Kiinteistöstrategian kehittäminen Ähtärin kaupungille

Tuomas Collin

Opinnäytetyö, ylempi AMK
Huhtikuu 2023, Projektijohtaminen

Jyväskylän ammattikorkeakoulu
University of Applied Sciences

jamk

Kuvailulehti

Collin, Tuomas

Kiinteistöstrategian kehittäminen Ähtärin kaupungille

Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu. **Huhtikuu 2023**, 52 sivua

Projektijohtamisen tutkinto-ohjelma. Opinnäytetyö ylempi AMK.

Julkaisun kieli: suomi

Julkaisulupa avoimessa verkossa: kyllä

Tiivistelmä

Kiinteistöstrategian linjausten laatiminen Ähtärin kaupungille perustui Ähtärin kaupungin tarpeeseen kehittää kunnalle kiinteistöstrategia. Kiinteistöstrategian laatiminen valmiiksi vaati alkuun nykytilanteen kartoittamisen sekä viranhaltijoiden, että luottamushenkilöiden tahtotilan selvittämisen aiheeseen liittyen. Tavoitteena oli selvittää kiinteistökannan nykytilanne ja taloudelliset tunnusluvat kiinteistöjohtamisesta. Toinen tärkeä tavoite oli kartoittaa kyselytutkimuksella johtavien viranhaltijoiden sekä luottamushenkilöiden ajatuksia kiinteistöstrategian kehittämisestä.

Kiinteistökannan nykytilanteeseen tutustuttiin kirjapidon talouslukujen avulla. Etenkin tilapalvelun tilinpäätöstietoja käytettiin kiinteistökannan taloudellisen tilanteen analysointiin. Tilinpäätöstiedoista oli saatavilla kiinteistöjen määrä, investoinnit, korjaukset, ylläpitokulut ja yleiset muutokset kiinteistökannassa.

Johtavien viranhaltijoiden ja kaupungin luottamushenkilöiden ajatusten kokoamiseksi järjestettiin verkossa toteutettu kyselytutkimus aiheesta. Tämän lisäksi luottamushenkilöistä koostuvat sivistys- ja hyvinvointilautakunta sekä tila- ja infrapalveluiden lautakunta pääsivät antamaan lausunnon kiinteistöstrategian luonnoksesta.

Tuloksena kaupungin kiinteistökannan nykytilanne saatiin kartoitettua. Tilapalvelun taloudellisten lukujen kehitys analysoitiin vuodesta 2016 alkaen. Viranhaltijoiden ja luottamushenkilöiden kanta ja ajatukset kiinteistöstrategiasta saatiin kerättyä suunnitellusti. Tietojen pohjalta kiinteistöstrategiaa kehittämässä ollut työryhmä sai luotua pohjan, joka jatkaa eteenpäin varsinaiseen poliittiseen päätöksentekoon.

Avainsanat (asiasanat)

Kiinteistökanta, kiinteistöstrategia, tilapalvelu, taloudellinen tarkastelu, kiinteistökehittäminen.

Muut tiedot (salassa pidettävät liitteet)

Ei salassa pidettäviä liitteitä.

jamk

Description

Collin Tuomas

Developing property strategy for municipality of Ähtäri

Jyväskylä: JAMK University of Applied Sciences, April 2023, 52 pages.

Degree Programme in Professional Project Management. Master´s thesis.

Permission for open access publication: Yes

Language of publication: Finnish

Abstract

The development of a property strategy for the city of Ähtäri was based on the city's need to develop a property strategy. The first step was to assess the current situation and determine the desires of officials and elected representatives regarding the topic. The goal was to determine the current state of the property portfolio and the financial indicators of property management. Another important objective was to survey leading officials and elected representatives on their thoughts about developing a property strategy.

The financial figures in the accounting records were used to familiarize ourselves with the current state of the property portfolio, especially the financial statements of the property service. The financial statements provided information on the number of properties, investments, repairs, maintenance costs, and general changes in the property portfolio.

To gather the thoughts of leading officials and elected representatives, an online survey was conducted. In addition, the education and wellbeing committee and the property and infrastructure services committee, made up of elected representatives, were able to provide comments on the draft property strategy.

As a result, the current state of the city's property portfolio was mapped out, and the financial figures of the property service were analyzed from 2016 onwards. The thoughts and opinions of the officials and elected representatives on the property strategy were gathered as planned. Based on this information, the working group developing the property strategy created a foundation for the actual political decision-making process going forward.

Keywords/tags (subjects)

Property portfolio, property strategy, property service, financial inspection, property developing

Miscellaneous (Confidential information)

No confidential information

Sisältö

1 Johdanto ... 3
2 Tutkimusasetelma ... 4
2.1 Tutkimusongelma ... 4
2.2 Tutkimuskysymykset ... 4
2.3 Työn rajaus ... 5
2.4 Tutkimuskohde / Kehittämistyön ympäristökuvaus ... 5
2.5 Tutkimusmenetelmät ... 6
2.5.1 Määrällinen tutkimus ... 6
2.5.2 Laadullinen tutkimusmenetelmä ... 7
2.6 Tiedonhaku ja lähdeaineisto ... 8
3 Kiinteistökanta ... 9
3.1 Kiinteistöjohtaminen ... 9
3.2 Rakennusten elinkaari ... 11
3.3 Kiinteistöjen korjausvelan tarkastelu ... 13
3.4 Kiinteistöjen käyttökustannukset ... 15
3.5 Tilapalvelun rooli ... 16
3.6 Kiinteistöjen huoltaminen ja sähköiset ratkaisut ... 17
3.7 Terveelliset ja turvalliset kiinteistöt ... 18
3.8 Kaupungin omistamien kiinteistöjen salkutus ... 20
4 Kiinteistöstrategia ... 21
4.1 Kunta ja kunnan tehtävät ... 21
4.2 Kiinteistöstrategia ... 23
4.3 Kuntien energiatehokkuussopimus ja Suomen hiilineutraalisuustavoitteet ... 24
4.4 Laki rakennusten esteettömyydestä ... 24
4.5 Väestöpohjan muutokset ... 26
4.6 Digitalisaation vaikutukset palvelurakenteeseen ... 28
4.7 Kiinteistöjen muuntojoustavuuden huomioiminen kiinteistöjohtamisessa ... 29
5 Kehittämistyön toteutus ... 30
5.1 Ähtärin kaupungin kiinteistöjen kustannusanalyysi ... 30
5.2 Kyselyiden toteutus ... 31
6 Työn tulokset ... 33
6.1 Kiinteistökannan nykytilanteen analysointi ... 33
6.2 Kyselytutkimuksen ja saatujen lausuntojen analysointi ... 37

6.3 Kiinteistöstrategian päälinjaukset 39
6.4 Työn luotettavuus 43
6.5 Tutkimuseettinen arviointi 45
7 Johtopäätökset ja pohdinta 46
Lähteet 49
Liitteet 53

1 Johdanto

Kuntien omistama kiinteistökanta on ollut viime vuosina murroksessa. Oppimisympäristöjen vaatimuksien muutokset, tilojen muuntojoustavuuden yleistyneet vaatimukset, etätyön vakiintuminen osaksi arkea ja kiinteistöjen energiatehokkuus ovat kaikki asioita, jotka suuresti vaikuttavat kiinteistötarpeeseen. Työn aiheeksi valittiin kiinteistöstrategian kehittäminen Ähtärin kaupungille, joka toimi toimeksiantaja tässä ylemmän ammattikorkeakoulun opinnäytetyössä.

Kunnilla ja kuntayhtymillä on omistuksessaan kiinteistöjä yli 20 miljardin euron edestä (Näkökulmia kuntien kiinteistöihin omistaa vai vuokrata yhdessä vai erikseen, 2018). Kiinteistöstrategian luominen kuntakohtaisesti vaikuttaa merkittävästi julkisen talouden kustannuksiin. Huomioimalla kuntien kiinteistöjen elinkaaren, korjausvelan ja tulevaisuuden suunnitelmat sekä linjaamalla omistetaanko vai vuokrataanko, on suuri vaikutus julkiseen talouteen, mutta myös kiinteistöalan tulevaisuuteen. Kiinteistö- ja rakentamisala ovat Suomessa suuria työllistäjiä (Kiinteistölehti, 2023). Kuntien strategiset linjaukset vaikuttavat näin ollen merkittävistä työllistävän alan kehitykseen. Tämän lisäksi kiinteistöjen energiatehokkuus ja kestävän kehityksen vaatimukset ovat tiukentuneet ja tulevat uuden rakentamislain myötä tiukentumaan entisestään. Luomalla ja päivittämällä omia kiinteistöstrategioitaan, jossa huomioidaan energiatehokkuus, uusiutuvan energian hyödyntäminen, vähähiilisyys ja kiertotalous kunnat voivat vaikuttaa Suomen ilmastotavoitteiden saavuttamiseen, joihin Suomi on EU:n tasolla sitoutunut. (Rakennusten energiatehokkuus n.d)

Valitusta aiheesta löytyy laajasti opinnäytetöitä sekä muita tutkimuksia, sillä kiinteistöjen hallinta on laaja kokonaisuus, joka koskettaa monia eri opintoaloja. Jokaisen tutkimuksen toimeksiantajan kiinteistökanta on erilainen, joten identtistä tutkimusasetelmaa tai lopputulosta ei ole löydettävissä.

Ähtärin kaupunki on noin 5500 asukkaan kaupunki Etelä-Pohjanmaalla. Ähtärin kaupungin tilapalvelun kiinteistöjen ylläpidon vuosibudjetti on noin 3,5 miljoonaa euroa. Työn aiheeksi haluttiin valita aihe, jonka kehittämisestä olisi toimeksiantajalle käytännön hyötyä. Ähtärin kaupungilla ei ole ollut käytössään kiinteistöstrategiaa. Kiinteistöstrategian kehittämisen avulla pyritään luomaan pohja varsinaisen kiinteistöstrategian luomiselle ja saattamiselle poliittiseen päätöksentekoon. Kiinteistöstrategian kehittäminen antaa pitkän tähtäimen tavoitteet kiinteistökannan kehittämiseen ja ylläpitämiseen kustannustehokkaasti koko elinkaaren ajalta. Kiinteistöstrategia pohjautuu

kaupunkistrategiaan, jonka pohjalta eri toimintojen tilatarpeet ja tulevaisuuden ratkaisut pyritään huomioimaan.

Kiinteistöstrategia antaa viranhaltijoille pohjan johtaa kiinteistöjen kehittämistä pitkäjänteisesti myös valtuustokausien ylitse. Näin ollen on nykyisten viranhaltijoiden ja myös tulevien etu, että kiinteistöstrategia luodaan kaupungille kiinteistöjohtamisen pohjaksi. Kiinteistöstrategian kehittämisestä hyötyy suoraan kiinteistöistä vastaavat viranhaltijat, toimeksiantaja ja laajemmalla tarkastelulla kunnallisten kiinteistöstrategioiden päivittämisestä on myös valtakunnallista hyötyä osana julkisen talouden suunnitelmallisuutta. Ähtärin kiinteistökannan koko mahdollistaa kaikkien kiinteistöjen tarkastelun kerralla ja aihetta ei tarvitse lähteä rajaamaan esimerkiksi vain Sote-kiinteistöihin tai opetuskiinteistöihin.

2 Tutkimusasetelma

2.1 Tutkimusongelma

Ähtärin kaupungilla ei ole käytössä kiinteistöstrategiaa. Tutkimusongelmana on kiinteistöstrategian puute ja sen laatimiseen liittyvät työvaiheet. Tutkimusongelmaa selvittäessä ja kehittäessä luodaan perusteet puuttuvan kiinteistöstrategian luomiselle. Kiinteistöstrategia antaa pohjan kaupungin tulevaisuuden kiinteistöjohtamiselle. Tutkimusongelmaa lähdetään selvittämään tutkimuskysymysten avulla.

2.2 Tutkimuskysymykset

Opinnäytetyössä haluttiin tutkia seuraavia tutkimuskysymyksiä:

Minkälainen kiinteistökanta Ähtärin kaupungilla on nykyhetkellä?

Kiinteistöstrategiaa laadittaessa on tärkeää tunnistaa nykyinen kiinteistökannan tilanne. Kiinteistökannan koko, käyttökohteet ja etenkin taloudelliset luvut sekä korjausvelan tilanne ovat tärkeitä pohjatietoja varsinaista kiinteistöstrategiaa laadittaessa.

Toinen tutkimuskysymys on:

Mitä asioita Ähtärin kaupungin johtavat viranhaltijat ja poliittiset päättäjät kokevat tärkeäksi linjattavaksi kiinteistöstrategiaa laadittaessa?

Kunnallisen kiinteistöstrategian laatiminen on viranhaltijoiden ja poliittisten päättäjien yhteistyössä luoma tärkeä strateginen asiakirja. Tämän takia on tärkeää kartoittaa kyseisten henkilöiden ajatuksia ja näkökulmia kiinteistöstrategiaan liittyen.

2.3 Työn rajaus

Ähtärin kaupungin kiinteistökannan suhteellisen pieni koko mahdollistaa koko kiinteistöstrategian laatimisen tarkastelun. Työtä ei tarvitse tämän puolesta rajata koskemaan vain tiettyä kiinteistötyyppiä tai käyttötarkoitusta. Työstä päätettiin kuitenkin rajata pois konserniyhtiöiden kiinteistöt, sillä tässä tapauksessa tarkasteltavan kokonaisuuden koko ja erilaiset taustat olisivat tehneet työstä liian hajanaisen kokonaisuuden. Varsinaisessa liitteenä olevassa kiinteistöstrategiassa on kuitenkin otettu kantaa myös konserniyhtiöiden tilanteeseen.

2.4 Tutkimuskohde / Kehittämistyön ympäristökuvaus

Tutkimuskohteena on Ähtärin kaupunki, joka on julkinen kunnallinen toimija. Ähtäri on noin 5500-asukkaan pienehkö kaupunki Etelä-Pohjanmaalla. Kiinteistöstrategian kehittäminen tapahtuu yhteistyössä viranhaltijoiden ja poliittisten päättäjien kanssa. Suurin osa Ähtärin kaupungin kiinteistöistä on omassa omistuksessa, muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta. Kiinteistökanta palvelee pääsääntöisesti kunnan lakisääteisten palvelujen järjestämistä. Tämän lisäksi kaupungilla on omistuksessaan liikunnan harrastamiseen soveltuvia tiloja.

Kunnan kiinteistökannan tarpeeseen ja kiinteistöstrategian linjauksiin täytyy huomioida monia kunnan ulkoisia tekijöitä, mutta myös sisäisiä tekijöitä. Kunnalle kiinteistöstrategian luominen on poliittinen prosessi, johon luottamushenkilöt osallistuvat. Lopulliseen päätökseen voi vaikuttaa muutkin asiat, kuin esimerkiksi pelkät taloudelliset tunnusluvut. Palveluverkoston keskittäminen voi olla haastava perustella äänestäjille. Kunnan on huomioitava, että kuntalaiset ovat tasavertaisessa asemassa ja kaikilla on yhtäläiset mahdollisuudet käyttää palveluita. Tasa-arvoisuus koskee

kaikki väestöryhmiä ja kunnan tulee huolehtia, että kiinteistöt täyttävät lain edellytykset muun muassa esteettömyyden osalta. (Uusi asetus rakennusten esteettömyydestä 2017.)

2.5 Tutkimusmenetelmät

Tutkimusmenetelmä riippuu tutkimuskysymyksistä, sillä sama menetelmä ei sovi molemmille tutkimuskysymyksille. Opinnäytetyössä käytetyt tutkimusmenetelmät olivat määrällinen tutkimus ja laadullinen tutkimus. (Tutkimusmenetelmät 2014).

2.5.1 Määrällinen tutkimus

Tutkiessa kiinteistöstrategian taloudellisia hyötyjä, numeraalinen kirjanpidosta saataviin talouslukuihin vertailun mahdollistava menetelmä on oikea valinta tutkimusmenetelmäksi. Tutkimuksessa selvitetään nykyisen kiinteistökannan menot ja tulot tarkasti. Mihin kiinteistöihin ne kohdistuvat ja ovatko ne linjassa keskiarvollisesti rakennustyypin ja neliömäärään verrattuna. Talouslukuja tarkasteltaessa tulee ottaa huomioon rakennuksen arvioitu korjausvelka, jotta talouslukuja voidaan arvioida pidemmältä aikaväliltä. Kiinteistöstrategialla tavoitellaan säästöjä, toiminnan tehostamista, laadun nostamista ja etenkin korjausvelan kasvamisen estämistä.

Edellä mainittuja asioita voidaan tutkia määrällisellä tutkimuksella. Määrällisessä tutkimuksessa perehdytään määrällisten tunnuslukujen seurantaan (Toikko & Rantanen 2009, 117). Määrällisessä tutkimuksessa ollaan usein kiinnostuneita erilaisista luokitteluista, syy- ja seuraussuhteista, vertailusta ja numeerisiin tuloksiin perustuvasta ilmiön selittämisestä. Määrälliseen menetelmäsuuntaukseen sisältyy runsaasti erilaisia laskennallisia ja tilastollisia analyysimenetelmiä. (Tutkimusmenetelmät 2014).

Tutkimuksessa voidaan katsoa olevan myös piirteitä vertailevasta tutkimusmenetelmästä, sillä alkutilanteen kiinteistökuluja vertaillaan strategian avulla tavoiteltavan lopputuloksen kuluihin. Vertailevalla tutkimuksella tarkoitetaan tutkimusstrategiaa, jossa hahmotetaan valittujen tapauksien tai sosiaalisten yksiköiden välisiä yhtäläisyyksiä ja eroja. Vertaileva tutkimus voi perustua sekä määrällisiin aineistoihin ja tilastollisiin analyysimenetelmiin että laadullisten aineistojen ja analyysimenetelmien käyttöön. (Tutkimusmenetelmät, Jyväskylän yliopisto 2014.)

2.5.2 Laadullinen tutkimusmenetelmä

Toinen tutkimuskysymys tutkii mitä asioita johtavat viranhaltijat ja poliittiset päättäjät pitävät tärkeänä linjata kiinteistöstrategiaa laadittaessa. Tutkimusmenetelmäksi voidaan valita laadullinen tutkimus. Laadullinen eli kvalitatiivinen tutkimus on tieteellisen tutkimuksen menetelmäsuuntaus, jossa pyritään ymmärtämään kohteen laatua, ominaisuuksia ja merkityksiä kokonaisvaltaisesti. Laadullista tutkimusta voidaan toteuttaa monella erilaisella menetelmällä. Näissä menetelmissä yhteisenä piirteenä korostuu muun muassa kohteen esiintymisympäristöön ja taustaan, kohteen tarkoitukseen ja merkitykseen, ilmaisuun ja kieleen liittyvät näkökulmat. (Tutkimusmenetelmät 2014).

Johtavien viranhaltijoiden ja poliittisten päättäjien näkemystä kartoitetaan kyselytutkimuksen avulla avoimin vastausvaihtoehdoin. Kyselyn laatimiseen ja toteuttamiseen liittyy runsaasti tekijöitä, jotka voivat vaikuttaa kyselyssä saataviin vastauksiin, vastausten informatiivisuuteen, kyselyn vastausprosenttiin ja kyselyn luotettavuuteen. Kyselyn toteuttaminen edellyttää sen ongelmakohtiin paneutumista etukäteen ja kyselyn pilotoimista ennen sen toteuttamista. Kyselyn muodon mukaan vastauksia voidaan analysoida sekä määrällisesti että laadullisesti. (Aineiston analyysimenetelmät 2009.)

Avointen vastausten avulla saadaan laajasti eri näkemyksiä esiin, sillä esimerkiksi monivalinta- kysymyksillä kyselyn laatijan tulee pystyä ennakoimaan vastausvaihtoehtoja ja tätä kautta osa vastaajien ajatuksista saattaa jäädä vastaamatta. Toisaalta avoimien kysymysten haaste painottuu vahvasti vastaajien kiinnostukseen sekä ammattitaitoon kysyttävää aihetta kohtaan. Mikäli tietämystä tai kiinnostusta ei ole, voivat vastaukset olla hyvin lyhyitä ja ympäripyöreitä.

Kyselyn kysymykset on esitetty tulosten käsittelyn yhteydessä. Kysymyksiin vastataan avoimin vastauksin kirjallisesti. Kysymysten vastaajiksi rajataan muiden toimialojen ja tulosalueiden johtavat viranhaltijat. Tämän lisäksi kolme kiinteistöstrategiatyöryhmän poliittista jäsentä vastasivat kyselyyn. Johtavan tason viranhaltijat toteuttavat omalta osaltaan kaupungin strategiaa ja vievät sitä käytäntöön omissa työyksiköissään. Johtavat viranhaltijat vastaanottavat myös suoraan osastonsa kuntalaispalautteen ja näin ollen strategiaa kehittäessä kysely kannattaa rajata johtotason viranhaltijoille vastattavaksi.

2.6 Tiedonhaku ja lähdeaineisto

Tutkimusmenetelmissä hyödynnetään tutkivan kehittämisen kurssilla tutuiksi tullutta kirjallisuutta, JAMK verkkokirjastoa sekä internetistä löytyviä kiinteistöalan julkaisuja. Lainsäädäntö muuttuu nopeasti alalla ja tämän vuoksi internetin julkaisuista pyritään löytämään mahdollisimman tuoreita artikkeleja ja tutkimuksia. Aiheeseen liittyvää teoriaa tutkittaessa valmista tutkimuskirjallisuutta ja julkaisuja on tarjolla paljon ja tutkittava aihe on hyvin vakiintunut. Tutkimuskirjallisuutta löytyi hyvin kiinteistöalan suurien toimijoiden tekemänä, esimerkkinä valtioneuvosto ja valtion Senaatti-kiinteistöt. Jyväskylän Ammattikorkeakoulun verkkokirjastosta löytyi vastaavasti hyvin kirjallisuutta eri tutkimusmenetelmistä ja tutkivasta kehittämisestä.

Lähteet olivat pääasiassa suomenkielisiä, sillä vaikka kiinteistöstrategia on käsitteenä globaali, keskittyi tutkimus ja kehittäminen pieneen kaupunkiin Etelä-Pohjanmaalla, jolloin kansainvälistä näkökulmaa oli hankala tuoda osaksi työtä. Tämän lisäksi kiinteistöstrategian taustalla vaikuttavat lainsäädännölliset asiat ovat maakohtaisia, eivätkä maailmanlaajuisia standardeja. Tiedon etsimisen helppouden ja vaivattomuuden sekä ajantasaisuuden vuoksi työssä suosittiin sähköisiä lähteitä. Moni lähde on peräisin valtion eri virastoista, kuten valtioneuvostosta, ympäristöministeriöstä, työ ja elinkeinoministeriöstä.

3 Kiinteistökanta

3.1 Kiinteistöjohtaminen

Kiinteistöjohtaminen on käsitteenä laaja. Kiinteistöjohtamiseen voidaan katsoa kuuluvaksi ainakin kiinteistökokonaisuuden johtaminen ja siihen liittyvät strategiset päätökset ja ratkaisut. Toinen kokonaisuus on kiinteistöjen operatiivisen käytännön johtaminen. Strategisessa johtamisessa mietitään mitä kiinteistöjä hankintaan ja kehitetään, miksi kiinteistöjä on hallinnassa ja mitä kiinteistöomaisuudella tavoitellaan taloudellisesti. Operatiivinen kiinteistöjohtaminen on asetettujen strategisten tavoitteiden täytäntöönpanoa. Johtamisella varmistetaan kiinteistöjen kunnossapito, toimivuus ja kustannustehokkuus. Yksityiset kiinteistösijoittajat käyttävät apunaan usein kiinteistömanageria, kun taas kunnalla työstä vastaa kiinteistöpäällikkö. (Mitä kiinteistöjohtaminen on? n.d.)

