinteistönpidon avulla on mahdollista ennakoida ja varautua tuleviin korjauksiin. (Sisäilmaongelmien korjaamiseen liittyvät investoinnit, priorisointitarpeet ja päätöksenteko kunnissa, Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 2021:45. S 10.).

Kiinteistöstrategia on yksi osa kunnan strategiaa ja parhaimmillaan ohjaa tilaomaisuuden strategista kehittämistä oikeaan kuntastrategian mukaiseen suuntaan. Kiinteistöstrategialla tarkoitetaan pitkänaikavälin suunnitelmaa, jossa määritellään, mihin suuntaan, millä aikavälillä ja organisaatiolla kiinteistöä ylläpidetään, korjataan ja kehitetään (Kiinteistönpito-kirja, RT 18-11241, 2016, s.2). Alla olevassa kaaviossa on kuvattu yksinkertaisesti kiinteistöstrategian mukaisen toimitilaohjelman sijoittuminen kunnan strategiassa ja toiminnassa.



Kaavio 1. (Korhonen, E & Niemi J. 2016. Harkittua omistajuutta toimitiloihin. Helsinki: Suomen kuntaliitto.)

4.2 Kiinteistöjen luokitus ja salkutus

Toimitilaohjelmassa tai palveluverkkosuunnittelun ja rakennusten teknisten tietojen avulla kunnan rakennuskanta voidaan salkuttaa. Salkutuksessa yhdistetään rakennuksen käyttötarve ja rakennuksen kunto (tekniset tiedot) ja päätetään niiden pohjalta rakennuksen tuleva kohtalo. Salkutuksessa toimitilaomaisuus luokitellaan yleensä 3-6 salkkuun tai koriin niiden tulevien käyttötarpeiden mukaisesti. Yhtä oikeaa mallia salkutuksen käytännön toteuttamiselle ei ole olemassa. Rakennuskannan määrä ja kunnan tarpeet määrittävät toteutustavan. (Korhonen, E & Niemi J. 2016. Harkittua omistajuutta toimitiloihin. Helsinki: Suomen kuntaliitto.)

Uvilan kaupungissa kiinteistösalkut ovat olleet teknisen toimen tilapalveluiden käytössä investointisuunnittelussa. Kiinteistösalkutuksen käyttöönottoprosessi on keskeytynyt, eikä taulukoiden käytöstä ole tehty päätöstä toimielimissä. Näin ollen kiinteistösalkut eivät ole käytössä toisilla toimialoilla. Ulvilan kaupungin kiinteistösalkut ovat tämän työn liitteenä. Kiinteistösalkkujen tosiasiallinen käyttö edellyttäisi päätöksentekoa sekä taulukoiden jalkauttamista eri toimialoille. Kuvassa 5. on esitetty tilapalveluiden käytössä oleva salkutusmalli.

Salkku	Kiinteistö	osoite	Rakennus- vuosi	Perus- korjaus	Kuntoluokka	kerrosala/ m ²	rakenne	lämmitys- muoto	lämmön- jako	ilman- vaihto	talteenotto
Hallinto:											
Ydinsalkku	Uvilan kaupungintalo:										
	*kantaosa	Loukkurantie 1, 28450 Vanha-Ulvila	1967	1992	3 Tyydyttävä	2155	kiivi	kaukol.	patt. + ilm.	koneell.	on
	*laajennus	Loukkurantie 1, 28450 Vanha-Ulvila	1992		4 Hyvä	2115	kiivi	kaukol.	patterit	koneell.	on
Ylläpidettävät kiinteistöt	Kullaan kunnantalo	Kullaantie 118, 29340 Kullaa	1952		2 Valttava	1665	kiivi	ölykesk.			
Sosiaali- ja terveyspalvelut:											
Säilytettävät kiinteistöt	Kullaan terveysasema	Koskitie 17, 29340 Kullaa	1938	1990	3 Tyydyttävä	538	puu	kaukol.	patterit	kon. pois.	ei
Ydinsalkku	Kullaankoto	Koskitie 15, 29340 Kullaa	1989		3 Tyydyttävä	2463	kiivi	kaukol.	patterit	koneell.	on ositt.
Ydinsalkku	Terveyskeskus	Välskärantie 3, 28450 Vanha-Ulvila	1980		2 Valttava	3494	kiivi	kaukol.	patterit	koneell.	on
Ydinsalkku	Terveyskeskuksen sairaala	Pappilantie, 28450 Vanha-Ulvila	1986	2005	5 Uusi	1260	kiivi	kaukol.	lattiaal.	koneell.	on
Koulut:											

Kuva 5. Ulvilan kaupunki, kiinteistösalkku.

4.2.1 Rakennuskannan luokitus

Kunnissa voi olla vaikeuksia rakennusten korjausten kiireellisyysjärjestyksen arvioinnissa, sillä valtakunnallinen yhtenäinen rakennusten luokitusjärjestelmä puuttuu vielä toistaiseksi. Rakennusten käyttökelpoisuuden ja korjaustarpeen arvioimiseksi sekä korjausten priorisoinniseksi on joissakin kunnissa kehitetty omia luokitusjärjestelmiä. Niiden tavoitteena on ollut saada laskentamalleja tarkempaa tietoa lähinnä rakennusten teknisestä kunnosta suunniteltaessa pitkän tähtäimen korjausohjelmia. (Harkittua omistajuutta toimitiloihin, Esko Korhonen ja Jussi Niemi, Suomen Kuntaliitto, 2016. S. 31)

Rakennusten luokittelussa on yleisesti todettu kolme keskeistä ongelmakohtaa: edustavimpien parametrien valinta, parametrien merkittävyyden arviointi sekä luokittelun työläys. Lisäksi luokitteluun tulisi yhdistää nykyistä paremmin muun muassa tilojen toiminnallisuus, käyttäjänäkökulma, ympäristöasiat, sisäilmasto ja turvallisuus. (Harkittua omistajuutta toimitiloihin, Esko Korhonen ja Jussi Niemi, Suomen Kuntaliitto, 2016. S. 31)

Uvilan kaupungin teknisen toimen tilapalveluiden ylläpitämässä kiinteistö salkussa on kiinteistöt luokiteltu viiteen eri luokkaan; ydinsalkku, ylläpidettävät kiinteistöt, säilytettävät kiinteistöt, aluekehitys ja myytävät kiinteistöt. Salkkujako on laadittu kiinteistöjen kuntoluokan ja käyttöarvon mukaisesti. Kuntoluokkia on viisi; 5 uusi, 4 hyvä, 3 tyydyttävä, 2 välttävä sekä 1 heikko. Kuvassa 6. on esitetty Ulvilan kaupungin kiinteistösalkut ja kuvassa 7. kiinteistöjen kuntoluokitukset.

Kiinteistösalkkujako	Selitysosa
Ydinsalkku	Kaupungin toiminnan ja palveluiden kannalta välttämättömät kiinteistöt. Kiinteistöjä ylläpidetään, kehitetään ja niihin investoidaan.
Ylläpidettävät kiinteistöt	Kaupungin toiminnan ja palvelujen kannalta tarpeelliset, mutta ei välttämättömät kohteet. Kiinteistöjä ylläpidetään. Kiinteistöistä voidaan luopua tai ne voidaan siirtää säilytettävien kiinteistöjen salkkuun.
Säilytettävät kiinteistöt	Kiinteistöt joiden aikaisempi käyttötarve on poistunut, mutta niissä on edelleen potentiaalia muuhun käyttöön. Kiinteistöjä pyritään ylläpitämään ja kehittämään kustannustehokkaasti.
Aluekehitys	Tarvittaessa kiinteistöistä voidaan luopua, jos kaupungilla ei ole niille käyttöä ja voidaan olettaa että yksityisillä markkinoilla on kysyntää tämän tyyppisille kiinteistöille.
	Kiinteistöt jotka on lunastettu yksityisiltä niiden sijainnin vuoksi. Kohteissa on vielä rakennuskantaa, joka saattaa olla vuokrattu tai muussa käytössä.
	Rakennuksien välttämättömät korjaukset tehdään tarpeen vaatiessa. Tarvittaessa rakennukset puretaan pois, jos vuokralainen lähtee ja uutta vuokralaista ei enää oleteta.
	Maankäyttö osasto kehittää kaavoituksella alueita, joissa kiinteistöt sijaitsee.
Myytävät kiinteistöt	Kaupungille selkeästi tarpeettomat kiinteistöt, jotka tulisi myydä pois tulevaisuudessa.

Kuva 6. Ulvilan kaupungin kiinteistösalkut.

Kuntoluokat	Selitys
5 Uusi	Uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden aikana
4 Hyvä	Hyvä, kevyt huoltokorjaus 6...10 vuoden aikana
3 Tyydyttävä	Tyydyttävä, kevyt huoltokorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6...10 vuoden kuluessa
2 Välttävä	Välttävä, peruskorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6...10 vuoden kuluessa
1 Heikko	Heikko, uusittava 1...5 vuoden kuluessa

Kuva 7. Ulvilan kaupungin kiinteistöjen kuntoluokitukset.

4.2.2 Rakennuskannan salkutus

Toimitilaohjelman laatimisen tai palveluverkkosuunnittelun yhteydessä kunnan rakennuskanta voidaan salkuttaa. Salkutuksessa yhdistetään rakennuksen käyttötarve ja rakennuksen kunto eli rakennuksen tekniset tiedot ja päätetään niiden pohjalta rakennuksen tuleva käyttö. Salkutuksessa toimitilaomaisuus luokitellaan yleensä kolmesta kuuteen salkkuun tai koriin, niiden tulevien käyttötarpeiden mukaisesti. Yhtä oikeaa mallia salkutuksen käytännön toteuttamiselle ei ole olemassa. Rakennuskannan määrä ja kunnan tarpeet määrittävät toteutustavan. (Kuntaliitto, Harkittua omistajuutta toimitiloihin, 2016, s.35).

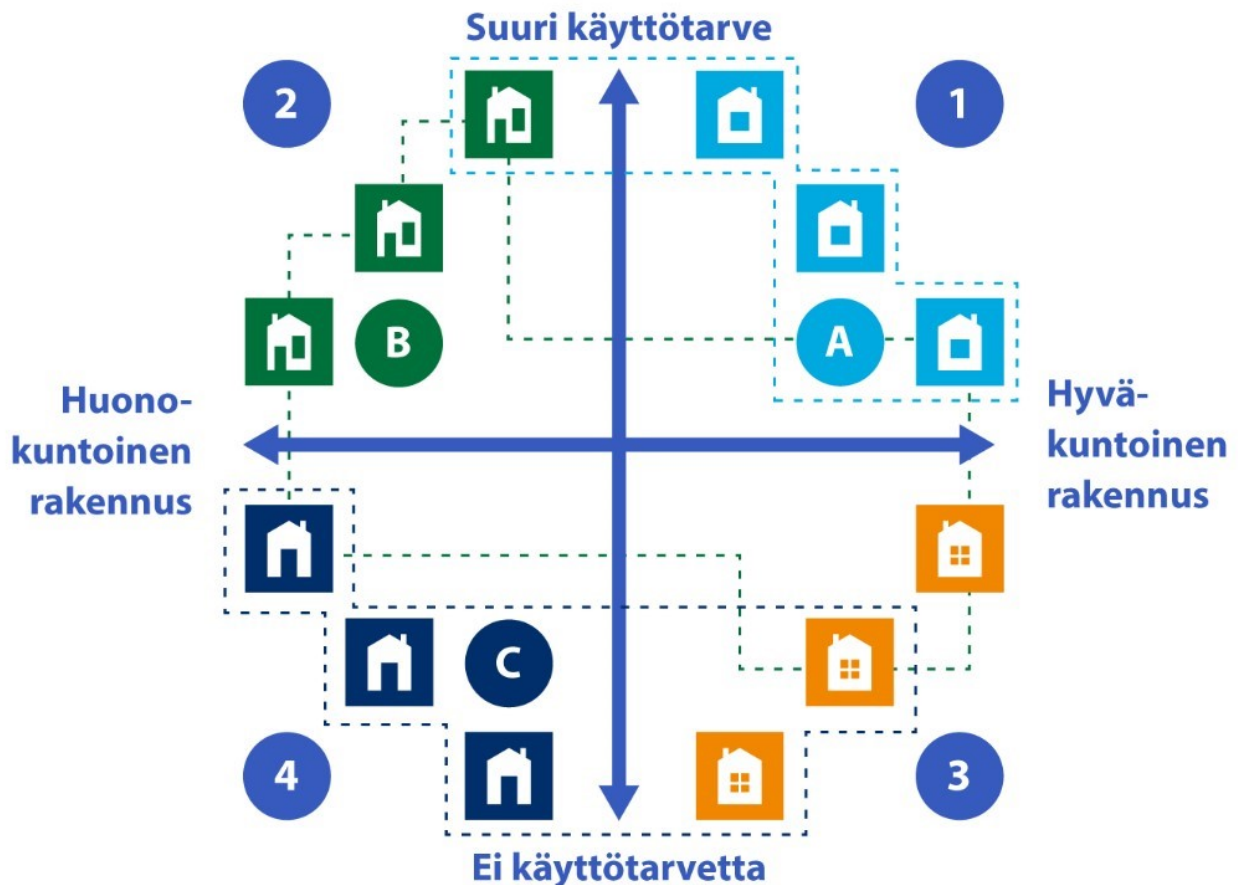
Yksinkertaisin ja nopein tapa olisi tehdä salkutus puhtaasti rakennusten teknisistä lähtökohdista (esimerkiksi pisteyttämällä), mutta silloin jää huomioimatta tärkein eli käyttötarve ja käyttäjänäkökulma. Paras tapa on yhdistää rakennusten tekninen tilanne ja palveluverkkojen kehittämisen kautta syntyvä käyttötarve. Tämä vie ymmärrettävästi aikaa, joten yksi tapa on jakaa salkutus kaksivaiheiseksi, jolloin ensimmäisessä vaiheessa määritellään palvelutuotannossa pidettävät rakennukset ja seuraavassa vaiheessa tarkennetaan muiden rakennusten jakoa. Ensimmäisen vaiheen salkutus voi olla myös kolmiportainen pidettävien rakennusten jako: kyllä, ehkä tai ei. Salkkujako ei ole koskaan lopullinen, vaan sitä tulee tarkastella riittävän usein muun muassa palveluverkkosuunnitelmien tarkistamisen yhteydessä ja vuosittain talousarvioprosessin yhteydessä. (Kuntaliitto, Harkittua omistajuutta toimitiloihin, 2016, s.35).

Salkutusprosessi voidaan toteuttaa nelikenttäanalyysin avulla, joka on yksi tapa toteuttaa käytännössä palveluverkkosuunnittelun kautta saatavien käyttötarpeiden ja rakennusten teknisen kunnon ja ominaisuuksien yhdistäminen. Nelikenttäanalyysissä rakennuskanta jaetaan neljään salkkuun:

1. pidettävät rakennukset, joita voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa
2. kehitettävät ja pidettävät rakennukset, joita korjataan tai korvataan uudisrakennuksella palvelutuotantoa varten
3. kehitettävät rakennukset, joista luovutaan eli kiinteistökehityskohteet, jotka korjataan ja myydään tai myydään sellaisenaan
4. luovutettavat rakennukset, jotka myydään tai puretaan. (Kuntaliitto, Harkittua omistajuutta toimitiloihin, 2016, s.35)

Nelikenttäanalyysiin voidaan yhdistää myös kiinteistöjen käyttötarpeen arviointi. A-luokan rakennukset palvelevat kunnan ydintehtäviä ja ne säilytetään ja niitä kehitetään eli ne kuuluvat salkkuun 1. B-luokan rakennusten kohtaloa tarkastellaan palveluverkkoanalyysin kautta ja osa niistä voidaan myydä, purkaa tai kiinteistöä voidaan jalostaa ja kehittää uuden tai nykyisen käyttötarpeen mukaan. Nämä rakennukset voivat kuulua joko salkkuun 2,

3 tai 4. C-luokan rakennuksista luovutaan ja usein tällaiset rakennukset ovat huonokuntoisia tai niitä ei tarvita enää kunnan perustehtävien hoitamiseen. Nämä rakennukset kuuluvat salkkuihin 3 tai 4. (Kuntaliitto, Harkittua omistajuutta toimitiloihin, 2016, s.35)



Kuva 8. Periaatekuva nelikenttäanalyysistä rakennuksen käyttötarpeen ja kunnon yhdistämisessä salkutusprosessissa. (Kuntaliitto, Harkittua omistajuutta toimitiloihin, 2016, s.35)

Rakennuskannan kunnon ja käyttötarpeiden pohjalta saadaan nykytilanteen analyysi, joka puolestaan on pohjana tulevaisuuden palveluverkkosuunnitelmalle ja toimitilaohjelmalle. Hyväksytyn palveluverkkosuunnitelman ja toimitilaohjelman ja siihen sisältyvän salkutuksen pohjalta voidaan määritellä pitkän tähtäimen investointiohjelma. Tämä on kannattavan kiinteistönpidon perusta ja tarkoittaa muun muassa rakennusten uudisrakentamis- ja korjausohjelmien laadintaa ja sen toteuttamista varten erilaisten toteuttamis-, hallinta- ja omis-

tusmuotojen valintaa. Toimitilaohjelmassa voidaan esittää periaatteet siitä, kuinka tämä toteutetaan pitkällä tähtäimellä ja paljonko siitä aiheutuu kustannuksia. Erityisen tärkeää on, että ohjelma on sidottu kunnan talouden kantokykyyn ja on siten realistisesti toteutettavissa. (Kuntaliitto, Harkittua omistajuutta toimitiloihin, 2016, s.35)

Salkutuksen pohjalta voidaan määritellä myös kunkin salkun rakennusten ylläpidon taso, jolloin resursseja kohdennetaan järkevällä tavalla ja voidaan päästä kunnan haltuun jäävissä rakennuksissa ennakoiwaan ylläpitotoimintaan. (Kuntaliitto, Harkittua omistajuutta toimitiloihin, 2016, s.35)

Parhaimmillaan palveluiden ja niiden prosessien kehittämisen sekä toimitilaohjelman avulla saavutetaan mittavia säästöjä, tehostetaan toimintaa, päästään kannattavaan kiinteistönpitoon, vakautetaan kuntataloutta ja ehkäistään sisäilmaongelmia. (Kuntaliitto, Harkittua omistajuutta toimitiloihin, 2016, s.35)

4.3 PTS (pitkän tähtäimen suunnitelma)

4.3.1 Suunnitelman tarkoitus

Palveluverkkosuunnittelun, toimitilaohjelman ja salkutuksen pohjalta muodostetaan kunnan pitkän tähtäimen investointiohjelma vähintään kymmeneksi vuodeksi eteenpäin. Investointiohjelmaa tarkistetaan vuosittain talousarvioprosessin yhteydessä. Suositeltava tapa on taulukoida rakennukset, niiden ylläpitokustannukset (sisäiset vuokrat) ja investoinnit kustannusarvioineen samaan taulukkoon. Investointien ajankohdat voidaan määritellä alustavasti kuntoluokkalaskennan, kuntoarvioiden ja kuntotutkimusten perusteella huomioiden lisäksi erikseen palveluita varten tarvittavien investointien ajankohta. (Korhonen, E & Niemi J. 2016. Harkittua omistajuutta toimitiloihin. Helsinki: Suomen kuntaliitto.)

