

**19 § KIINTEISTÖSTRATEGIAN HYVÄKSYMINEN / KIINTEISTÖSTRATEGIAN LAATIMINEN**

Tekninen lautakunta 5.9.2013 § 68

Valmistelija tekninen johtaja

LIITE: Kiinteistöjen perustiedot

Kiinteistöjen käyttösuunnitelman / kiinteistöstrategian laatiminen on ollut tilapalvelujen toiminnallisissa tavoitteissa jo vuonna 2010. Teknisen toimen henkilöstövaihdoksista johtuen suunnitelman laatiminen on viivästynyt.

Nivalan kaupungin omistuksessa on erilaisia rakennuksia 50 kpl. Hoitoalan rakennuksia 19 kpl, opetusrakennuksia 14 kpl, kokoontumisrakennuksia 5 kpl, varastorakennuksia 3 kpl, asuinrakennuksia 2 kpl, toimisto- ja hallintorakennuksia 1 kpl sekä muita rakennuksia 6 kpl. Asunto- ja kiinteistöosakkeita kaupungin omistuksessa on 6 kpl.

Kiinteistöstrategialla määritetään suuntaviivat Nivalan kaupungin kiinteistöjen ylläpidolle alkaen tarvittavista investoinneista kiinteistöjen kunnossapitoon ja kiinteistöhoitoon saakka.

Teknisen johtajan esitys

Käynnistetään kiinteistöstrategian laatiminen, ja valitaan ohjausryhmä strategian laadintaa varten.

Päätös

Lautakunta yksimielisesti päätti käynnistää kiinteistöstrategian laadinnan.

Ohjausryhmään valittiin tekninen johtaja, kiinteistöpäällikkö, sivistyslautakunnan puheenjohtaja Irja Erkkilä, kaupunginhallituksen edustaja Mikko Päivärinta, sivistystoimenjohtaja Riitta Viitakangas, teknisen lautakunnan edustajina Taimo Honkala, Miia Päivärinta, Merja Pajukoski ja Timo Perkkiö sekä sivistyslautakunnan edustaja Jukka Korkiakoski.

Kaupunginhallituksen ja -valtuuston puheenjohtajilla sekä kaupunginjohtajalla on läsnäolo-oikeus ohjausryhmässä.

Toimikunnan puheenjohtajana toimii Taimo Honkala ja varapuheenjohtajana Irja Erkkilä.

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa:

Miia Päivärinta poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 20.00.

---

Tekninen lautakunta 8.5.2014 § 31

Valmistelija tekninen johtaja

Liite: Kiinteistöstrategia ehdotus

Kiinteistöstrategia työryhmä on kokoontunut 8.10.2013 – 24.3.2014 välisenä aikana viisi kertaa. Työryhmälle on esitelty kaupungin kiinteistökanta, joista osaan on tutustuttu myös käytännössä kahdella eri kiinteistökierroksella. Työryhmän jäsenten on ollut myös mahdollista tutustua koulukiinteistöihin sivistyslautakunnan järjestämällä koulukierroksella kuluneen talven aikana. Työryhmässä on määritelty strategian sisältö, joka on rajattu koskemaan kaupungin omistamia rakennuksia. Työryhmässä käytyjen keskustelujen perusteella on laadittu strategia luonnos, josta on jatkokokouksissa kehittynyt liitteenä oleva kiinteistöstrategiaehdotus.

Työryhmän työskentelyn yhteydessä on myös linjattu tarve päivittää kiinteistöstrategia valtuustokausittain.

Teknisen johtajan esitys

Tekninen lautakunta hyväksyy kiinteistöstrategia ehdotuksen ja esittää sitä edelleen hyväksyttäväksi kaupunginhallitukselle ja –valtuustolle.

Päätös

Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

---

Kaupunginhallitus 19.5.2014 § 101

Oheismateriaali: Kiinteistöstrategia.

Kaupunginjohtajan esitys

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä kiinteistöstrategia ehdotuksen ja esittää sitä edelleen hyväksyttäväksi kaupunginvaltuustolle.

Päätös

Tekninen johtaja Jouni Hautala saapui kokoukseen kello 15.40.

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa:

---

Hän selvitti asiaa kaupunginhallitukselle.

Yksimielisesti hyväksyttiin.

---

Kaupunginvaltuusto 27.5.2014 § 19

**Liite:** Kiinteistöstrategia.

Päätös

Tekninen johtaja Jouni Hautala selvitti asiaa valtuustolle.

Yksimielisesti hyväksyttiin.