Kiinteistöjohtaminen pohjautuu vahvasti tietoon ja sen hyödyntämiseen johtamisessa. Tietoa tulisi hallita koko kiinteistön elinkaaren ajan ja johtamisen päätökset tulisivat perustua saatavilla olevaan dataan. Tietoa on saatavilla taloteknisistä mittauksista ja kulutuksista, kuntoarvioista, ylläpidon laskuista, käyttöasteesta, tulosummasta ja käyttäjätyytyväisyydestä. Lähtökohtaisesti kiinteistöistä on saatavilla valtava määrä dataa. Tämän datan analysointi ja muuttaminen hyödynnettäväksi tiedoksi voidaan toteuttaa kiinteistöjohtamiseen luodun ohjelmiston avulla. Saatavilla olevan tiedon avulla saadaan tarkka kuva kiinteistön eri osa-alueiden kustannuksista. (Kiinteistöjohtaminen, Granlund nd.)

KUVA 1. Kiinteistökustannuksien muodostuminen. (Kiinteistötalouden- ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet n.d)

Kiinteistöjohtamisen toimivuutta mitataan tuotolla ja kannattavuudelle. Nämä tunnusluvut ovat erityisen tärkeitä kiinteistösijoittajille ja kehittäjille, mutta myös kunnalla sisäisen vuokran määrityksen apuna voidaan käyttää tuotto-odotuksen pohjalta laskettua vuokraa. Tuotto on sijoitetulle pääomalle saatu korvaus. Sijoituksen tuotto voidaan ilmaista rahamääräisenä tai prosentteina sijoitetusta pääomasta. Kannattavuus vastaavasti tarkoittaa liiketoiminnan taloudellista tulosta. Kannattavuus voidaan jakaa kahteen eri osaan: absoluuttiseen ja suhteelliseen kannattavuuteen. Absoluuttista kannattavuutta selvitetään tuottojen ja kulujen erotuksen eli euromääräisen voiton avulla. Suhteellinen kannattavuus on tulojen ja kustannusten erotuksen suhde pääomaan. (Kiinteistötalouden- ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet n.d.)

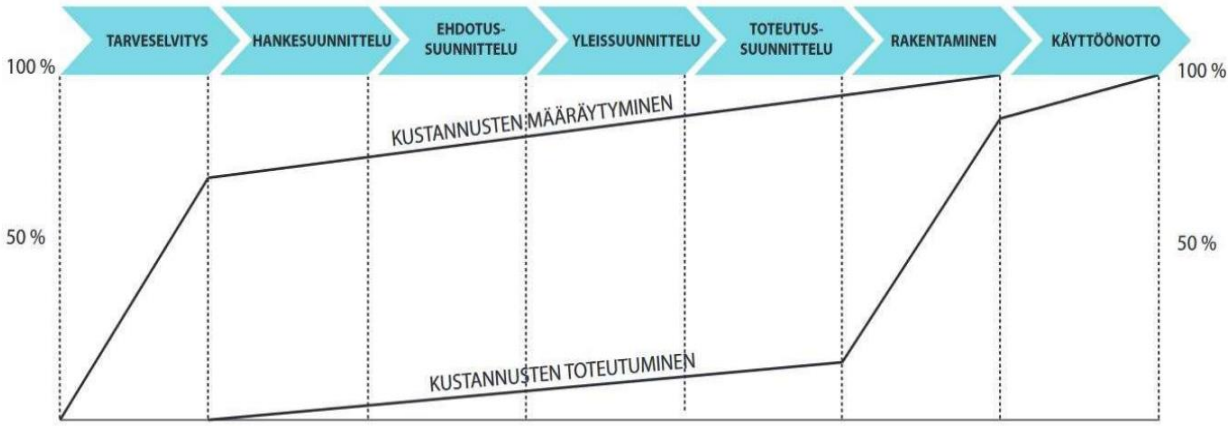
Suomen valtion omistama Senaattikiinteistöt tarjoaa kunnille käyttöön sähköisen kiinteistöjohtamisen järjestelmän. Skenarios järjestelmän tavoitteena on helpottaa kuntien kiinteistöjohtamista, mahdollistamalla tietoperustainen kiinteistöjohtaminen järjestelmän avulla. Järjestelmä arvio esimerkiksi korjausvelan suuruutta ja korjausinvestointien tarvetta. (Palvelut kunnille n.d.)

3.2 Rakennusten elinkaari

Rakennusten elinkaari voidaan katsoa koostuvan seitsemästä eri vaiheesta. Rakennuksen elinkaari alkaa maankäytön suunnittelusta. Rakentamiselle katsotaan olevan hankkeeseen ryhtyvän toimesta tarve ja maankäytöllä luodaan edellytykset varsinaiselle suunnittelutyön aloittamiselle. Maankäyttö voi koostua esimerkiksi kiinteistön hankkimisesta ja kaavoittamisesta yhdessä kunnan kanssa. (Elinkaariajattelu n.d.)

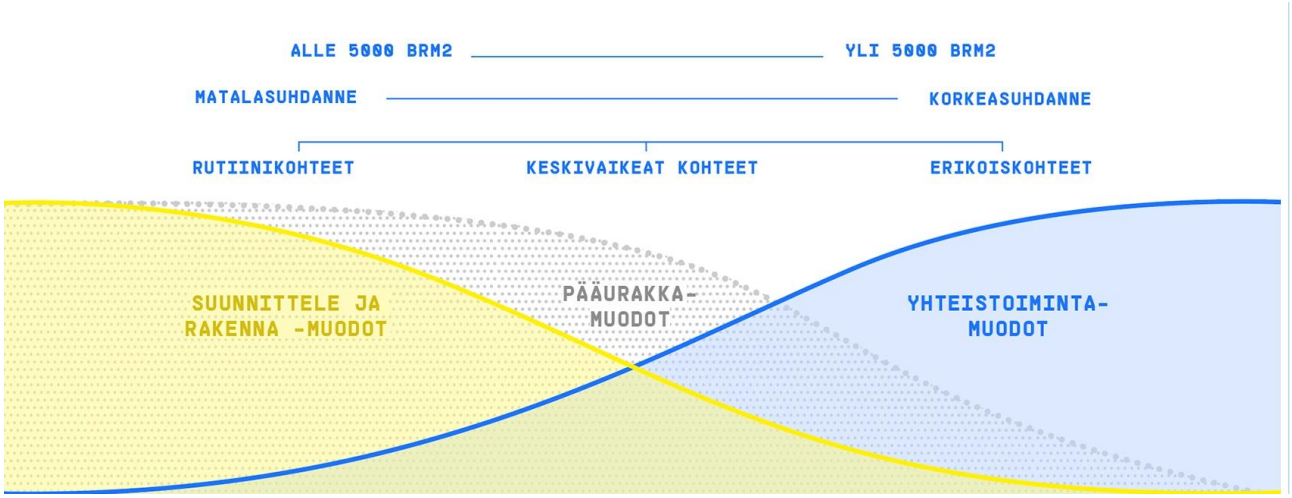
Seuraava rakennuksen elinkaaren vaihe on suunnittelu. Suunnittelun valinnoilla ja ratkaisulla luodaan edellytykset rakennuksen elinkaaren aikaisille kuluille, korjauksen tarpeelle, elinkaaren pituudelle ja materiaalien kierrätettävyydelle. Suunnitteluvaiheessa määräytyvät käytännössä 90 % rakennuksen tulevista elinkaaren aikaisista kustannuksista, vaikka kustannukset toteutuvatkin vasta myöhemmässä vaiheessa. (Elinkaariajattelu n.d.)

Suunnittelutyötä ohjaa hankkeeseen ryhtyvä, usein konsultin avustukselle. Suunnittelussa monien eri suunnittelualojen yhteystyön täytyy toimia saumattomasti, jotta suunnittelutyön lopputuloksena on haluttu ratkaisu. (Elinkaariajattelu n.d.)



KUVA 2. Rakennuskustannusten määräytyminen hankkeen eri vaiheissa (RT 10-11226 Talonrakennushankkeen kulku / Kustannusten muodostuminen ja ohjaus).

Rakennuksen elinkaaressa seuraava vaihe on varsinainen rakentaminen. Rakentamista varten hankkeeseen ryhtyvä kilpailuttaa itselleen urakoitsijan toteuttamaan aikaisemmassa vaiheessa laaditut suunnitelmat rakennuksesta. Toteutusmuotoja on monia erilaisia ja hankkeen koosta sekä haastavuuden mukaan hankkeeseen ryhtyvän kannattaa pohtia laajasti eri vaihtoehtoja toteutustavaksi.



KUVA 3. Toteutusmuodon valinta (Miten valita hankkeelle toteutusmuoto? Tommi Peltonen, 2021).

Rakentaminen on varsin lyhyt aika rakennuksen koko elinkaarta ajatellessa, mutta sitäkin tärkeämpi ajanjakso. Pitkä elinkaari edellyttää laadukasta toteutusta urakoitsijalta rakentamisvaiheessa ja tilaajataholta asiantuntevaa valvontaa, jolla varmistetaan laatu, turvallisuus ja suunnitelmien mukainen toteutus. Rakentamisen valmistuttua elinkaarikustannuksista noin 80 % on toteutunut. Rakentaminen onkin merkittävä osa koko elinkaaren kuluista. (Elinkaariajattelu n.d.)

Rakennuksen neljäs vaihe on rakennuksen käyttäminen jokapäiväisessä toiminnassa. Käyttövaiheeseen päästään, kun rakennus on otettu hyväksytysti vastaan. Tällöin rakennuksen ylläpidon vastuu siirtyy täysin urakoitsijalta kiinteistön omistajalle. Tästä poikkeuksen muodostaa elinkaarimallilla hankittu rakennus. Rakennuksen omistaja ulkoistaa usein kiinteistön hoidon ja myös kiinteistömanageroinnin tai teknisen isännöinnin. Kunnan omistamissa rakennuksissa kunnan tilapalvelu vastaa yleensä käyttövaiheen ylläpidosta. (Mikä on tekninen isännöitsijä, n.d.)

Rakennuksen viides ja kuudes vaihe on korjaukset. Korjaukset voidaan jakaa pieniin korjauksiin ja suurempiin peruskorjauksiin. Pieniä korjauksia tehdään tasaisesti pitkin rakennuksen elinkaarta kartoitetun tarpeen mukaisesti. Vastaavasti suuremmat peruskorjaukset voidaan kohtuullisen hyvin ennakoida tiettyyn kohtaan rakennuksen elinkaarta ja näin ollen rakennuksen omistaja pystyy varautumaan peruskorjauksiin myös taloudellisesti. Peruskorjauksilla mahdollistetaan rakennuksen tavoitellun elinkaaren toteutuminen käytännössä. Peruskorjauksien laiminlyönti johtaa rakennuksen korjausvelan voimakkaaseen kasvuun. Pieniä korjauksia voidaan toteuttaa oman henkilökunnan toimesta ilman isompia suunnitelmia, mutta peruskorjaukset edellyttävät usein korjausrakentamishankkeen toteuttamista. (Elinkaariajattelu n.d.)

Rakennuksen viimeinen elinkaaren vaihe on purku ja kierrätys. Rakennustyypistä ja edellä mainittujen vaiheiden onnistumista riippuen rakennuksen purku on edessä ennemmin tai myöhemmin. Purkaminen valitaan usein vaihtoehdoksi, kun rakennuksen peruskorjauksen ei katsota olevan enää järkevää. Suunnitteluvaiheen ratkaisulla on vaikutusta purkamisvaiheen materiaalin kierrätyksen mahdollisuuksiin. Ammattitaitoinen purku-urakoitsija pystyy erottelemaan eri purkumateriaalit toisistaan, etenkin jos ennen purkamiseen ryhtymistä rakennuksesta on laadittu hyötykäyttökelpoisuus selvitys. Kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti rakennuksen elinkaaren tulisi olla mahdollisimman pitkä, käytön tulisi syödä mahdollisimman vähän energiaa ja purkumateriaalin tulisi olla mahdollisimman pitkälle hyödynnettävissä. (Kiinteistön purkaminen n.d.)

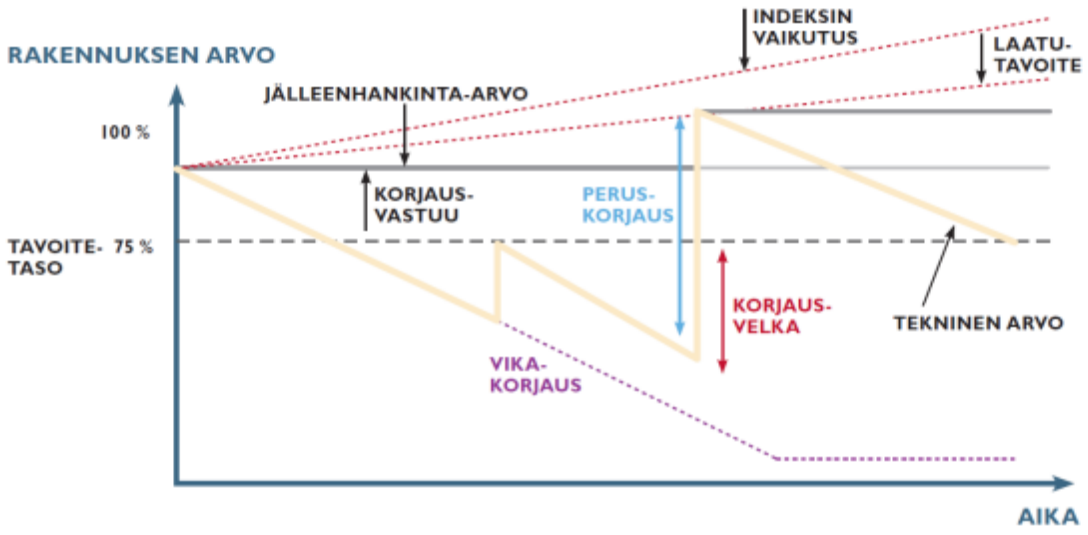
3.3 Kiinteistöjen korjausvelan tarkastelu

Kiinteistöjen kunto lähtee heikkenemään nopeasti, etenkin jos suunniteltuja korjauksia ei päästä toteuttamaan. Valtioneuvoston kiinteistöjulkaisussa korjausvelan määritelmä on seuraava:

”Rakennuksen korjausvelka kuvaa yleisesti sitä rahamäärää, joka rakennuksen kunnossapidosta on tingitty, jotta se olisi kohtuullisessa käyttökelpoisessa kunnossa. Korjausvelan laskennassa nykykunnon lähtö- ja tavoitetasona käytetään 75 prosentin kuntoluokkaa. Kun rakennuksen kuntoluokka laskee alle määritellyn tavoitetason (75 prosenttia), lasketaan kuinka paljon rahaa tekniseen arvoon ja nykykuntoon tulisi lisätä, jotta määritelty 75 prosentin tavoitetaso saavutetaan.

Tästä nykykunnon ja tavoitekunnon erotuksesta voidaan määrittää yksittäisen rakennuksen korjausvelka” (Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali, 2018, s.10.)

Korjausvelan määrän perusteella kiinteistöt voidaan salkuttaa eri kuntoluokkiin. Kuntoluokat ovat erinomainen (>90 %), hyvä (75 %-90 %), tyydyttävä (60 % -75 %), välttävä (50 %-60 %) ja huono (alle 50 %). Määriteltäessä kiinteistön laskennallista korjausvelkaa korjausvelka lasketaan kiinteistön kunnon alittaessa 60 % rajan. Tästä lasketaan tarvittava korjausinvestointi, jolla kiinteistön kunto nostetaan 90 % tasolle. Halutessaan voidaan puhua perusparannuksesta, jossa investoinnin avulla kiinteistön kuntotaso nostetaan alkuperäistä tilannetta korkeammaksi. Perusparannuksen jälkeen kiinteistön kuntotaso voi olla 120 %. (Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali, 2018, s.11.)



KUVA 4. Korjausvelan muodostumisen periaate. (Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali, Valtioneuvosto, s.11.)

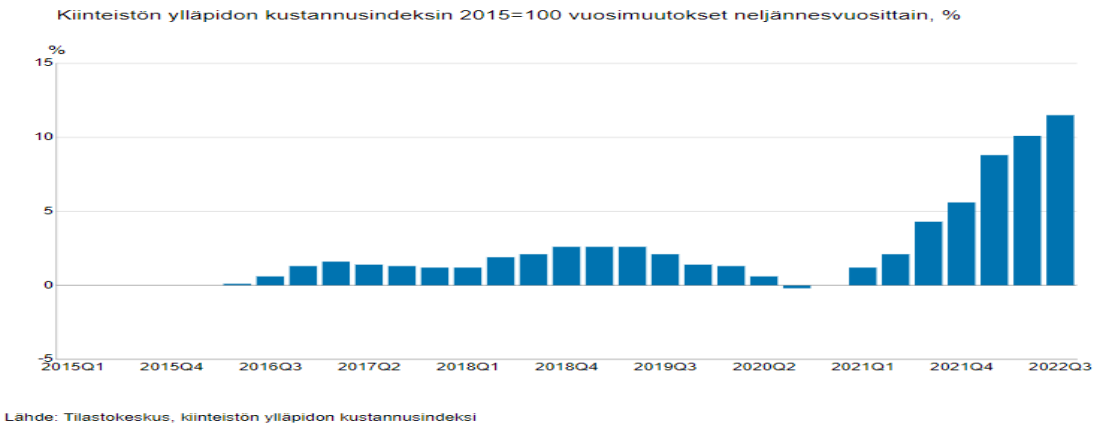
Korjausvelan määrän ja kiinteistön kuntoluokan ollessa selvillä, voidaan kiinteistölle laskea tekninen arvo ja jälleenhankintarvo. Jälleenhankinta-arvo kuvaa sitä rahamäärää, joka tarvitaan uuden vastaavan rakennuksen rakentamiseen samalle tontille. Uusissa rakennuksissa jälleenhankinta-arvo saadaan toteutetun investoinnin kautta. Uudehkoissa rakennuksissa (< 10 vuotta) jälleenhan-

kinta-arvo voidaan niin ikään määritellä investoinnin kautta indeksoimalla alkuperäinen hankinta-hinta rakennuskustannusindeksillä haluttuun tarkasteluajankohtaan. (Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali, 2018, s.10.)

Tekninen arvo perustuu rakennuksen jälleenhankinta-arvoon ja kulumiseen. Tekninen arvo saadaan, kun jälleenhankinta-arvosta vähennetään rakennuksen iästä, käytöstä ja kulumisesta (keskimäärin noin 1,5–2,0 prosenttia/vuosi) aiheutunut arvon aleneminen huomioiden rakennuksen elinkaaren aikana siihen tehdyt tasevaikutteiset investoinnit. Mitä alhaisempi on rakennuksen tekninen arvo, sitä huonokuntoisempi rakennus yleensä on. Teknistä arvoa käytettiin apuna vuokrasopimusten laadinnassa kuntien ja hyvinvointialueen välillä SOTE-uudistuksessa. (Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali, 2018, s.10.)

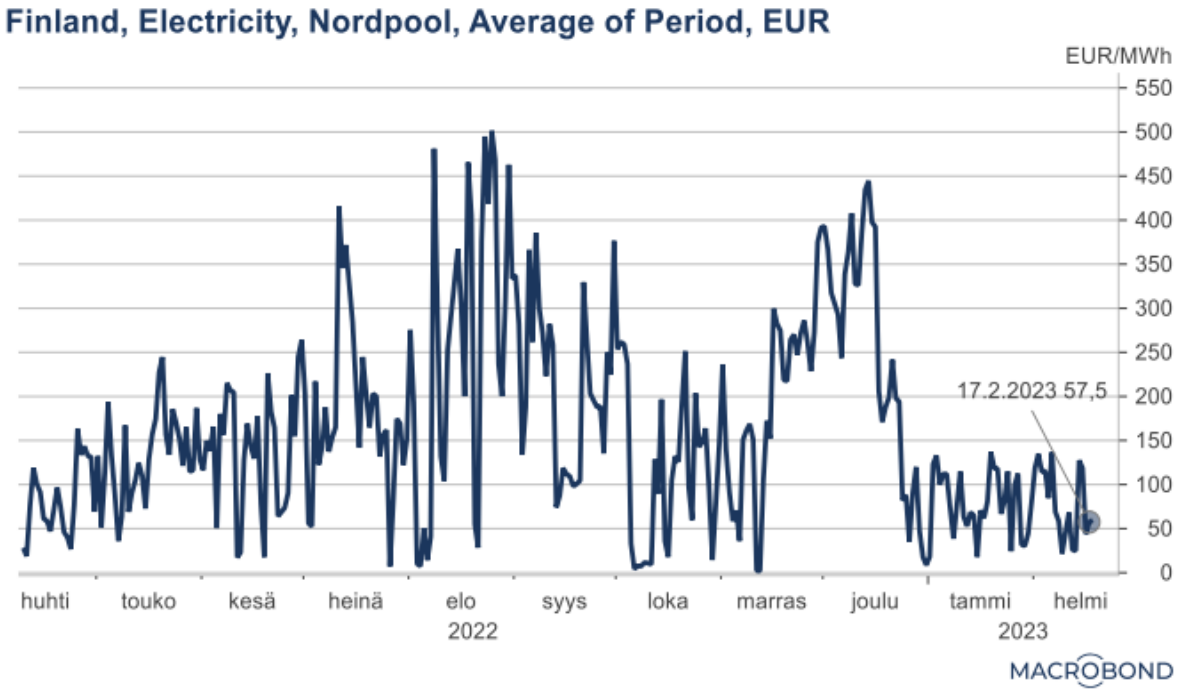
3.4 Kiinteistöjen käyttökustannukset

Kiinteistön ylläpidon kulurakenteen kehittyminen vaikuttaa merkittävästi taloudellisiin kannattavuuslukuihin. Ylläpitokuluihin kuuluu kiinteistön huolto, puhtaanapito, jätehuolto, vesi, vuosikorjaukset ja energiakustannukset. Suuremmat peruskorjaukset ovat investointeja ja niiden poistot, sekä mahdolliset korkokulut näkyvät vuosittaisissa ylläpitokustannuksissa. Huolto ja puhtaanapidon kustannukset pohjautuvat vahvasti työvoiman kustannuksiin. Vuoden 2021 lopulla kaikki ylläpidon kustannukset lähtivät voimakkaaseen nousuun yleisen inflaation johdosta. Vauhti kiihtyi huomattavasti vuonna 2022. (Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2023.)



KAAVIO 1. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin kehitys (Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2023).

Energiakustannukset voivat olla merkittävä osa kiinteistön kuluista. Vuonna 2022 energianhinta on noussut reippaasti (Kaavio 2), mikä on aiheuttanut kustannuspaineita kunnille. Vuoden 2023 alussa energianhinta on vakiintunut, mutta energiatehokkuuteen panostaminen on silti yleisesti hyvän tuoton omaava investointi. Moni kunta onkin liittynyt kuntien energiatehokkuussopimukseen, jossa energiankulutusta pyritään vähentämään. (Sopimukseen liittyneet 2022.) Energiatehokkuuden lisäksi energiakustannuksia voidaan laskea tuottamalla osa energiasta itse.



KAAVIO 2. Sähkön hinnankehitys vuosina 2022–2023 (Sähkön hinnankehitys, Valtioneuvosto 2023).

3.5 Tilapalvelun rooli

Jyväskylän kaupungin tilapalvelun toimintasäännössä määritellään kunnallisen tilapalvelun tehtävät seuraavasti: Tilapalvelu vastaa kaupungin omistuksessa tai muutoin hallinnassa olevien kiinteistöjen ja toimitilojen hallinnosta, toimitilapalveluista, huollosta, korjauksista, puhtaanapidosta ja vuokrauksesta sekä suunnittelu- ja rakennuttamistehtävistä. Tilapalvelun tehtävänä on järjestää toimivat ja tehokkaat tilat sekä niihin liittyvät tilapalvelut kaupungin omille yksiköille. Tilapalvelu

pyrkii järjestämään omasta kiinteistökannasta soveltuvat tilat, mutta voi tarvittaessa vuokrata tiloja markkinoilta kaupungin omien yksiköiden käyttöön, mikäli omissa tiloissa ei ole tarvetta vastaavaa riittävän kustannustehokasta vaihtoehtoa. (Jyväskylän Tilapalvelun toimintasääntö 2005.)