Ulvilan kaupungin tekninen toimi on laatinut kiinteistöilleen PTS-taulukot joissa on esitetty tulevat investoinnit, mutta yleisesti näitä ei ole viety eri toimialoille omatoiminnan suunnittelun tueksi. Taulukot ovat käytössä pelkästään tilapalveluiden investointi suunnittelussa. (Henkilökohtainen tiedoksianto, Hjulgren, 2021).

Tilapalvelut kartoittavat vuosittain kiinteistöjen kunnon. Kuntoarvioiden perusteella päivitetään PTS-taulukot, jos päivittämisen tarve ilmenee. Kuntoarvioiden ja PTS-taulukoiden perusteella kiinteistön omistajalle aukeaa selkeä kuva missä vaiheessa kiinteistöille täytyy suunnitella korjausinvestointeja. Hyvin ylläpidetty PTS-taulukko on erinomainen työkalu talousarviota tehdessä, hyvästä taulukosta saadaan talousarvioon tarkat taloudelliset lue-
mat. (Korhonen, E & Niemi J. 2016. Harkittua omistajuutta toimitiloihin. Helsinki: Suomen kuntaliitto.)

Investointien vaikutukset ylläpitokustannuksiin ja sisäisiin vuokriin voidaan laskea myös alustavasti taulukkoon, jolloin nähdään näiden vaikutus käyttötalousmenoihin ja voidaan arvioida investointien järkevyyttä palveluiden kokonaiskustannuksiin. Kun investoinnit määritellään edellä kerrotun mukaisesti, käy usein niin, että investoinnit painottuvat ohjelmakauden alkuvuosille. Siksi on perusteltua määritellä kunnan investointien taloudellinen kantokyky, johon investoinnit tulee jaksottamalla sopeuttaa. (Korhonen, E & Niemi J. 2016. Harkittua omistajuutta toimitiloihin. Helsinki: Suomen kuntaliitto.)

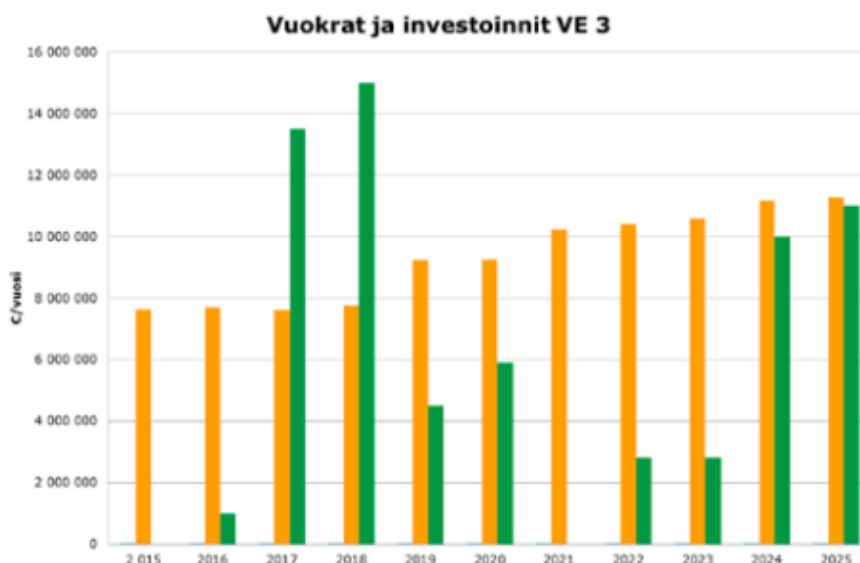
Ulvilan kaupungissa PTS-taulukot ovat olleet teknisen toimen tilapalveluiden käytössä investointisuunnittelussa, mutta sen käyttöönottoprosessi on keskeytynyt, eikä taulukoiden käytöstä ole tehty päätöstä toimielimissä. Näin ollen taulukoiden käyttö on ollut vajavaista, mutta vuosittaisia kiinteistöihin liittyviä investointi suunnitelmia on laadittu PTS-taulukoita hyödyntäen. Ulvilan kaupungin PTS taulukot ovat tämän työn liitteenä.

PTS-taulukon ulkopuoliset investointi ehdotukset tulevat Ulvilassa tekniselle toimelle pääasiassa kiinteistöjen käyttäjiltä. Koska PTS-taulukot eivät ole Ulvilassa yleisesti eri toimialojen käytössä on kiinteistön käyttäjiltä tulevat investointisuunnitelmat ja tarpeet yleensä siirrettävä taloudellisin syin tehtäväksi myöhempinä vuosina. PTS-taulukoiden tosiasiallinen käyttö edellyttäisi päätöksentekoa sekä taulukoiden jalkauttamista eri toimialoille. Kuvassa 9. on esitetty tilapalveluiden käytössä oleva PTS-taulukko malli.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Yhteensä 10 v. aikana
Ulvilan kaupungintalo											
Kaupungintalon kulunvalvonta ja lukitusjärjestelmän uusinta	20 000 €										
Laajennusosan iv-puhdistus ja säätö	15 000 €										
Kantaosan lattiamaton poistaminen ja uusi lattiapinta			30 000 €								
Kantaosan peruskorjaus								100 000 €	3 232 500 €		
Kuntoarvio						5 000 €					
Kuntotutkimukset							20 000 €				
Piha-alueiden laatoitusten ja valaistuksen korjaus			20 000 €								
Yhteensä	35 000 €	0 €	50 000 €	0 €	0 €	5 000 €	20 000 €	100 000 €	3 232 500 €	0 €	3 442 500 €
Ullaan kunnantalo											
Kuntoarvio	5 000 €										
Piha-alueen asfaltointiin uusinta ja kallistukset		20 000 €									
Oljykattilan uusinta ja lämmitysjärjestelmän korjaukset/huollot		20 000 €									
Yhteensä	5 000 €	40 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	45 000 €
Kuntaliitto yhteensä	40 000 €	40 000 €	50 000 €	0 €	0 €	5 000 €	20 000 €	100 000 €	3 232 500 €	0 €	3 487 500 €

Kuva 9. Ote Ulvilan kaupungin PTS-tilikaudista.

Kuvassa 10. on esimerkki pitkän tähtäimen investointiohjelman yhteenvedosta, jonka taustalla on ko. kunnan rakennuskohtainen korjausvelkalaskenta, korjausten ajankohtien ja kustannusten sekä sisäisten vuokrien laskenta. Kuvassa keltaisella on esitetty vuotuiset sisäisten vuokrien kustannukset ja vihreällä vuotuiset investoinnit. Huomionarvoista on, että investoinnit jakaantuvat eri vuosille epätasaisesti ja jokainen investointi nostaa sisäistä vuokraa. Tässä tapauksessa ainakin vuosille 2017 ja 2018 ajoittuvien investointien toteuttamisessa voisi harkita useita eri mahdollisuuksia. (Kuntaliitto, Harkittua omistajuutta toimitiloihin, 2016, s.38)



Kuva 10. (Kuntaliitto, Harkittua omistajuutta toimitiloihin, 2016, s.38)

4.4 Investoinnit

Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2019 kuntien kaikista investoinneista noin 44% on mennyt talonrakennusinvestointeihin. Talonrakennusinvestointien yhteissumma on ollut vuonna 2019 noin 1,2 miljardia euroa. Summa on jakaantunut uusien tilojen rakentamiseen (50%) ja olemassa olevien tilojen korjaamiseen, muuttamiseen ja perusparannuksiin (50%). (kuntaliitto, excel-taulukko).

Ulvilan kaupungin tekninen toimi laatii investointi suunnitelman kolmeksi vuodeksi kerrallaan. Investointi suunnitelmassa hyödynnetään PTS-taulukoita ja sitä täydennetään toimialajohtajien kokoamien käyttäjäperusteisten investointi ohjelmien mukaan (Henkilökohtainen tiedoksianto, Hjulgren, 2021).

Kaupungin tekemien investointien poistoajaksi on toimielimien päätöksellä otettu 40 vuotta. Poisto-ajalla tarkoitetaan ajanjaksoa minkä kuluessa investointi kustannukset maksetaan eivätkä ne näin ollen enää näy kunnan omassa taseessa (Henkilökohtainen tiedoksianto, Hjulgren, 2021). Tasearvo kuvaa rakennuksen kirjanpidollista hankintahintaista arvoa, josta on vuosittain vähennetty suunnitelman mukaiset poistot. Hankintahinnasta on ensin vähennetty mahdolliset valtionavut ja lisätty arvoa korottavat (tasevaikutteiset) korjausinvestoinnit. Tasearvojen tiedot löytyvät kuntien kirjanpidosta. (Kuntaliitto, Harkittua omistajuutta toimitiloihin, 2016, s.28)

Ulvilan kaupungissa investoinnit toteutetaan pääasiassa velkarahalla. Budjettirahoitteinen ratkaisu on perinteinen, tuttu tapa, jossa kunta rahoittaa investoinnin yleensä ottamalla velkaa (voi myös rahoittaa tulorahoituksella tai purkamalla mahdollisia rahastoja) ja investointi kirjautuu peruskunnan taseeseen. Kunta vastaa investoinnin omistajavastuista ja käyttökustannuksista investoinnin pitoajalta. Budjettirahoitteinen omaan taseeseen rakentaminen on edelleen kunnissa yleisin käytetty menettely (Kuntaliitto, Harkittua omistajuutta toimitiloihin, 2016, s.41).

Yli 15 000 euron arvoiset investointihankkeet (myös irtaimisto) budjetoidaan talousarvion investointiosaan. Lautakuntien tulee tehdä yksilöity ehdotus investointihankkeista ja toimit-

taa se tiedoksi tekniselle toimialalle, joka laatii yhdistelmän kaikista investoinneista jatkokäsittelyä varten. (Talousarvion 2022 ja taloussuunnitelman 2023-2024 laatimisohe., Ulvilan kaupunki).

4.4.1 Investointien tarve

Kuntien ja kunnallisten liikelaitosten omistuksessa arvioidaan olevan nykyisin lähes 47 000 erilaista rakennusta, joiden yhteenlaskettu tasearvo on yli 13 mrd. euroa. Kun tarkastelu ulotetaan kuntakonserneihin, kasvaa kuntaomisteisten rakennusten määrä yli 60 000 rakennukseen ja tasearvo yli 32 mrd. euroon. Rakennusomaisuus muodostaa kuntien taseen loppusummasta noin 24 prosenttia ja kuntakonsernien taseen loppusummasta noin 40 prosenttia. (VM, Kuntien tiloja ja tilankäyttöä koskevan tietopohjan parantaminen Työryhmän loppuraportti 15.3.2019).

Kuntien rakennuskannan haasteena on ennen kaikkea rakennusten ikä ja kunto. Esimerkiksi peruskouluista, lukioista ja päiväkodeista valtaosa on rakennettu ennen 1990-luvun alkua, ja koko tämä rakennuskanta on jo laskennallisessa peruskorjausikässä. Rakennusten ikääntyminen ja elinkaarenmukaisten korjausten puuttuminen ovat lisänneet kosteus- ja homevaurioiden sekä sisäilmaongelmien todennäköisyyttä. Tästä huolimatta monissa kunnissa rakennusten peruskorjauksia on siirretty. Niiden sijaan rakennusten käyttöikä on pyritty jatkamaan tekemällä vain välttämättömät korjaukset tai pieniä vuosikorjauksia. Tämä toimintatapa on vain pahentanut ongelmaa: sisäilmaongelmat ovat yleistyneet, korjausvelka kasvanut ja peruskorjattavien kohteiden korjauskustannukset nousseet. (VM, Kuntien tiloja ja tilankäyttöä koskevan tietopohjan parantaminen Työryhmän loppuraportti 15.3.2019).

Ulvilan kaupungissa toteutetaan teknisen toimen tilapalveluiden ylläpitämisen PTS-taulukon ja kiinteistösalkun mukaisesti kiinteistön jatkokäytön mahdollistavia huolto- ja korjausinvestointihankkeita. Investointien tarve korostuu alati muuttuvien toiminnallisten muutosten sekä väestörakenteen muutosten mukaan. Vanha rakennuskanta ei sellaisenaan enää sovellu nykyiseen käyttöön. Esimerkiksi koulujen opetussuunnitelmien toiminnalliset muutokset edellyttävät tiloilta tiettyä joustavuutta sekä muunneltavuutta. (henkilökohtainen tiedoksianto, Hjulgren, 2021).

4.5 Energiatehokkuusinvestoinnit

Rakennusten perusparantaminen kuuluu niiden toimialojen joukkoon, joilla investointivaje on EU:n suurimpia. Komissio arvioi, että ehdotetun 55 prosentin ilmastotavoitteen saavuttaminen vuoteen 2030 mennessä edellyttää joka vuosi noin 275 miljardin euron lisäinvestointeja. (Euroopan komissio, Euroopan rakennusten perusparannusaalto – ympäristöystävällisempiä rakennuksia, lisää työpaikkoja ja parempaa elämänlaatua. 2020, s.10)

Asuinrakennusten osalta esteenä mainitaan usein yksinkertaisten, houkuttelevien ja helposti saatavilla olevien julkisten perusparannuskannustimien puute sekä yleisten rahoitus- tuotteiden puute. Niissäkin tapauksissa, joissa rahoitusta on periaatteessa saatavilla, tiedon puute ja vähäinen tietoisuus saatavilla olevasta rahoituksesta, vaivalloiset menettelyt tai julkisen rahoituksen saantiin liittyvät sääntelylliset rajoitteet rajoittavat sen käyttöä. Muiden kuin asuinrakennusten osalta kaksi merkittävintä estettä ovat julkisten rakennusten rahoituksen puute ja liikerakennuksille sopivien taloudellisten kannustimien puute. (Euroopan komissio, Euroopan rakennusten perusparannusaalto – ympäristöystävällisempiä rakennuksia, lisää työpaikkoja ja parempaa elämänlaatua. 2020, s.10)

Useimmiten investointitarve syntyy muusta syystä kuin energiatehokkuuden parantamisesta. Investointipäätöstä ja investoinnin kannattavuutta kannattaa kuitenkin aina arvioida myös energianäkökulmasta. Energiatehokkuuden parantuminen tarkoittaa säästöjä, jotka elinkaarikustannuksia tarkasteltaessa voivat olla merkittäviä. Sisäilmaongelmat ovat usein yhteydessä korjausvelkaan ja riittämättömään ylläpitoon. Kuntien ilmastostrategiat ja pyrkimykset hiilineutraaliuteen edellyttävät myös energiatehokkuuden parantamista tai siirtymistä uusiutuvan energian käyttöön. Peruskorjaukseen yhdistetty energiatehokkuusremontti voi edistää sekä kunnan palvelukapasiteettia että ilmastotavoitteita. (Energiatehokkaisuun investointeihin. Opas kunnallisille päättäjäille, s.6-7).

Energiatehokkuusprojektit voidaan jakaa kolmeen ryhmään:

1. Investoinnit tai korjaukset, joissa pyritään ensisijaisesti energiatehokkuuden parantamiseen ja jotka ovat rakennuksen vaipan (seinät, ylä- ja alapohjat, ovet ja ikkunat) lämmöneristyskyvyn ja tiiviydän lisäämistä siten, että lämpöä ei pääse johtumalla tai virtaamalla rakennuksesta pois.

2. Korjausrakentamisen projektit, joissa uusittu rakennus ja/tai toiminto on entistä energiatehokkaampi, mikä tarkoittaa, että rakennuksessa voidaan toteuttaa rakennuksesta poistuvan lämpöenergian talteenotto ja hyödyntäminen.

3. Uudet rakennukset, jotka toteutetaan uusien rakennusmääräysten mukaan. Energiatehokkuutta parannettaessa voidaan saavuttaa myös muita hyötyjä kuten kasvihuonekaasupäästöjen väheneminen, paikallisen ilmanlaadun paraneminen ja ympäristöterveyden parantuminen, joita kannattaa tuoda esiin energiatehokkuusinvestointia markkinoitaessa. Energiatehokkuussopimuksiin liittyvissä energiakatselmuksissa voidaan löytää puhtaasti energiatehokkuuden parantamiseen liittyvät kohteet. (Energiatehokkaisiin investointeihin. Opas kunnallisille päättäjille, s.7).

Energiatehokkuusinvestoinnit ovat usein taloudelliselta kokoluokaltaan huomattavia. Kyse voi olla uuden kiinteistöautomaation hankkimisesta laajaan rakennuskompleksiin tai rakennuksen vaipan uusimisesta. Usein energiatehokkuusinvestoinnit liittyvät myös osaksi isompaa kokonaisuutta eikä niitä kannata toteuttaa erillisinä. Suuri osa Suomen rakennuskannasta on rakennettu 1960–1990-luvuilla ja tähän rakennusmassaan tehty energiatehokkuusinvestointi on kaikkein kustannustehokkainta. Usein isot peruskorjausurakat antavat mahdollisuuden energiatehokkuuden kattavaan parantamiseen. Ne voivat kuitenkin tulla ajankohtaisiksi vasta kauan sen jälkeen, kun korjaaminen energiatehokkuuden näkökulmasta olisi tullut ajankohtaiseksi. Strategiseen kiinteistönpitoon sisältyy laaja-alainen näkemys kiinteistöomistusten korjaustarpeesta ja vaiheistuksesta, jonka pohjalta voi olla laadittuna kokonaisen kiinteistösalkun korjausinvestointiohjelma. Tällainen ohjelma voi tulla laadittavaksi ja hyväksyttäväksi valtuustokausittain ja se voi olla osa esim. ns. valtuustosopimusta. Korjausinvestointiohjelmat tuovat johdonmukaisuutta ja pitkäjänteisyyttä päätöksentekoon ja mahdollistavat kokonaisoptimoinnin. Pidempiaikaiset investointiohjelmat korostavatkin ennakoivaa kiinteistönpitoa, jotta äkillisiltä yllätyksiltä ja usein hintavilta hätäratkaisuilta säästyttäisiin. (Energiatehokkaisiin investointeihin. Opas kunnallisille päättäjille, s.8).