OTE:

Tekninen lautakunta

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa:

2014

# Nivalan kaupungin kiinteistöstrategia



Tekninen toimi

Nivalan kaupunki

Tekninen lautakunta 8.5.2014

## Sisällysluettelo

<b>1. Johdanto</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Omistusstrategia</b> .....	<b>4</b>
2.1 Nivalan kaupungin palvelutuotannon käytössä olevat toimitilat .....	4
2.2 Tilaresurssien tuottamisen eri vaihtoehdot .....	5
2.2.1 Omistaminen.....	5
2.2.2 Vuokraus .....	6
2.2.3 Elinkaarimalli.....	6
<b>3. Kiinteistöjen arvon määrittäminen</b> .....	<b>7</b>
3.1 Arvon määrittämisen periaatteet.....	7
3.1.1 Kiinteistön nykyarvon kehitys.....	7
3.1.2 Kiinteistöjen teknisen arvon laskenta.....	8
3.1.3 Kiinteistöjen nykyarvot ja korjausvastuut.....	9
3.1.4 Kiinteistöjen korjausaste % .....	10
<b>4. Kiinteistöjen ryhmittely</b> .....	<b>11</b>
4.1 Kiinteistöjen ryhmittely taulukko .....	12
<b>5. Vuokrien määrittäminen</b> .....	<b>13</b>
5.1 Sisäiset vuokrat .....	13
5.2 Ulkoiset vuokrat .....	13
5.3 Asuntojen vuokraus .....	13
<b>6. Kiinteistöjen hoito ja ylläpito</b> .....	<b>14</b>
6.1 Hallinnollinen hoito ja ylläpito .....	14
6.2 Tekninen hoito ja ylläpito .....	14
6.3 Energiatarkastelut.....	14
6.4 Siivous .....	14
<b>7. Uusien toimitilatarpeiden toteuttaminen</b> .....	<b>15</b>
7.1 Uusien toimitilainvestointien tarve .....	15
7.2 Investointihankkeen prosessit.....	15
<b>8. Yhteenveto</b> .....	<b>16</b>

## 1. JOHDANTO

Nivalan kaupungissa on pitkään käyty keskustelua kiinteistöstrategian tarpeesta tilojen käytön hallinnan työkaluna. Kiinteistöstrategian laatiminen on kirjattu myös tilapalveluiden toiminnallisiin tavoitteisiin valtuuston hyväksymässä talousarviossa ja taloussuunnitelmassa. Tekninen lautakunta päätti käynnistää kiinteistöstrategian laatimisen syksyllä 2013 valitsemalla ohjausryhmän strategian laadintaa varten. Kiinteistöstrategia rajataan koskemaan kaupungin omistuksessa ja käytössä olevia toimitiloja.

Kaupungin omistamat toimitilat muodostavat merkittävän osuuden kaupungin varallisuudesta, minkä lisäksi tilat ja niihin liittyvät palvelut ovat välineitä palveluiden tuottamiseen. Tavoitteena on etsiä ja määritellä taloudellisesti ja toiminnallisesti tehokkaita ratkaisuja tilapalveluiden tuottamiseen.

Nivalan kaupungilla kiinteistöistä vastaa tilapalvelu, joka on teknisen toimen yksi tehtäväalue. Tilapalveluiden tehtäväalueen esimiehenä toimii kiinteistöpäällikkö. Kiinteistöpäällikön alaisuudessa on tällä hetkellä kolme rakennusammattimiestä ja neljä kiinteistönhoitajaa sekä yksi kiinteistönhoitajan oppisopimuskoulutuksessa. Rakennusammattimiehet hoitavat kaupungin omana työnä tehtävää kiinteistöjen kunnossapitoa, jolla pyritään tilojen toiminnallisen ja teknisen tason säilyttämiseen. Kiinteistönhoitajat suorittavat päivittäistä kiinteistöjen ylläpitoa, jossa on keskeisenä talotekniikan toiminnasta ja siihen liittyvästä automaatiosta vastaaminen.

Pitkään jatkunut taloudellinen niukkuus kuntataloudessa yleisesti on vaikuttanut käytettävissä oleviin resursseihin myös tilapalveluiden tuottamisessa.

Oman haasteensa tilapalveluiden toimintaan tuovat ylikunnallisille toimijoille, kuten pelastuslaitokselle ja peruspalvelukuntayhtymä Kalliolle tuotettavat tilapalvelut. Ulkopuolisille toimijoille tuotettavissa tilapalveluissa joudutaan reagoimaan muuttuviin tarpeisiin, joita koskevat päätökset tapahtuvat kaupungin oman organisaation ulkopuolella. Edelleen toimitilaratkaisujen pitemmän aikavälin suunnittelun vaikeusastetta lisäävät tällä hetkellä esillä olevat kuntarakenteen sekä sosiaali ja terveystalouden mahdollisten muutosten vaikutukset.

Tilapalvelujen toiminnassa tuleekin yhtenä tärkeänä asiana korostumaan toimiva yhteistyö niin kaupungin omien toimialojen kanssa kuin myös ulkopuolisten toimijoiden kanssa, joille tilapalveluja tuotetaan.