Vastaavasti Ähtärin naapurikunnassa Virroilla tilapalvelun tehtäviin otetaan kantaa kaupungin verkkosivuilla. Verkkosivuilla tilapalvelun tehtävien kerrotaan sisältävän kaupungin eri hallintokuntien ja vuokraustoiminnan käyttöön tarkoituksen mukaisten toimitilojen järjestämisen kilpailukykyiseen hintaan sekä huolehtia kaupungin rakennusomaisuuden arvon säilyvyydestä ja tuottavuudesta. (Tilapalvelu n.d.)

Ähtärissä tilapalvelu on yksi tila- ja infrapalveluiden tulosalueista. Tilapalvelun tulosaluejohtajana toimii rakennuttaja- ja kiinteistöpäällikkö. Tilapalvelu voidaan toteuttaa kunnan sisäisenä toimintana, liikelaitoksena tai In-House osakeyhtiönä. Ähtärissä kiinteistöhuollon huoltomiehet toimivat In-house yhtiössä. Muu toiminta on täysin kunnan sisäistä toimintaa. (Ähtärin kaupungin hallintosääntö 2022.)

3.6 Kiinteistöjen huoltaminen ja sähköiset ratkaisut

Perinteisesti kiinteistöjen huoltotoimenpiteet on kirjattu kynää käyttäen vihkoon, joka sijaitsee teknisessä tilassa. Huolto-ohjelma on perustunut kokeneiden huoltomiesten vakiintuneisiin rutiineihin. Kiinteistöhuolto alan kehittyessä perinteisten ratkaisujen tilalle on kehitetty myös sähköisesti toimiva huoltokirjoja ja toiminnanohjausjärjestelmiä. Nykyinen maankäyttö ja rakennuslaki velvoittaa rakennettavalle uudiskohteelle laadittavaksi huoltokirjan rakentamisen yhteydessä. Korjauskohteissa huoltokirjan laadinta liittyy rakennusluvan tarpeeseen. Näin ollen merkittävissä peruskorjaushankkeissa huoltokirja tulee laatia. (Huoltokirjapalvelut n.d.)

Sähköinen huoltokirja on tarkoitettu työkaluksi kiinteistön omistajille, isännöitsijöille, kiinteistöpäälliköille ja huoltotyöntekijöille. Sähköistä huoltokirjaa voi yleensä käyttää selaimella sekä kyseisen huoltokirjan sovelluksella, joka on suunniteltu mobiilikäyttöön ottaen huomioon työn liikkuvuuden kohteiden välillä. Sähköisen huoltokirjan yleisimpiä ominaisuuksia ovat huoltokalenteri,

huoltokirja, kulutusseuranta, PTS ja remonttihistoria, työajanseuranta, avaintenhallinta ja hiekoituspäiväkirja. Saatavilla olevat ominaisuudet riippuvat palveluntarjoajasta. (Kiinteistöjen huolto ja ylläpito, Tampuuri n.d)

Sähköisen huoltokirjan tavoitteena on helpottaa työn suunnitelmallisuutta, resurssointia ja helpottaa työn seurattavuutta. Edellä mainituilla toimenpiteillä tavoitellaan kiinteistön kunnon säilymistä hyvänä koko elinkaaren ajan. (Huoltokirja, Granlund n.d.)

3.7 Terveelliset ja turvalliset kiinteistöt

Lain mukaan työnantajalla ja julkisten tilojen omistajalla on velvollisuus tarjota terveelliset ja turvalliset sisäilmanolosuhteet niin työntekijöille, kuin asiakkaille. Rakennukset, joissa on todettu aiheutuvan terveyshaittaa tilojen käyttäjille, tulee korjata rakennukselle asetetun käyttöikätavoitteen ja käyttötarkoituksen mukaisesti. Mikäli korjausten laajuus ja kustannukset eivät ole järkeviä, rakennus voidaan poistaa käytöstä. (Rakennusten sekä tilojen terveellisyys n.d.)

Terveellisen kiinteistön edellytys on hyvä sisäilma. Hyvä sisäilma on hajultaan neutraalia sekä lämpötilaltaan ja ilmankosteudeltaan miellyttävää. Hyvä sisäilma on moninainen sekoitus kaasuja ja hiukkasia. Sisäilmassa esiintyy normaalistikin pölyjä, haihtuvia orgaanisia yhdisteitä (VOC), kuituja sekä mikrobeja (bakteereja, hiivoja ja homeita). Ilmanvaihto laimentaa ja poistaa epäpuhtauksia ilmasta. (Yleistä sisäilmasta n.d.)

Kiinteistön omistajan vastuulla on myös kiinteistön turvallisuus. Omistajan tulee pitää kiinteistö paloteknisesti kunnossa, turvallisuuteen tulee panostaa koulutuksella ja pelastussuunnitelmien tulee olla ajan tasalla. Vuoropuhelu vuokralaisten, asiakkaiden ja käyttäjien kanssa on tärkeää turvallisuuden tunteen takaamiseksi. Monissa kiinteistöissä on väestönsuoja ja sen ylläpito ja vuosittaiset tarkastukset ovat osa kiinteistönturvallisuuden johtamista. (Kuka vastaa kiinteistön turvallisuudesta n.d.)

Sisäilma = rakenteiden rajaamalla alueella oleva ilma

Sisäilmasto = sisäilman ja lämpöolosuhteiden muodostama kokonaisuus

Sisäympäristö = laaja kokonaisuus, johon vaikuttavat sisäilman lisäksi lämpö- ja ääniympäristö, valaistusolosuhteet, ergonomia, käytettävyys, tilajärjestelyt sekä viihtyvyyteen vaikuttavat tekijät kuten värit ja materiaalivalinnat. Termillä yleensä viitataan ei-teollisiin toimintaympäristöihin (esim. toimistot, koulut, päiväkodit, terveydenhuolto, asunnot).

KUVA 5. TTL havainnekuva ja käsitteiden avaaminen liittyen sisäilmastoon (Yleistä sisäilmasta, TTL n.d.).

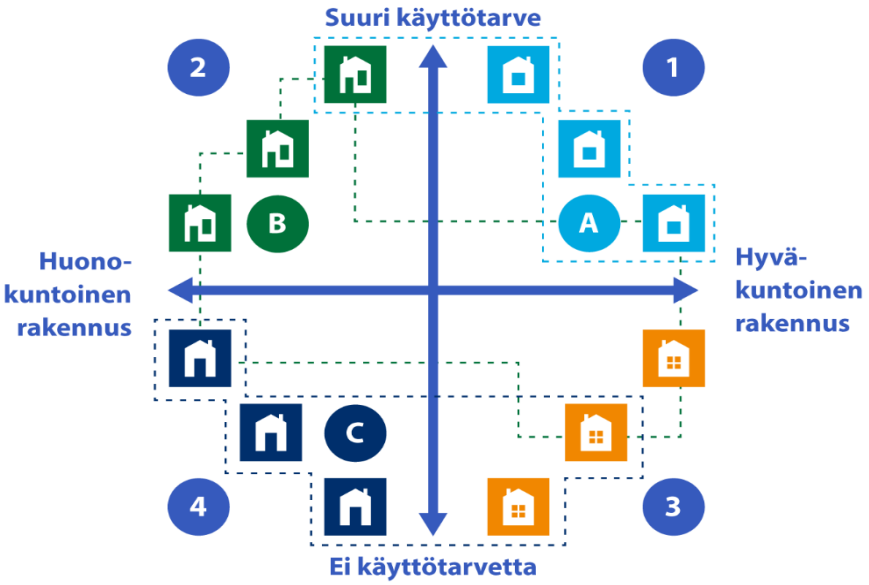
3.8 Kaupungin omistamien kiinteistöjen salkutus

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. Salkkujen määrä riippuu tarkasteltavan kiinteistökannan koosta. (Rakennuskannan salkutus n.d.)

Kiinteistöjen salkutus voidaan tehdä muutamalla eri tyylillä. Helpoin ja näin olen myös kustannuksiltaan edullisin tapa tehdä salkutus on rakennusteknisten tekijöiden eli käytännössä rakennuksen kunnon perusteella. Tarkemmassa salkutusprosessi otetaan huomioon kiinteistöjen käyttötarpeet osana kunnan palveluita, palveluverkoston tarve ja laajuus ja rakennuksen kunto. Laajempaa salkutusta kutsutaan nelikenttäanalyysiksi. Nelikenttäanalyysin lopputuloksena on neljä eri kiinteistösalkkua. (Rakennuskannan salkutus n.d.)

Salkut ovat:

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.



KUVA 6. Nelikenttäanalyysin periaatteet (Rakennuskannan salkutus, Tilat ja Terveys n.d).

4 Kiinteistöstrategia

4.1 Kunta ja kunnan tehtävät

Suomen perustuslain mukaan ”Suomi jakaantuu kuntiin, joiden hallinnon tulee perustua asukkaiden itsehallintoon”. Itsehallinto tarkoittaa, että kunnilla oikeus päättää itse omista asioistaan. Itsehallinto mahdollistaa sen, että asioita voidaan tehdä eri tavoin eri kunnissa. (Mikä on kunta n.d.)

Kunnille on määritelty monia lakisääteisiä tehtäviä ja tämän lisäksi kunnat voivat tarjota vapaaehtoisesti palveluita. Kunnan lakisääteisiä tehtäviä on muun muassa koulutus ja varhaiskasvatus, kulttuuri-, nuoriso-, kirjasto- ja liikuntapalvelut, kaupunkisuunnittelu, maankäyttö, vesi- ja jätehuolto ja ympäristöpalvelut. Useat palvelut edellyttävät toimivia kunnossa olevia kiinteistöjä palveluiden järjestämiseksi. (Kuntien tehtävät ja toiminta n.d.)

Aikaisemmin kunnin lakisääteisiin tehtäviin on kuulunut myös sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestäminen. 1.1.2023 astuu voimaan hyvinvointialueuudistus, jolloin tehtävät siirtyvät hyvinvointialueiden järjestettäväksi. Hyvinvointialue ei tule juuri omistamaan kiinteistöjä, vaan vuokraamaan ne kunnilta. Kiinteistöstrategiassa on käytettävä erityistä huomioita SOTE-kiinteistöjä mietittäessä meneillään olevan uudistuksen vuoksi. (Mikä on hyvinvointialue n.d.)

Ahvenanmaa
Etelä-Karjala
Etelä-Pohjanmaa
Etelä-Savo
HUS
Helsinki
Itä-Uusimaa
Kainuu
Kanta-Häme
Keski-Pohjanmaa
Keski-Suomi
Keski-Uusimaa
Kymenlaakso
Lappi
Länsi-Uusimaa
Pirkanmaa
Pohjanmaa
Pohjois-Karjala
Pohjois-Pohjanmaa
Pohjois-Savo
Päijät-Häme
Satakunta
Vantaa ja Kerava
Varsinais-Suomi

KUVA 7. Toimintansa 1.1.2023 aloittavat hyvinvointialueet (Mikä on hyvinvointialue n.d).

4.2 Kiinteistöstrategia

Kiinteistöstrategia on suunnitelma, jossa määritellään ja hahmotetaan kiinteistöjen tarpeet ja tulevaisuuden suunnitelmat pitkälle tulevaisuuteen. Kiinteistöstrategia ei ole pakollinen kunnalle ja monelta kunnalta puuttuukin kiinteistöstrategia. Ähtärissäkään ei ole tähän mennessä ollut kiinteistöstrategiaa, vaikka erilaisia selvityksiä/arvioita tilanteesta onkin tehty jo aikaisemmin.

Valtioneuvoston kanslia on vuonna 2018 tehnyt laajan tutkimuksen kuntien kiinteistökannan tilanteesta ja strategisista linjauksista. Valtioneuvoston kanslian mukaan kiinteistöstrategia pohjautuu mm. kiinteistöjen kuntoarvioihin ja teknisiin tietoihin, kiinteistöjen käyttöasteisiin, väestöennusteisiin, palveluverkkoselvityksiin, kiinteistökustannuksiin, talousennusteisiin ja -tavoitteisiin. Tavoitteena voi olla esim. kiinteistökannan käytön tehostaminen tai tarpeettomista kiinteistöistä luopuminen. Kunnilla haasteita on aiheuttanut digitalisaatio, oppimisympäristöjen vaatimuksien muutokset, väestörakenteen muutokset ja kaupungistuminen. Muuttunut palvelurakenne aiheuttaa paineita myös kiinteistökannalle. Tutkimuksessa nostetaan esiin kysymyksenä kunnille, miten kiinteistöt saadaan vastaamaan nykyistä palvelutarvetta ja miten pystytään ennakoimaan tulevaisuuden tilatarpeita. Kunnan olemassaolo edellyttää palveluiden järjestämistä ja vielä kustannustehokkaasti. Kiinteistöstrategiassa muutosten tunnistaminen ja niihin vastaaminen on keskeisessä osassa. (Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali 2018, s.70.)

Konsulttiyhtiö Brado perustelee kiinteistöstrategian tarpeellisuutta, sillä että hyvin valmisteltu kiinteistöstrategia antaa kiinteistöjohtamiselle ja pitkä jänteiselle operatiiviselle toiminnalle työrauhaa. Kiinteistöstrategiatyössä selvitetään, mitkä kiinteistöt ovat tulevaisuudessa tarpeen ja mistä kiinteistöistä voidaan hallitusti luopua. Osatavoitteena on usein myös tehostaa tilojen käyttöasteita huomioiden tilojen kunto ja käytettävyys. (Kiinteistöstrategia ja elinkaaripalvelut n.d.)

4.3 Kuntien energiatehokkuussopimus ja Suomen hiilineutraalisuustavoitteet

Kuntien energiatehokkuussopimus on vapaaehtoinen sopimus, johon kunnat voivat halutessaan liittyä. KETS eli kunta-alan energiatehokkuussopimus on työ- ja elinkeinoministeriön, Energiaviraston ja Kuntaliiton välinen sopimus energian tehokkaammasta käytöstä kunnissa. Sopimuksen allekirjoittaneet kunnat, kaupungit tai kuntayhtymät sitoutuvat kunta-alan energiatehokkuussopimuksen mukaisiin tavoitteisiin ja toimenpiteisiin, joiden tavoitteena on energiankäytön tehostuminen. Viimeisin sopimuskausi koskettaa vuosia 2017–2025. (Tulokset Energiatehokkuussopimukset n.d.)

Energiatehokkuustoimenpiteistä tulee raportoida vuosittain viimeistään huhtikuussa. Sopimus tehdään energiaviraston kanssa, mutta käytännön hallinnoin ja raportoinnin tarkastuksen hoitaa Motiva Oy. 02.03.2023 energiatehokkuussopimukseen on liittynyt 124 kuntaa ja 12 kuntayhtymää. Vuosina 2017–2021 tehtyjen lähes 19 000 energiatehokkuutta parantavan toimenpiteen ansiosta vuosittain säästyy energiaa 10,3 TWh. (Tulokset Energiatehokkuussopimukset n.d.)

Sopimukseen liittyneet kunnat voivat saada korotettua investointiavustusta energiatehokkuus toimenpiteisiin Business Finlandilta, joka käsittelee uusiutuvan energian ja energiatehokkuuden tukihakemukset. (Tuettavat hankkeet n.d.)

4.4 Laki rakennusten esteettömyydestä

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty rakennusten esteettömyydestä ja teknisistä vaatimuksista, mitä esteettömyys edellyttää. Esteettömyys koskettaa itse rakennuksia, mutta myös rakennusten piha-alueita. Säädökset velvoittavat rakennushankkeeseen ryhtyvää toteuttamaan rakennushanke, niin että esteettömyyden vaatimukset toteutuvat lain edellyttämällä tavalla.

Ympäristöministeriön määritelmän mukaan esteettömyydellä tavoitellaan seuraavia asioita: ” Rakennuksen esteettömyyttä koskevien vähimmäisvaatimusten tarkoitus on edistää ihmisten yhdenvertaisuutta: kaikkien yhdenvertaisia mahdollisuuksia osallistua yhteiskunnan toimintoihin, käyttää palveluita, työskennellä, valita asuinpaikkansa ja asua kotonaan. Esteetön rakennus on kaikille käyttäjille toimiva ja turvallinen. Esteettömyys edistää kaikkien arjen sujuvuutta, mutta erityisen

tärkeää esteettömyys on henkilöille, joilla on väliaikaisesti tai pysyvästi liikkumis- tai toimimisesteitä, 3 kuten iäkkäille ja vammaisille henkilöille” (Ympäristöministeriön ohje rakennusten esteettömyydestä 2018, s.6.)

Ympäristöministeriön määritelmässä esteettömyyteen on otettu huomioon myös hyvä akustiikka, tarvittavat äänentoistojärjestelmät, hyvä valaistus ja selkeät materiaali- ja tummuuskontrastit. Esimerkkinä äänentoistojärjestelmästä voidaan mainita induktiosilmukka, joka on usein asennettu julkiseen esiintymistilaan. Induktiosilmukan avulla kuulovammaisten on mahdollista kuulla puhetta tai esitystä kuulolaitteen välityksellä.” (Ympäristöministeriön ohje rakennusten esteettömyydestä, Ympäristöministeriö 2018, s.31.)

Kaikki edellä mainitut asiat täytyy huomioida rakennushanketta suunnitellessa, koskien myös korjausrakentamista. Vanhoissa rakennuksissa asioihin ei olla usein panostettu, jolloin peruskorjauksen yhteydessä on mahdollista parantaa rakennuksen esteettömyyttä. Esteettömyyttä ei ole kuitenkaan pakko parantaa, ellei kyseessä ole mittava peruskorjaushanke, joka edellyttää rakennuslupaa. (Ympäristöministeriön ohje rakennusten esteettömyydestä 2018, s.9.)

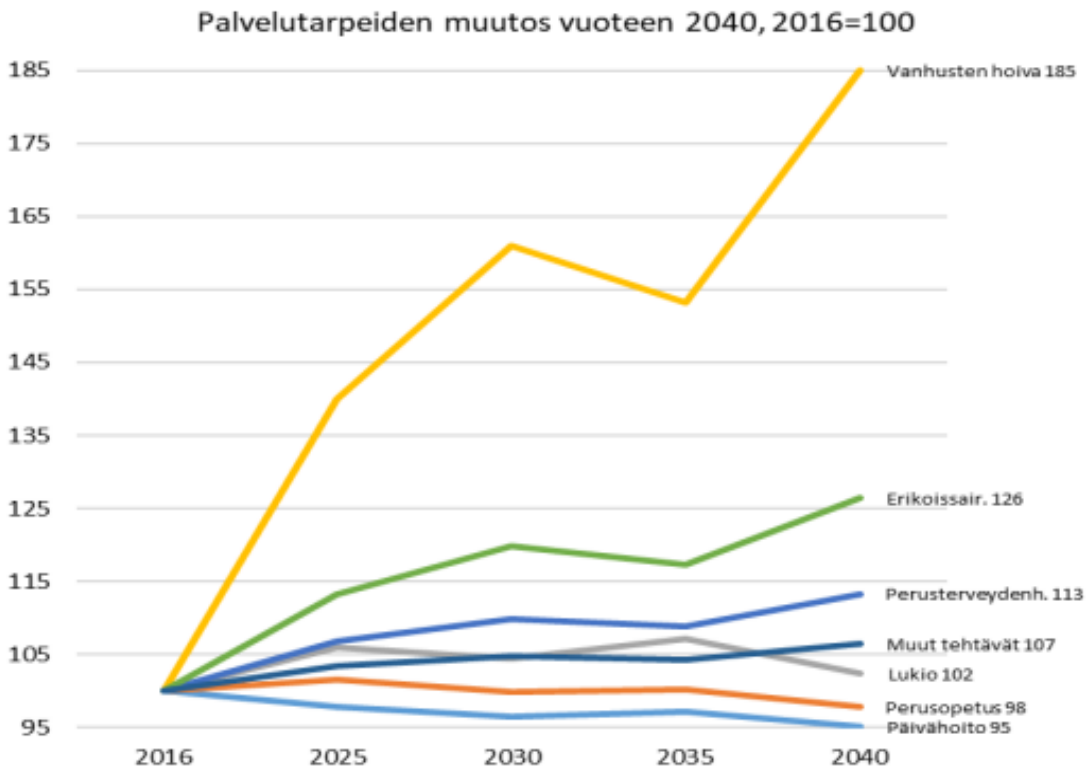
Lainsäädäntöä sovelletaan hallinto-, palvelu-, toimisto-, liike-, varasto-, tuotanto- ja asuinrakennuksen rakentamiseen. Pientalon osalta laista sovelletaan vain tiettyjä pykäliä. Käytännön suunnitteluohjeita eri alojen suunnittelijoille, kuten myös rakennushankkeeseen ryhtyvälle on löydettävissä valtakunnallisesta RT-kortistosta. (Ympäristöministeriön ohje rakennusten esteettömyydestä 2018, s.9)

4.5 Väestöpohjan muutokset

Väestörakenteen muutokset aiheuttavat kuntien kiinteistökannalle muutostarpeita. Kaaviossa 3 ja kaaviossa 4 käy hyvin selville, kuinka lasten määrän ennustetaan laskevan ja vanhusten hoivalaitosten tarpeen jatkavan voimakasta kasvamista. Oppivelvollisuutta on hiljattain laajennettu ja opetusmenetelmät ovat muuttuneet runsaasti, jolloin aikoinaan rakennetut tilat eivät ole toimintaan soveltuvia. Kuntien on tehtävä haastavia päätöksiä, lähdetäänkö tekemään laajaa peruskorjausta, jossa tilaohjelma modernisoidaan vai rakennetaanko kokonaan uutta. (Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali 2018, s.8.)

Kiinteistöstrategiassa tulisi myös määrittää, miten tulevia muutoksia pystytään ennakoimaan ja reagoimaan muutoksiin. Yhtenä vaihtoehtona voidaan pitää vuosittaisia keskusteluja muiden tulosaluejohtajien kanssa heidän tulevaisuutensa näkymistä ja omansa alansa osalta.

Ennusteiden mukaisesti vanhusten hoivan tarve kasvaa selvästi tulevina vuosina. Tämän perusteella, kuntien kanttaisi pitää yllä ja mahdollisesti hankkia lisää hoitokiinteistöjä. Väestörakenteen huoltosuhteen heikkeneminen aiheuttaa yleisesti haasteita koko kansantaloudelle. Kiinteistöjä tarkasteltaessa tyhjät neliöt ovat kalliita ylläpitää. Vanhusten hoivalaitoksen osalta on hyvin todennäköistä, että tilat eivät jäisi tyhjälleen. Suurena epävarmuus tekijänä on hyvinvointialueuudistus ja sen rahoituspohjan riittävyys, jossa myös vanhustenhoivan palvelut siirtyvät kunnilta pois, mutta kiinteistöt jäävät kunnille. Riskinä on, että hyvinvointialue alkaa keskittämään ja tehostamaan toimintojaan, jolloin kunnat jäävät yksin tyhjien kiinteistöjensä kanssa. (Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali 2018, s.71.)



KAAVIO 3. Palvelutarpeiden ennustettu muutos valtakunnallisesti (Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali 2018, s.21).