4.6 Käyttötalous- ja kunnossapitosuunnitelma

Kunnossapitosuunnitelmalla tarkoitetaan tietyn aikavälin suunnitelmaa kiinteistön kunnossapidon ohjelmaksi. Se sisältää suositeltavien kunnossapito- ja korjaustoimenpiteiden määrittelyn, ajoituksen ja kustannusennusteen esimerkiksi seuraavalle 10 vuodelle. kunnossapitosuunnitelma laaditaan kuntoarvion ja muiden selvitysten perusteella. (Kiinteistön-pitokirja, RT 18-11241, 2016, s.2)

Ulvilan kaupungin teknisen toimen tilapalveluilla on vuosittain käytössä talousarviossa laadittu käyttötalousbudjetti. Budjetti laaditaan vuosittain päivitettävien kiinteistöjen kuntoarvion ja käyttäjän raportoimien pienien kunnossapitotöiden vaatimasta summasta. Kuntoarvio on selvitys, jossa pääasiassa aistinvaraisesti, kokemuseräisesti ja rakenteita rikkomatta selvitetään rakennuksen tai laitteen kunto sekä korjaustarpeet (Kiinteistön-pitokirja, RT 18-11241, 2016, s.2).

Tilapalvelujen laatima käyttötalousuunnitelma on myös määrärahojen käyttösuunnitelma, joka on esitetty kuvassa 8. Määrärahojen käyttösuunnitelman mukaiset kulut siirtyvät kiinteistön käyttäjälle talousarvioon sisäisinä siirtoina, jotka palautuvat vyörytyksinä takaisin tilapalveluille. Vuosittain laadittavaan kunnossapitosuunnitelmaan arvioidaan jokaisen kiinteistön kohdalla käytettävät vuosittaiset kunnossapito menot. Kiinteistönhoidon kulut puolestaan siirtyvät kiinteistön käyttäjälle tietyn kiinteistön laajuuteen ja käyttöasteeseen perustuvan prosenttiosuuden mukaan. (henkilökohtainen tiedoksianto, Hjulgren, 2021).

Ulvilan kaupungin teknisen toimen tilapalvelut hoitavat kaupungin suorassa omistuksessa olevien kiinteistöjen kiinteistönhoidon sekä kunnossapidon kiinteistökohtaisten suunnitelmien mukaisesti. (henkilökohtainen tiedoksianto, Hjulgren, 2021).

KIINTEISTÖT 2021			
KIINTEISTÖNHOITO			
Määrärahojen käyttösuunnitelma		Laadittu	11.1.2021 hs
Kiinteistöjen kunnossapito		tarkist.	14.1.2021 hs
Kaupunginvirastot			
Ulvilan Kaupungintalo (rakennuksia 2 kpl)			
Kullaan Kunnantalo			
Rakennusten kunnossapito			15 000
huoltokorjauksia	10000		
Ivis - laitteiden huoltoa	2500		
hissin huolto- ja tarkastusmaksut	500		
iv-suodattimet	1000		
jäähdytyslaittehuollot		1000	
Alueiden kunnossapito, jätehuolto ja vartiointi			6 600
jätehuolto	1600		
lumi-, auras- ja hiekoitustyöt	3500		
pihamaan ja istutusten hoitoa	500		
vartiointi	1000		
Rakennusten lämmitys, sähkö ja vesi			26 050
lämmitys	22000		
sähkö	2500		
vesi ja jätevesi	800		
vakuutukset	750		
Yhteensä			47 650

Kuva 11. Ulvilan kaupungin käyttötalous- ja kunnossapitosuunnitelma.

4.6.1 Sisäinen vuokra

Sisäinen vuokra on väline kustannustietoisuuden kasvattamiseen, tilojen käytön tehostamiseen sekä omaisuudesta huolehtimiseen. Sisäisen vuokran järjestelmässä tilojen varsinaiselle käyttäjälle siirtyy vuokrakuluina kiinteistön omistajalle rakennuksesta aiheutuneet

toimitilakustannukset. Järjestelmä antaa kuntien hallintokunnille ja kuntayhtymien eri yksiköille mahdollisuuden vaikuttaa omiin tilakustannuksiinsa nimenomaan tilojen tehokkaan käytön kautta. (sisäinen vuokra kunnassa ja kuntayhtymässä, kuntaliitto, 2009, s.17).

Ulvilan kaupungilla ei ole käytössä sisäisen vuokran järjestelmää. Tässä työssä käsitellään sisäisen vuokran järjestelmää vaihtoehtona Ulvilan kaupungin nykyiselle hajautetulle mallille.

Mikäli tilojen hallinta ja/tai ylläpito on hajautettu esimerkiksi kunnan eri hallintokunnille, ei aidolle sisäisten vuokrien määrittelylle ole edellytyksiä. Hajautetussa mallissa, jossa käytetyt toimitilat ovat käyttäjien hallinnassa, toimitilakustannuksia voidaan laskea toteutuneiden ylläpitokustannusten kautta. Tässä mahdollisesti toimintakertomusta tai muuta seuranta varten tehtävässä jälkilaskennassa voidaan todeta, mitkä käytettyjen toimitilojen toimitilakustannukset ovat olleet. Tämä ei kuitenkaan ohjaa toimitilojen käyttöä ja omaisuuden hallintaa. (sisäinen vuokra kunnassa ja kuntayhtymässä, kuntaliitto, 2009, s.26).

Sisäisen vuokran etu verrattuna hajautettuun malliin on se, että tilakustannukset ovat kiinteistön käyttäjän tiedossa jo tilikauden aikana. Se on siis kunnan tai kuntayhtymän sisäinen hinnoittelujärjestelmä, joka osoittaa kuinka paljon toiminnassa tarvittavat toimitilat todellisuudessa maksavat. (sisäinen vuokra kunnassa ja kuntayhtymässä, kuntaliitto, 2009, s.17).

optimoitua ja pitkän tähtäimen investointiohjelma käyntiin, voidaan myös rakennusten ylläpito säätää tarvetta vastaavaksi ja ennakoivaksi. Kullekin salkutetulle rakennusryhmälle voidaan mitoittaa ja tehdä ylläpito-ohjelma, joka vastaa parhaiten tarpeita ja resursoida se oikein. Ennakoivalla ylläpitotoiminnalla säästetään kustannuksia ja vältetään yllättäviä ongelmatilanteita kuten esim. sisäilmaongelmien muodostumista. Rakennuskannan sopeuttaminen tarvetta vastaavaksi on käytännössä ainoa tie, jolla rakennusten ylläpitotoiminta on mahdollista terävöittää korjaustarpeet ennakoivaksi ja kustannustehokkaaksi prosessiksi. (Kuntaliitto, Harkittua omistajuutta toimitiloihin, 2016, s.39)

Ulvilan kaupungin teknisen toimen tilapalvelut on tukitoimi kiinteistöjen käyttäjille. Kiinteistön käyttäjien tyytyväisyys onkin erinomainen mittari kiinteistönhoidon onnistumista määritettäessä, tyytyväisyyttä kartoitetaan muun muassa vuosittaisilla käyttäjäkyselyillä. Tilapalvelut tuottavat kiinteistönhoitopalveluita tavoitteenaan pitää yllä kiinteistöjen turvalliset ja terveelliset olosuhteet. Kiinteistönhoidon tavoitteena on myös kiinteistöjen arvon säilyttäminen ja mahdollisimman pienet käyttökustannukset. (Ulvilan kaupunki, tilapalveluiden toimintakuvaus, 2020)

Kiinteistön tuottoprosentti kertoo, miten hyvän tuoton omistaja sijoitukselleen saa. Tuotto prosenttiin vaikuttavat kiinteistön tuotot ja kulut; parhaan tuottoprosentin saavuttamiseksi on löydettävä tuottojen ja kulujen optimaalinen suhde. Tuottoprosentin laskentakaava on: $\text{tuottoprosentti} = (\text{tuotot} - \text{kulut}) / \text{tuotot}$. (kiinteistönhoidon käsikirja, 2012, s. 26)

Kunnat eivätkä kuntien toimialat toimi kiinteistömarkkinoilla eivätkä näin ollen kiinteistön omistajana tavoittele maksimaalista tuottoa, ellei kyseessä ole tytäryhtiö, jonka toiminta on määritelty tuottoa tavoittelevaksi. Tuottoprosentin laskentakaavaa voi silti käyttää määrittäessä kiinteistön käyttökustannuksia, tässä tapauksessa kaavaa käytetään seuraavalla tavalla: $\text{kustannusprosentti} = (\text{sisäiset vuokrat/siirrot} - \text{kulut}) / \text{sisäiset vuokrat/siirrot}$. Kiinteistön kustannusprosentti yhtenä tekijänä ohjaa kulujen painotuksia kiinteistönhoidossa.

5.1.1 Kiinteistöjenhuolto

Kiinteistönhuollolla tarkoitetaan kiinteistönhoitoa, jonka tarkoitus on estää vikojen ilmaantuminen ja pitää kohde käyttö- ja toimintakunnossa. Kiinteistönhuolto kohdistuu muun muassa kiinteistön rakenteisiin, rakennusosiin ja teknisiin järjestelmiin. Kiinteistönhoito on kiinteistön ylläpitoon kuuluvaa säännöllistä toimintaa, jolla pidetään kiinteistössä halutut olosuhteet. (Kiinteistönpitokirja, RT 18-11241, 2016, s.2)

Uvilan kaupungin teknisen toimen tilapalveluiden kiinteistönhoitajat toimivat kohteissaan pääsääntöisesti itsenäisesti. Kullekin kiinteistönhoitajalle on määriteltävy omat kohteensa ja jokaiselle kohteelle on määriteltävy työaika. Jokaisella kiinteistöllä on oma huoltosuunnitelma, joka koostuu vakiintuneista tehtävistä. Vakiintuneilla tehtävillä tarkoitetaan päivittäin toistuvia töitä kuten kiinteistökierrokset sisällä ja ulkona sekä kausiluontoiset työt kuten nurmikon leikkuu, lumityöt ja liukkauden torjunta. Kiinteistöissä on myös ajoitettuja töitä, jotka ovat LVIAS-laitteistojen tarkastukset, koekäytöt sekä suodattimien vaihdot. Kiinteistönhoitaja suorittaa myös pienimuotoiset asennus- ja korjaustyöt kuten naulakkojen kiinnitykset ja siirrot. (Uvilan kaupunki, tilapalveluiden toimintakuvaus, 2020).

Toimitilojen hallintaan liittyy monia sähköistystä vaativia tietotarpeita. Rakennussuunnittelu on jo vuosikymmenet tehty tietoteknisesti ja sitä kautta sähköinen piirustusarkisto tulisi olla jo kaikkien kuntien käytössä. Numeerinen tilatieto, jota tarvitaan mm. sisäisen vuokran pohjana, tulisi löytyä vähintäänkin taulukkolaskentaohjelmasta. Digitaalisen kuvatiedon ja numeerisen tilatiedon yhdistäviä tilahallintaohjelmia on myös ollut jo kauan markkinoilla, mutta niiden käyttöä olisi syytä edelleen lisätä (Kuntaliitto, Harkittua omistajuutta toimitiloihin, 2016, s.34). Tilapalveluilla on käytössään sähköinen kiinteistöhallintajärjestelmä, järjestelmässä on sähköisesti kaikki se tilatieto mitä Uvilan kaupunki tarvitsee päivittäisessä kiinteistönhoitotyössä. Sähköisen kiinteistöhallintajärjestelmän kautta käyttäjät tekevät palvelupyynnöitä. Palvelupyynnöillä käyttäjät ilmoittavat havaitsemistaan puutteista sekä toimimistaan pienistä korjaus- ja muutostöistä. Palvelupyynnöistä tulee ilmoitus kiinteistönhoitajan sähköpostiin, jonka jälkeen työ otetaan käsittelyyn ja toteutukseen. Kiinteistönhoitaja itse priorisoi tehtävien tärkeyden sekä kiireellisyyden. (Uvilan kaupunki, tilapalveluiden toimintakuvaus, 2020).

Kiinteistökierroksien aikana kiinteistönhoitaja havainnoi kiinteistön kuntoa sekä sisäilman laatua. Kaikista kierroksen aikana havaituista poikkeamista raportoidaan työnjohtoa, joka käynnistää tarvittavat toimenpiteet. (Ulvilan kaupunki, tilapalveluiden toimintakuvaus, 2020).

5.1.2 Kiinteistöjen kunnossapito

Kiinteistöjen huolellinen kunnossapitotyö vaikuttaa oleellisesti kiinteistöjen käyttömahdollisuuksiin, arvoon, kuluihin ja olosuhteisiin. Kunnossapidolla tarkoitetaan kiinteistön ylläpitoon kuuluvaa toimintaa, jossa kohteen ominaisuudet pidetään ennallaan korjaamalla tai uusimalla kuluneet ja vialliset osat ilman, että kohteen laatutaso olennaisesti muuttuu (Kiinteistönpitokirja, RT 18-11241, 2016, s.2).

Kiinteistön arvon säilymisen ja kulujenoptimoinnin kannalta on tärkeää suunnitella pitkäjänteisesti kiinteistöissä tehtävät remontit. Kiinteistölle kannattaakin laatia pitkän tähtäimen korjaussuunnitelma (PTS). Suunnitelmassa kullekin kiinteistön rakennusosalle määritellään todennäköinen käyttöikä, korjaustarve, korjausajankohta ja korjausmenetelmä sekä mahdollisesti korjauksen kustannusarvio. Yleensä pitkän tähtäimen suunnitelma laaditaan kuntoarvion ja siihen liitetyn teknisen PTS:n perusteella. Suunnitelman laativat yleensä kiinteistön omistajan edustajat (taloyhtiössä hallitus ja isännöitsijä) tai riippumaton rakennusten hoidon asiantuntija. (kiinteistönhoidon käsikirja, 2012, s. 27)

Kiinteistöjen hyvällä huollolla ja kunnossapidolla rakennusten käyttöikää voidaan pidentää. Mikäli ylläpidosta tingitään, kiinteistöjen ja rakennusten kunto voi heikentyä nopeastikin ja samalla riski muun muassa sisäilman laadun heikkenemiseen kasvaa. (Sisäilmaongelmien korjaamiseen liittyvät investoinnit, priorisointitarpeet ja päätöksenteko kunnissa, Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 2021:45. S 10.).

Ulvilan kaupungissa alle 15 000 € suuruiset korjaushankkeet toteutetaan käyttötalousvaroin. Iso osa kiinteistöjen korjauksista ovat juuri näitä investointirajan alle jääviä töitä. Korjaustöiden aikataulut perustuu kiireellisyyteen ja kriittisyyteen. Tilapalvelut toteuttavat korjaustöitä pääasiassa omin resurssein, mutta LVIAS-töissä käytetään pääsääntöisesti

aliurakointia. Aliurakoitsijat on kilpailutettu juuri pieniä korjaushankkeita varten, joten käytössä on hyvin saatavilla oleva ja taloudellisesti kannattava aliurakoitsija verkosto. (henkilökohtainen tiedoksianto, Hjulgren, 2021).

5.1.3 Rakennusten elinkaarimittarit

Erilaisten toimitiloja ja tilahallintoa koskevien tunnuslukujen ja mittareiden käyttötarve on viime vuosina kasvanut voimakkaasti. Tunnusluvut voidaan jakaa karkeasti strategiaan ja operatiivisiin tunnuslukuihin ja erityisesti kaivataan strategisia tunnuslukuja, joita voidaan käyttää koko kunnan kehityksen indikaattoreina ja tavoiteasetannassa sekä vertailussa muihin kuntiin. Tunnuslukujen ja mittareiden rinnalle on alettu ottaa käyttöön myös laadullisia mittareita, joilla mitataan esim. käyttäjä- tai asiakastyytyväisyyttä. (Korhonen, E & Niemi J. 2016. Harkittua omistajuutta toimitiloihin. Helsinki: Suomen kuntaliitto. s. 23)

Myös Euroopan komissio edistää rakennusratkaisujen ja -materiaalien, kuten puun ja biopohjaisten materiaalien, luontoon perustuvien ratkaisujen ja kierrätysmateriaalien ekologista kestävyyttä kattavaan elinkaariarviointiin perustuvan lähestymistavan mukaisesti. Se käsittelee rakennustuotteiden kestävyysominaisuuksia rakennustuoteasetuksen tarkistamisen yhteydessä ja laatii vuoteen 2023 mennessä vuoteen 2050 ulottuvan etenemissuunnitelman, jonka tavoitteena on rakennusten koko elinkaaren aikaisten hiilidioksidipäästöjen vähentäminen. Komissio aikoo myös nopeuttaa standardointiorganisaatioiden kanssa tehtävää työtä, jossa käsitellään ilmastokestävyyttä koskevia standardeja. (Euroopan komissio, Euroopan rakennusten perusparannusalo – ympäristöystävällisempiä rakennuksia, lisää työpaikkoja ja parempaa elämänlaatua. 2020, s.18)

Euroopan komission selonteossa todetaan kuitenkin seuraavaa: Rakennusalaalla digitaali-tekniologioiden ja innovatiivisten teknologioiden käyttöönotto on edelleen vähäistä eikä niihin tehdä paljon investointeja. Sen vuoksi komissio tukee rakennusalan digitalisaatiota Horizon Europe -puiteohjelman, digitaali-innovointikeskittymien sekä testaus- ja kokeilujärjestelyjen avulla. Digitaalisilla välineillä55 kirjataan töiden edistymistä ja materiaalien käyttöä sekä lisätään tuottavuutta. Esimerkiksi 3D-kartoitusdatan avulla luotu rakennuksen digitaalinen kaksonen tarjoaa reaaliaikaista tietoa rakennuksen toiminnasta ja ehkäisee

vakavia onnettomuuksia auttamalla ennustamaan rakennusjärjestelmien mahdollisia viikoja. Kustannussäästöjä syntyy koko arvoketjussa nopeutetuista hallinnollisista menettelyistä fyysiseen työhön saakka. Älykkäät rakennukset ja digitaaliavusteinen rakentaminen tuottavat suuria datavarantoja rakennusten rakentamisen, käytön ja kunnostamisen koko elinkaaren ajalta, jotta rakennuksia voidaan käyttää paremmin. Komissio harkitsee datatilojen hallinnointikehyksen perustamista. Kehykseen kuuluisi lisätoimia kohdennettujen datatilojen kehittämiseksi muun muassa energian, valmistuksen ja rakentamisen aloilla. (Euroopan komissio, Euroopan rakennusten perusparannusaalto – ympäristöystävällisempiä rakennuksia, lisää työpaikkoja ja parempaa elämänlaatua. 2020, s.18)

Ulvilan kaupungin toimitiloissa on käytössä sähköinen kiinteistöhallintajärjestelmä. Järjestelmä toimii operatiivisien tunnuslukujen mittarina ja toimii osin myös laadullisena mittarina. Ohjelman kautta lähetetään päivittäin palvelupyyntöjä sekä palautetta tilapalveluiden toiminnasta. Yhtenä operatiivisena mittarina toimii myös sisäilman hallinta järjestelmät, jotka mittaavat ja tallentavat sisäilman laadullisia määreitä reaaliaikaisesti. Tilapalveluiden käytössä on näin ollen reaaliaikaista mittausdataa tiettyjen kaupungin ydintoiminnan kannalta tärkeiden kiinteistöjen sisäilman laadusta. (Ulvilan kaupunki, tilapalveluiden toimintakuvaus, 2020).

Operatiivisista tunnusluvuista eniten käytettyjä ovat rakennuskohtaisten ylläpitokustannusten ja energiankulutusten (lämpö, sähkö, vesi ja jätevesi) tunnusluvut, joista voidaan johdattaa myös strategisia tavoitteita koko rakennuskannalle. (Korhonen, E & Niemi J. 2016. Harkittua omistajuutta toimitiloihin. Helsinki: Suomen kuntaliitto. s. 23)

Teknisen toimen tilapalveluiden tehtävä on seurata kiinteistöjen ylläpitokustannuksia. Vuosittain talousarvio vaiheessa siirretään kiinteistöjen käyttö- ja ylläpitokustannukset kiinteistön käyttäjälle sisäisinä siirtoina kuluiksi. Kiinteistöjen käyttö- ja ylläpitokustannusten perusteella on yhdeksi tilapalveluiden toiminnalliseksi tavoitteeksi laadittu kiinteistöjen energian kulutuksen laskeminen ja mahdollisten toimenpiteiden selvittäminen. (Ulvilan kaupunki, tilapalveluiden toimintakuvaus, 2020).

5.1.4 Kiinteistöt ja ilmastonmuutos

Kuntien on mahdollista vaikuttaa ilmastonmuutoksen hillitsemisen edellytyksiin rakennettavan ympäristön suunnittelulla. Kunnat ohjaavat rakentamista asemakaavoilla, rakennusjärjestyksillä, rakentamistapaohjeilla ja usein myös tontinluovutusehdoilla. Suunnitteluvalinnoilla kunnat voivat vaikuttaa muun muassa rakennettavien alueiden tuuliolosuhteisiin ja pienilmastoon, rakennusten lämmitys- ja jäähdytystarpeisiin sekä lämmitystapavaihtoehtoihin. Näillä tekijöillä on puolestaan suora yhteys alueiden ja rakennusten energiankulutukseen. (Ilmastonmuutos ja kunnat, s.23).

Energiankulutusta on pyritty pienentämään tiukentamalla uusien rakennusten rakentamismääräyksiä energiatehokkuuden osalta. Uudisrakentaminen edustaa kuitenkin vain 1-2 prosenttia vuotuisesta rakennuskannan muutoksesta. Tästä syystä olemassa olevissa rakennuksissa ja niiden peruskorjauksissa piileekin merkittävästi suurempi energiankäytön tehostamismahdollisuus. Kunnat voivat edistää sekä energiatehokasta uudis- että korjausrakentamista kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Elinkaarimalli ja energiatehokkaat toimintatavat tulisikin ottaa osaksi kaikkea rakentamista. (Ilmastonmuutos ja kunnat, s.23).

Esimerkiksi Green Building Council Finlandin Rakennusten elinkaarimittarit kuvaavat rakennusten todellista suorituskkyä tunnuslukujen avulla ja niitä voidaan käyttää strategisen sekä operatiivisen toiminnan johtamiseen ja viestinnän tukena. GBC Finlandin mittarit on laadittu niin, että ne ovat yhteismitallisia muiden jo käytössä olevien sekä lakisääteisten että vapaaehtoisten työkalujen kanssa (taulukko 1). Mittarit on lisäksi laadittu niin, että niitä voi käyttää sekä suunnittelussa että käytön aikaisessa seurannassa. (Korhonen, E & Niemi J. 2016. Harkittua omistajuutta toimitiloihin. Helsinki: Suomen kunta-liitto. s. 23)

HANKEVAIHEEN MITTARIT

MITTARI	YKSIKKÖ	MITTARIN TARVE JA TAVOITTEET	MITÄ JA MITEN MITATAAN
E-LUKU	–	Laskennallinen energiamuotojen kertoimilla painotettu ostoenergian tarve.	Rakmk D3 2012.
ELINKAAREN HIILIJALANJÄLKI	kg CO ₂ e	Mahdollistaa vähähiilisten ratkaisujen suunnittelun, arvioinnin ja vertailun, jotta elinkaaren hiilipäästöjä voidaan hallita.	Kasvihuonekaasupäästöjä. Elinkaari rakennustuotteista käytön kautta purkamiseen, EN 15978-standardi.
ELINKAARIKUSTANNUS	€	Mahdollistaa elinkaarikustannusten optimoinnin suunnittelussa, jotta pääoma ja käyttökulut ovat tasapainossa.	Rakentamis- ja käyttökustannuksia nettonykyarvona. Sisältää energian hinnan kehityksen. EN 15643-4-standardi.
SISÄILMALUOKKA	S1, S2, tai S3	Asettaa tavoitteita ominaisuuksille, joilla varmistetaan käyttäjien hyvinvointi rakennuksessa.	Mm. lämpöolosuhteet, ilmanlaatu, lämpötila, valaistus. Sisäilmastoluokitus 2008 mukaisesti.

KÄYTTÖVAIHEEN MITTARIT

MITTARI	YKSIKKÖ	MITTARIN TARVE JA TAVOITTEET	MITÄ JA MITEN MITATAAN
ENERGIANKULUTUS	kWh	Mittaa kiinteistön ja sen käytön todellista energiankulutusta, kaikki energiamuodot.	Kiinteistössä käytettyä energiaa. Tulos voidaan säädöksi. Rakmk D5 2012.
KÄYTÖN HIILIJALANJÄLKI	kg CO ₂ e	Mittaa kiinteistön tai salkun päästötasoa vuositason ja toimenpiteiden vaikutusta.	Kiinteistöjen hiilipäästöjä. Tulos voidaan säädöksi. GHG Protocolin mukainen.
POHJATEHO	kW	Auttaa tunnistamaan ja poistamaan tarpeetonta kulutusta kiinteistössä.	Mittaa järjestelmien sähkön kulutusta alimman käytön tai tyhjäkäytön aikana.
SISÄYMPÄRISTÖÖN TYYTYVÄISET	%	Auttaa tunnistamaan orastavia ongelmia käyttäjien tai rakennuksen terveydelle.	Mittaa sisäympäristön eri osa-alueisiin tyytyväisten käyttäjien osuutta.

Taulukko 1. Elinkaarimittarit (Green Building Council Finland 2013).

Euroopan unionissa on määritetty rakennusten perusparannusten periaatteet vuosiksi 2030 – 2050. EU:n jäsenvaltioiden ja siten myös kuntien on omaksuttava kattava ja yhdenmukainen strategia, joka perustuu seuraaviin keskeisiin periaatteisiin:

- Energiatohokkuus etusijalle⁸. Horisontaalinen ohjaava periaate, jota noudatetaan muun muassa Euroopan ilmastotoimien ja energia-asioiden hallinnassa, sellaisena kuin se kuvataan Euroopan vihreän kehityksen ohjelmassa⁹ ja EU:n energiajärjestelmän integrointistrategiassa¹⁰. Periaatteen tarkoituksena on varmistaa, että energiaa tuotetaan vain sen verran kuin sitä tarvitaan.
- Kohtuuhintaisuus. Energiatohokkaiden ja kestävien rakennusten yleinen saatavuus erityisesti keski- ja pienituloisille kotitalouksille sekä heikommassa asemassa oleville ihmisille ja alueille.

- Hiilestä irtautuminen ja uusiutuvien energialähteiden integrointi¹¹. Rakennusten perusparannuksilla olisi nopeutettava erityisesti paikallisista lähteistä peräisin olevien uusiutuvien energialähteiden integrointia ja edistettävä hukkalämmön laajempaa käyttöä. Paikallis- ja aluetason energiajärjestelmät olisi integroitava, mikä edistäisi liikenteen sekä lämmityksen ja jäähdytyksen hiilestä irtautumista.
- Elinkaariajattelu ja kiertotalous. Rakennusten jalanjäljen minimointi edellyttää resurssitehokkuutta ja kiertotaloutta yhdistettynä rakennusalan joidenkin osa-alueiden muuttamiseen hiilinieluksi esimerkiksi edistämällä vihreää infrastruktuuria ja käyttämällä hiiltä sitovia luonnonmukaisia rakennusmateriaaleja, kuten kestävästi hankittua puuta.
- Korkeat terveys- ja ympäristönormit. Hyvän ilmanlaadun, hyvän vesihuollon, katastrofien ehkäisyn, ilmastoon liittyviltä uhkilta suojautumisen¹², asbestin ja radonin kaltaisten haitallisten aineiden poistamisen ja niiltä suojautumisen sekä paloturvallisuuden ja seismisen turvallisuuden varmistaminen. Lisäksi olisi varmistettava esteettömyys, jotta Euroopan väestöllä, myös vammaisilla ja ikääntyneillä, olisi yhtäläiset mahdollisuudet käyttää rakennuksia.
- Vihreään ja digitaaliseen siirtymään liittyviin haasteisiin vastaaminen yhdessä. Älykkäät rakennukset voivat mahdollistaa uusiutuvan energian tehokkaan tuotannon ja käytön yksittäisessä rakennuksessa, kaupunkipiirissä tai koko kaupungissa. Yhdessä älykkäiden energianjakelujärjestelmien kanssa ne mahdollistavat erittäin tehokkaat ja päästöttömät rakennukset.
- Esteettisyyden ja arkkitehtonisen laadun kunnioittaminen¹³. Perusparannuksissa on noudatettava suunnittelun, käsityötaidon, kulttuuriperinnön ja julkisen tilan säilyttämisen periaatteita. (Euroopan komissio, Euroopan rakennusten perusparannusaalto – ympäristöystävällisempiä rakennuksia, lisää työpaikkoja ja parempaa elämänlaatua. 2020, s.3-4)

Nykyisten julkisten rakennusten hankintaa ja kunnostamista koskevat nykyiset lainsäädännölliset vaatimukset kattavat tällä hetkellä ainoastaan keskushallinnon omistamat ja

käyttämät julkiset rakennukset, joiden osuus kaikista julkisista rakennuksista on noin 4,5 prosenttia. Energiatohokkuusdirektiivin tarkistamisen yhteydessä komissio tarkastelee tarvetta laajentaa perusparannusvaatimukset koskemaan rakennuksia kaikilla julkishallinnon tasoilla, myös komissiossa, ja lisätä vuotuista perusparannusastetta. (Euroopan komissio, Euroopan rakennusten perusparannusaalto – ympäristöystävällisempiä rakennuksia, lisää työpaikkoja ja parempaa elämänlaatua. 2020, s.9)

5.2 Metsätilat

Kuntien omistuksessa oli vuonna 2010 noin 428147 hehtaaria metsää. Lähes jokainen kunta (99%) on metsänomistajia. Kuntien omistama metsäala jakaantuu hyvin erisuuruisesti kuntien kesken. Yli 1000 hehtaarin metsäomaisuus on 127 kunnalla ja yli 3000 hehtaarin 31 kunnalla. kuntien omistamasta metsäalasta noin 1,5 prosenttia eli noin 6400 hehtaaria on suojelu- ja aarnimetsää (Metsät ja ilmastonmuutos kunnissa, Kukkanen, A-M, kuntaliitto, 2012, s.5). Ulvilan kaupungin omistuksessa on yhteensä 646 hehtaaria metsää. Metsien pinta-ala jakautuu seuraaviin pääluokkiin: 1. Metsämaa 591 hehtaaria. 2. Kitumaa 11 hehtaaria. 3. Joutomaa 2 hehtaaria. 4. Vesistö 1 hehtaari. (henkilökohtainen tiedoksi-anto, Hjulgren, 2021).

Valtaosa kuntien metsistä on talous- tai virkistyskäytössä. Kuntien metsien käyttö jakautuu yleisyysjärjestyksessä talousmetsiin (ka.51,05%), virkistysmetsiin (ka.42,03%) ja suojelumetsiin (ka.7,68%) (Internet julkaisu, kokonaiskestävä kuntametsä -hanke kysely 2020).

Kuntametsissä monitavoitteisen suunnittelun tärkeys näkyy erityisen hyvin. Kunnilla on lain nojalla velvollisuus edistää niin taloudellista ja sosiaalista kuin myös ekologista kestävyyttä alueellaan (Monitavoitteinen metsäsuunnittelu kuntametsissä, Anttila, T, Kuntaliitto, s.11).

(perustuslaki 20 §, kuntalaki 1 §, luonnonsuojelulaki 6 §). Kuntalain 1§:ssä todetaan: ”Tämän lain tarkoituksena on luoda edellytykset kunnan asukkaiden itsehallinnon sekä osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksien toteutumiselle kunnan toiminnassa. Lain tarkoituksena on myös edistää kunnan toiminnan suunnitelmallisuutta ja taloudellista kestävyyttä. Kunta edistää asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa sekä järjestää asukkailleen palvelut taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestäväällä

tavalla.” Luonnonsuojelulain 6§:ssä todetaan: “Kunnan tulee edistää luonnon- ja maisemansuojelua alueellaan.” Perustuslain 20§:ssä todetaan: “Vastuu luonnosta ja sen monimuotoisuudesta, ympäristöstä ja kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille. Julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön sekä mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon.”

Strategiatason suunnitelma auttaa kuntien metsien käytön suunnittelua pitkällä tähtäimellä ja helpottaa eri tavoitteiden huomioonottamista. Usein kunnille tehtävät metsäsuunnitelmat ovat taktisen tason suunnitelmia, jossa toimintaa suunnitellaan esimerkiksi kymmenen vuoden kaudelle. Kolmas suunnittelutaso on operatiivinen, jossa keskitytään yksittäisiin toimenpiteisiin ja hoitotöiden suunnitteluun. (Monitavoitteinen metsäsuunnittelu kuntametsissä, Anttila, T, Kuntaliitto, s.12).

6 KIINTEISTÖT JA PALVELUVERKKO

6.1 Kiinteistöjen käyttäjät

Kiinteistöjen ja tilojen käyttäjät ovat kuntien ja kuntayhtymien varsinaisia palvelun tuottajia (Kuntaliitto, sisäinen vuokra kunnassa ja kuntayhtymässä, 2009, s.24). Uuden kuntalain 7 §:n mukaan kunta hoitaa itsehallinnon nojalla itselleen ottamansa tehtävät ja järjestää sille laissa erikseen säädetyt tehtävät. Laissa säädetään myös siitä, kun tehtäviä on järjestettävä yhteistoiminnassa muiden kuntien kanssa (lakisääteinen yhteistoiminta). Kunta voi sopimuksen nojalla ottaa hoitaakseen muitakin kuin itsehallintoonsa kuuluvia julkisia tehtäviä. Kunnille ei saa antaa uusia tehtäviä tai velvollisuuksia taikka ottaa pois tehtäviä tai oikeuksia muuten kuin säätämällä siitä lailla (Kuntaliitto, verkkojulkaisu, 2017).