Päiväkotihoidossa olevat lapset	2016	2025	2030	2035	2040	Muutos 2016-2040
5 000 as. tai vähemmän	100	90	88	89	86	-14 %
5 001–10 000 as.	100	92	89	90	87	-13 %
10 001–20 000 as.	100	96	94	95	92	-8 %
20 001–50 000 as.	100	96	94	95	93	-7 %
50 001–100 000 as.	100	99	97	98	95	-5 %
Yli 100 000 as.	100	102	102	102	101	1 %
Koko maa	100	98	96	97	95	-5 %
Peruskoulun oppilaat	**2016**	**2025**	**2030**	**2035**	**2040**	**Muutos 2016-2040**
5 000 as. tai vähemmän	100	91	86	87	82	-18 %
5 001–10 000 as.	100	94	90	91	86	-14 %
10 001–20 000 as.	100	100	97	98	93	-7 %
20 001–50 000 as.	100	97	94	95	92	-8 %
50 001–100 000 as.	100	101	99	100	97	-3 %
Yli 100 000 as.	100	110	111	110	111	11 %
Koko maa	100	102	100	100	98	-2 %
Lukion oppilaat	**2016**	**2025**	**2030**	**2035**	**2040**	**Muutos 2016-2040**
5 000 as. tai vähemmän	100	92	87	91	81	-19 %
5 001–10 000 as.	100	99	94	97	88	-12 %
10 001–20 000 as.	100	103	100	103	95	-5 %
20 001–50 000 as.	100	105	100	104	97	-3 %
50 001–100 000 as.	100	102	100	103	98	-2 %
Yli 100 000 as.	100	115	118	119	119	19 %
Koko maa	100	106	104	107	102	2 %

KUVA 8. Tilastokeskuksen vuonna 2016 laatima ennuste opetuspaikkojen tarpeesta. (Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali 2018, s.22).

4.6 Digitalisaation vaikutukset palvelurakenteeseen

Työskentelymenetelmät vaikuttuvat myös kuntien tilatarpeeseen. Tullaanko jatkossa tekemään, kuinka paljon töitä etänä. Toinen tilatarpeeseen vaikuttuva asia on digitalisaatio. Hoidetaanko jatkossa entistä enemmän palveluista verkon välityksellä, jolloin fyysiset palvelupisteet jatkavat poistumistaan. (Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali 2018, s.25.)

4.7 Kiinteistöjen muuntojoustavuuden huomioiminen kiinteistöjohtamisessa

Perinteisesti kiinteistöt on suunniteltu ja rakennettu tiettyä käyttötarkoitusta varten. Kiinteistöjen elinkaari suunnitellaan usein hyvinkin pitkäikäiseksi. Tilaratkaisun toimivuuden ennustaminen esimerkiksi 50- vuoden päähän on lähes mahdoton tehtävä. Tähän haasteeseen on esitetty ratkaisuksi muunneltavien tilojen rakentamista tai ainakin muunneltavuuden toteuttamista pienin korjaustoimenpitein. Kiinteistöjen muuntojoustavuudella tavoitellaan kykyä mukautua käyttötarkoituksen ja tapojen muutoksiin tai ulkoisten olosuhteiden muutoksiin, ja niistä aiheutuviin tarpeisiin muuttaa kiinteistöä tai sen järjestelmiä. (Häkkinen Tarja & Ala-Kotila Paula, s.5.)

Muuntojoustavuus tulee ottaa huomioon jo hankkeen suunnitteluvaiheessa. Huolellisesti suunniteltu ratkaisu on tulevaisuudessa myös helppo toteuttaa käytännössä. Suunnittelussa voidaan ratkaista valmiiksi, miten kiinteistöä on helppo laajentaa tai tarvittaessa esimerkiksi yksi koulurakennuksen siipi purkaa oppilasmäärän vähentyessä. (Häkkinen Tarja & Ala-Kotila Paula, s.9.)

Muuntojoustavuudella tavoitellaan korkeaa käyttöastetta ja tätä kautta matalampia ylläpitokuluja esimerkiksi oppilasta kohden. Tyhjät tilat ilman käyttötarvetta ovat kunnan taloudelle suuri rasite ja lähtökohtaisesti kyseistä tilannetta tulisi pyrkiä välttämään. Muuntojoustavuudella tavoitellaan kustannustehokkuuden lisäksi resurssi- ja materiaalitehokkuutta, pienempää hiilijalanjälkeä kiinteistön elinkaaren ajalta. Edellä mainitut asiat ovat mahdollisia, sillä uusi tiloja ei tarvitse rakentaa tilatarpeen muuttuessa, sillä nykyisin käytössä olevat tilat on mahdollista muuntaa toimivaksi uutta toimintaa varten. (Häkkinen Tarja & Ala-Kotila Paula, s.25.)

5 Kehittämistyön toteutus

Työ eteni pitkälti kunnallisen päätöksen teon asettamissa raameissa ja aikataulussa.

Projekti aloitettiin syyskuussa 2022, jolloin Ähtärin kaupunginhallitus päätti kokouksessaan perustaa kiinteistöstrategiatyöryhmän. Työryhmän puheenjohtajaksi valittiin tämän opinnäytetyön kirjoittaja. Projekti aloitettiin laatimalla projektisuunnitelma ja aikataulu kiinteistöstrategian valmisteluksi. Työryhmä otti tavoitteeksi kiinteistöstrategian saamisen valmiiksi maaliskuuhun 2023 mennessä. Opinnäytetyön kirjoittajan vastuulla oli kiinteistöstrategian valmistelu, pohjatyö ja kyselytutkimuksien toteuttaminen. Valmistelussa tuli huomioida saadut vastaukset viranhaltijoilta ja luottamishenkilöiltä sekä projektin aikana kerätty tieto kiinteistökannasta. Tämän jälkeen valmistelulta pohjaa kommentoitiin ja muokattiin työryhmän kokouksissa, johon osallistui myös poliittisia päättäjiä.

Työryhmän saadessa työnsä valmiiksi, kiinteistöstrategian varsinainen hyväksyminen jää kaupunginvaltuuston vastuulle. Hyväksyminen on poliittinen prosessi ja kehittämistyössä ei oteta kantaa siihen, eikä jäädä odottamaan prosessin valmistumista.

5.1 Ähtärin kaupungin kiinteistöjen kustannusanalyysi

Määrällisessä tutkimuksessa perehdyttiin Ähtärin kaupungin viimeisen viiden vuoden tunnuslukuihin kiinteistöjen osalta. Tiedot on saatu suoraan kirjanpidosta ja/tai kunnan tilinpäätöksestä. Tiedot kerättiin kiinteistökulujen eli tilapalvelun menoista ja kiinteistökannan vuotuisista poistoista. Kirjanpito-ohjelmasta on otettu ulos erilaisia vertailuajoja, joiden pohjalta luotiin taulukoissa esitetyt luvut.

Tämän lisäksi kerättiin tiedot merkittävistä rakennus/korjaushankkeista, joita Ähtärin kaupungin kiinteistökantaan on kohdistunut vuosina 2016–2022. Tietojen keräämiseen hyödynnettiin Ähtärin kaupungin sähköistä arkistoa sekä kirjanpidon investointitietoja.

Vertailtavuuden ja nykyisen tilanteen hahmottamiseksi, naapurikunta Alavuden kiinteistöjen ylläpidon menoja on tarkasteltu osana kiinteistökannan nykytilanteen selvittämistä.

5.2 Kyselyiden toteutus

Kyselyyn valitut vastaajat olivat sivistystoimenjohtaja, alakoulun rehtori, yläkoulun rehtori, varhaiskasvatuspäällikkö, vapaa-aika ja kulttuuripäällikkö, tilapalvelukoordinaattori, kaupunginjohtaja ja infrapalveluiden johtaja. Luottamushenkilöistä vastasivat kaupunginhallituksen puheenjohtaja, sivistys- ja hyvinvointilautakunnan puheenjohtaja sekä tila- ja infrapalveluidenlautakunnan puheenjohtaja.

Ähtärin kaupungin sivistys- ja hyvinvointilautakunnalle sekä tila- ja infrapalvelujen lautakunnalle toimitettiin lausuntopyyntö tulevasta kiinteistöstrategiasta. Lausuntopyynnössä pyydettiin nostamaan esiin lautakuntien tärkeinä näkemiä asioita kiinteistöstrategiaa linjattaessa. Molemmissa lautakunnissa on yhteensä 18 jäsentä jakautuen tasaisesti poliittisten voimasuhteiden mukaisesti.

Kiinteistöstrategian luomista varten toteutettu laadullinen tutkimusmenetelmä perustui kyselytutkimukseen. Kysely oli suunnattu Ähtärin kaupungin eri tulosalueiden eli toimintayksiköiden vastaaville ja se koostui 15 kysymyksestä, johon sai vastata avoimesti. Tämän lisäksi kyselyyn vastasivat kiinteistöstrategiaryhmän työskentelyyn osallistuvat poliittiset päättäjät. Kysely toteutettiin sähköisesti Createmailer nimisellä selainpohjaisella ohjelmistolla. Kyselyyn saatiin vastauksia yhteensä 9 kappaletta. Varmistaakseen kyselyyn osallistuvien nimettömyyden säilymisen, opinnäytetyön kirjoittaja on tehnyt vastauksista yhteenvedon, jolloin yksittäisen henkilön vastaukset eivät ole tunnistettavissa. Yhteenveto kysymyksistä ja vastuksista on liitteenä 1. Kyselyn avulla pyrittiin etenkin kartoittamaan vastauksia toiseen tutkimuskysymykseen kiinteistöjen käyttäjien tyytyväisyyteen liittyen.

Kyselytutkimus koostui seuraavasti kysymyksistä:

- Mikä on työtehtäväsi ja roolisi organisaatiossa?
- Mitkä linjaukset/strategiat teillä ohjaavat kiinteistökannan kehittämisen tarvetta?
- Miten koet kaupungin nykyisen kiinteistökannan palvelevan palvelujen tuottamista/toimintaa?
- Missä koet, että kiinteistöissä on selvästi kehittämisen varaa? Mihin tulevaisuudessa tulisi panostaa kiinteistöjen osalta?
- Mikä on tulosalueen käytössä olevien kiinteistöjen kunnon tilanne oman näkemyksenne mukaan?
- Miten tulosyksiköiden vaikuttamismahdollisuuksista kiinteistökehittämisessä pitäisi linjata?
- Mitä strategiassa tulisi ottaa huomioon kiinteistöjen purkamista tai myyntiä miettiessä?
- Mitä ajattelet kiinteistöjen ylläpidon sisäisistä vuokrista? Miten nykyistä mallia tulisi kehittää?
- Miten kiinteistöjen ylläpidon kulut ovat teillä kehittyneet ja mitä ennakoitte lähitulevaisuuden osalta?
- Mitä ajattelet rakennuksen vuokraamisesta, leasing mallista, elinkaarimallista ja perinteisestä omaan taseeseen rakentamisesta?
- Miten esteettömyyden toteutuminen voidaan taata paremmin?
- Oletteko tietoisia energiatehokkuusmahdollisuuksista ja energiakustannuksista? Toivoisitteko henkilökunnalle lisätietoa aiheesta?
- Miten kiinteistöjohtamista tulisi teistä kehittää? Miten kiinteistöjohtamisessa pystyttäisiin paremmin tuomaan esiin toimialojen toiveet?
- Miten vuokrasopimuksien/vuorojen hallinta ja laskuttaminen on toteutettu?
- Miten hyvinvointialueuudistus vaikuttaa toimintaanne ja kiinteistötarpeeseen?

Tämän kyselyn lisäksi sivistys- ja hyvinvointilautakunnalle sekä tila- ja infrapalveluiden lautakunnalle lähetettiin kiinteistöstrategiatyöryhmän toimesta lausuntopyyntö kiinteistöstrategian luonnoksesta.

6 Työn tulokset

6.1 Kiinteistökannan nykytilanteen analysointi

Kappaleessa 3.4 esitetyistä tunnusluvuista nähdään, että pääasiassa kiinteistöjen ylläpidon kustannukset ovat noudattaneet yleistä inflaatiota kustannusten nousun osalta (Kiinteistönylläpidon kustannusindeksi, Tilastokeskus 2023).

Vuosi	Toimintamenot	Tilavuus	Asukasluku	€/m3	€/asukas
2016	3 143 311,00 €	168578	5985	18,65 €	525,20 €
2017	3 266 108,00 €	168578	5906	19,37 €	553,02 €
2018	3 424 937,00 €	199322	5703	17,18 €	600,55 €
2019	3 470 094,00 €	196653	5616	17,65 €	617,89 €
2020	3 031 281,00 €	206807	5522	14,66 €	548,95 €
2021	3 082 722,00 €	206807	5484	14,91 €	562,13 €
2022	3 309 400,00 €	181807	5406	18,20 €	612,17 €

TAULUKKO 1. Tilapalvelun toimintamenojen kehitys vuosina 2016–2022 (Ähtärin kaupungin tilinpäätökset 2016–2022).

Vuosi	Kiinteistö	Tapahtuma
2018	Liikunthalli	Uusi liikuntahalli otetaan käyttöön
2019	Ala-aste	Siirtyminen väistötiloihin
2019	Päiväkoti Tassula	700m2 päiväkoti otetaan käyttöön
2020	Lukio	Siirtyminen väistötiloihin
2020	Keilahalli	Käyttöönotto
2021-2022	Ala-aste	Purkaminen
2022-2023	Asuntola rakennus	Purkaminen

TAULUKKO 2. Merkittävät muutokset kiinteistöjen määrässä vuosina 2016–2022 (Ähtärin kaupungin tilinpäätökset 2016–2022).

Vuosi	Menot	Asukasluku	Menot asukasta kohden
2016	5350000	11907	449,32 €
2017	5400000	11713	461,03 €
2018	5850000	11544	506,76 €
2019	5250000	11468	457,80 €
2020	5300000	11332	467,70 €
2021	5720000	11197	510,85 €

TAULUKKO 3. Alavuden kaupungin tilapalvelun ja siivouksen toimintamenot tilinpäätöksistä poimittuna. (Tilinpäätökset 2016–2021 Alavuden kaupunki)

Yli 50 000€ korjausinvestoinnit kiinteistöihin vuosina 2016-2021

Kiinteistö	Investointi	Vuosi	Summa
Otson koulun inv	Talotekniikan korjaus	2016	355 000 €
Ei yli 50 000 € korjausinvestointeja		2017	
Otsonkoulu	Perusparannus	2018	117 000 €
Ylä-aste/lukio	Perusparannus	2019	153 000 €
Vilikkilä päiväkoti	Vesikatto	2020	50 000 €
Paloasema	Talotekniika, energia	2020	80 000 €
Pirkanlinna	Perusparannus, energia	2020	264 000 €
Pirkanlinna	Perusparannus, energia	2021	448 000 €
Ähtäri halli	Perusparannus	2021	50 000 €
Paloasema	Perusparannus, energia	2021	268 000 €
Hanta, kansalaisopisto	Perusparannus	2021	258 000 €

TAULUKKO 4. Vuosina 2016–2021 tehdyt korjausinvestoinnit Ähtärin kaupungin kiinteistökantaan. (Ähtärin kaupungin tilinpäätökset 2016–2022).

Kiinteistökantaan on tehty tarkasteluvuosina suuria uudiskohdeinvestointeja, kuten liikuntahalli ja keilahalli. Tassulan päiväkoti on vastaavasti vuokrakohde, joka on otettu käyttöön 2019. Tämän lisäksi koulutiloista on jouduttu lähtemään väistötiloihin sisäilmaongelmien takia. Väistötilojen vuokrat rasittavat etenkin sivistysosaston taloutta, niiden suuren kokonsa vuoksi. Väistötilat on vuokrattu ulkopuolelta ja ne eivät sijaitse kaupungin omissa tiloissa. Vuokratilat on vuokrattu konsernin sisällä, joten ne näkyvät kyllä konsernin tilinpäätöksessä, mutta opinnäytetyössä konsernitason tarkastelu oli rajattu tutkimusaiheen ulkopuolelle.

Peruskorjauksien määrä on erittäin pieni suhteutettuna kiinteistökannan kokoon. Etenkin vuosina 2017–2019 investointeja tehtiin hyvin maltillisesti kiinteistöjen korjaamiseen. Vuosina 2017–2019 oli rakenteilla uusi liikuntahalli ja keilahalli, joka on saattanut vähentää käytettävissä olevia investointimäärärahoja, jolloin niitä ei ole voitu kohdentaa korjausinvestointeihin.

Kiinteistökannan tilavuus luvuista on huomattavissa myös, että rakennuksia on karsittu. Ammattikoulun vanha asuntola ja sisäilmaongelmista kärsinyt ala-aste on purettu. Purkamisilla on päästy eroon rakennusten peruslämmön vaatimista energiakustannuksista ja vapautettu tontit uudisrakentamista varten. Karsitut neliöt eivät ole kuitenkaan laskeneet ylläpitomenoja samassa suhteessa ja tämän vuoksi €/m3 arvo on noussut. Väestömäärän vähentyessä vuosittain, asukasta kohden laskettuna kustannukset nousevat vuosittain, ellei tulevaisuudessa menokehitystä saada hillittyä tai vastaavasti kaupungin asukaslukua kasvamaan.

Vertailussa naapurikunnan Alavuden kanssa on huomattavissa, että Alavuden toimintamenot ovat hieman pienemmät asukasta kohden. Alavuden suurempi koko mahdollistaa tietynlaisen skaalaedun saavuttamisen, mutta siltinkin Alavuden toimintamenot näyttävät olevan tehokkaammin hallussa, kuin Ähtärissä.

Kiinteistöjen ylläpidon kustannukset ovat nousseet reippaasti vuonna 2022 ja näin ollen kriittinen tarkastelu, toiminnan tehostamisen miettiminen ja energiatehokkuuteen panostaminen ovat tunnuslukujen valossa edelleen varsin aiheellisia toimenpiteitä. Tunnuslukujen perusteella, viime vuosina on uusittu reippaasti kiinteistökantaa ja hankkeita on edelleen käynnissä. Kaikki uudiskohteet valmistuessaan nostavat reippaasti Ähtärin kaupungin vuosittaista poistomäärää, joka vaikuttaa kaupungin tulokseen. Tämänkin pohjalta kulupohjan kriittinen tarkastelu sekä korjausinvestointien järjestelmällinen suunnittelu korjausvelan estämiseksi tulee olla jatkuva prosessi koko kiinteistöstrategian voimassa olon ajan.

Tiukassa taloudellisessa suunnittelussa tulee, kuitenkin huomioida pidemmällä aikavälillä tarkasteltuna investointitaso olisi saatava nostettua lähemmäs vuosittaisia poistoja, jolloin varmistetaan, ettei korjausvelkaa pääse syntymään. Sopivan investointitason määrittelyssä tulee kuitenkin tiedostaa, että kiinteistökanta on pienenemässä purettavien kohteiden ansiosta. Tällöin alas kirjattujen kiinteistöjen poistot poistuvat ohjelmasta.

6.2 Kyselytutkimuksen ja saatujen lausuntojen analysointi

Esitetyistä vastauksista on huomattavissa, että etenkin Ähtärin kaupungin sivistysosaston viimeiset vuodet ovat olleet täynnä muutoksia ja haasteita kiinteistöjen sisäilmaongelmien takia. Tulevaisuudelta toivotaan, että uusi koulurakennus tuo vakautta ja siitä, että rakennus pidetään suunnitelmallisesti hyvässä kunnossa. Vastauksissa haluttiin nostaa esiin lainsäädännön muutokset varhaiskasvatuksessa ja toisen asteen koulutuksen osalta. Nopeasti muuttuva lainsäädäntö voi asettaa muutosvaatimuksia myös käytössä oleviin kiinteistöihin. Näin ollen joustavuus ja muunneltavuus ovat tärkeä osa kiinteistökokonaisuutta. Vastauksissa toivottiin yhteistyön jatkumista teknisen osaston ja sivistysosaton kanssa tulevaisuuden linjauksia tehdessä, jotta asioita osataan tarkastella monelta eri näkökulmalta.

Vastauksista oli tulkittavissa, että Ähtärin kaupungin sisäisten vuokrien perusteet koettiin epäselväksi ja sisäisen vuokran määräytymistä toivottiin tarkasteltavaksi kiinteistöstrategiaa laadittaessa.

Kiinteistöjen kulujen koettiin nousseen jo pitkään ja tämän koettiin aiheuttavan paineita varsinaiselle ydintoiminnalle, sillä tukipalvelujen kulujen noustessa aiheutui budjettivajautta ydintoimintaan. Vastauksissa nousi esiin toive kustannustehokkaiden ratkaisujen etsimiseen, jolla kustannustennousua voitaisiin hillitä. Käyttäjät toivoivat myös tiiviimpää tiedottamista ja säännöllistä keskustelua toiminnan edellyttämistä asioista, joita kiinteistöiltä odotetaan.

Vastauksista on huomattavissa, että kiinteistöjen käyttäjillä ei ole selkeää käsitystä mitä energiatehokkuustoimenpiteitä on toteutettu ja miten käyttäjät voivat itse vaikuttaa asiaan. Vastauksissa nostettiin esiin myös esteettömyyden heikko toteutuminen etenkin vanhemmissa kiinteistöissä.

Hyvinvointialueen aloittaminen nähtiin riskinä etenkin teknisellä osastolla ja poliittisten päättäjien vastauksissa, sillä riskinä on 3- vuoden siirtymäajan jälkeen tilojen tyhjentyminen, jolloin tulopohja tippuu huomattavasti, mutta kulut jäävät.

Teknisellä osastolla toivottiin poliittisilta päättäjiltä pitkäjänteistä päätöksentekoa määrärahojen kanssa, jolla varmistetaan kiinteistöstrategian linjausten toteutuminen.

Sivistys- ja hyvinvointilautakunnan sekä tila- ja infrapalveluiden lautakunnan annetuissa lausunnoissa korostetaan alla mainittuja asioita, jotka tulisi huomioida kiinteistöstrategiassa. Lautakunnat koostuvat luottamushenkilöistä poliittisten voimasuhteiden mukaisesti. Lautakunnan lausunnot ovat muodostuneet pohjaesityksen sekä kokouksissa käydyn keskustelun pohjalta.

Tila- ja infrapalveluiden lautakunnan lausunnossa kehotetaan kiinnittämiin huomioita hyvinvointialueen aloittamisesta johtuvaan epävarmuuteen, joka kohdistuu SOTE-kiinteistöihin. Tämän lisäksi lausunnossa painiotettaan kunnossapidon ja korjausten suunnitelmallisuutta, jotta taloudelliset vaikutukset jakautuvat tasaisesti eri vuosille. Erilaisten digitaalisten ratkaisujen hyödyntäminen kiinteistöjohtamisessa nähtiin hyvänä asiana. Asuntopuolella nähtiin hyvänä visio, jossa asuntoja tarjotaan kaikille eri väestöryhmille huomioiden heidän erityistarpeensa. Esimerkiksi senioriasumiseen suunnitellut asunnot. (Tila- ja infrapalveluiden lautakunnan pöytäkirja 24.1.2023, Ähtärin kaupunki)

Sivistys ja hyvinvointilautakunnan käsittelyssä lautakunta jakoi näkemyksen kiinteistöjen ylläpidon suunnitelmallisuuden tärkeydestä. Sivistys- ja hyvinvointilautakunta toivoi lausunnossaan tiivistä yhteistyötä tilapalvelun ja sivistystoimen kanssa. Etenkin tiedottamisen tärkeyttä korostettiin hyvän yhteistyön edellyttäjänä. Sivistys- ja hyvinvointilautakunta piti hyvänä asiana, että rakennusten esteettömyys oli nostettu tärkeäksi teemaksi kiinteistöstrategiaa laatiessa.

Sivistys- ja hyvinvointilautakunta koki lausunnossaan hyvänä asiana, että rakennusten energiatehokkuuteen ja uusiutuvaan energiaan kiinnitetään huomioita. Tällä nähdään olevan positiivisia talousvaikutuksia, kuten myös positiivisia imagovaikutuksia. (Sivistys- ja hyvinvointi lautakunnan pöytäkirja 9.2.2023, Ähtärin kaupunki)

6.3 Kiinteistöstrategian päälinjaukset

Työn pohjalta Ähtärin kaupungin kiinteistöstrategian pohjaksi saatiin luotua alla esitetyt linjaukset. Linjaukset perustuivat lähtötilanteen analysointiin ja tunnistamiseen sekä kyselytutkimuksien näkemyksien yhdistelmään. Linjaukset ovat kiinteistötyöryhmän linjauksia ja niitä ei ole käsitelty Ähtärin kaupungin päättävissä toimielimissä. Linjaukset saattavat hyvinkin muuttua poliittisen käsittelyn yhteydessä, mutta tässä opinnäytetyössä ei oteta siihen kantaa.