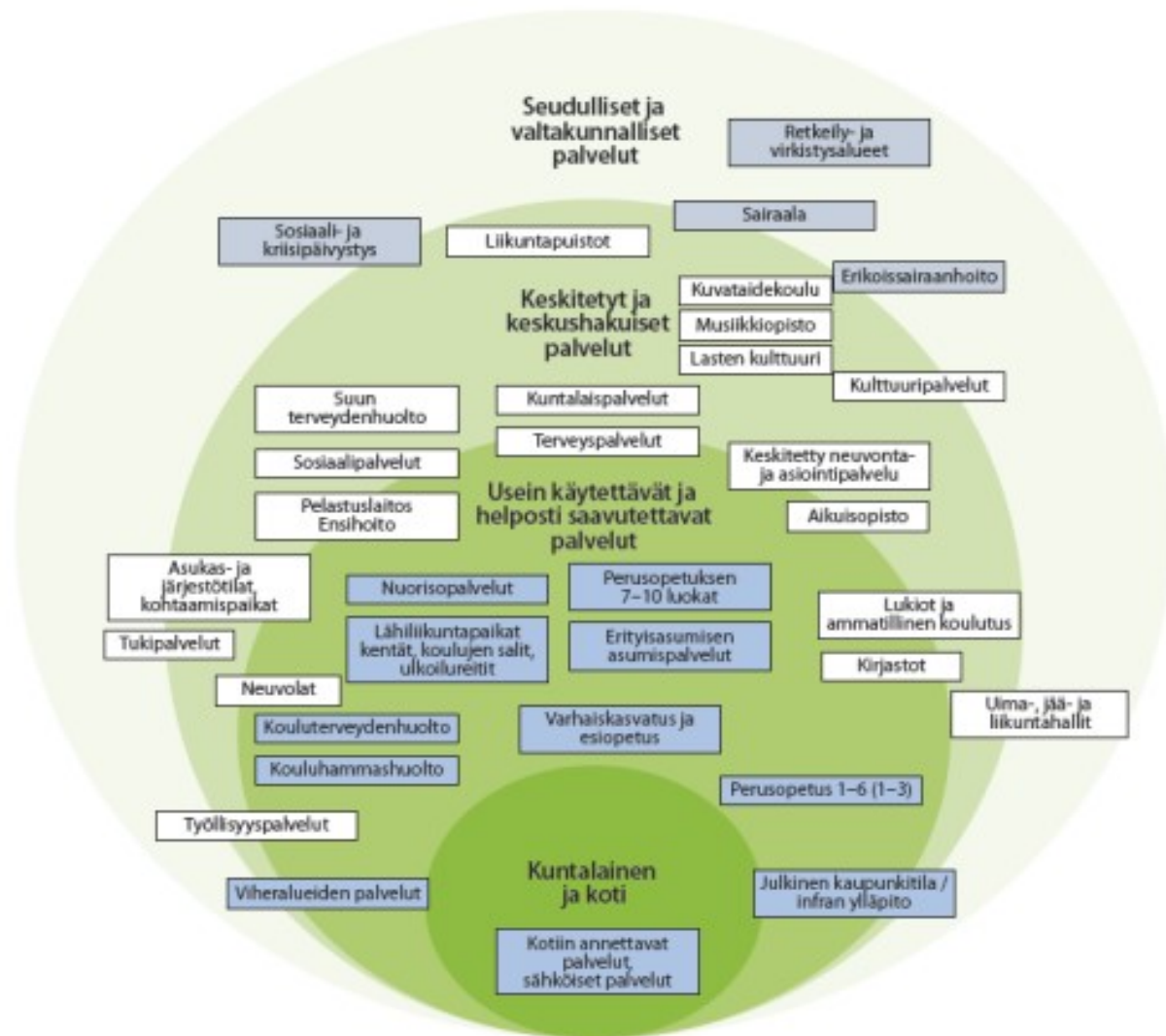
Kuntien omistamien rakennusten käyttötarve määräytyy kuntien palvelutuotannon mukaan (Kuntaliitto, Harkittua omistajuutta toimitiloihin, 2016, s.30). Ulvilan kaupungin kiinteistöjen ja tilojen varsinaisia käyttäjiä ovat: koulutoimi, varhaiskasvatus, kulttuuritoimi, vapaa-aikatoimi, ympäristötoimi, tekninen osasto, sosiaali- ja terveystalvelut (Henkilökohtainen tiedoksianto, Hjulgren, 2021).

Kunnissa on yhä enemmän alettu ymmärtää, että rakennusten omistaminen ei saa olla itseisarvo ja jokaiselle rakennukselle tulee olla selkeä suunnitelma, mihin sitä tullaan käyttämään tai miten sen suhteen toimitaan. Yleisesti kunnan rakennusten käyttötarve perustuu kuntastrategiaan, omistajapoliittisiin linjauksiin ja palvelutuotannon tarpeisiin pitkällä tähtäimellä. Palvelutuotannon tarpeet voidaan määritellä esim. kunnan palveluohjelmassa, jonka pohjalta on tehty tarvittavat palveluverkkoselvitykset. Palveluiden ja niiden tuottamiseen tarvittavat toimitilat tulee sovittaa yhteen optimaalisella tavalla ja kestävän kuntatalouden vaatimusten mukaisesti. (Kuntaliitto, Harkittua omistajuutta toimitiloihin, 2016, s.30).

6.2 Palveluverkot

Palveluverkot pohjautuvat kunnan palveluohjelmaan laatutavoitteineen. Palveluiden kehittäminen ja toimitilat liittyvät toisiinsa palveluverkkojen suunnittelussa, jossa molempia tarkastellaan yhdessä. Palveluverkot ovat perinteisesti muodostuneet saman palvelutoiminnan piirissä olevien toimipisteiden kokonaisuudesta. Toimipisteet ovat aikanaan saattaneet sijoittua vähitellen kunnan kehittymisen myötä siten, että ne eivät enää vastaa optimaalisesti tämän päivän vaatimuksia ja saavutettavuutta. (Korhonen, E & Niemi J. 2016. Harkittua omistajuutta toimitiloihin. Helsinki: Suomen kuntaliitto. S.16)

Kaikkien palveluiden ja palveluverkkojen läpikäynti on suuressa kunnassa varsin haasteellinen tehtävä. Kokonaisuutta kuvaa hyvin esim. kuva 10, jossa on samaan kuvaan pystytty sijoittamaan palvelut ja niiden luokitukset. Kuvasta huomaamme myös, että lähes jokaisen palvelun toteuttamiseksi tarvitaan joku fyysinen kohde tai pisteiden verkko, mutta ne ovat muuttuneet vuosien saatossa oleellisesti. (Korhonen, E & Niemi J. 2016. Harkittua omistajuutta toimitiloihin. Helsinki: Suomen kuntaliitto.s.16)



Kuva 13. Kunnan palveluiden sijoittuminen eri kehävyöhykkeille. (Korhonen, E & Niemi J. 2016. Harkittua omistajuutta toimitiloihin. Helsinki: Suomen kuntaliitto.s.16)

7 KYSELY KEHITTÄMISTYÖN TUKENA

Työssä toteutettiin kysely, jossa oli kolme kysymystä opinnäytetyön aiheesta. Aiheet oli valittu siten, että ne käsittelevät oleellisimpia tutkittavia asioita sekä antavat vastauksia tutkimuksen tutkimuskysymyksiin. Kyselyn viimeiseksi osioksi laitettiin vapaan sanan kenttä johon kukin vastaaja voisi kertoa oman näkemyksensä kiinteistöstrategiasta. Vastaajiksi valikoitui kaupunginjohto (kaupunginjohtaja), johtavat viranhaltijat eri toimialueilta (Tekninen johtaja, Sivistys- ja hyvinvointijohtaja, kaupunkisuunnittelun johtaja), kiinteistönhuollon työntekijöiden edustajat (tilapalveluiden työnjohto), tytäryhtiöiden edustajat (Ulvilan isännöintipalvelu Oy toimitusjohtaja ja tekninen isännöitsijä) sekä kiinteistöjen käyttäjien edustajat (Rehtorit, Päiväkodin johtajat).

7.1 Kysymys 1.

<p>Kiinteistöstrategia luonnoksen yhtenä päämääränä on kiinteistöjen luokittelu (salkutus). Kiinteistöjen luokituksen tarkoituksena on muodostaa selkeä käsitys kunnan kiinteistöomaisuuden käyttö, - tuotto- ja säästöpotentiaalista. Taloudellisen hyödyn lisäksi kiinteistösalkkuja voidaan hyödyntää tehokkaasti myös kunnan palveluverkkojen suunnittelussa. Kiinteistösalkkujen määrityksessä ja palveluverkkojen suunnittelussa tulisi tehdä yhteistyötä yli toimialojen käyttäjän ja ylläpitäjän kesken. Kiinteistön käyttäjällä on selkein käsitys kiinteistön soveltuvuudesta omaan toimintaansa ja ylläpitäjällä on käsitys kiinteistön kunnosta ja ylläpitokustannuksista. Nämä tiedot voidaan yhdistää kiinteistösalkkujen laadinnassa.</p>
<p>Kuinka tärkeää mielestänne on, että kiinteistöt luokitellaan (salkutetaan) taloudellisen ja toiminnallisen hyödyn saavuttamiseksi? (1 ei lainkaan tärkeää, 2 ei tärkeää, 3 osittain tärkeää, 4 tärkeää, 5 erittäin tärkeää) Perustele vastauksesi.</p> <p>Kuinka tärkeää mielestänne on, että toimialojen yhteistyötä pyritäisiin tiivistämään kiinteistöjen luokituksessa sekä palveluverkkojen selvitystyössä? (1 ei lainkaan tärkeää, 2 ei tärkeää, 3 osittain tärkeää, 4 tärkeää, 5 erittäin tärkeää) Perustele vastauksesi.</p>
<p>Vastauskenttä:</p>

Kysyttäessä Kuinka tärkeänä vastaaja kokee luokituksen (salkutuksen) taloudellisen ja toiminnallisen hyödyn saavuttamisessa vastaukset hajautuivat alla olevan taulukon mukaisesti.



Taulukko 1. kysymys 1. vastaukset. Kysely lähetettiin 25 vastaajalle, vastauksia saatiin 11 kappaletta.

Suurin osa vastaajista piti kiinteistöjen luokitusta (salkutusta) 5 erittäin tärkeänä tai 4 tärkeänä. Vastaajat kokivat, että kiinteistöomaisuudella on kaupungille merkittävä arvo ja hyvän omistajan on syytä tuntea omaisuutensa hyvin. Osa vastaajista myös koki, että kiinteistöjen luokituksella (salkutuksella) on selkeä vaikutus kiinteistön käyttöasteeseen. Kiinteistöjen luokitusta kaupungin palveluverkkoa suunniteltaessa pidettiin tärkeänä, vastauksissa todettiin, että kiinteistöluokituksen (salkutuksen) avulla pystytään löytämään järkevimmät toiminnan sijoitus vaihtoehdot palveluverkkoa suunniteltaessa. Kiinteistöjen luokitus (salkutus) koettiin myös tärkeänä taloudellisen hyödyn saamiseksi, luokituksen (salkutuksen) avulla pystyttäisiin määrittelemään kiinteistöjen käyttö,- tuotto- ja säästöpotentiaali ja näin ollen kaupunki saisi käyttöönsä maksimaalisen taloudellisen hyödyn.

Vastaajat jotka eivät kokeneet luokitusta (salkutusta) tärkeäksi pitivät kaikki kaupungin kiinteistöjä tasavertaisina ja kokivat, että kaikki rakennukset on pidettävä mukana palvelutuotannossa. Myös resurssien ohjaamista tasapuolisesti kaikkiin kiinteistöihin pidettiin tärkeämpänä.

Kysyttäessä Toimialojen yhteistyön tiivistämisestä vastaukset hajaantuivat alla olevan taulukon mukaisesti.



Taulukko 2. kysymys 1. vastaukset. vastaukset. Kysely lähetettiin 25 vastaajalle, vastauksia saatiin 11 kappaletta.

Kaikki vastaajat pitivät toimialojen yhteistyötä 5 erittäin tärkeänä tai 4 tärkeänä. Vastauksissa korostui eritoten yhteistyöllä saavutettava yhteisymmärrys kiinteistön kunnosta ja käyttötarpeesta.

7.2 Kysymys 2.

Kunnissa on perustettu tytäryhtiöitä hallinnoimaan erilaisia kiinteistöyhtiöitä kuntalain mää-
rämällä tavalla. Yhtiöiden toimintaa voi olla muun muassa asuntojen, toimitilojen ja palveluti-
lojen vuokraus. Myös SOTE-uudistus tuo velvoitteen yhtiöittää hyvinvointialueelle vuokrattavat
SOTE-kiinteistöt.

Joissain kunnissa, kuten Ulvilassa on käytössä malli, jossa käyttäjä hallinnoi kiinteistöään ja
kaupungin tilapalvelu tuottaa käyttäjälle ylläpitopalvelut. Kaupungin omistamien tilojen käyttö-
ja ylläpitokustannukset katetaan sisäisillä tulonsiirroilla (sisäinen vuokra). Tämän lisäksi Ulvi-
lassa on myös vuokrattu kaupungin omaan toimintaan tytäryhtiön ylläpitämiä tiloja. Tytäryhti-
öltä vuokratusta tilassa kustannukset katetaan käyttäjän tytäryhtiölle maksamalla yhtiövastik-
keella sekä kaupungin tilapalveluille maksettavalla sisäisellä tulonsiirrolla (sisäiset toimenpiteet
vuokratusta tilassa).

Kiinteistöstrategia luonnoksessa on yhtenä päämääränä kunnan kiinteistöomaisuuden ylläpi-
don selkeyttäminen. Keskittämällä ylläpito kokonaisuudessaan sille organisaatiolle, joka tilat
omistaa, pyritään selkeyttämään kaupungin sekä tytäryhtiöiden toimintaa. Tämä selkeyttää
asiaa myös vuokralaiselle. Selkeillä vastuilla pyritään saamaan taloudellista hyötyä ylläpidossa,
investoinneissa ja käytön tehokkuudessa.

**Kuinka tärkeänä näette kiinteistöomaisuuden tehokkaan hallinnoinnin? (1 ei lainkaan tär-
keää, 2 ei tärkeää, 3 osittain tärkeää, 4 tärkeää, 5 erittäin tärkeää) Perustele vastauksesi. Mi-
ten hallinnointi ja ylläpito pitäisi mielestänne järjestää?**

Vastauskenttä:

Kysyttäessä kuinka tärkeänä vastaajat näkevät kiinteistöomaisuuden tehokkaan hallin-
noinnin vastaukset hajaantuivat seuraavasti:



Taulukko 3. kysymys 2. vastaukset. vastaukset. Kysely lähetettiin 25 vastaajalle, vastauksia saatiin 11 kappaletta.

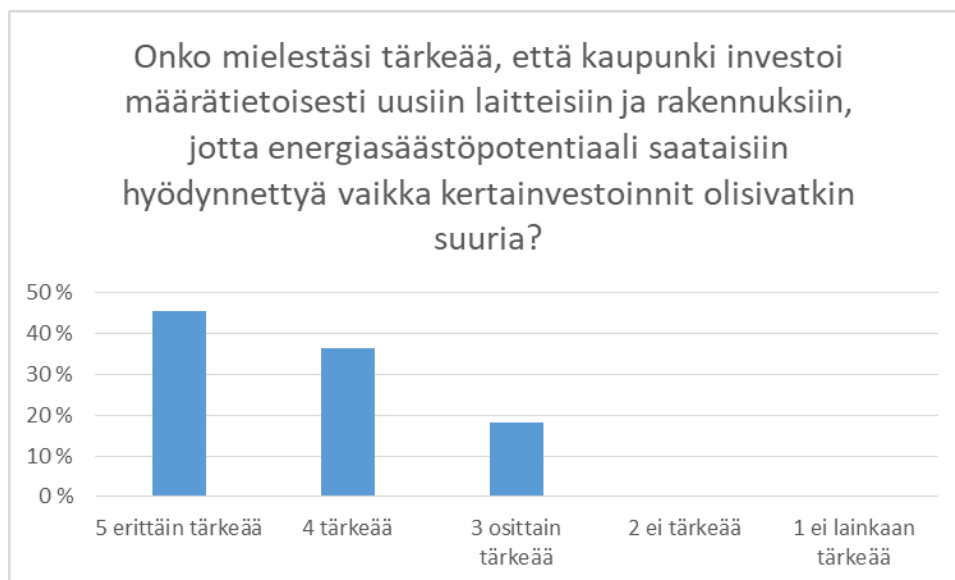
Suurin osa vastaajista piti kiinteistöomaisuuden tehokasta hallinnointia 5 erittäin tärkeänä tai 4 tärkeänä. Vastauksissa korostui eritoten kiinteistöjen hallinnointiin ja huoltoon liittyvä sekavuus. Vastaajat kokivat, että nykyinen hajautettumalli on kiinteistön käyttäjän näkökulmasta sekava ja aiheuttaa epätietoisuutta kustannuksista ja siitä kenen vastuulle kuuluu mikäkin osa kiinteistöstä esimerkiksi piha-alueet, puistot, urheilukentät ja rakennukset.

Ne vastaajat jotka eivät kokeneet kiinteistöomaisuuden tehokasta hallinnointia tärkeänä olivat tyytyväisiä nykyiseen hajautettuun malliin eivätkä pitäneet mallin muuttamista mitenkään merkittävänä parannuksena.

7.3 Kysymys 3.

<p>Energia on kuntien toimitiloissa, katuvalaistuksessa ja kuntateknisissä toiminnoissa tärkeä kustannustekijä, johon tulee kiinnittää jatkuvaa huomiota. Energian säästössä ja energiatehokkuuden parantamisessa on edelleen suuri säästöpotentiaali. Koko tämän säästönpotentiaalin ja taloudellisen hyödyn saamiseksi kuntien on tehtävä investointeja uusiin laitteisiin sekä rakennuksiin. Kiinteistöstrategia luonnoksen yksi tavoite on saada kiinteistöjen käyttökustannuksia pienennettyä ja säästöpotentiaali hyödynnettyä.</p>
<p>Onko mielestäsi tärkeää, että kaupunki investoi määrätietoisesti uusiin laitteisiin ja rakennuksiin, jotta energiasäästöpotentiaali saataisiin hyödynnettyä vaikka kerta-investoinnit olisivatkin suuria? (1 ei lainkaan tärkeää, 2 ei tärkeää, 3 osittain tärkeää, 4 tärkeää, 5 erittäin tärkeää) Perustele vastauksesi.</p>
<p>Vastauskenttä:</p>

Kysyttäessä energian säästöpotentiaalin hyödyntämisen tärkeydestä kaupungin uusissa investoinneissa vastaukset hajaantuivat seuraavasti:



Taulukko 4. kysymys 3. vastaukset. vastaukset. Kysely lähetettiin 25 vastaajalle, vastauksia saatiin 11 kappaletta.

Suurin osa vastaajista piti investointeja uusiin laitteisiin ja rakennuksiin energiasäästö-potentiaalin saamiseksi 5 erittäin tärkeänä tai 4 tärkeänä. Vastauksissa korostui energiasäästön oletettavasti tuomat taloudelliset hyödyt sekä ympäristön kuormituksen pieneminen. Vastaajat kokivat myös, että tulevaisuudessa energian hinnan ja ilmastonmuutoksen myötä energiasäästö tulee olemaan vielä isommassa roolissa kaupungin arjessa mitä nyt edes voidaan olettaa.

Vastaajat jotka eivät kokeneet energiainvestointeja niin tärkeänä kokivat, että resursseja tulee ohjata nykyisten koneiden ja laitteiden kehittämiseen sellaisena, kun ne nyt ovat.