Kiinteistötyöryhmän päälinjaukset:

- Ennakoiva ja joustava tilaprosessi
- Terveelliset ja turvalliset tilat
- Esteettömyys ja saavutettavuus
- Käyttöasteen nostaminen
- Rakentamisen laatu ja ylläpidon huomioiminen
- Energiatehokkuus ja uusiutuva energia
- Tiedonhallinta ja tiedolla johtaminen
- Ulkoinen ja sisäinen vuokraus
- Tilojen myyminen ja purkaminen
- Taloudelliset edellytykset kiinteistökehittämiselle ja ylläpidolle

1. **Ennakoiva ja joustava tilaprosessi**

Omistaminen ei ole itseisarvo vaan tavoitteena on tilojen tehokas oikea-aikainen tarjonta ja käyttö kaupungin eri tarpeisiin kustannustehokkaimmalla ja mahdollisimman ennakoivalla tavalla. Tiloja voidaan vuokrata konsernin sisältä ja tarvittaessa myös ulkopuolisilta toimijoilta tarpeen mukaisesti. Tilojen käyttöaste pyritään pitämään mahdollisimman korkeana ja suosimaan keskitettyjä ratkaisuja ylläpidon helpottamiseksi. Tarvittaessa tiloista pitää pystyä myös luopumaan joustavasti.

Elinkaarimalli ja muut perinteisestä mallista poikkeavat hankintaratkaisut tulee selvittää perusteellisesti hankkeisiin ryhtyessä. Mallien etuja, haittoja tulee pystyä punnitsemaan päätöksiä tehdessä. Tarvittaessa kaupungilla tulee olla valmius ostaa konsultointiapua hankintoja tehdessä, jolla varmistetaan koko elinkaaren aikainen onnistunut tilaprosessi.

2. Terveelliset ja turvalliset tilat

Kaupungin toimitilojen tulee olla toimivia, terveellisiä sekä turvallisia koko elinkaarensa ajan. Ennakoivia toimenpiteitä ovat korjausvelan vähentäminen, pitkän tähtäimen suunnitelmien laatiminen ja niiden päivittäminen, rakennusten huollot ja korjaukset sekä rakentamisen laadun kehittäminen.

Sisäilmaongelmien estämiseksi on varmistettava riittävät korjaavat ja korvaavat investoinnit, kehitettävä uudisrakentamis- ja korjausprosesseja. Rakennusten viat huomioidaan ja korjataan ennen kuin ne aiheuttavat lisää ongelmia. Mahdollisten sisäilmaongelmien ratkaisuprosessia noudatetaan Ähtärin kaupungin voimassa olevaa sisäilmaohjeistusta.

3. Esteettömyys ja saavutettavuus

Esteettömyys on yksi keskeinen edellytys saavutettavuuden toteutumiselle. Esteettömyydessä on ihmisten moninaisuuden huomioonottamisesta rakennetun ympäristön suunnittelussa ja toteuttamisessa. Esteettömyyttä kehitetään sekä uudis- että korjausrakentamisessa.

Kiinteistöstrategiassa keskitytään fyysisen esteettömyyden lisäämiseen. Fyysisen esteettömyyden sisältönä ovat esimerkiksi: esteettömät ja selkeästi opastetut kulkureitit, riittävän kirkas ja häikäisemätön valaistus, selvästi erottuvat koho- ja värikontrastit, tilavat hissit ja sähköisesti avautuvat ovet sekä toimiva äänentoisto. Esteettömyys varmistetaan rakennushankkeissa ammattilaisten konsultoinnin avulla, mikäli hankkeelle osallistuvilla ei ole itsellään riittävää tietotaitoa ratkaisujen suunnitteluun.

4. Käyttöasteen nostaminen

Käyttöasteen nostamisella mahdollistetaan tilakustannusten vähenemisen ja energiatehokkuuden paranemisen pitkällä aikavälillä. Käyttöastetta parannetaan kehittämällä tilojen monipuolista käyttöä. Mahdollisimman monenlaiseen toimintaan joustavat tilat mahdollistavat tilojen käyttöasteen paranemisen. Digitaalinen varaustenhallinta mahdollistaa tilojen mainostamisen ja varausmahdollisuuksien tuomisen suuren yleisön tietoisuuteen.

5. Rakentamisen laatu ja ylläpidon huomioiminen

Kehitetään rakennusprosessia sekä suunnittelun ja rakentamisen hankintakäytäntöjä siten, että hankinnassa korostetaan hintatekijöiden lisäksi laatua. Suunnittelijoilta edellytetään suunnitelmiensa laadun varmistamista ja sen todentamista. Rakentamisvaiheen työaikainen valvonta suoritetaan ammattilaisen toimesta ja tarvittaessa käyttöönotossa käytetään laajempaa asiantuntija osaamista.

Ylläpidossa tulemme huomioimaan entistä paremmin korjausvelan määrän sekä tekemään toimia sen pienentämiseksi. Ylläpidon suhteen tavoitellaankin jokaiselle kaupungin omistamalle kiinteistölle pitkän tähtäimen suunnitelmat. Pitkän tähtäimen suunnitelmien avulla tuleviin investointeihin osataan varautua paremmin. Ylläpidossa korostetaan vuorovaikutusta kiinteistönhuoltajien ja käyttäjien ja kanssa.

6. Energiatehokkuus ja uusiutuva energia

Rakennusten energiatehokkuuden parantamiseen pyritään sekä kustannus, hyvinvointi, että ympäristösyistä. Vanhojen rakennusten talotekniikkaa uudistamalla pystytään pienentämään kustannuksia, lisäämään käyttäjien viihtyvyyttä sekä pienentämään rakennuksen käytöstä aiheutuvia päästöjä. Energiatehokkuus ja uusiutuva energian hankkeet nähdään mahdollisuuksina säästää sekä kustannuksissa että ilmastopäästöissä.

Energiatehokkuutta edistettäessä huomioidaan aina tilojen turvallisuus ja olosuhteiden terveellisyys. Energiatehokkuutta ei lähdetä edistämään sisäolosuhteiden kustannuksella. Tilojen käyttösähkön osalta käytetään sähkön hinnansuojauksia helpottamaan talousarvion laadintaa energiakustannusten osalta. Lisäksi tutkintaan oman uusiutuvan energian tuottamista rakennuskohtaisesti.

Rakennusten energiankulutusta ja säästötoimenpiteiden vaikuttavuutta tulee arvioida vuosittain kuntien energiatehokkuusraportoinnin yhteydessä.

7. Tiedonhallinta ja tiedolla johtaminen

Tilojen kustannuksia seurataan sekä siihen tullaan myös jatkossa keskittymään entistä paremmin. Huoltotoimenpiteet merkitään sähköiseen huoltokirjaan ja huollossa noudatetaan vuosimitoitusta, sekä hinnoittelua. Investointisuunnitelmaa tehdään PTS-kartoituksen perusteella. Investointeja tehdessä tulee huomioida poistojen vaikutus käyttötalouteen osana kokonaisuutta.

Tilajohtamisen kokonaisuus keskitetään maakuntientilakeskuksen tilajohtamisen järjestelmään. Järjestelmään voidaan liittää myös konserniyhtiöiden rakennussalkut. Tilajohtamisen järjestelmä mahdollistaa vuokra-asetuksen mukaiset sote-vuokralaskelmat. Tilajohtamisen järjestelmää voi hyödyntää halutessaan myös vuokrasopimusten sähköiseen hallintaan.

8. Ulkoinen ja sisäinen vuokraus

Tilojen kustannusten kohdistumisessa tulee huomioida loppukäyttäjä, eli ketä varten tilat ovat olemassa. Sisäisessä vuokrauksessa, tilapalvelu tuottaa tilat ja niiden ylläpidon. Kustannukset laskutetaan tiloja käyttävältä tulosalueelta toteutuneen mukaisesti. Suuremmista korjauksista ja kuluihin vaikuttavista toimenpiteistä sovitaan loppukäyttäjän kanssa yhdessä. Ulkoisessa vuokrauksessa vuokrakustannukset muodostuvat vuokrakuluista ja ylläpitokuluista sopimuksen mukaisesti. Tilapalvelu antaa asiantuntija apua eri toimialueille tilaratkaisuja määrittäessä, olivat ne sisäisiä tai ulkoisia. Vuokrattujen kohteiden tarve määräytyy vahvasti toimialojen strategisista linjauksista. Linjauksia ovat muun muassa kouluverkkosuunnitelma, varhaiskasvatuksen kokonaissuunnitelma.

9. Tilojen myyminen ja purkaminen

Kiinteistöstrategiassa tilojen korkea käyttöaste on tärkeä asia. Kiinteistö, jossa ei ole toimintaa ja sinne ei semmoista näytä tulevan tulevaisuudessa on järkevää saada pois kaupungin omistuksesta. Kiinteistöä voi myydä tai myös purkaa, etenkin huonokuntoisen kiinteistön osalta. Myynnissä tulee toimia vastuullisesti ja kohteet tulee myydä vain vastuullisille toimijoille. Purkamisessa täytyy huomioida mahdollisen alaskirjauksen vaikutukset ja purkukustannusten varaaminen käyttötalouteen. Vastaavasti laskelmassa on esitettävä myös purkamisen aiheuttamat positiiviset vaikutukset ylläpidon kuluihin.

10. Taloudelliset edellytykset kiinteistökehittämiselle ja ylläpidolle

Vuodesta 2025 alkaen suurien rakennusinvestointien poistot alkavat rasittaa huomattavasti kaupungin taloutta ja näin ollen vuosina 2025–2030 tulee korjausinvestointeja pyrkiä toteuttamaan hyvinkin maltillisesti. Pidemmällä aikavälillä tarkasteltuna investointitaso olisi saatava nostettua lähemmäs vuosittaisia poistoja, jolloin varmistetaan, ettei korjausvelkaa pääse syntymään. Sopivan investointitason määrittelyssä tulee kuitenkin tiedostaa, että kiinteistökanta on pienenemässä purettavien kohteiden ansiosta. Tällöin alas kirjattujen kiinteistöjen poistot poistuvat ohjelmasta.

6.4 Työn luotettavuus

Luotettavuus on tieteellisen tiedon keskeinen tunnusmerkki. Kysymys luotettavuudesta kohdistuu tutkimusmenetelmiin, tutkimusprosessiin ja tutkimustuloksiin. Määrällisissä tutkimuksissa luotettavuutta on perinteisesti lähestytty reliabiliteetin ja validiteetin käsitteiden avulla. Sen sijaan laadullisessa tutkimusorientaatiossa käytetään usein vakuuttavuuden käsitettä. (Toikko & Rantanen 2009, 121.)

Validiteetti eli pätevyys viittaa käsitteenä siihen, että tutkimuksessa mitataan sitä, mitä on tarkoitus mitata. Se liittyy käytettyjen mittareiden ja tutkittavan ilmiön väliseen suhteeseen. (Toikko & Rantanen 2009, 122.)

Tieteellisten tulosten edellytetään olevan toistettavissa toisen tutkijan toimesta, mikäli tutkimusasetelma ja menetelmä on yhtäläinen. Toistettavuus on reliabiliteetin keskeinen osa. (Toikko & Rantanen 2009, 122.)

Laadullisessa tutkimuksessa luotettavuutta arvioidaan vakuuttavuudella. Tutkijan on näytettävä aineistonsa ja siihen perustuva argumentaatio mahdollisimman avoimesti, jolloin tutkija voi vakuuttaa tiedeyhteisön tutkimuksensa pätevyydestä. Tutkimuksen tulee olla johdonmukainen. Tut-

kimusaineiston kerääminen ja analysointi tulee olla huolellisesti kuvattuna tutkimuksessa. Luotettavuutta parantaa, mikäli tutkija on onnistunut tuomaan esiin analyysivaiheen epävarmuustekijät ja johtopäätöksiä heikentävät tekijät. (Toikko & Rantanen 2009, 123.)

Aiheeseen liittyvää teoriaa tutkittaessa valmista tutkimuskirjallisuutta ja julkaisuja on tarjolla paljon ja tutkittava aihe on hyvin vakiintunut. Näin ollen aiheen teoriataustan voidaan lähtökohtaisesti ajatella olevan luotettavaa, kunhan tutkimuksentekijä tarkistaa käyttämiensä lähteiden yleisen luotettavuuden ja tunnettavuuden.

Kyselytutkimuksessa on huomattavasti enemmän epävarmuus tekijöitä. Otanta on suhteellisen pieni ja vastaajien mielenkiinto ja panostus vastaamiseen saattaa vaihdella suuresti. Vastaajat voivat ymmärtää kysymykset eri lailla, eivätkä välttämättä tajua mitä kysymyksellä on haettu. Tutkijan tekemä yhteenveto vastauksista on myös yksi epävarmuustekijä. Säilyykö vastauksen viesti tarkoitettuna vastauksien yhteenvetoa tehdessä. (Toikko & Rantanen 2009, 122.)

Tämän lisäksi opinnäytetyön kirjoittajan osallistuminen kiinteistöstrategian laadintaan ja työryhmän puheenjohtajana toiminen asettaa yhden haasteen työn luotettavuudelle. Kirjoittajan omat näkemykset ja ajatukset voivat näkyä työn lopputuloksesta, jolloin työn luotettavuus voi kärsiä. Tutkimustyön toistettavuus voi olla osittain haastavaa opinnäytetyön kirjoittajan voimakkaan roolin takia osana kiinteistöstrategia työryhmää ja prosessia.

6.5 Tutkimuseettinen arviointi

Tieteellisen tutkimuksen luotettavuus ja tulosten uskottavuus edellyttävät, että tutkimuksessa noudatetaan hyvää tieteellistä käytäntöä. Vastuu hyvän tieteellisen käytännön noudattamisesta kuuluu jokaiselle tutkijalle. (Tutkimusetiikka, Helsingin yliopisto) Kehitysprojekteissa kehittäjän velvollisuutena on pyrkiä luotettaviin tuloksiin sekä pyrkimys torjua virheellisiä tulkintoja tutkimusta tehdessä. (Toikko & Rantanen 2009, 128.)

Etenkin julkisen hallinnon kehitysprojekteissa, projekteihin osallistuu monia eri tahoja. Kehitysprojektissa onkin tärkeää tiedostaa niiden poliittisen luonteen takia eri sidonnaisuudet ja kenen intressien pohjalta kehittämistä tehdään. (Toikko & Rantanen 2009, 128.)

Kehittämistoimintaan täytyy pystytä osalistamaan työntekijät, joihin kehityksen vaikutukset tulevat ulottumaan. Vuorovaikutuksen avulla heidän sitoutuneisuutensa kehitykseen ja sen käyttöönottoon saadaan varmemmin onnistumaan. Julkisia palveluita kehittäessä täytyy huomioida, että kyseessä on julkinen palvelu, joka vaikuttaa laajasti kunnan asukkaisiin ja toimijoihin. (Kehittämistoiminta kunnissa, Kuntaliitto 2012, 84.)

7 Johtopäätökset ja pohdinta

Opinnäytetyössä haluttiin tutkia seuraavia tutkimuskysymyksiä: Minkälainen kiinteistökanta Ähtärin kaupungilla on nykyhetkellä?
Kiinteistöstrategiaa laadittaessa on tärkeää tunnistaa nykyinen kiinteistökannan tilanne. Kiinteistökannan koko, käyttökohteet ja etenkin taloudelliset luvut sekä korjausvelan tilanne ovat tärkeitä pohjatietoja varsinaista kiinteistöstrategiaa laadittaessa. Vertailukohteena käytettiin naapurikunta Alavuden lukuja.

Toinen tutkimuskysymys tutkittava kysymys oli, mitä asioita Ähtärin kaupungin johtavat viranhaltijat ja poliittiset päättäjät kokevat tärkeäksi linjattavaksi kiinteistöstrategiaa laadittaessa?
Kunnallisen kiinteistöstrategian laatiminen on viranhaltijoiden ja poliittisten päättäjien yhteistyössä luoma tärkeä strateginen asiakirja. Tämän takia on tärkeää kartoittaa kyseisten henkilöiden ajatuksia ja näkökulmia kiinteistöstrategiaan liittyen.

Opinnäytetyötä voidaan pitää kokonaisuudeltaan onnistuneena, sillä tutkimuskysymyksiin saatiin vastaukset. Työn onnistuminen on tärkeä asia Ähtärin kaupungille, sillä Ähtärin kaupungilta on puuttunut kiinteistöstrategia. Tämän lisäksi työstä voi olla apua myös muille samankokoisille kunnille, jotka miettivät kiinteistökannan tarkastelua ja sen pohjalta kiinteistöstrategian luomista, jossa on osallistettu eri toimialojen viranhaltijoita ja luottamushenkilöitä.

Työ eteni pitkälti kunnallisen päätöksenteon asettamien raamien mukaisesti. Kiinteistöstrategian luomiseen osallistui työryhmä, joka osallisti laajasti kaupungin eri osastoja. Tämän vuoksi tutkimussuunnitelmassa aikataulu oli tarkoituksella asetettu suhteellisen väljäksi. Suunnitelmasta ei tarvinnut poiketa ja alkuperäinen ajatus projektin toteutuksesta pystyttiin toteuttamaan suunnitellusti.

Tiedon kerääminen numeraalista analysointia varten osoittautui yksinkertaiseksi prosessiksi, sillä kaikki materiaali oli kätevästi saatavista kirjanpito-ohjelmistosta. Tieto oli helposti luettavassa muodossa ja kirjanpito-ohjelmasta oli saatavilla myös erilaisia vertailuajoja. Näiden pohjalta oli Exceliä hyödyntäen kätevä tehdä erilaisia taulukoita ja kuvaajia, jolla pystyttiin arvioimaan ja vertailemaan kiinteistökannasta johtuvia kuluja ja muita tunnuslukuja.

Laadullisessa vertailussa oli huomattavasti enemmän haasteita tiedon keräämisessä. Tämä oli odotettavissa, mutta etenkin vastausinnokkuuden puute oli odotettua suurempaa. Kiinteistöstrategiatyöryhmän vetäjä ja opinnäytetyön kirjoittaja joutui lähestymään useasti henkilöitä, joilta vastauksia odotettiin. Lopulta työ tuotti tulosta ja vastauksia saatiin kyselytutkimukseen 9 kappaletta. Kyselytutkimus on yksi tapa kartoittaa kiinteistöjen käyttäjien tyytyväisyyttä vallitsevaan tilanteeseen. Vastaajien mielenkiinnon ja saatavilla olevan ajan vaihdellessa suuresti, voidaan todeta, että vaihtoehtoisia tyylejä tulisi miettiä tyytyväisyyden kartoittamiseksi. Tulosten analysointi ja tiivistäminen yhteenvedoksi onnistui lopulta kätevästi, vaikka vastauksien saaminen olikin alussa vaikeaa. Vastanneiden näkemykset olivat hyvin linjassa toistensa kanssa ja isot suuntaviivat oli helppo poimia vastauksista yhteenvetoon.

Kiinteistökannan nykyinen kulurakenne, korjausinvestointien kiinteistöylläpidon taso tuli selvitettyä ja dokumentoitua projektin yhteydessä. Projektin yhteydessä otettiin käyttöön sähköinen Senaattikiinteistöjen tarjoama kiinteistöjohtamisjärjestelmä, johon kartoitettua tietoa on saatu kerätty. Tämän lisäksi sähköisen huoltokirjan ajantasaisuus on tullut tarkistettua ja tarvittavat päivitykset tehtyä. Kulurakenneteen vuosikehitystä on tarkasteltu ja vertailu muihin alueen kuntiin. Tarkastelussa on noussut esiin tiettyjä kiinteistöjä, jotka tarvitsevat tarkempaa tarkastelua, niiden jatkotoimenpiteiden määrittelemiseksi. Kulurakenteen tiedostamisen ansiosta, kiinteistöstrategiassa pystyttiin asettamaan taloudelliset tavoitteet kiinteistöjohtamiselle vuosille 2023–2030.

Johtavien viranhaltijoiden ja luottamishenkilöiden kyselyvastausten sekä lautakuntien lausuntojen pohjalta saatiin luotua varsinainen, jossa huomioitiin tärkeäksi koetut asiat. Kiinteistöstrategian avulla on linjattu mihin kiinteistöjohtamisessa tulee panostaa ja erityisesti mitä kiinteistöjohtamisessa tulee huomioida. Edellä mainittuja linjauksia ovat muun muassa korkea käyttöaste, tilojen

monikäyttöisyys ja muunneltavuus, esteettömyyden varmistaminen, turvallinen ja terveellinen sisäilmasto, energiatehokkuus, sekä korjaustoimenpiteiden suunnitelmallisuus osana kaupungin investointiohjelmaa.

Tämän lisäksi kiinteistöstrategian avulla on tunnistettu uhkakuvia, joita muuttuva toimintaympäristö aiheuttaa. Ähtärin väestö vanhenee ja lapsia syntyy vähän, tämä heijastuu myös kiinteistöjen tarpeeseen. Toinen tunnistettu uhkakuva liittyy hyvinvointialueen aloittamiseen ja tulevaisuudessa odottaviin mahdollisiin tehostamistoimenpiteisiin.

Kiinteistöstrategian luomisella on saavutettu monia hyötyjä Ähtärin kaupungille, kuten edellä on havaittavissa. Tutkimuskysymyksiin saatiin tarpeeksi laajat vastaukset ja näin ollen opinnäytetyön voidaan arvioida tarjoavan ratkaisun tutkittuun tutkimusongelmaan.

Jatkotutkimuksena voitaisiin tutkia esimerkiksi kiinteistöstrategian toimeenpanoa taloudellisesta näkökulmasta tai tarkastelemalla, kuinka kiinteistöstrategian linjaukset toteutuvat kiinteistöjohtamisessa. Noudatetaanko johtamistyössä kiinteistöstrategiaa ja saadaanko se tuotua luontevaksi osaksi Ähtärin kaupungin tilapalvelua.

Lähteet

Elinkaariajattelu, Talo2030. Verkkosivu n.d. Viitattu 2.3.2023. https://tila2030.fi/tietopankki/elinkaariajattelu/

Huoltokirja, Granlund. Verkkosivu n.d. Viitattu 2.3.2023. https://www.granlund.fi/palvelut/huoltotoiminta/huoltokirja/

Huoltokirjapalvelut, Vahanen. Verkkosivu n.d. Viitattu 2.3.2023. https://vahanen.com/fi/palvelut/energia-ja-elinkaaripalvelut/huoltokirjapalvelut/

Häkkinen, T & Ala-Kotila, P 2019, Monikäyttöisyys ja muunneltavuus kestävässä rakentamisessa. VTT Technology, no. 363, VTT Technical Research Centre of Finland.

Jyväskylän Tilapalvelun toimintasääntö, 2005. Verkkosivu viitattu 13.11.2022. https://www3.jkl.fi/hakemisto/sivu.php/asia/2690

Kehittämistoiminta kunnissa 2012, Kuntaliitto verkkojulkaisu. https://www.kuntaliitto.fi/julkaisut/2012/1488-kehittamistoiminta-kunnissa-kuntien-kehittamisprosessien-hallinnan-nykytila-ja

Kiinteistöjen huolto ja ylläpito, Tampuuri. Verkkosivu n.d. Viitattu 2.3.2023. https://www.tampuuri.fi/tuotteet/kiinteistojen-huolto-ja-yllapito/

Kiinteistöjohtaminen, Granlund. Verkkosivu n.d. Viitattu 2.3.2023. https://www.granlund.fi/palvelut/kiinteistojohtaminen/

Kiinteistön purkaminen, Ympäristöministeriö. Verkkosivu n.d. Viitattu 2.3.2023. https://www.ymparisto.fi/fi-fi/rakentaminen/Kiinteiston_purkaminen

Kiinteistönylläpidon kustannusindeksi, Tilastokeskus 2023. Verkkosivu viitattu 25.1.2023 https://tilastokeskus.fi/til/kyki/2021/04/kyki_2021_04_2022-03-18_tie_001_fi.html.