7.4 Kysymys 4. Vapaa sana

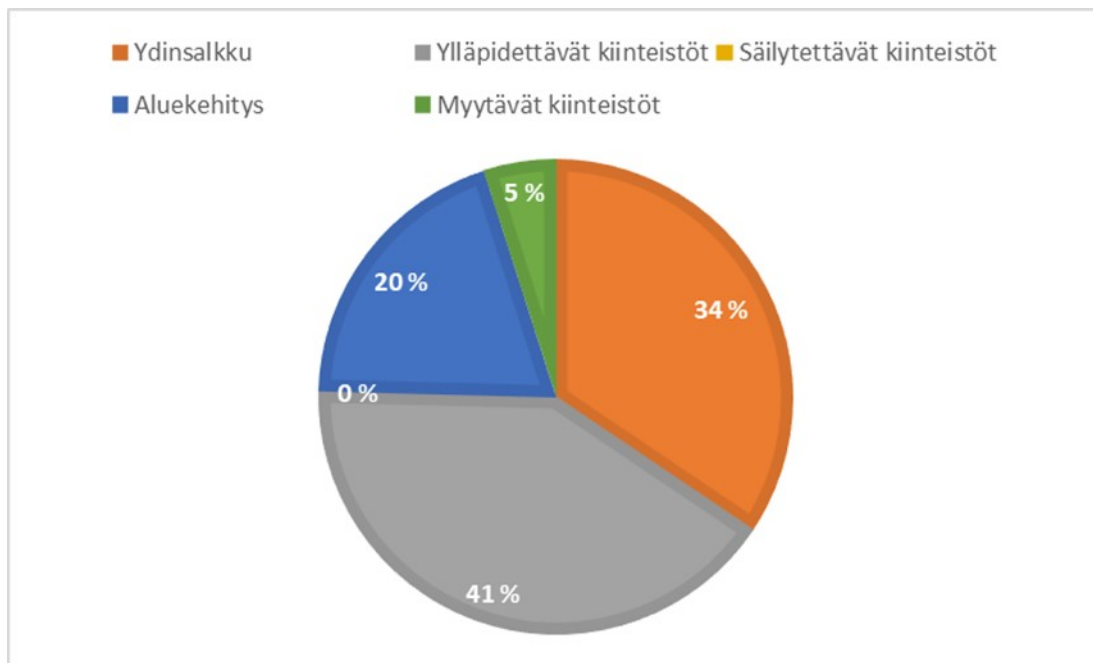
Vapaa sana osiossa vastaajalla oli mahdollisuus omin sanoin kuvata ajatuksiaan kiinteistöstrategiasta ja mitkä asiat juuri hänen mielestään tulisi ottaa huomioon strategia-työssä.

Vapaa sana.
Vastauskenttä:

Saaduista vastauksista suurin osa käsitti yksittäistä kiinteistöä ja huolta sen tulevaisuudesta. Vastauksissa tuotiin ilmi huoli kiinteistönhuollon ja kunnossapidon tasosta sekä investointien painotuksesta muualle kuin kyseiseen kiinteistöön.

7.5 Johtopäätökset ja päätelmät

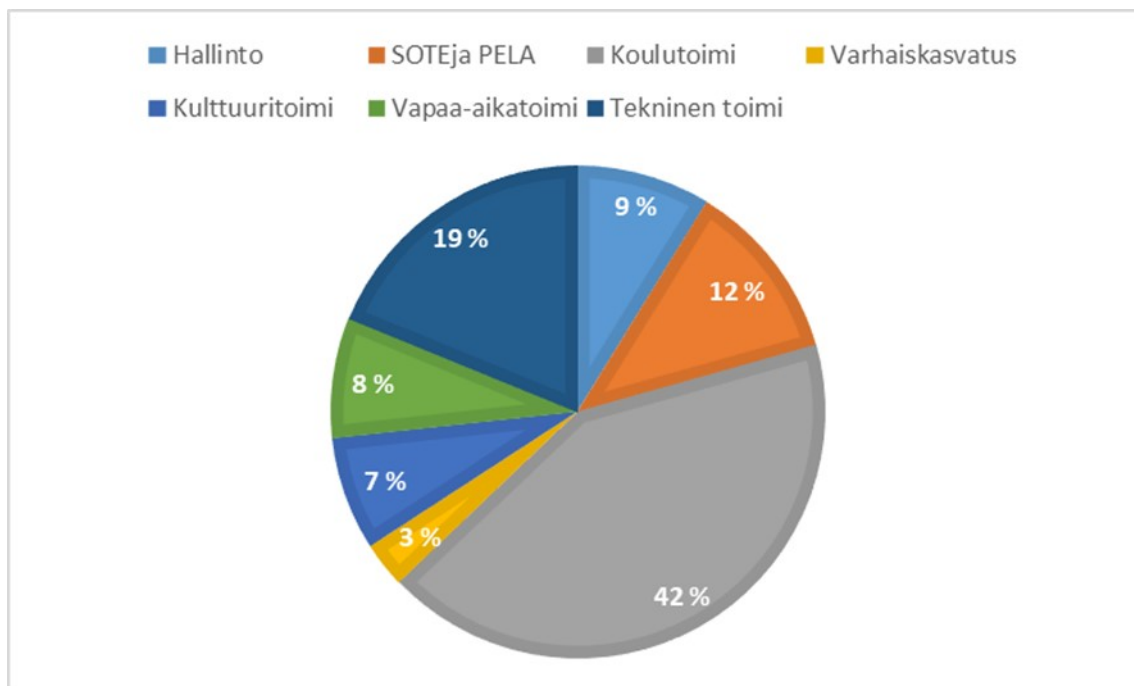
Kaupungin rakennuskanta tulisi salkuttaa, jotta saadaan selkeä ja yhtenevä käsitys kiinteistöomaisuuden käyttötärpeesta, rakennusten kunnosta sekä käyttökustannuksista. Salkutuksessa tehtävällä tilaomaisuuden luokittelulla saadaan muodostettua suunnitelma kuinka ja missä aikataulussa tiloja joko rakennetaan, korjataan tai vuokrataan. Yhtään kaupungin ydintoiminnalle tarpeetonta kiinteistö ei tulisi säilyttää kaupungin omistuksessa. Kuvassa 14 on esitetty kaupungin rakennuskannan jakautuminen eri salkkuihin. Kuvasta käy ilmi, että nykytilanteessa Ulvilan kaupungin omistamilla kiinteistöillä olevista rakennuksista 25 % on rakennuksia joista voidaan luopua joko myymällä tai purkamalla.



Kuva 14. Rakennuskannan jakautuminen eri salkkuihin.

Tarkasteltaessa Ulvilan kaupungin kiinteistöomistuksen nykytilaa käy ilmi, että nykyisellään kiinteistöjä ja kiinteistöillä sijaitsevia rakennuksia on liikaa. Suurinta osuutta kaupungin omistamista rakennuksista hallinnoi koulutoimi (42 %) ja seuraavaksi suurin osuus on teknisentoimen rakennuksilla (19 %). Koulutoimen hallinnoimista kiinteistöistä lähes kaikki kuuluvat kiinteistösalkussa Ulvila kaupungin ydinsalkkuun ja näin ollen ovat ydintoiminnalle tärkeitä kiinteistöjä, kun taas teknisen toimen kiinteistöistä noin puolet kuuluvat aluekehitys salkkuun ja näistä tulisi luopua nopealla aikataululla. Oikeanlaisella omistajaohjauksella ja

ammattitaitoisella ylläpito-organisaatiolla pystytään vaikuttamaan kiinteistöjen määrään ja jäljellejäävien kiinteistöjen elinkaarikustannuksiin sekä resurssien ohjaamiseen oikeisiin paikkoihin. Resurssien ohjaaminen jatkuvaan ja ennakoivaan ylläpitoon sekä energiatehokkuuteen pystyttäisiin tehokkaimmin vaikuttamaan kasvavaan korjausvelkaan ja elinkaarikustannukseen. Kuvassa 15 on esitetty miten Ulvilan kaupungin omistamat rakennukset ovat jakautuneet eri toimialojen välillä.



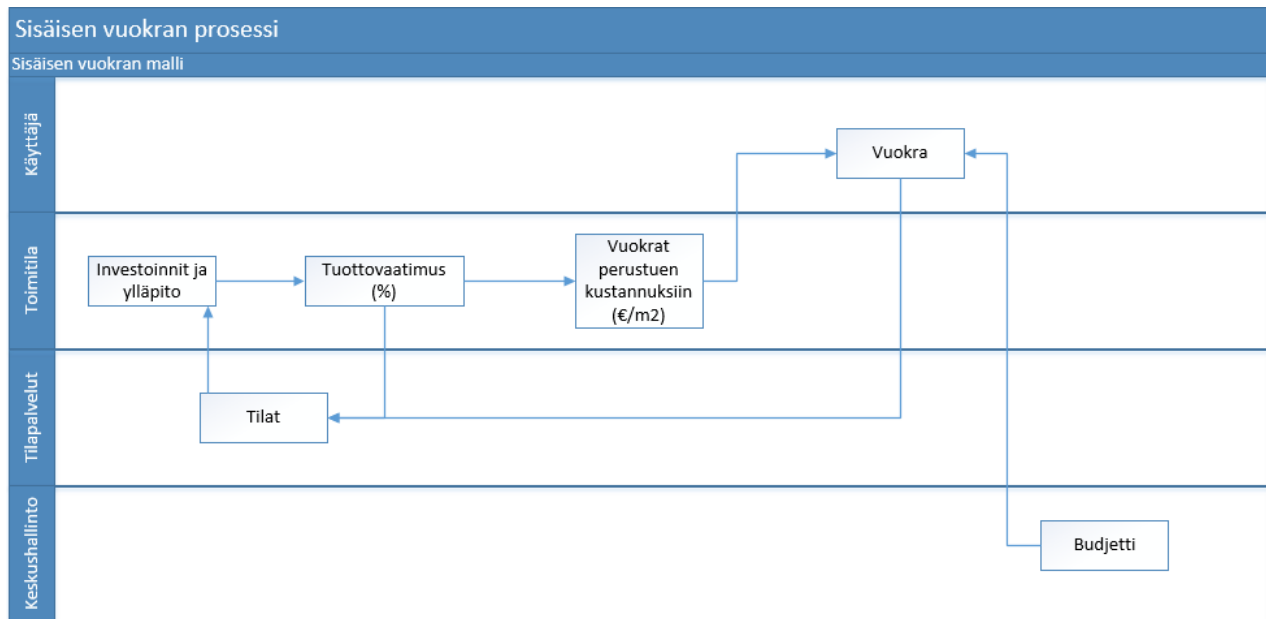
Kuva 15. Rakennuskannan jakautuminen.

Korjaus- ja uudisrakentamis investoinneissa tulisi keskittyä tilojen suunnittelussa muuntojoustavuuteen, koska nykyisellään kiinteistön käyttävien toiminnalliset tarpeet saattavat vaihdella hyvinkin usein. Panostamalla muuntojoustavuuteen voidaan vaikuttaa rakennuksen käyttöasteeseen vaikka investointihetkellä toimiva organisaatio muuttaisikin toimintaansa tai vastaavasti luopuu kiinteistön käytöstä. Vuoropuhelu ja jatkuva yhteistyö eri toimialojen välillä on avainasemassa tämän tavoitteen toteutumisessa. Ulvilan kaupungin teknisen toimen laatimat PTS-taulukot tulisi ottaa nykyistä laajempaan käyttöön ja PTS-taulukoiden aktiivinen päivittäminen yhdessä kiinteistösalkkujen päivittämisen kanssa tulisi olla määrätietoista. Ajantasaisten PTS-taulukoiden avulla voidaan muodostaa vuosittaiset investointiohjelmat sekä toteuttaa tehokkaasti ennakoivaa kiinteistönpitoa. Kuvassa 16 on esitetty PTS-taulukon malli.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Yhteensä 10 v. aikana
Uvilan kaupungintalo											
Kaupungintalon kulunvalvonta ja lukitusjärjestelmän uusinta	20 000 €										
Lasjennusosan iv-puhdistus ja säätö	15 000 €										
Kantaosan lattiamaton poistaminen ja uusi lattiapinta			30 000 €								
Kantaosan peruskorjaus								100 000 €	3 232 500 €		
Kuntoarvio						5 000 €					
Kuntotutkimukset							20 000 €				
Piha-alueiden laatoitusten ja valaistuksen korjaus			20 000 €								
Yhteensä	35 000 €	0 €	50 000 €	0 €	0 €	5 000 €	20 000 €	100 000 €	3 232 500 €	0 €	3 442 500 €
Kullan kunnantalo											
Kuntoarvio	5 000										
Piha-alueen asfaltoinnin uusinta ja kellistukset		20 000									
Öljykattilan uusinta ja lämmitysjärjestelmän korjaukset/huollot		20 000									
Yhteensä	5 000 €	40 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	45 000 €
Hallinto yhteensä	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Yhteensä 10 v. aikana
	40 000 €	40 000 €	50 000 €	0 €	0 €	5 000 €	20 000 €	100 000 €	3 232 500 €	0 €	3 487 500 €

Kuva 16. PTS-taulukko malli

Uvilan kaupungin nykyinen malli jossa tilojen hallinta on hajautettu eri hallintokunnille, koettiin kyselyvastastausten perusteella erittäin hankalaksi ja epäselväksi. Moni tilan käyttäjä koki, että nykyisessä mallissa vuosittaisia kustannuksia on mahdoton ennustaa eikä näin ollen ole mahdollista kohdistaa resursseja toiminnalle tärkeisiin kohteisiin. Ulvilan kaupungissa tulisi ottaa käyttöön sisäisen vuokran malli jossa vuokrajärjestelmä antaa kiinteistön käyttäjälle selkeän käsityksen tilojen kustannuksista sekä antaa mahdollisuuden vaikuttaa omiin tilakustannuksiinsa käyttöä tehostamalla. Sisäisen vuokran mallissa käyttäjällä on parempi mahdollisuus ohjata resursseja omaan toimintaan. Sisäinen vuokra koostuu rakennusten pääoma- ja ylläpitovuokrasta. Pääomavuokra koostuu rakennuksen korkokustannuksesta, korjausvastikkeesta sekä mahdollisesta maan vuokrasta. Ylläpitovuokra koostuu ylläpito-, käyttö- ja käyttäjäpalveluista. Kuvassa 17 on esitetty sisäisen vuokran prosessin periaate.



Kuva 17. sisäisen vuokran prosessi

Energiakustannusten noustessa tulisi Ulvilan kaupungissa kiinnittää erityistä huomiota rakennusten energiatehokkuuteen. Uusia investointeja ja peruskorjauksia suunniteltaessa pitää ottaa huomioon uusien koneiden, laitteiden ja kiinteiden rakenteiden energiatehokkuus ja hiilineutraalius. Myös rakennusten elinkaaren hallinta tulee ottaa tehokkaammin huomioon.

Ulvilan kaupungin kiinteistöjen käyttöaste tulisi nostaa mahdollisimman korkealle tasolle. Käyttöasteella mitataan kiinteistöjen taloudellista ja toiminnallista käyttöä. Käyttöaste tulisi olla korkea, jotta kiinteistöstä saatava taloudellinen hyöty olisi mahdollisimman korkea.

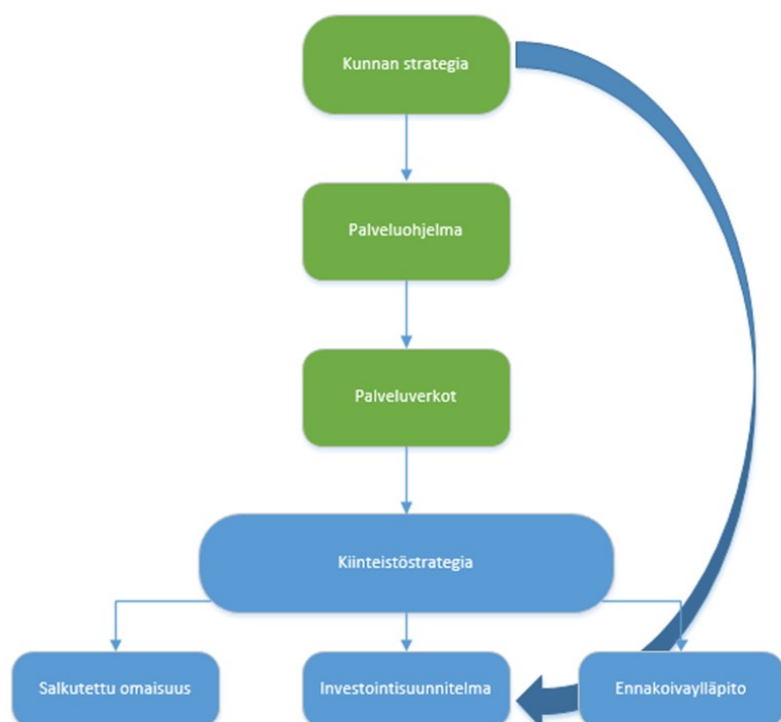
8 KIINTEISTÖSTRATEGIA LUONNOS

Ulvilan kaupungin kiinteistöstrategia luonnos on laadittu tämän tutkimuksen tuloksia ja havaintoja hyödyntäen. Luonnos on laadittu vuosille 2022-2032.

8.1 Pääperiaatteet

Kiinteistöstrategia on tilojen käyttötarkoituksen, omistamisen ja ylläpidon suunnitelma, jossa määritellään kunnan tilatarpeen tavoitteet ja tahtotila sekä lyhyelle että keskipitkälle aikavälille. Kiinteistöstrategia sisältää katsauksen nykytilaan sekä näkemyksen tulevalle kymmenelle vuodelle. Strategiaa päivitetään ja sen toteutumista seurataan vuosittain.