Kiinteistöstrategia ja elinkaaripalvelut, Brado Oy. N.d. Verkkosivu viitattu 13.11.2022. https://www.brado.fi/palvelut/kiinteistokehitys/kiinteistostrategiat-ja-elinkaaripalvelut

Kiinteistötalouden- ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet, KTI n.d. Verkkojulkaisu ladattu 2.3.2023. https://kti.fi/wp-content/uploads/Kiinteist%C3%B6talouden-ja-kiinteist%C3%B6johtamisen-keskeiset-k%C3%A4sitteet.pdf

Kuka vastaa kiinteistön turvallisuudesta?, Colliers. Verkkosivu n.d. Viitattu 2.3.2023. https://www.colliers.com/fi-fi/news/kuka-vastaa-kiinteiston-turvallisuudesta

Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali, Valtioneuvoston kanslian selvitys, 5.2.2018. https://tietokayttoon.fi/documents/10616/6354562/5-2018-Kuntien+rakennuskannan+kehitys-+ja+s%C3%A4%C3%A4st%C3%B6potentiaali.pdf/09dcb7ab-0e4a-43c4-aa08-1c393bcce686/5-2018-Kuntien+rakennuskannan+kehitys-+ja+s%C3%A4%C3%A4st%C3%B6potentiaali.pdf?version=1.0&t=1523283129000

Kuntien tehtävät ja toiminta. Valtiovarainministeriön verkkosivu. N.d. Viitattu 30.10.2022. https://vm.fi/kuntien-tehtavat-ja-toiminta

Kiinteistö- ja rakentamisala: Suomi tarvitsee rakennetun ympäristön ministerin, Kiinteistölehti verkkoartikkeli 31.1.2023. Viitattu 13.4.2023. https://www.kiinteistolehti.fi/kiinteisto-ja-rakentamisala-suomi-tarvitsee-rakennetun-ympariston-ministerin

Lopputuloskeskeisen kiinteistöhuollon keskiössä on käyttäjän kokemus, Lassikko n.d. Verkkosivu viitattu 26.1.2023. https://lassikko.lt.fi/lopputuloskeskeisen-kiinteistohuollon-keskiossa-on-kayttajan-kokemus

Mikä on hyvinvointialue. Sote uudistus-verkkosivu. N.d. Viitattu 30.10.2022. https://soteuudistus.fi/mika-on-hyvinvointialue

Mikä on kunta? Inkoon Kunta. Inkoo.fi – verkkosivu. N.d. Viitattu 30.10.2022. https://www.inkoo.fi/paatoksenteko/mika_on_kunta

MITEN VALITA HANKKEELLE SOPIVA TOTEUTUSMUOTO?, Tommi Peltonen, 2021. Verkkoartikkeli https://haahtelatvd.com/blogi/miten-valita-hankkeelle-sopiva-toteutusmuoto/

Mitä kiinteistöjohtaminen on, Colliers. Verkkosivu n.d. Viitattu 2.3.2023. https://www.colliers.com/fi-fi/news/mita-kiinteistojohtaminen-on

Näkökulmia kuntien kiinteistöihin omistaa vai vuokrata yhdessä vai erikseen. Valtioneuvosto 2018. Verkkosivu viitattu 19.1.2023. https://valtioneuvosto.fi/-//10623/nakokulmia-kuntien-kiinteistoihin-omistaa-vai-vuokrata-yhdessa-vai-erikseen-

Palvelut kunnille, Senaatti kiinteistöt Verkkosivu n.d. Viitattu 2.3.2023. https://www.senaatti.fi/palvelut-kunnille/

Rakennuskannan salkutus, Tilat ja Terveys. Verkkosivu n.d. Viitattu 2.3.2023. https://tilatjaterveys.fi/toimintamalli/kiinteistokanta/toimitilaohjelma/rakennuskannan-luokitus

Rakennusten energiatehokkuus. Ympäristöministeriö. Verkkosivu viitattu 19.1.2023. https://ym.fi/rakennusten-energiatehokkuus

Rakennusten, sekä tilojen terveellisyys, Savonia. Verkkosivu n.d. Viitattu 2.3.2023. https://kosteusvauriokorjaus.savonia.fi/saadokset/rakennusten-seka-tilojen-terveellisyys

RT 10-11226 Talonrakennushankkeen kulku / Kustannusten muodostuminen ja ohjaus. Verkkosivu n.d. Viitattu 9.3.2023. https://www.rakennustieto.fi/palvelut/tietoa-rakentamiseen/kortistot/rt-kortisto

Sivistys- ja hyvinvointi lautakunnan pöytäkirja 9.2.2023, Ähtärin kaupunki

Suomen virallinen tilasto (SVT): Kiinteistön ylläpidon kustannusindek-si [verkkojulkaisu]. ISSN=1795-4533. Helsinki: Tilastokeskus [Viitattu: 16.2.2023].

Sähkönhinnan kehitys vuosina 2022–2023. Valtioneuvosto 2023. Verkkojulkaisu. https://valtioneuvosto.fi/documents/1410877/104583605/TEM_tilannekuva_toimialat_02_2023.pdf/9655462a-8080-6993-c8d5-e0ea75f5e04d/TEM_tilannekuva_toimialat_02_2023.pdf?t=1676883553753

Tila- ja infrapalveluiden lautakunnan pöytäkirja 24.1.2023, Ähtärin kaupunki

Tilapalvelu, Virtain kaupunki. N.d. Verkkosivu viitattu 13.11.2022 https://www.virrat.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/tila-ja-ruokapalvelut/tilapalvelu/

Toikko & Rantanen, 2009. Tutkimuksellinen kehittämistoiminta. E-kirja. Tampere: Tampere University Press 2009.

Tuettavat hankkeet, TEM. Verkkosivu n.d. Viitattu 2.3.2023. https://tem.fi/tuettavat-hankkeet

Tulokset, Energiatehokkuussopimukset. Verkkosivu n.d. Viitattu 9.3.2023. https://energiatehokkuussopimukset2017-2025.fi/

Tutkimusetiikka, Helsingin yliopisto. Verkkosivu viitattu 19.1.2023. https://www.helsinki.fi/fi/tutkimus/vastuullinen-tiede/tutkimusetiikka

Tutkimusmenetelmät, Jyväskylän yliopisto 2014. Verkkosivu viitattu 19.1.2023. https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/tutkimusstrategiat

Uusi asetus rakennusten esteettömyydestä, Kuntaliitto 2017. Verkkosivu viitattu 15.12.2022. https://www.kuntaliitto.fi/ajankohtaista/2017/uusi-asetus-rakennusten-esteettomyydesta

Yleistä sisäilmasta, TTL. Verkkosivu n.d. Viitattu 2.3.2023. https://www.ttl.fi/oppimateriaalit/sisailma-tyopaikalla/1-yleista-sisailmasta

Yli puolelta kunnista puuttuu kiinteistöstrategia, 06/2021. Artikkeli. https://www.rakennuslehti.fi/2021/06/yli-puolelta-kunnista-puuttuu-kiinteistostrategia-ja-se-nakyy-sisailmaongelmien-selvittelyissa/

Ympäristöministeriön ohje rakennusten esteettömyydestä, Ympäristöministeriö, verkkojulkaisu 2018. https://ym.fi/documents/1410903/38439968/Ohje_esteettomyys_2018-A2B183D6_3C10_40A3_AE1F_DB0898AAC3D8-137003.pdf/86e77f87-c19d-4139-f744-531b500b9a86/Ohje_esteettomyys_2018-A2B183D6_3C10_40A3_AE1F_DB0898AAC3D8-137003.pdf?t=1603260121408

Ähtärin kaupungin hallintosääntö, 2022. Verkkosivu viitattu 13.11.2022. https://www.ahtari.fi/index.php/kaupunki-ja-hallinto/talous-ja-strategiat/johtosaannot-ohjeet-ja-taksat

Liitteet

LIITE 1.

Yhteenveto kiinteistöstrategiaan liittyvän kyselyn vastauksista, Joulukuu 2022, Ähtärin kaupunki

1. **Mikä on työtehtäväsi ja roolisi organisaatiossa?**

   Vastauksia saatiin kaikilta kaupungin eri toimialoilta

2. **Mitkä linjaukset/strategiat teillä ohjaavat kiinteistökannan kehittämisen tarvetta?**

   Varhaiskasvatuksella ja perusopetuksella toimintaa ohjaavat toimintaverkkosuunnitelma, sekä lainsäädännön vaatimukset toiminnan järjestämisestä.

   Liikunta- ja vapaa-aikapuolella tarvetta ohjasivat kuntalaisten ja seurojen kiinnostus eri lajeja ja aktiviteetteja kohtaan.

3. **Miten koet kaupungin nykyisen kiinteistökannan palvelevan palvelujen tuottamista/toimintaa?**

   Perusopetuksen ja toisen asteen opetuksen vastauksissa oltiin tyytyväisiä, että vanhoista tiloista, sekä väliaikaisratkaisuista ollaan pääsemässä piakkoin eroon. Varhaiskasvatuksessa odotetaan varhaiskasvatuskampuksen täytäntöönpanoa innolla.

   Liikunta- ja vapaa-aikatoimen osalta nykyisten tilojen riittävyys koettiin ongelmalliseksi. Etenkin liikuntatilojen vähäisyys koettiin ongelmaksi.

4. **Missä koet, että kiinteistöissä on selvästi kehittämisen varaa? Mihin tulevaisuudessa tulisi panostaa kiinteistöjen osalta?**

   Vastauksissa toivottiin lähinnä, että piakkoin valmistuvat rakennukset pystytään pitämään hyvässä kunnossa ja vielä käytössä oleviin tehdään ajantasaiset korjausinvestoinnit. Yhdessä suunnittelun ja tekemisen toivottiin jatkuvan tulevissakin hankkeissa.

   Teknisen puolen henkilöstö painotti vastauksissa päättäjien sitoutumista kiinteistöstrategiaan ja tarvittavien korjausinvestointien rahoittamiseen.

5. **Mikä on tulosalueen käytössä olevien kiinteistöjen kunnon tilanne oman näkemyksenne mukaan?**

   Vastauksissa oltiin pääasiassa tyytyväisiä siihen, että vanhoja huonokuntoisia rakennuksia on purettu tai ollaan purkamassa ja kiinteistökanta uudistuu vauhdikkaasti.

6. **Miten tulosyksiköiden vaikuttamismahdollisuuksista kiinteistökehittämisessä pitäisi linjata?**

   Vastauksissa toivottiin selkeää vastuuhenkilöä tekniseltä puolelta, johon olla yhteydessä tietyissä asioissa. Lisäksi toivottiin säännöllistä yhteydenpitoa ja mahdollisuutta osallistua hankkeiden suunnitteluvaiheeseen.

7. **Mitä strategiassa tulisi ottaa huomioon kiinteistöjen purkamista tai myyntiä miettiessä?**

   Vastauksissa korostettiin, sitä että kiinteistön kaikki käyttötarkoitukset tulisi selvittää ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Mikäli purkuun tai myyntiin ryhdytään, tulee ottaa huomioon taloudelliset vaikutukset. Myynnissä toivottiin yhteiskuntavastuuta eli rakennuksia ei myydä epäluotettavilta vaikuttaville tahoille.

8. **Mitä ajattelet kiinteistöjen ylläpidon sisäisistä vuokrista? Miten nykyistä mallia tulisi kehittää?**

Vastauksissa nykyinen malli koettiin hyvin epäselviksi. Vuokranmääräytymisperusteet eivät olleet monelle vastaajalle selvinä.

9. **Miten kiinteistöjen ylläpidon kulut ovat teillä kehittyneet ja mitä ennakoitte lähitulevaisuuden osalta?**

   Kulujen arviotiin nousseen yleisen hintatason mukana. Vuoden 2022 osalta etenkin energianhinnan voimakas nousu aiheutti isoja paineita ylläpitokuluille ja sitä kautta laskutettavaan sisäiseen vuokraan.

10. **Mitä ajattelet rakennuksen vuokraamisesta, leasing mallista, elinkaarimallista ja perinteisestä omaan taseeseen rakentamisesta?**

    Elinkaarimallista kuuluneet positiiviset kokemukset muista kunnista tulivat ilme vastauksista. Elinkaarimallin selvittämistä toivottiin tulevissa hankkeissa. Leasing mallia ei nähty järkevänä. Vastauksissa todettiin omaan taseeseen rakentaminen olevan parempi vaihtoehto kustannuksellisesti.

11. **Miten esteettömyyden toteutuminen voidaan taata paremmin?**

    Vastauksissa koettiin hyvänä, että asiaan on alettu kiinnittämään viime vuonna huomioita. Vastauksissa toivottiin, että esteettömyyden toteutumista valvotaan etenkin uudis- ja korjausrakentamisen yhteydessä.

12. **Oletteko tietoisia energiatehokkuusmahdollisuuksista ja energiakustannuksista? Toivoisitteko henkilökunnalle lisätietoa aiheesta?**

    Vastauksissa todettiin, että monikaan ei tiedä kaupungin kuuluvan energiatehokkuussopimukseen ja henkilökunnalle toivottiin käytännön vinkkejä energian säästämiseksi.

13. **Miten kiinteistöjohtamista tulisi teistä kehittää? Miten kiinteistöjohtamisessa pystyttäisiin paremmin tuomaan esiin toimialojen toiveet?**

Yhteiset suunnittelutilaisuudet, säännölliset palaverit ja tiedon dokumentointi nousi vastauksista esiin. Etenkin teknisen puolen vastaajat toivoivat sähköisten järjestelmien käyttöönoton loppuunsaattamista.

14. Miten vuokrasopimuksien/vuorojen hallinta ja laskuttaminen on toteutettu?

Liikunta- ja vapaa-aikapuolella on käytössä Julius ajanvarauskalenteri, jonka kautta ovien ohjaaminen onnistuu myös. Laskuttaminen koettiin hankalaksi lähes kaikissa vastauksissa, sillä käytössä oleva laskuttamisohjelma koettiin hyvin vaikeaksi.

15. Miten hyvinvointialueuudistus vaikuttaa toimintaanne ja kiinteistötarpeeseen?

Vastauksissa oltiin huolissaan palvelujen säilymisestä Ähtärissä, sekä pelättiin riskiä että kaupungille jäisi haltuun paljon tyhjänä olevia entisiä sote-kiinteistöjä hyvinvointialueuudistuksen takia.

Ähtäri

Ähtärin kaupunkikonsernin kiinteistöstrategia vuosille 2023–2030

1. Johdanto

Kiinteistöstrategian tavoitteena on luoda periaatteet ja tiekartta, mihin suuntaan kaupungin kiinteistöomistuksia ja vuokratilojen käyttöä kehitetään. Kiinteistöstrategian avulla pyritään entistä suunnitelmallisempaan kiinteistöjen käyttöön, sekä laadun ja tehokkuuden parantumiseen. Kiinteistöstrategiaa ohjaa kaupungin voimassa oleva kaupunkistrategia.

Kaupunki hankkii toimitiloja omaa palvelutuotantoa varten. Kaupungin kiinteistöomaisuus on merkittävä varallisuuserä, jota on hoidettava hyvin. Tilakustannusten kehitys on ollut jo pitkään nouseva ja suuret rakennushankkeet tuovat etenkin poistojen kautta suuria kuluja kaupungin käyttötalouden puolelle. Tämän vuoksi selkeä suunnitelma ja tavoitteet tulevaisuuden kiinteistökannan osalta tulee asettaa strategian luonnin avulla.

Tilojenhallintaprosesseja kehitetään siten, että ne toimivat aiempaa nopeammin ja joustavammin. Pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma ja korjausvelan hallinta ovat tärkeitä kiinteistökannan kulujen tasapainottamiseen tasaisesti eri vuosille, pyrkien välttämään kerralla liian suuria investointieriä. Suunnitelmallisuudella tavoitellaan kiinteistöjen pitkää käyttöikää. Tiedolla johtamisen tulee olla kiinteistöjohtamisen perusta ja tiedonhallinnan kehittäminen on tärkeä osa kiinteistöstrategian toimeenpanoa.

Palvelutoimintojen jatkuva kehitys ja tehostuminen sekä digitalisaatio merkitsevät sitä, että tilankäytössä on pystyttävä vastaamaan sujuvasti muuttuviin tarpeisiin, huomioiden eri sidosryhmät, jotka tiloja käyttävät. Tilojen suunnittelussa ja hankinnassa tulee huomioida esteettömyys, jotta tilat ovat käytettävissä kaikille kuntalaisille.

2. Strategiset linjaukset ja tavoitteet

2.1 Kaupunkistrategia ja omistajaohjauksen linjaukset

Kiinteistöjen ja toimitilojen osalta kaupunkistrategiasta on hyvä nostaa esiin seuraavat kohdat:

Ähtärin kaupunkikonsernin tavoitteena on turvata kaupungin pitkäjänteinen toiminta ja samalla varmistaa päätöksenteossa pääoman käytön, omaisuuden hankinnan ja hoidon systemaattisuus, ennakoitavuus ja pääomien käytön tehokkuus. Kaupunkikonserni hyödyntää palvelujen tuottamisessa paikallisten yritysten tarjontaa.
Teemme investointipäätökset ekologiset, taloudelliset ja sosiaaliset näkökulmat huomioiden. Tarpeiden kartoituksessa huomioidaan tulevaisuuden näkymät.

Ähtärin kaupungin hyvinvointi- ja oppimisympäristöt ovat monipuolisia kaupunkilaisille erilaisia palveluita/virikkeitä tarjoavia ympäristöjä.

Lisäämme yhteisöllisyyttä ja kuntalaisten vaikuttamis-/osallistumismahdollisuuksia digitalisaation avulla.

Edistämme kaavoituksella kaupungin asunto-, matkailu- ja elinkeinopolitiikkaa, tuemme luonnon ja rakennetun kulttuuriympäristön vaalimista sekä ohjaamme luonnonvarojen hyödyntämistä.
Kehitämme ja elävöitämme keskusta-alueen kaupunkikuvaa. Aktivoimme torin aluetta yhteistyössä eri toimijoiden kanssa torialueen tapahtumilla.

Edellä mainitut kaupunkistrategian linjaukset toimivat myös kiinteistöstrategian pohjana. Kiinteistöstrategian toteutumista seurataan vuosittain tilinpäätöksen yhteydessä, sekä tarvittaessa kaupungin päättävissä elimissä.

2.2 Ennakoiva ja joustava tilaprosessi

Omistaminen ei ole itseisarvo vaan tavoitteena on tilojen tehokas oikea-aikainen tarjonta ja käyttö kaupungin eri tarpeisiin kustannustehokkaimmalla ja mahdollisimman ennakoivalla tavalla. Tiloja voidaan vuokrata konsernin sisältä ja tarvittaessa myös ulkopuolisilta toimijoilta tarpeen mukaisesti. Tilojen käyttöaste pyritään pitämään mahdollisimman korkeana ja suosimaan keskitettyjä ratkaisuja ylläpidon helpottamiseksi. Tarvittaessa tiloista pitää pystyä myös luopumaan juostavasti.

Elinkaarimalli ja muut perinteisestä mallista poikkeavat hankintaratkaisut tulee selvittää perusteellisesti hankkeisiin ryhtyessä. Mallien etuja, haittoja tulee pystyä punnitsemaan päätöksiä tehdessä. Tarvittaessa kaupungilla tulee olla valmius ostaa konsultointiapua hankintoja tehdessä, jolla varmistetaan koko elinkaaren aikainen onnistunut tilaprosessi.

2.3 Terveelliset ja turvalliset tilat

Kaupungin toimitilojen tulee olla toimivia, terveellisiä sekä turvallisia koko elinkaarensa ajan. Ennakoivia toimenpiteitä ovat korjausvelan vähentäminen, pitkän tähtäimen suunnitelmien laatiminen ja niiden päivittäminen, rakennusten huollot ja korjaukset sekä rakentamisen laadun kehittäminen.

Sisäilmaongelmien estämiseksi on varmistettava riittävät korjaavat ja korvaavat investoinnit, kehitettävä uudisrakentamis- ja korjausprosesseja. Rakennusten viat huomioidaan ja korjataan ennen kuin ne aiheuttavat lisää ongelmia. Mahdollisten sisäilmaongelmien ratkaisuprosessia noudatetaan Ähtärin kaupungin voimassa olevaa sisäilmaohjeistusta.

2.4 Esteettömyys ja saavutettavuus

Esteettömyys on yksi keskeinen edellytys saavutettavuuden toteutumiselle. Esteettömyydessä on ihmisten moninaisuuden huomioonottamisesta rakennetun ympäristön suunnittelussa ja toteuttamisessa. Esteettömyyttä kehitetään sekä uudis- että korjausrakentamisessa.

Kiinteistöstrategiassa keskitytään fyysisen esteettömyyden lisäämiseen. Fyysisen esteettömyyden sisältönä ovat esimerkiksi: esteettömät ja selkeästi opastetut kulkureitit,

riittävän kirkas ja häikäisemätön valaistus, selvästi erottuvat koho- ja värikontrastit, tilavat hissit ja sähköisesti avautuvat ovet sekä toimiva äänentoisto.

Esteettömyys varmistetaan rakennushankkeissa ammattilaisten konsultoinnin avulla, mikäli hankkeelle osallistuvilla ei ole itsellään riittävää tietotaitoa ratkaisujen suunnitteluun.

2.5 Käyttöasteen nostaminen

Käyttöasteen nostamisella mahdollistetaan tilakustannusten vähenemisen ja energiatehokkuuden paranemisen pitkällä aikavälillä. Käyttöastetta parannetaan kehittämällä tilojen monipuolista käyttöä. Mahdollisimman monenlaiseen toimintaan joustavat tilat mahdollistavat tilojen käyttöasteen paranemisen. Digitaalinen varaustenhallinta mahdollistaa tilojen mainostamisen ja varausmahdollisuuksien tuomisen suuren yleisön tietoisuuteen.

2.6 Rakentamisen laatu ja ylläpidon huomioiminen

Kehitetään rakennusprosessia sekä suunnittelun ja rakentamisen hankintakäytäntöjä siten, että hankinnassa korostetaan hintatekijöiden lisäksi laatua. Suunnittelijoilta edellytetään suunnitelmiensa laadun varmistamista ja sen todentamista. Rakentamisvaiheen työaikainen valvonta suoritetaan ammattilaisen toimesta ja tarvittaessa käyttöönotossa käytetään laajempaa asiantuntija osaamista.

Ylläpidossa tulemme huomioimaan entistä paremmin korjausvelan määrän sekä tekemään toimia sen pienentämiseksi. Ylläpidon suhteen tavoitellaankin jokaiselle kaupungin omistamalle kiinteistölle pitkän tähtäimen suunnitelmat. Pitkän tähtäimen suunnitelmien avulla tuleviin investointeihin osataan varautua paremmin. Ylläpidossa korostetaan vuorovaikutusta kiinteistönhuoltajien ja käyttäjien ja kanssa.

2.7 Energiatehokkuus ja uusiutuva energia

Rakennusten energiatehokkuuden parantamiseen pyritään sekä kustannus, hyvinvointi, että ympäristösyistä. Vanhojen rakennusten talotekniikkaa uudistamalla pystytään pienentämään kustannuksia, lisäämään käyttäjien viihtyvyyttä sekä pienentämään rakennuksen käytöstä aiheutuvia päästöjä. Energiatehokkuus ja uusiutuva energian hankkeet nähdään mahdollisuuksina säästää sekä kustannuksissa että ilmastopäästöissä.