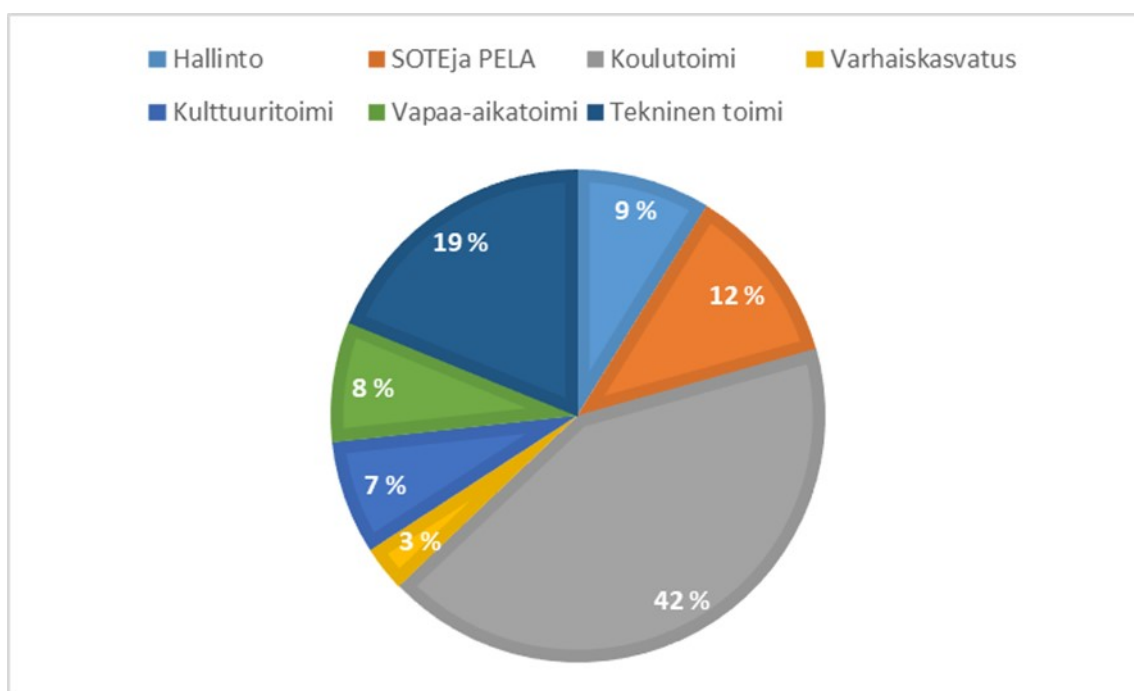
Kiinteistöstrategia on myös yksi osa kunnan strategiaa joka parhaimmillaan ohjaa tilaomaisuuden strategista kehittämistä oikeaan kuntastrategian mukaiseen suuntaan. Kuvassa 18 on esitetty kiinteistöstrategia sijoittuminen kunnan strategiaan.



Kuva 18. kiinteistöstrategia kunnanstrategiassa.

8.2 Nykytila

Ulvilan kaupungin omistuksessa ja ylläpidossa on yhteensä 63 kiinteistöä ja niissä 123 rakennusta. Ylläpidettävien rakennusten huoneistoala on 68781 m². Kaupungin omistamien kiinteistöjen rakennuksissa jokaista kaupunkilaista kohden on näin ollen noin 5,5 m². Rakennuskanta on suurilta osin vanhaa. Rakennukset ovat rakennettu 1960–1990-luvulla. Uusimmat rakennukset ja viimeisimmät isot peruskorjaukset ovat n. 5 vuotta vanhoja. Ulvilan kaupungin palvelutoiminnalle tärkeistä rakennuksista kuten isot koulut on peruskorjattu ja laajennettu kolmannes. Osalle kaupungin toiminnoista on remontoitu toimitilat vanhoihin tiloihin jotka eivät toiminnollisuudeltaan vastaa nykyistä käyttötarkoitusta. Kaaviossa 1 on esitetty kuinka rakennuskanta jakautuu eri toimialojen kesken.

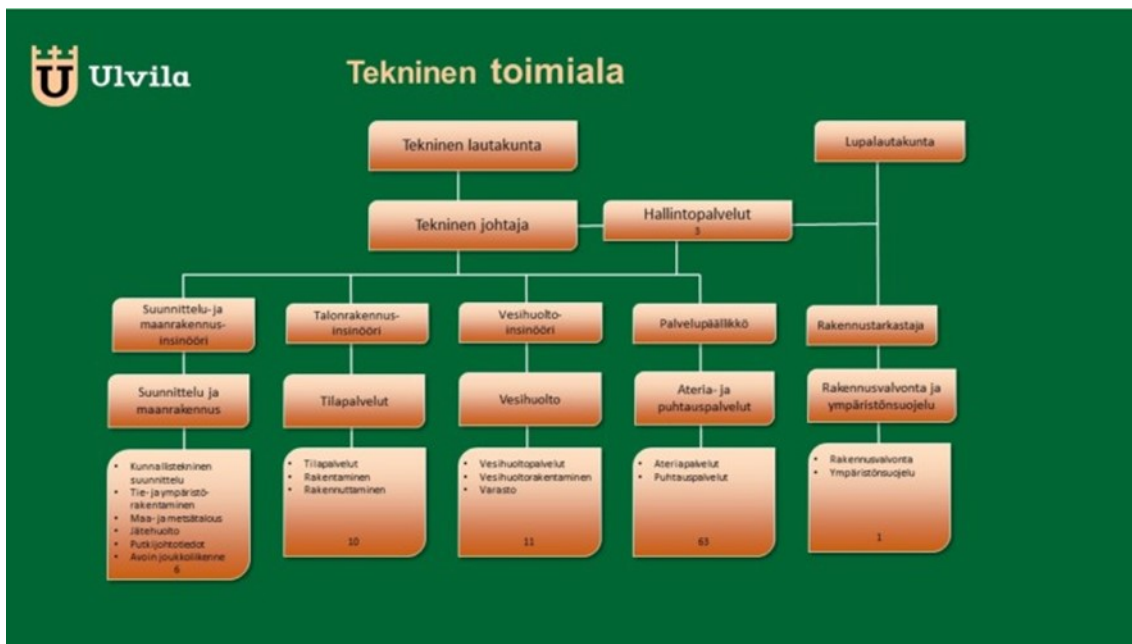


Kaavio 1. Rakennuskannan jakauma.

Kiinteistöistä Ulvilan kaupungissa vastaa tekninen toimiala, jonka yhtenä tehtäväalueena ovat tilapalvelut. Teknistä toimialaa johtaa tekninen johtaja, jonka alaisuudessa toimii tilapalveluita johtava talonrakennusinsinööri. Kuvassa 19 on esitetty teknisen toimialan organisaatio.

Tilapalveluiden velvollisuutena on huolehtia kaupungin omistamien rakennusten (koulut, päiväkodit, vanhainkodit, terveyskeskus, kaupungintalo) ja piharakenteiden kunnossapidosta, piha-alueiden hoidosta sekä toimia talonrakennuksen (uudiskohteet, perusparannukset) rakennuttajana ja rakentajana. Kuvassa 20 on esitetty tilapalveluiden organisaatio.

Tilojen käyttöaste vaihtelee rakennuksittain ja osassa rakennuksista käyttöaste on todella pieni. Rakennuksien yleiskunto on vaihteleva.



Kuva 19. Teknisen toimialan organisaatio



Kuva 20. Tilapalveluiden organisaatio

8.3 Visio 2032

Ulvilan kaupungilla on ydintoimintojensa toteuttamiseksi terveellisiä, turvallisia, kustannustehokkaita, ympäristönäkökohdat huomioivia sekä käyttäjien tarpeisiin vastaavia tiloja, jotka ovat elinkaari- ja energiatehokkaita. Kaupungin ydintoimintoja palveleviin rakennuksiin kuuluvat koulut, päiväkodit, kaupungintalo, kirjasto- ja kulttuurirakennukset sekä kunnallistekniikkaa palvelevat rakennukset.

Tehokkaalla ja ammattitaitoisella omistajaohjauksella sekä kiinteistönpidolla ohjataan kaupungin kiinteistötoimintaa siten, että kaupungin omistuksessa ei ole yhtään tyhjää ja käytötarkoituksetonta kiinteistöä tai rakennusta.

8.4 Strategiset päämäärät

8.4.1 Kiinteistöomaisuuden arvon säilyminen

Rakennusten arvo säilytetään ja rakennuksiin sitoutunut pääoma turvataan kuntoarvioiden, toteutettavien peruskorjaus- ja saneeraustoimenpiteiden, sekä johdonmukaisten huolto- ja ylläpitotoimenpiteiden avulla. Otetaan käyttöön ydintoiminnoille tärkeisiin kiinteistöihin tehdyt pitkän tähtäimen suunnitelmat, jotka ovat apuna kiinteistön korjaustöiden aikatauluttamisessa sekä määrärahojen varaamisessa investointisuunnitelmaan, jota tarkastetaan ja päivitetään vuosittain.

8.4.2 Tilat vastaavat kaupungin tarpeita

Perusteet kiinteistöjen tulevaisuutta koskevalle päätöksenteolle saadaan jatkuvasta tilojen käytön seurannasta ja ennakoivasta tilatarpeen arviointityöstä. Seuranta ja arviointityötä tehdään yhteistyössä kaupungin eri toimialojen kanssa. Näistä saatavaa tietoa käytetään uudisrakennus- ja saneeraushankkeiden budjetoinnissa, suunnittelussa, sekä rakennusten myyntiä, vuokraamista ja purkamista koskevassa päätöksenteossa.

Kunkin tilan käyttöastetta pyritään nostamaan määrätietoisesti tilojen yhteiskäyttöä lisäämällä. Kaikkien uusien investointien yhteydessä pohditaan muunneltavuutta ja monikäyttöisyyden vaihtoehtoja.

Kaiken kiinteistöjä koskevan toiminnan tavoitteena pidetään sitä, että ne vastaavat sijainniltaan, laatutasoltaan ja käytettävyydeltään kaupungin tarpeita ja että julkiset tilat muodostavat entistä käyttäjäystävällisempiä ja tehokkaita toiminnallisia keskuksia.

8.4.3 Rakennusten kustannustehokas elinkaari

Taloudellisena tavoitteena on, että kiinteistöihin sitoutunut pääoma ja käyttökustannukset ovat tasapainossa käytettävien resurssien kanssa. Kiinteistöistä aiheutuvat pääoma-, sekä

käyttö- ja ylläpitokustannukset kohdennetaan sisäisiin vuokrakuluihin ja kustannuksia pyritään pienentämään aktiivisten ja jatkuvien tehostamistoimenpiteiden avulla.

Rakennusten käyttöikä ja teknisen elinkaaren pituus maksimoidaan asianmukaisella kiinteistönhoidolla, kunnossapidolla, sekä kestäville ja muuntojoustavilla rakenne- ja taloteknisillä ratkaisuilla.

Rakennusten kustannus- ja energiatehokkuuden varmistamiseksi toteutetaan tarkoituksenmukaisia toimenpiteitä, joilla pienennetään lämmityksen, jäähdytyksen, valaistuksen ja käyttösähkön tehontarvetta. Öljy- ja sähkölämmityksestä luovutaan suunnitelmallisesti ja korvaavina lämmitystapoina hyödynnetään käyttökustannuksiltaan edullisempia ja ympäristöystävällisempiä tarkoitukseen sopivia vaihtoehtoja.

Uudisrakennus- ja saneeraushankkeissa kiinnitetään erityistä huomioita rakenne- ja talotekniikan suunnitteluun ja käytettävien ratkaisujen laatuun sisäilmaongelmien ennaltaehkäisemiseksi ja energiatehokkuuden parantamiseksi.

8.4.4 Vähennetään ympäristökuormitusta

Kannustetaan henkilökuntaa ja käyttäjiä säästämään energiaa ja pienentämään jätteiden määrää sekä tehostamaan lajittelua. Energia- ja jäteasiat käydään käyttäjän kanssa läpi tärkeimpiin kiinteistöihin tehtävissä vuosittaisissa katselmuksissa.

Rakennussuunnittelussa otetaan huomioon kestävä kehitys, ekotehokkuus ja elinkaari.

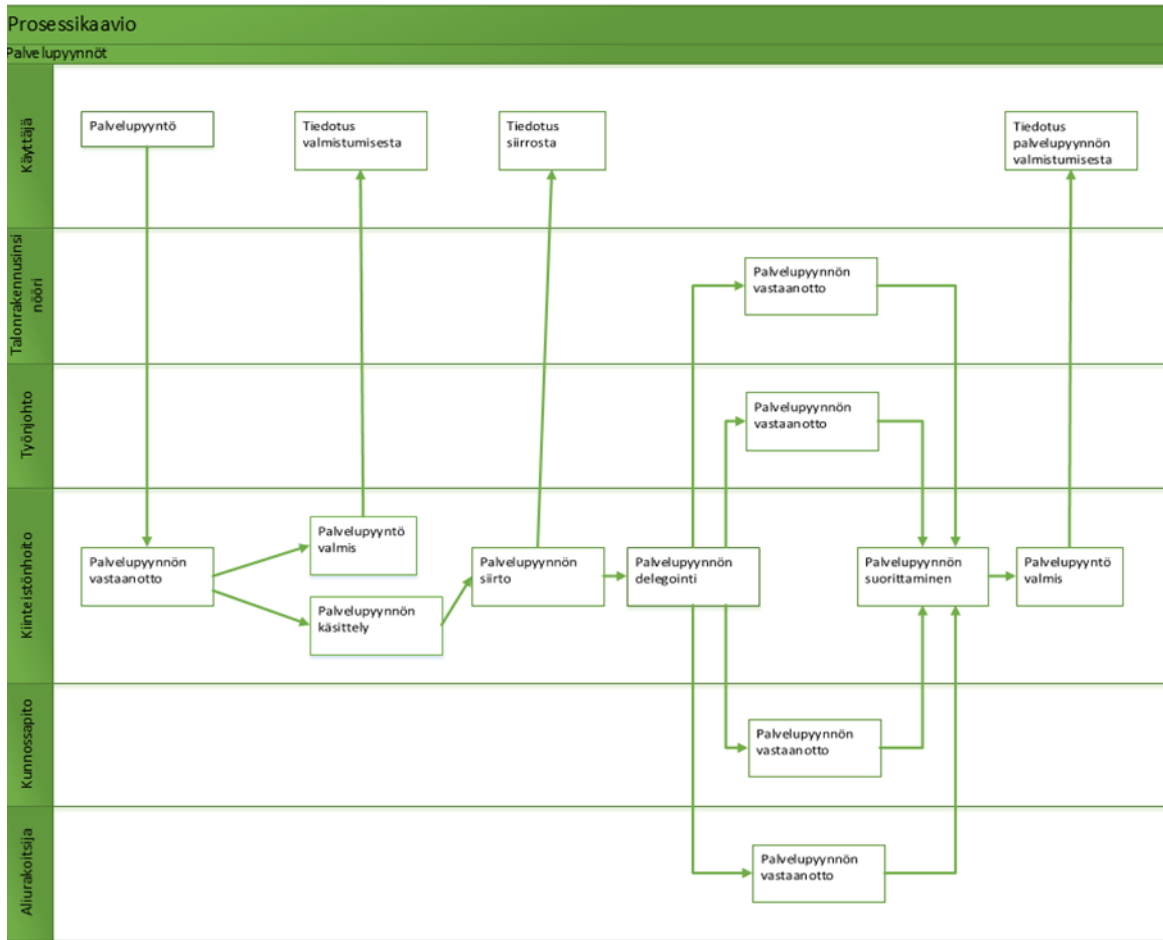
8.4.5 Turvalliset kiinteistöt

Käyttäjälähtöisillä ja teknisillä ratkaisuilla huolehditaan siitä, että rakennukset ovat turvallisia, terveellisiä ja taloudellisia.

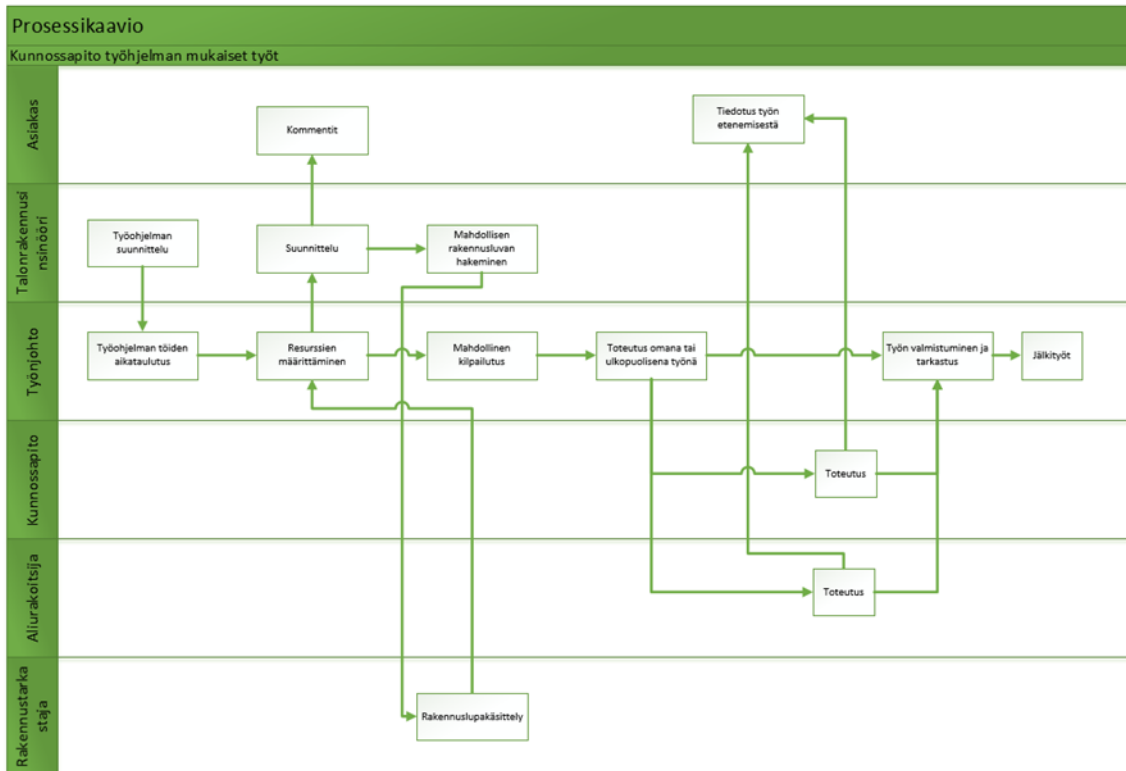
Käyttäjien tyytyväisyyden varmistamiseksi tärkeimpiin kiinteistöihin tehdään vähintään kerran vuodessa katselmus käyttäjän edustajan, kyseisestä kiinteistöstä vastaavan kiinteistöhoitajan ja talonrakennusinsinöörin kesken.

8.4.6 Selkeät prosessit ja ohjelmistot

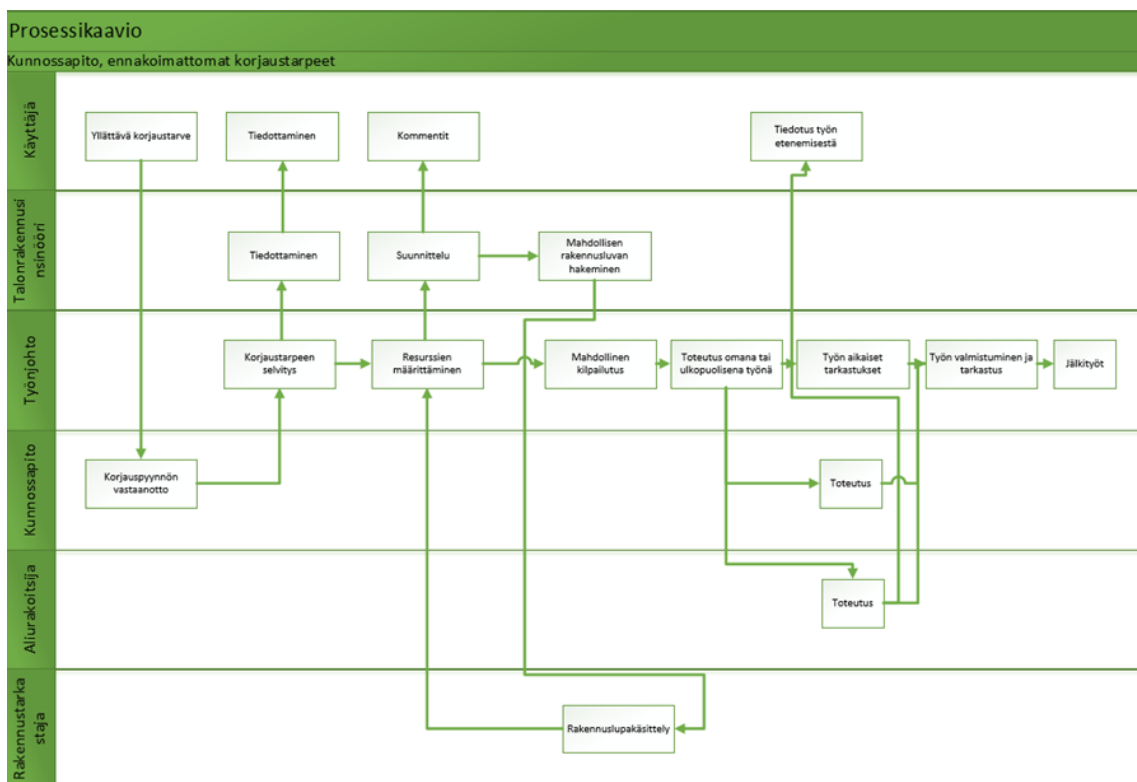
Kaikkia käyttäjiä palvellaan tasapuolisesti. Tilapalveluissa hyödynnetään tietoteknisiä ohjelmia kiinteistöjen yllä- ja kunnossapidossa sekä käyttäjän palvelupyynnöissä. Ydintoimintoille tärkeisiin rakennuksiin asennetaan etäluettavia, jatkuvaa mittaustietoa antavia sisäilma-antureita. Kaavioissa 2, 3 ja 4 on kuvattu kiinteistönhoidon ja kiinteistöjen kunnossapidon prosessit.



Kaavio 2. Palvelupyynnön toteuttamisen prosessikuvaus



Kaavio 3. Kunnossapito ohjelman mukaisten töiden prosessikuvaus



Kaavio 4. Ennakoimattomien töiden toteuttamisen prosessikaavio

8.4.7 Kulttuuriperinnön säilyttäminen

Leineperin Ruukin alueen rakennusten julkisivut pidetään hyvä- kuntoisina. Korjaukset tehdään perinteitä kunnioittaen, jotta Ruukin alueen rakennukset säilyttäisivät historiallisen arvonsa.

8.5 Kiinteistöjen hankinta, myyminen, vuokraaminen ja purkaminen

Kaikista kiinteistöjä koskevista toimenpiteistä päätetään toimialojen yhteistyöllä.

Toimenpiteissä otetaan huomioon tulevaisuuden näkymät kuten palvelujen ja toimintojen muutokset sekä tulevat käyttäjämäärät. Toimenpiteissä otetaan myös huomioon tilojen tehokkuus sekä taloudellinen kestävyys.

Vuokrattaessa kiinteistöjä tai tiloja tytäryhtiöiltä tai yksityiseltä sektorilta, vuokratun kiinteistön ja tilan kiinteistönhoito ja kunnossapitovastuu tulee olla kokonaisuudessaan tilan omistajalla. Irtaimiston ylläpito on vuokralaisen vastuulla.

8.6 Uudisrakentaminen

Uusia kiinteistöjä rakennetaan kunnan omaan käyttöön ja vuokrattavaksi silloin, kun olemassa oleva kiinteistökanta, vuokrattavissa olevat tilat tai tilojen uudelleenjärjestely ei riitä tyydyttämään tilatarpeita käyttötarpeen ajanjaksolla tarkasteltuna.

Uusia kiinteistöjä rakennettaessa huolehditaan siitä, että ne ovat sijainniltaan, kooltaan, kustannuksiltaan ja muilta ominaisuuksiltaan nykyaikaisia ja tarkoituksenmukaisia.

8.7 Kiinteistöjen osto

Kunnalle ostetaan tarveharkintaisesti kiinteistöjä, jotka ovat sijainniltaan, kooltaan ja kunnoltaan tarkoituksenmukaisia sekä hinnaltaan enintään markkinahintaisia. Ostohinnan määrittelyssä käytetään auktorisoitua kiinteistöarvioijaa.

8.8 Kiinteistöjen myyminen

Kiinteistöt, jotka eivät ole käytöltään, sijainniltaan tai kunnoltaan tarkoituksenmukaisia, pyritään myymään. Myyntihinnan määrittelyssä käytetään auktorisoitua kiinteistöarvioijaa tai avointa kilpailua. Myynnissä pyritään ottamaan huomioon Ulvilalaisten yhdistysten ja yritysten toiminta ja tilantarve.

8.9 Kiinteistöjen vuokraaminen

Kunnan omistamia kiinteistöjä vuokrataan yritysten, yhteisöjen ja yksityisten henkilöiden käyttöön markkinahintaisesti kiinteistön sijainti, kunto ja käyttökustannukset huomioiden.

Kunnan käyttöön vuokrataan kiinteistöjä silloin, jos kunnalla ei ole omia kyseiseen käyttöön sopivia tiloja omistuksessaan.

8.10 Kiinteistöjen purkaminen

Käyttötarkoitukseltaan, sijainniltaan, iältään ja kunnoltaan epätarkoituksenmukaiset kiinteistöt puretaan. Ennen kiinteistön purkua on harkittava myynnin tai vuokraamisen mahdollisuutta.

8.11 Kiinteistöjen rakennuskannan salkutus

Kaupungin rakennuskanta salkutetaan. Salkussa esitetään rakennuksen käyttötarve, rakennuksen kunto eli rakennuksen tekniset tiedot ja käyttökustannukset sekä päätetään niiden pohjalta rakennuksen tuleva käyttö. Salkutuksessa tilaomaisuus luokitellaan viiteen eri

salkkuun (ydinsalkku, ylläpidettävät kiinteistöt, säilytettävät kiinteistöt, aluekehitys sekä myytävät kiinteistöt), nykyhetken ja tulevaisuuden käyttötarpeiden mukaisesti.

Kiinteistöt on salkutuksessa jaettu viiteen eri kuntoluokkaan (5 uusi, 4 hyvä, 3 tyydyttävä 2 välttävä sekä 1 heikko), jotta investointeja ja korjauksia saadaan kohdennettua strategisesti tärkeisiin rakennuksiin. Kunto- ja salkkuluokittelu ohjaavat tekemään strategisesti oikeat toimenpiteet kullekin kiinteistölle sekä ohjaavat kiinteistötoimen arkipäiväistä työskentelyä.

Kiinteistösalkusta tulee esille, että nykytilanteessa kiinteistöjä/rakennuksia on liikaa. Kiinteistömassaa pyritään järkevöittämään strategian mukaisilla toimenpiteillä, jolloin tulevaisuudessa tilankäyttö tehostuu ja näin pystytään toimimaan pienemmillä resursseilla sekä taloudellisesti tehokkaammin.

8.11.1 Ydinsalkku

Ydinsalkkussa on kaupungin toiminnan ja palveluiden kannalta välttämättömät kiinteistöt. Kiinteistöjä ylläpidetään, kehitetään ja niihin investoidaan.

8.11.2 Ylläpidettävät kiinteistöt

Kaupungin toiminnan ja palvelujen kannalta tarpeelliset, mutta ei välttämättömät kohteet. Kiinteistöjä ylläpidetään. Kiinteistöistä voidaan luopua tai ne voidaan siirtää säilytettävien kiinteistöjen salkkuun.

8.11.3 Säilytettävät kiinteistöt

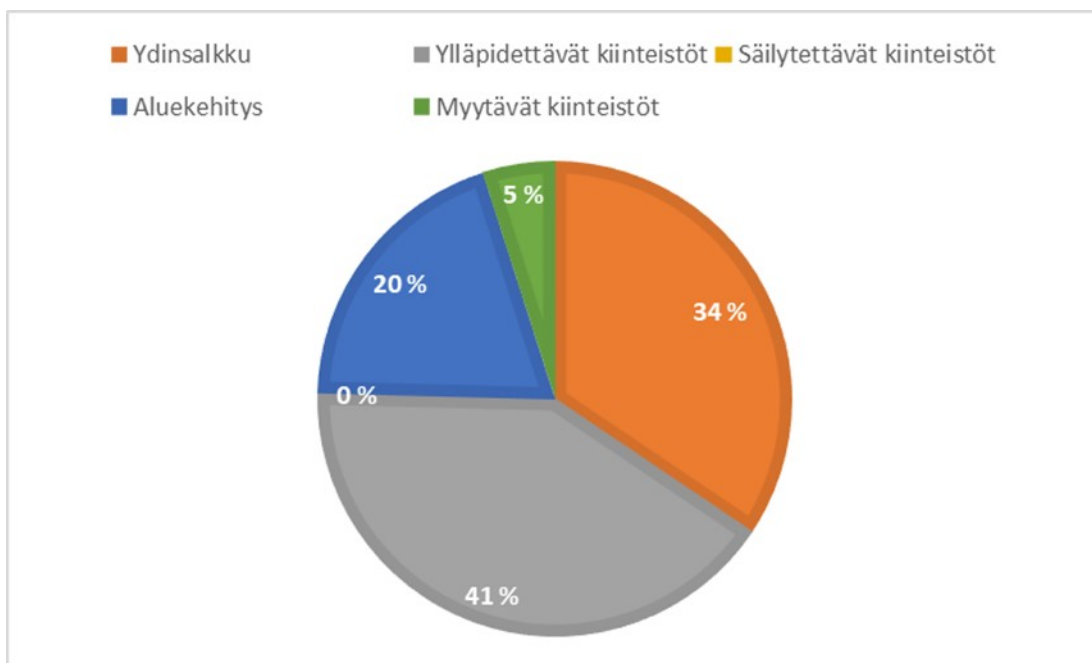
Kiinteistöt joiden aikaisempi käyttötarve on poistunut, mutta niissä on edelleen potentiaalia muuhun käyttöön. Kiinteistöjä pyritään ylläpitämään ja kehittämään kustannustehokkaasti. Tarvittaessa kiinteistöistä voidaan luopua, jos kaupungilla ei ole niille käyttöä ja voidaan olettaa että yksityisillä markkinoilla olisi kysyntää tämän tyyppisille kiinteistöille.

8.11.4 Aluekehitys

Kiinteistöt, jotka on lunastettu yksityisiltä niiden sijainnin vuoksi. Kohteissa on vielä rakennuskantaa, joka saattaa olla vuokrattu tai muussa käytössä. Rakennuksien välttämättömät korjaukset tehdään tarpeen vaatiessa. Tarvittaessa rakennukset puretaan pois, jos vuokralainen lähtee ja uutta vuokralaista ei enää oteta. Kaupunkikehityksen tulosalue kehittää kaavoituksella alueita, joissa kiinteistöt sijaitsevat. Kaaviossa 5 on esitetty miten rakennuskanta jakautuu eri salkkuihin.

8.11.5 Myytävät kiinteistöt

Kaupungille selkeästi tarpeettomat kiinteistöt, jotka tulisi myydä pois tulevaisuudessa.



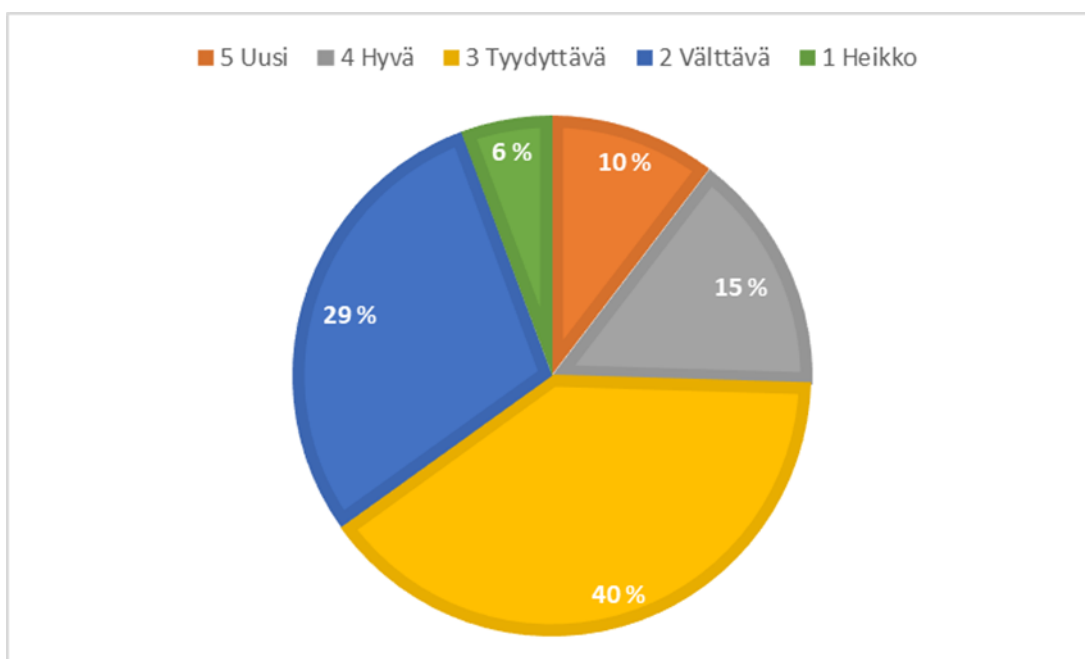
Kaavio 5. Rakennuskannan jakautuminen eri salkkuihin.

8.11.6 Kuntoluokat

- 5 Uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden aikana.
- 4 Hyvä, kevyt huoltokorjaus 6...10 vuoden aikana.

- 3 Tyydyttävä, kevyt huoltokorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6...10 vuoden kuluessa.
- 2 Välttävä, peruskorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6...10 vuoden kuluessa.
- 1 Heikko, uusittava 1...5 vuoden kuluessa.

Kaaviossa 6 on esitetty kuinka rakennuskanta jakautuu eri kuntoluokkiin.



Kaavio 6. Rakennuskannan jakautuminen eri kuntoluokkiin.

LÄHTEET

- Ahlroos, P & Rontu, K. 2014. Taitava kuntarakennuttaja. Helsinki: Suomen kuntaliitto & Suomen rakennusinsinöörien liitto.
- Airaksinen, M. 2021. Henkilökohtainen tiedoksianto.
- Anttila, T. Monitavoitteinen metsäsuunnittelu kuntametsissä. Kuntaliitto.
- Euroopan komissio. 2020. Euroopan rakennusten perusparannus-aalto – ympäristöystävällisempiä rakennuksia, lisää työpaikkoja ja parempaa elämänlaatua.
- Hjulgren, J. 2021. Henkilökohtainen tiedoksianto.
- Hämäläinen, J, 2016, Kuntien kiinteistöriskit Sote-uudistuksessa, Valtioneuvoston selvitys ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 58/2016
- Isoniemi, H. 2009. Sisäinen vuokra kunnassa ja kuntayhtymässä. Helsinki: Suomen kuntaliitto.
- Jalonen, P. 2020. Ilmastonmuutos ja kunnat. Helsinki: Suomen kuntaliitto
- Korhonen, E ; Niemi, J ; Ekuri, R ; Oksanen, R ; Miettinen, H ; Parviainen, J ; Haapanen, A ; Patanen, T, 2018, Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali, Tutkimusraportti Poliitiikka-analyysiyksikkö.
- Korhonen, E; Niemi J. 2016. Harkittua omistajuutta toimitiloihin. Helsinki: Suomen kuntaliitto.
- Kukkanen, A-M. 2012. Metsät ja ilmastonmuutos kunnissa, kuntaliitto.
- Kuntalaki., Finlex
- Leskelä, R-L; Nenonen, T; Herse, F; Hurskainen V, Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali, 216 Tutkimusraportti
- Levänen, K. 2013, Kiinteistö- ja toimitilajohtaminen, Helsinki: Ota-tieto.
- Myyryläinen, L, 2019 Rakennusten elinkaari, energia ja kunto, Rakennustieto Oy.
- RT 18-11241. Kiinteistönpitokirja. 2016. Rakennustieto Oy.
- Sarja, A. 2013. Rakenteiden ja rakennusten elinkaaren hallinta. Helsinki: Suomen rakennusinsinöörien liitto.
- Tilastokeskus. Excel-talukko. 2020.
- Ulvilan kaupunki. 2020. tilapalveluiden toimintakuvaus.
- Ulvilan kaupunki. hallintosääntö 2021.

Verkkajulkaisu. Elinkaarimittarit (Green Building Council Finland 2013).

WWF-Suomi. verkkajulkaisu. Energiatehokkaiden investointeihin. Opas kunnallisille päättäjille.

LIITTEET

Liite 1. Ulvilan kaupungin kiinteistösalkku

Liite 2. Ulvilan kaupungin PTS-tilauskassa

Liite 3. Tutkimuskysymykset

Liite 4. Ulvilan kaupungin kiinteistöstrategia luonnos