Energiatehokkuutta edistettäessä huomioidaan aina tilojen turvallisuus ja olosuhteiden terveellisyys. Energiatehokkuutta ei lähdetä edistämään sisäolosuhteiden kustannuksella. Tilojen käyttösähkön osalta käytetään sähkön hinnansuojauksia helpottamaan talousarvion laadintaa energiakustannusten osalta. Lisäksi tutkintaan oman uusiutuvan energian tuottamista rakennuskohtaisesti.

Rakennusten energiankulutusta ja säästötoimenpiteiden vaikuttavuutta tulee arvioida vuosittain kuntien energiatehokkuusraportoinnin yhteydessä.

2.8 Tiedonhallinta ja tiedolla johtaminen

Tilojen kustannuksia seurataan, sekä siihen tullaan myös jatkossa keskittymään entistä paremmin. Huoltotoimenpiteet merkitään sähköiseen huoltokirjaan ja huollossa noudatetaan vuosimitoitusta, sekä hinnoittelua. Investointisuunnitelmaa tehdään PTS-kartoituksen perusteella. Investointeja tehdessä tulee huomioida poistojen vaikutus käyttötalouteen osana kokonaisuutta.

Tilajohtamisen kokonaisuus keskitetään maakuntientilakeskuksen tilajohtamisen järjestelmään. Järjestelmään voidaan liittää myös konserniyhtiöiden rakennussalkut. Tilajohtamisen järjestelmä mahdollistaa vuokra-asetuksen mukaiset sote-vuokralaskelmat. Tilajohtamisen järjestelmää voi hyödyntää halutessaan myös vuokrasopimusten sähköiseen hallintaan.

2.9 Ulkoinen ja sisäinen vuokraus

Tilojen kustannusten kohdistumisessa tulee huomioida loppukäyttäjä, eli ketä varten tilat ovat olemassa. Sisäisessä vuokrauksessa, tilapalvelu tuottaa tilat ja niiden ylläpidon. Kustannukset laskutetaan tiloja käyttävältä tulosalueelta toteutuneen mukaisesti. Suuremmista korjauksista ja kuluihin vaikuttavista toimenpiteistä sovitaan loppukäyttäjän kanssa yhdessä. Ulkoisessa vuokrauksessa vuokrakustannukset muodostuvat vuokrakuluista ja ylläpitokuluista sopimuksen mukaisesti. Tilapalvelu antaa asiantuntija apua eri toimialueille tilaratkaisuja määrittäessä, olivat ne sisäisiä tai ulkoisia.

Vuokrattujen kohteiden tarve määräytyy vahvasti toimialojen strategisista linjauksista. Linjauksia ovat muun muassa kouluverkkosuunnitelma, varhaiskasvatuksen kokonaissuunnitelma.

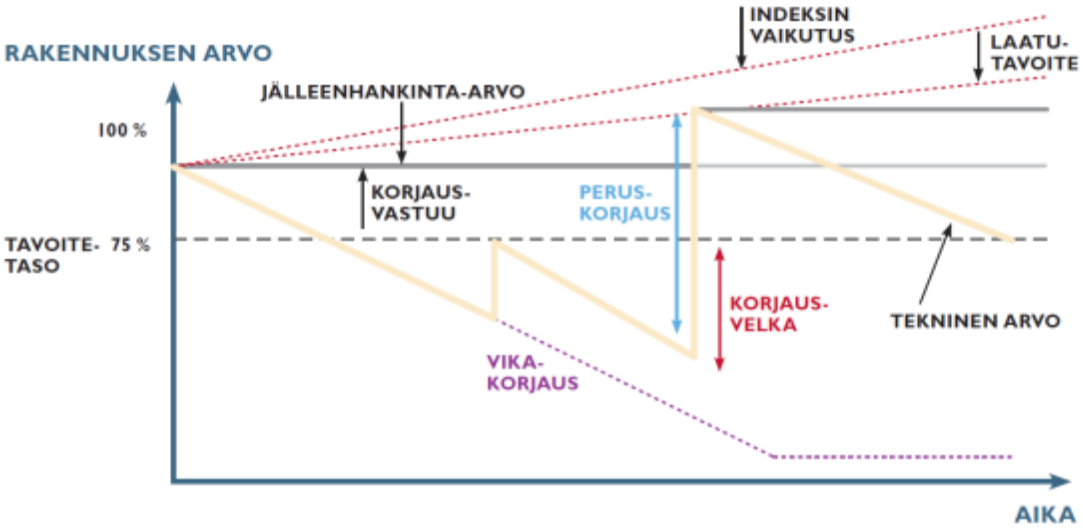
2.10 Tilojen myyminen ja purkaminen

Kiinteistöstrategiassa tilojen korkea käyttöaste on tärkeä asia. Kiinteistö, jossa ei ole toimintaa ja sinne ei semmoista näytä tulevan tulevaisuudessa on järkevää saada pois kaupungin omistuksesta. Kiinteistöä voi myydä tai myös purkaa, etenkin huonokuntoisen kiinteistön osalta. Myynnissä tulee toimia vastuullisesti ja kohteet tulee myydä vain vastuullisille toimijoille. Purkamisessa täytyy huomioida mahdollisen alaskirjauksen vaikutukset ja purkukustannusten varaaminen käyttötalouteen. Vastaavasti laskelmassa on esitettävä myös purkamisen aiheuttamat positiiviset vaikutukset ylläpidon kuluihin.

3. Kiinteistöjen nykytilanne

Kiinteistökannan nykytilanteen tarkastelussa voidaan käyttää seuraavia laskentatapoja:

-**Rakennuksen korjausvelka-aste.** Rakennuksen korjausvelka kuvaa yleisesti sitä rahamäärää, joka rakennuksen kunnossapidosta on tingitty, jotta se olisi kohtuullisessa käyttökelpoisessa kunnossa. Korjausvelan laskennassa nykykunnon lähtö- ja tavoitetasona käytetään 75 prosentin kuntoluokkaa



KAAVIO 1 Korjausvelan muodostumisen periaate. (Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali, Valtioneuvosto, s.11.)

- **Tekninen arvo.** Tekninen arvo perustuu rakennuksen jälleenhankinta-arvoon ja kulumiseen. Tekninen arvo saadaan, kun jälleenhankinta-arvosta vähennetään rakennuksen iästä, käytöstä ja kulumisesta (keskimäärin noin 1,5–2,0 prosenttia/vuosi) aiheutunut arvon aleneminen huomioiden rakennuksen elinkaaren aikana siihen tehdyt tasevaikutteiset investoinnit. Mitä alhaisempi on rakennuksen tekninen arvo, sitä huonokuntoisempi rakennus yleensä on.

- **Tase**-arvo. Tasearvo on yrityksen kirjanpidossa oleva kiinteistön arvo. Alkuperäisestä kiinteistön hankintamenosta tehdään vuosittaisia poistoja, jotka laskevat tasearvoa. Vastaavasti kiinteistöön tehdyt korjausinvestoinnit nostavat tasearvoa.

Asuinrakennukset	413 349,94	
Hallinto- ja laitosrakennukset	16 425 259,02	
Tehdas- ja tuotantorakennukset	187 636,72	
Muut rakennukset	900 445,20	
Rakennukset yhteensä	17 926 690,88	
Osakehuoneistot	1 125 009,30	sis Hannosen remontin
Kaikki yhteensä	19 051 700,18	

Taulukko 1. Rakennusten kirjanpitoarvot 22.3.2023

3.1 Kiinteistökannan selvitys ja kiinteistökohtaisen toimenpideohjelman luominen

Ähtärin kaupungin omistamat kiinteistöt koostuvat opetus, hallinto, varasto, kokoontumisrakennuksista ja asuinrakennuksista. Kiinteistöt palvelevat pääasiassa kaupungin omaa, usein lakisääteistä toimintaa.

Kiinteistöstrategian laatimisen yhteydessä on aloitettu myös kiinteistökohtaisen pitkäntähtäimen ylläpidon suunnittelu. Kiinteistökohtainen toimenpideohjelma toimii käytännön työkaluna kiinteistöstrategian toimeenpanemisessa. Kiinteistökohtaisen toimenpideohjelman laadinnassa käytetään tarvittavissa määrin asiantuntija-apua.

Kiinteistökohtaisessa toimenpidesuunnitelmassa määritellään kiinteistökohtaisesti seuraavat asiat.

- Käyttötarkoitus
- Rakennusvuosi
- Pinta-ala
- Lämmitysmuoto

- Vuosittainen energiankulutus
- Tasearvo
- Kiinteistönhoidon menot
- PTS-toimenpideohjelma ja kuntoluokitus

AHTARIN KAUPUNKI
Rakennuskantanumerointi

Päivitetty
22.03.2023

Nro	Käyttötarkoitusluokka/ Kiinteistö:	Nro	Käyttötarkoitusluokka/ Kiinteistö:
	Sotekiinteistöt (Kp 7417)		**Kokoontumisrakennukset**
660	Punatulkku	7510	Keilahalli
661	Katajalinna	750	Pirkanlinna
662	Tukiasunto Honkala	751	Liikuntahalli
663	Mielenterv. Kunt. Asunnot	752	Puistola
664	Paloasema	753	Ajanottorakennus
		754	Kylpylä
	Asuinrakennukset	755	Mustikkavuoren huoltorakennus
	Erilliset pientalot	756	Uimakopit
715	OKT Linnustajantie	757	Urheilukentän huoltorakennus
		758	Ähtärihalli
	Kytketyt pientalot	759	Mustikkavuoren sauna
			Opetusrakennukset
720	Kaijan rivitalo	761	Otsonkoulu/Reppula
723	Myllymäen rivitalo	762	Myllymäen koulu
		764	Yläaste Lukio
	Asuinkerrostalot	765	Reppula/Olinkulma
		Kp 5152	Moduulitila Väistö 2020
725	Kaijanniemi		
726	Kuntakievari		**Teollisuusrakennukset**
727	Myllymäen terveystalo	770	Meijeri
		771	Pienteollisuushalli
729	**Osakehuoneistot**		
	- As.Oy Koulutie	773	Varasto (Jokkehalli)
	- As.Oy Leppäkangas	774	Yrittäjätie 7 halli
	- As.Oy Poutapuisto	775	Yrittäjätie 15 halli
	- As.Oy Pöyhösenrivi		
	- As.Oy Rantapellontie		**Muut rakennukset**
	- As.Oy Tapaninrinne	781	Kaijan sauna
	- As.Oy Alataival	783	Saukonniemi
	- As.Oy Satovalkama	784	Vanha kk:n koulu
730	Liikekeskus (Hannonen)	785	Moksun talo
	remontti 2021-2022	786	Moksun kahvio
731	Linja-autoasema	787	Moksun ulkorakennukset
732	Naava Chalet	788	Mini-Suomi
733	Kiinteistö Oy Sairaalanmäki	789	Pirkanpohja
	Toimisto- / Hallintorakennukset	790	Eläinlääkäritalo
735	Kaupungintalo	791	Toimela
		792	Shell
	Hoitoalan rakennukset	793	Leirikeskus
7401	Paja 66 (sorvitie 8)	794	Velinmaa (Ostolantie 23)
740	Ostolanhovi	795	Viljamakasiini
742	Töröntien pienkoti	7590	Paanahalli Mustikkavuori
743	Alastaipaleen kylätalo		
745	Vilkkilän päiväkoti		
747	Päiväkoti Tassula		
749	Otsonlinna		

Taulukko 2. Ähtärin kaupungin omistuksessa olevat rakennukset

4. SOTE-kiinteistöt (konserni)

Ähtärin kaupungin omistamat SOTE-kiinteistöt kuuluivat vuoden 2022 loppuun asti pääasiassa Kuusiolinnan kanssa tehtyyn palvelusopimukseen. Kuusiolinna jatkaa edelleen palveluntuottajana ainakin vuoden 2025 loppuun asti, mutta kiinteistöjen vuokralaiseksi on vaihtunut Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue 1.1.2023 alkaen.

Sote-kohteiden hallinnoissa tulee huomioida vuokra-asetuksen mukainen teknisen arvon määritys pääomavuokran summan määrittäjänä. Ähtärin kaupunkikonsernin täytyy seurata tiiviisti hyvinvointialueen päätöksentekoa ja osallistumaan neuvotteluihin, joilla mahdollistetaan toimintojen sijoittuminen Ähtäriin.

Kiinteistöstrategiassa on hyvä huomioida myös kiinteistöjen yhtiöittämisvelvoite 3-vuoden siirtymäkauden jälkeen. Ratkaisu yhtiöittämiseen tulee miettiä konsernitasolla, jotta siitä saadaan mahdollisimman kustannustehokas ja helposti johdettava järjestely.

Ähtärin kaupungin merkittävin SOTE-kohde on Kiinteistö Oy Ähtärin Sairaalanmäki. Vuodesta 2023 alkaen Ähtärin kaupunki on ollut kiinteistöyhtiön suurin omistaja hieman yli 50 % omistusosuudella. Toisen puolen kiinteistöyhtiöstä omistaa Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue. Kiinteistössä on pinta-alaa yli 17 000 ja näin ollen se on suurin kiinteistökokonaisuus koko Ähtärin kaupunkikonsernissa.

Mittavan kokonaisuuden tulevaisuuden vaihtoehtojen kartoittamiseksi kiinteistöyhtiön omistajat ovat perustaneet työryhmän. Työryhmän tarkoitus on laatia strategia/suuntaviivat miten kiinteistöä kehitetään ja mitä palveluja siellä jatkossa voidaan tuottaa. Työryhmän työskentely on aloitettu keväällä 2023.

5. Ähtärin kaupungin maa- ja vesialueet

Maa-alueiden osalta kaupungin tavoitteena on omistaa kaavateiden maapohjat ja metsäalueita, joilta on odotettavissa tuottoa. Myös virkistyskäytössä olevien maa-alauiden omistamin on tärkeä, jotta kuntalaisilla on käytössä virkistysalueita.

Kaupunki kartoittaa maata tapauskohtaisesti myös tonttien kaavoittamista varten, niin asuin kuin teollisuuskäyttöönkin. Mahdolliset ostopäätökset tehdään aina kaupunginvaltuuston asettamien linjausten mukaisesti.

Maa- ja vesialueiden taulukko liitteenä.

6. Ähtärin kaupungin kiinteistökehittämisen taloudelliset edellytykset

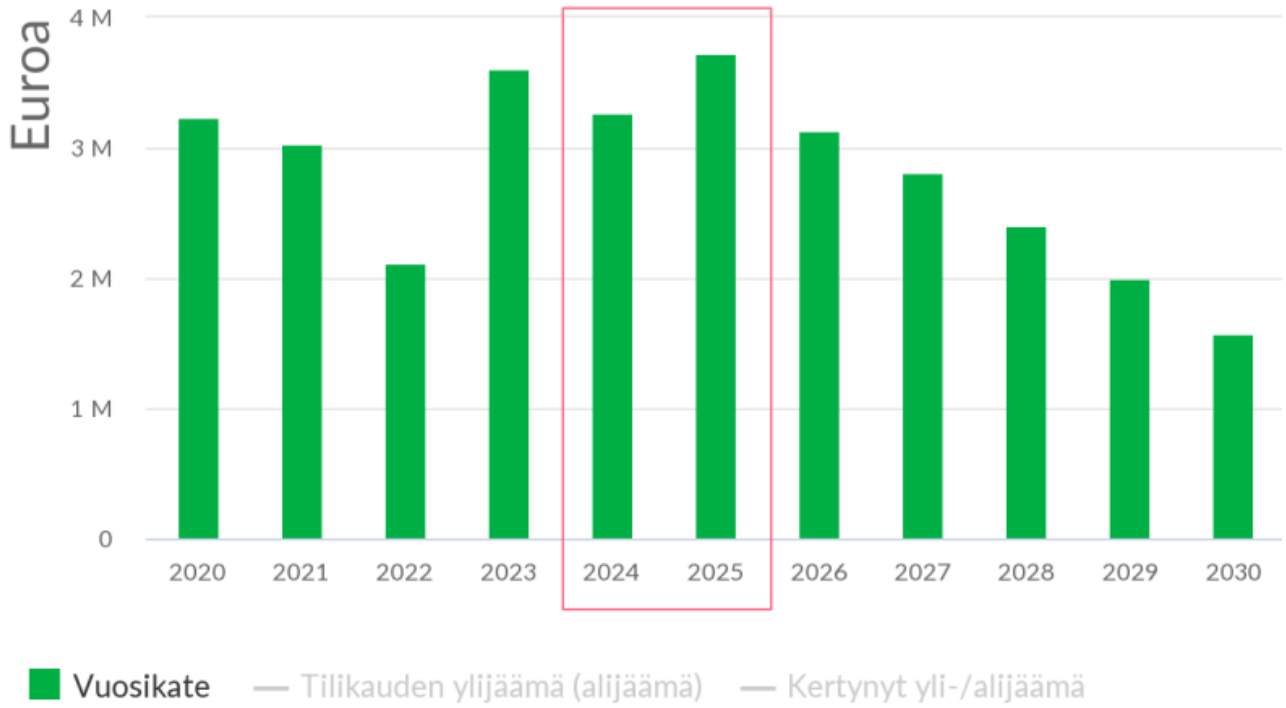
Tilojen kehittämisessä pyritään mahdollisimman suureen käyttöasteeseen, mataliin käyttökuluihin. Kehittämisellä pyritään ennakoimaan tulevaisuuden tilatarvekehitystä ja vastaamaan siihen oikea-aikaisesti ja kustannustehokkaasti. Määrätietoinen kiinteistöjen ylläpito pyrkii ehkäisemään korjausvelan syntymistä ja suuria kertainvestointeja. Tasainen investointimäärä mahdollistaa tasaiset poistot läpi rakennusten elinkaaren.

6.1 Kiinteistöjen korjausinvestoinnit ja niiden taloudelliset edellytykset

Peruskorjausinvestointien määrittämisen apuna käytetään pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelmaa. Tämän lisäksi hyödynnetään investointihistoriaa kirjanpidosta. Kaikki lähtötiedot tuodaan kiinteistöjohtamisen järjestelmään, joka seuraa investointitarvetta rakennuksen käyttötyyppiin perustuvien olettamuksien avulla.
Tilapalvelun vastuulla on pitää järjestelmä ajan tasalla, jotta tiedolla johtaminen on mahdollista kiinteistöasioissa. Kiinteistökantaa tulee päivittää muutaman kerran vuodessa ja tehdyt toimenpiteet tulee listata järjestelmään.
Seuraavan vuoden talousarviota tehdessä peruskorjausinvestointien pohjana käytetään maakuntientilakeskuksen kiinteistöjohtamisjärjestelmän ehdotuksia yhdistettynä tilapalvelun ja kiinteistöhuollon omiin havaintoihin.
Kaupungin taloudelliset tunnusluvut asettavat reunaehtoja korjausinvestoinneille ja näin ollen tarkka suunnitelmallisuus on korjausinvestointien toteuttamisen edellytys.

Ähtärin kaupunki on teettänyt talouden painelaskelmat keväällä 2022. Painelaskelmissa on arvioitu Ähtärin kaupungin talouden investointien kestävyyttä. Laskelmat on tilattu Inspira Oy nimiseltä yritykseltä.

Ähtärin kaupungin vuosikate, josta investointien poistot maksetaan, on pyörinyt noin 2–3 miljoonan euron välillä. Alla näkyvässä kuvaajassa on nähtävissä suurien investointien aiheuttama paine vuosikatteeseen vuodesta 2026 alkaen.

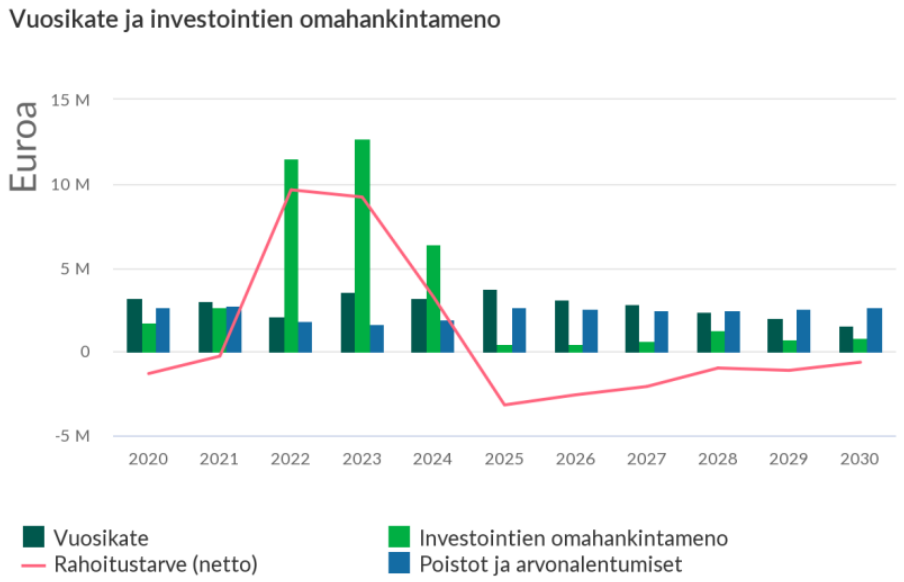


Kuva 1. Vuosikatteen kehitys (Ähtärin kaupungin tilaama talouden painelaskelma, Inspira Oy)

Laskelmassa on arvioitu investointitarpeeksi vuosille 2025–2026 noin 600 000 €. Tämä on selvästi alempi, kuin vuosittainen poistojen keskiarvo. Uudet valmistuvat rakennukset, kuten perusopetuksen uusi koulurakennus 5-vuoden takuuajalla mahdollistavat hetkellisesti selvästi alemman investointitason peruskorjauksiin alkuvuosina.

Pidemmällä aikavälillä tarkasteltuna investointitaso olisi saatava nostettua lähemmäs vuosittaisia poistoja, jolloin varmistetaan, ettei korjausvelkaa pääse syntymään. Sopivan investointitason määrittelyssä tulee kuitenkin tiedostaa, että kiinteistökanta on pienenemässä purettavien kohteiden ansiosta. Tällöin alas kirjattujen kiinteistöjen poistot poistuvat ohjelmasta.

Arvio sopivasta keskiarvollisesti kiinteistöjen investointimäärästä on laskelmien pohjalta arvioituna 1,0–1,25 miljoonan välille vuoden 2030 jälkeen. Kyseisellä korjausinvestointimäärällä korjausvelan syntyminen pystytään arvion mukaan estämään.



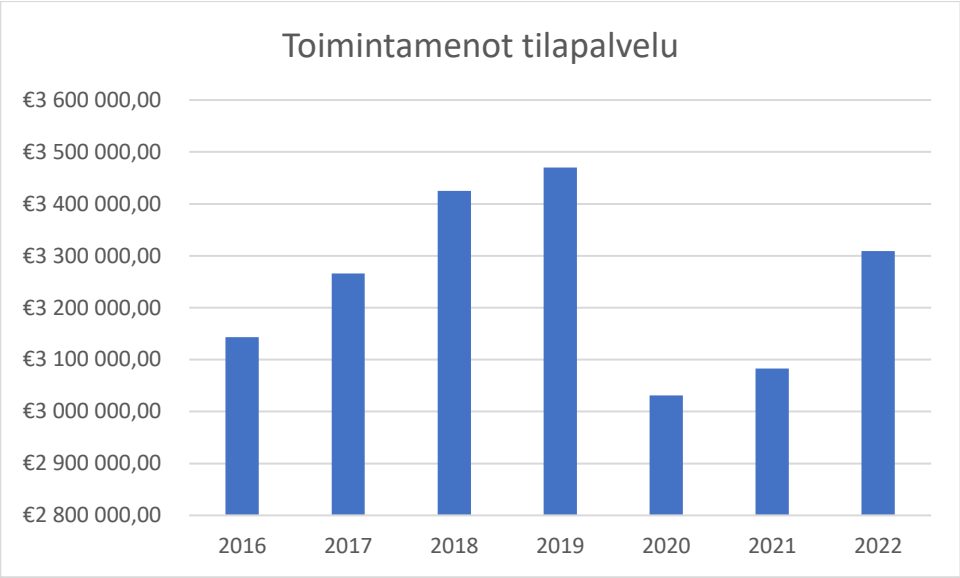
- Rahoitustarve 2022-2030 aikana noin 8,3 milj. euroa.
- Investointien suhde poistoihin vuodesta 2025 alkaen on erittäin matala, joka tarkoittaa Ähtärin omaisuuden rapistumista ja korjausvelan määrän kasvamista.
- Investointien olisi vastattava pitkällä aikavälillä poistoja, jotta omaisuus säilyy hyvässä kunnossa.

Kuva 2. Investointien ja poistojen suhde (Ähtärin kaupungin tilaama talouden painelaskelma, Inspira Oy)

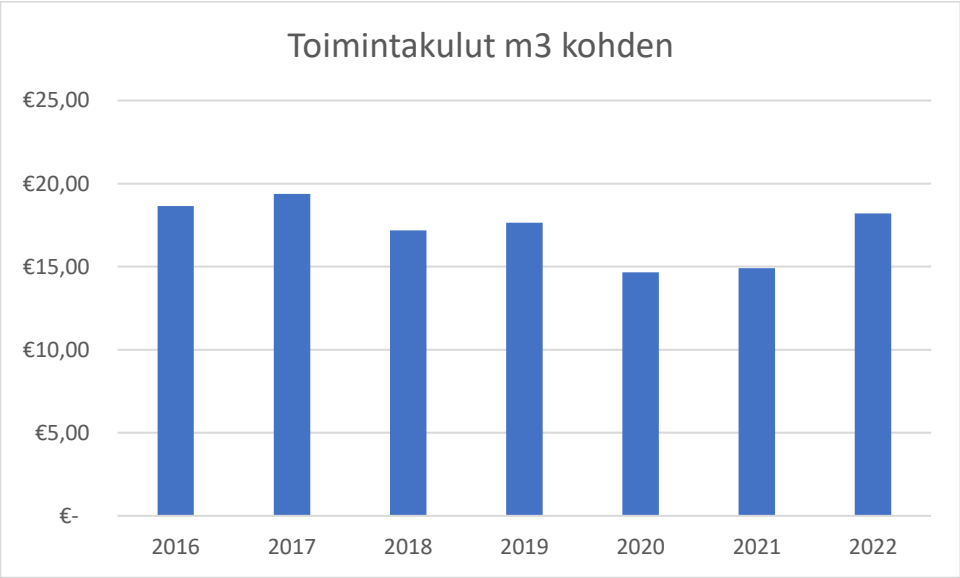
6.2 Kiinteistöjen vuosiylläpidon taloudellisuus

Peruskorjausten lisäksi kiinteistöjen elinkaaren aikana niihin kohdistuu merkittävä määrä yleishuollollisia toimenpiteitä, puhtaanapitoa ja pieniä korjauksia. Nämä edellä mainitut kulut maksetaan tilapalvelun vuosittaisesta käyttötalouden budjetista ja kulut edelleen laskutetaan sisäisen vuokran yhteydessä.

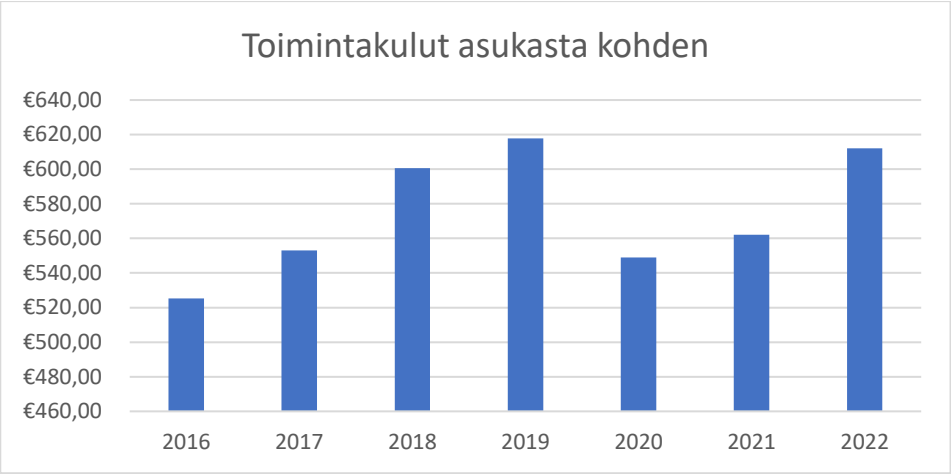
Tarkastelussa voidaan verrata kuluja kaupungin omistamien kiinteistöjen tilavuuteen, sekä asukaslukuun. Tilapalvelun kuluissa on mukana myös siivoustoiminta. Vuodesta 2023 alkaen se on eriytetty omaksu kustannuspaikaksi.



Taulukko 3. Kiinteistön ylläpidon kustannuskehitys 2016–2022



Taulukko 4. Kiinteistön ylläpidon kustannuskehitys 2016–2022, m3 kohden



Taulukko 5. Kiinteistön ylläpidon kustannuskehitys 2016–2022, asukasta kohden

Vuosi	Toimintamenot	Tilavuus	Asukasluku	€/m3	€/asukas
2016	3 143 311,00 €	168578	5985	18,65 €	525,20 €
2017	3 266 108,00 €	168578	5906	19,37 €	553,02 €
2018	3 424 937,00 €	199322	5703	17,18 €	600,55 €
2019	3 470 094,00 €	196653	5616	17,65 €	617,89 €
2020	3 031 281,00 €	206807	5522	14,66 €	548,95 €
2021	3 082 722,00 €	206807	5484	14,91 €	562,13 €
2022	3 309 400,00 €	181807	5406	18,20 €	612,17 €

Taulukko 6. Yhteenveto toimintakuluista vuosina 2016–2022

Taulukoista on huomattavissa, että vuosittain on esiintynyt jonkin verran vaihtelua johtuen esimerkiksi väistötiloista. Verratessa naapurikaupunki Alavuden tilinpäätökseen lukuja, jossa huomioidaan sekä siivous, että tilapalvelu on Alavudella kokonaiskustannus asukasta kohden noin 525 € vuodessa.

Ähtärissä on tiedossa tiukat talouden vuoden, joten kiinteistöstrategiassa tulee asettaa ensisijaiseksi tavoitteeksi vakiinnuttaa m3 kohtainen kustannus noin 15 € /m3. Pidemmän aikavälin tavoitteena voidaan pitää tilapalvelun kulujen asettumista 500 € per asukas.

7. Ähtärin kaupunkikonsernin vuokra-asuminen

7.1 Asumisen kokonaisuus

Kaupungilla on vastuu alueensa asumisen kokonaisuudesta (maankäyttö, asuminen, liikenne ja palveluelinkeinot), erityistarpeiden huomioimisesta, asuinalueiden elinvoimaisuudesta sekä asukkaiden osallisuuden ja aktiivisuuden tukemisesta. Yhteistyö kaupunkikonsernin sisällä on kiinteä osa kaupungin onnistunutta asuntopolitiikkaa, ja kaupunki on asettanut omistamilleen kiinteistöosakeyhtiöille selkeät vastuut ja tehtävät yhteisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Vuorovaikutus asukkaiden, yhteisöjen ja kaupungin kanssa kannustaa ja tukee kaikkia osapuolia toimimaan paremman asuinympäristön puolesta.

7.2 Kaupungin omistamat asunnot ja niiden hallinnointisopimus

Kaupungin ja Koy Ähtärin Vuokratalojen välinen hallinnointisopimus käsittää Ähtärin kaupungin omistamien erillisten vuokra-asuntojen markkinoinnin, asunnonvälityksen, vuokrasopimusten allekirjoittamisen, asuntotarkastukset, vuokrien ja käyttömaksujen hinnankorotukset, laskutuksen, maksumuistutukset, haasteet, jälkiperinnän ja muut normaaliin asuntojen hallinnointiin liittyvät toimet.

Tilaus sisältää myös asuntojen kunnon ja kiinteistönhuollon laadun tarkkailua ja korjaustoimenpiteiden suunnittelua tarpeen mukaisesti. Koy Ähtärin Vuokratalot voi halutessaan käyttää teknisen osaston ulkopuolisia palveluntuottajia harkintansa mukaan palvelujen tuottamiseen.

Sopimuksen myötä kaupunki on siirtänyt kaikki sille kuuluvat asuntoihin liittyvät sopimukset Koy Ähtärin Vuokrataloille hallinnoitavaksi. (laskutus, perintä, kiinteistönhuolto jne). Koy Ähtärin Vuokratalot tilittää kuukausittain jälkikäteen asunnoista perimänsä tulot Ähtärin kaupungin ilmoittamalle pankkitilille.

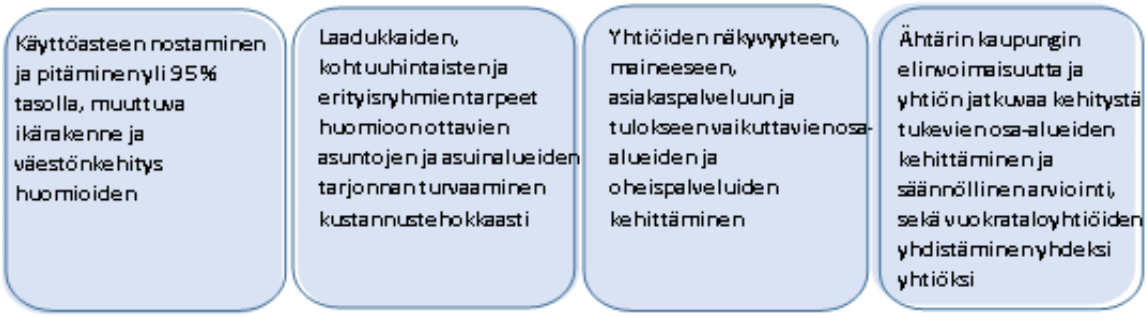
7.3 Ähtärin Vuokratalot Oy:n strategia & visio

Ähtärin kaupungin 100 % omistamien kiinteistöosakeyhtiöiden keskeiset tavoitteet hyväksyttiin yhtiöiden hallitusten yhteisessä kokouksessa 18.11.2021, ja esitellään tässä Ähtärin Kiinteistöosakeyhtiöiden Strategia 2022–2030 dokumentissa.

Ähtärin kaupunki omisti 30.6.2021 joko suoraan tai välillisesti konsernin vuokrataloyhtiöiden kautta yhteensä 225 vuokra-asuntoa. Näistä kaupungin suoraan omistamia on 30, Kiinteistö Oy Ouluveden 29 ja Kiinteistö Oy Ähtärin Vuokratalojen 166.

Visio ulottuu vuoteen 2030 saakka, luoden pohjan koko kaupunkikonsernin yhteisille asuntotavoitteille. Strategian tavoitteena on varmistaa riittävä määrä laadullisesti korkeatasoisia, monipuolisia, hinnaltaan kohtuullisia ja erityisryhmien tarpeet huomioon ottavia vuokra-asuntoja ähtäriläisille. Strategian keskeisin tavoite oli koota kaikki kaupunkikonsernin asumiseen ja kiinteistöjen vuokraamiseen liittyvät palvelut yhden yhtiön alle, yhtenäistää niiden hajautunut organisaatiorakenne ja toimivaltasuhteet, ja mahdollistaa omistajan ja kiinteistöosakeyhtiöiden välinen tehokas yhteistyö. Tämä saavutettiin heti ensimmäisenä vuotena Koy Ouluvesi ja Koy Ähtärin Vuokratalot yhtiöiden fuusion myötä 31.12.2022. Uuden yhtiön nimenä on Koy Ähtärin Vuokratalot.

7.4 Ähtärin Vuokratalojen keskeiset tavoitteet



Strategia ottaa kantaa niihin keinoihin, joita kaupungilla on käytössään hyvän ja laadukkaan kaupunkiympäristön luomisessa nyt ja tulevaisuudessa.

8. Matkailu-alueen konserniyhtiöiden kiinteistölinjaukset

Ähtärin matkailualueella toimii kaksi kaupunkikonserniin kuuluvaa yhtiötä, jolla on suuria kiinteistöomistuksia. Yhtiöt ovat Hotelli Mesikämmen ja Ähtäri Zoo.

Hotelli Mesikämmen on tunnettu ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus. Hotelliin on kertynyt huomattava korjausvelka vuosikymmenten aikana. Kuntotutkimuksien perusteella nykyisten majoitussiipien korjaaminen alkaa olemaan haastavampaa ja kalliimpaa, kuin täysin uusien majoitusrakennusten rakentaminen. Haasteena uuden suunnittelussa on ollut voimassa oleva asemakaava, joka asettaa huomattavia rajoituksia alueelle rakentamiselle. Kaavamuutos on käynnissä ja sen valmistuttua yhtiöllä on laajemmat mahdollisuudet miettiä uudisrakentamista joka omatoimisesti tai kiinteistöinvestorin toimesta. Hotellirakennuksen modernisointi on kiinteistöstrategisesti hotellin tärkein tavoite.

Ähtäri Zoolla on hallussaan koko kaupunkikonsernitasolla tarkasteltuna merkittävä kiinteistöomaisuus. Vuonna 2018 avattu Pandatalo on hankittu leasing rahoituksella. Pandatalossa on tärkeä varmistaa, että kiinteistö palvelee matkailutoimintaa ja eläinpuiston liiketoimintaa sen koko leasing kauden ajan ja toki myös tämän ajanjakson jälkeen. Kiinteistönylläpidolla on tärkeä varmistaa, että kiinteistö pysyy leasing sopimuksen edellyttämässä kunnossa. Pandatalo on myös selkeä kiintopiste eläinpuistoon saavuttaessa, joten sen ylläpidon täytyy olla selkeästi johdettua ja suunnitelmallista.

9. Ähtärin Energia- ja Veden kiinteistölinjaukset

Ähtärin Energia- ja Vedellä on etenkin kiinteistöjen teknisen arvon pohjalta tarkasteltuna merkittävä kiinteistöomaisuus hallussaan. Kiinteistöt koostuvat lämpölaitoksesta, varavoimalaitoksesta, jäteveden puhdistamosta, sekä siihen liittyvästä varastohallista. Nykyinen lämpölaitos alkaa pikkuhiljaa lähestymään elinkaarensa loppuaan ja tämän vuoksi yhtiö onkin aloittanut suunnitelman uuden lämpölaitoksen rakentamisesta vuoden 2030 paikkeilla. Uuden lämpölaitoksen rakentaminen perustuu yhtiön 2022 määriteltyyn energiastrategiaan. Ratkaistavaksi jää tämän jälkeen nykyisen lämpölaitoksen kohtalo ja jatkokäyttö.

Jäteveden puhdistamolla on kaksi osiota. Vanha- ja uusiosio. Näistä uudempi osio ei vielä lähitulevaisuudessa tarvitse toimenpiteitä, mutta vanhalle puolelle on tiedossa saneerausta seuraavan viiden vuoden kuluessa.

Yhtiölle on valmistunut vuonna 2022 varastohalli. Varastohalli on mahdollistanut vuokrahalleista luopumisen, minkä avulla yhtiön vuokrakuluja on saatu laskettua ja toimintaa keskitettyä yhdelle tietylle alueelle.

Kiinteistötunnus	Nimi	Pinta-ala kaupunki
989-402-1-99	AHOPELTO	960
989-406-25-7	AINOLA	2000
989-407-15-170	ALA-JUSSILA	1481100
989-402-1-49	ALANKO	600
989-402-1-289	ANHIMI	4360
989-402-14-3	ASEMAN KOULU	6500
989-406-9-89	ASEMAPUISTO	11475
989-402-1-419	AUTO-ALA	9774
989-402-1-100	BORGMAN	1554
989-406-3-124	CNC-SORVAUS	1940
989-406-7-456	HAKALA	6075
989-402-1-374	HANKOLA	4573
989-402-1-350	HANKOLANRINNE	30580
989-406-7-384	HIIHTOMAA	39850
989-406-60-52	HILLA	0
989-406-60-56	HIRVI	0
989-406-3-62	HÖMMÖ	102104
989-402-4-93	INHANVARASTOT	180400
989-406-7-381	ISOTARHA	5840
989-406-13-30	JUNILA	65000
989-406-7-363	JUNTTINOTKO	21312
989-406-60-1	KAARI	0
989-406-3-181	KAARLA	895
989-406-7-333	KAAVAPELTO	37544
989-406-7-387	KAAVAPÖYHÖNEN	9536
989-406-3-152	KAIJANKULMA	9985
989-406-7-255	KAKKOSPUISTO	4490
989-406-7-436	KAKSOSET	6415
989-402-4-234	KALARANTA	10850
989-402-4-67	KANSAKOULU	21200
989-402-1-375	KANTALAN VANHA METSÄ	10705
989-402-4-326	KARHUNKIERROS	66600
989-406-7-254	KAUKORANTA	23580
989-406-60-61	KAURALA	0
989-406-19-23	KESKUSTA	6190
989-406-9-109	KESKUSTIET	70610
989-407-2-99	KETTUMÄKI	30000
989-402-1-315	KIRKKOHAKA	19960
989-404-15-35	KISAKENTTÄ	15400
989-402-1-94	KIVIKKO	1300
989-406-4-50	KOIVURANTA	2000
989-406-60-58	KOPPELO	0
989-406-60-45	KOSKELO	0
989-402-15-10	KOULU 1	3500
989-409-15-41	KOULUNRANTA	8720
989-406-9-86	KUNNANTUPA	6200
989-402-1-66	KUNTALA	2400
989-402-3-287	KUUKKELI	1540
989-406-60-4	KUUKKELI	0
989-406-65-0	KUUSELA	5050
989-402-1-286	KUUSIKKO	284100
989-406-7-139	KYDÖNSYRJÄ	1700
989-406-16-8	KYTTÄ	10710
989-402-1-277	KÖRKKÖ	2130
989-402-3-27	LAHDENRANTA	25630
989-402-15-34	LAIDUNALUE	12389
989-406-7-374	LAMMENRANTA	18705
989-406-13-108	LARJAN PUMPPAAMO	500
989-406-35-2	LEIKKIPUISTO	2630
989-406-60-17	LEINIKKI	0
989-406-6-206	LINTUMAA	4699
989-406-27-2	LISÄALUE	2410
989-402-3-327	LISÄ-SARA-AHO	9030
989-406-7-69	LISÄTARHA	5000
989-406-7-379	LISÄTARHA 1962	3400
989-406-7-380	LISÄTARHA 1966	11655
989-406-25-3	LUUKONMÄKI	2440
989-402-1-356	MAANKAATOPAIKKA	102050
989-407-3-179	MASTOALUE	157000
989-402-9-88	MATTILANTIE	2112
989-406-7-91	MEIJERI II	2020
989-406-7-119	MEIJERI III	250
989-406-7-96	MEIJERI III	100
989-402-4-220	MEKKOKALLIO	841562
989-406-60-53	MESIMARJA	0

989-402-3-282	METSO	1640
989-406-60-57	METSO	0
989-406-4-126	METSOLA	64800
989-402-1-16	MIMMILÄ	2700
989-402-4-267	MINISUOMI	325382
989-402-4-183	MOKSU	540350
989-402-4-194	MOKSUNNIEMENTIE	3380
989-402-4-199	MOKSUNRANTA	38660
989-405-2-72	MOKSUNTIE	5900
989-2-9901-1	MOKUNNIEMI TIET	55485
989-406-7-286	MUKULA	205
989-406-7-368	MUSTIKKALEHTO	2670
989-406-7-325	MUSTIKKARINNE	4345
989-406-7-433	MUSTIKKAVUORI	503180
989-406-60-24	MÄNTYLÄ	0
989-406-6-132	MÄNTYNIEMI	804
989-402-4-102	NEUVOLA	2500
989-406-3-145	NIEMELÄ	472775
989-406-3-161	NIEMI	96830
989-406-3-73	NUORTENRANTA	36121
989-406-3-105	NUORTENRANTA II	104697
989-406-60-70	OHRALA	0
989-406-80-0	OIKOPOLKU	318
989-406-27-9	OIKOTIE	6500
989-406-9-95	OPINAHJO	38650
989-406-19-39	OPINTO	61671
989-406-14-0	PALOTURVA	400
989-406-13-22	PAPINAHO	13260
989-406-7-246	PELTOPUISTO	710
989-406-7-63	PELTORANTA	4190
989-406-60-55	PEURA	0
989-406-3-126	PIENTEOLLISUUSTALO	3070
989-406-55-1	PIRKANLINNA	3250
989-406-60-69	POHJANRIIHI	0
989-406-7-367	PORTINPERÄ	1760
989-406-19-31	PUISTO	8140
989-406-7-220	PUMPPAAMO	64900
989-401-1-155	PUTKITORAKKA	40170
989-402-3-286	PYY	1430
989-406-60-38	PYY	3348
989-406-7-390	PYYRELÄ	2324
989-402-1-317	PÖKKELÖHAKA	19995
989-406-47-65	RAJATAPIO	0
989-406-4-49	RANTA	10000
989-402-4-236	RANTAKALLIO	74530
989-406-7-453	RANTAPUISTO	15158
989-406-7-448	RANTATIE	1233
989-406-9-87	RAUTATIEPUISTO	3293
989-403-3-168	RENTUKKA	85700
989-402-3-285	RIEKKO	1490
989-406-60-37	RIEKKO	0
989-406-72-0	RIEPULA	54847
989-406-60-68	RIIHELÄ	181366
989-406-27-6	RIIKKULA	2690
989-406-27-22	RINNETIE	3780
989-406-19-26	RIVI	33353
989-406-60-13	RUUSU	0
989-401-2-27	RÄTYKKÄ	19000
989-406-24-3	SAHA	12164
989-406-9-97	SAHANPUISTO	7320
989-406-7-393	SALMENTIE	11885
989-406-7-6	SALMI II	1345
989-406-3-17	SAUKONNIEMI	18000
989-406-60-40	SINISORSA	0
989-406-60-2	SUORA	0
989-402-9-166	SUOSARKA	288231
989-402-1-50	TAKALA	2200
989-402-31-0	TALASRANTA	28878
989-406-7-293	TAPIO	60000
989-406-60-43	TAVI	0
989-402-3-283	TEERI	1480
989-402-1-366	TEOLLISUUS I	78660
989-406-3-162	TERVALA	223776
989-406-23-1	TORI	2390
989-406-60-29	TUOMELA	0
989-406-19-30	TYÖ	830

989-406-7-292	TÖRÖNMÄKI	70550
989-401-21-0	UIMARANTA	13900
989-406-9-91	URHEILUKENTTÄ	0
989-407-15-86	URHEILUKENTTÄ	9300
989-402-1-170	URHEILUPUISTO	5850
989-402-1-427	UUSI-KANTALA	12043
989-406-63-15	UUSI-TAPIOLA	422375
989-402-4-266	VAIHTOMOKSU	332577
989-406-60-54	VALOKKI	0
989-407-8-107	VANHAKAATOPAIKKA	42137
989-402-4-75	VARPUSLINNA	7800
989-406-60-60	VEHNÄLÄ	0
989-406-9-88	VELINMAA	12333
989-406-6-29	VESALA II	6751
989-407-1-106	VESIPAIKKA	4350
989-402-1-171	VIERTOTIE 3	2800
989-406-7-437	VILJAMI	6157
989-406-7-65	VILLELÄNTARHA	16871
989-406-7-337	VIRTAINTIEALUE	35747
989-406-60-18	VUOKKO	0
989-406-7-7	VUORELA	5830
989-406-7-51	VUORI	200
989-406-7-52	VUORI II	200
989-406-7-43	VUORI III	2500
989-406-7-49	VUORI IV	15120
989-402-1-114	VÄINÖLÄ	5000
989-406-35-7	YLÄASTE	15377
989-402-1-398	YRITTÄJÄNKUJA	5285