## 2. OMISTUSSTRATEGIA

### 2.1 Nivalan kaupungin palvelutuotannon käytössä olevat toimitilat

Tilinro	Käyttötarkoituspäälouokka / Kiinteistö	Hallinnassa	Rak.v.	Brm2	Rm3
<b>1.</b>	<b>Asuinrakennukset 2 kpl</b>			<b>111</b>	<b>344</b>
7404	Malilan mökki	Tekn. / 1 as.	-64	56	179
7415	Asunmaantie 1 (Lepistö)	Tekn. / 1 as		55	165
<b>2.</b>	<b>Hoitoalan rakennukset 15 kpl</b>			<b>14748</b>	<b>57258</b>
7420	Hammashoitola	PPKY Kallio	77-85	231	863
7421	Eläinlääkärintalo	PPKY Kallio	-59	257	1044
7423	Terveyskeskus	PPKY Kallio	55-87	6111	25685
7424	Kotikeskus	PPKY Kallio	78-96	2350	6952
7425	Karvoshoivi	Yrittäjä	-29	1182	5800
7426	Knuutinpuhdon päiväkot	PPKY Kallio	-78	326	1000
7427	Peltopuiston päiväkot	PPKY Kallio	-82	811	2820
7428	Pirttirannan päiväkot	PPKY Kallio	-87	506	1730
7429	Päiväkot Metsätähti	Yrittäjä	-87	132	384
7430	Päiväkeskus	PPKY Kallio	-89	483	1810
7431	Tarhin toimintakeskus	PPKY Kallio	-90	364	1100
7435	Nokelan päiväkot	PPKY Kallio	.03	804	3270
7440	Jukola	PPKY Kallio	-81	161	410
7478	Vilkunan Päiväkot	PPKY Kallio	-59	900	3760
7479	Päiväkot Tuulentupa	Yksityinen	-98	130	630
<b>3.</b>	<b>Toimisto- ja hallintorakennukset 1 kpl</b>			<b>4690</b>	<b>15800</b>
7441	Kaupungintalo	Hallinto	-84	4690	15800
<b>4.</b>	<b>Kokoontumisrakennukset 5 kpl</b>			<b>3761</b>	<b>14322</b>
7450	Kirjasto-musiikkiopisto	Sivistys	-87	2122	8226
7452	Taidetalo	Tekninen	-57	181	808
7422	Sos.terv. palvelun talo	Tekninen	-72	231	638
7455	Pyssyhovi	Liikuntakeskus	-95	600	1810
7456	Squash-halli	Tekninen	-81	627	2840
<b>5.</b>	<b>Opetusrakennukset 14 kpl</b>			<b>24666</b>	<b>112362</b>
7461	Ahteen koulu	Sivistys	-.02,-06	1000	5203
7462	Aittolan koulu	Sivistys	-62	827	4136
7463	Erkkilän koulu	Sivistys	-57	539	2570
7464	Haapalan koulu	Sivistys	pk-29	980	4075
7465	Haikaran koulu	Sivistys	pk-58	1226	5467
7467	Junttilan koulu	Sivistys	pk-58	1072	4730
7468	Järvikylän koulu	Sivistys	38-88	819	3550
7469	Karvoskylän koulu	Sivistys	-53	945	6070
7472	Lukio	Sivistys	-88	2945	13540
7473	Malilan koulu	Sivistys	-.04	1228	5830
7474	Niva-Kaijan koulu	Sivistys	59-13	6633	25447
7479	Välikylän koulu	Sivistys	49-92	630	5326

7471	Kyösti Kallion koulu	Sivistys	.01	5003	22400
7432	Nuorten työpaja	Sivistys	-78	819	4018
<b>7.</b>	<b>Varastorakennukset 2 kpl</b>			<b>439</b>	<b>1628</b>
7501	Urheilukentän kalustovarasto	Liikuntakeskus	78-81	189	628
7503	Varastokatos	Tekninen	-87	250	1000
<b>8.</b>	<b>Muut rakennukset 5 kpl</b>			<b>1329</b>	<b>11732</b>
7520	Jäteöljyn vastaanottoaikka	tekninen	-82	120	264
7521	Ongelmajätevarasto	tekninen			
7522	Paloasema (vanha)	tekninen	-66	403	2600
7525	Paloasema	JoPeLa	-9	403	5968
7523	Vanha Savenmaa/ry	tekninen	60-75	403	2900
<b>9.</b>	<b>Asunto- ja kiinteistöosakkeet 7 kpl</b>				
7502	Kiinteistö Oy Vesitalo	Tekninen toimi	-81	450	1798
7550	Kiinteistö Oy Laatuluhti	PPKY Kallio		372	
7553	Kiinteistö Oy Nivalan Myllykartano	Yrittäjä		242	
7551	Kiinteistö Oy Nivalan Forum	PPKY Kallio		145	
7539	Asunto Oy Pokela	Sivistys		369	
7552	Kiinteistö Oy Lakeus	PPKY Kallio		172	
7554	Kiinteistö Oy Nivalan Liikekeskus			67	
<b>10.</b>	<b>Kaupungille vuokratut toimitilat</b>				
7470	Aiku Eskari	Sivistys/JEDU			

## 2.2 Tilaresurssien tuottamisen eri vaihtoehdot

### 2.2.1 Omistaminen

Pääosa Nivalan kaupungin alueella tapahtuvasta julkisen sektorin palvelutuotannosta toteutetaan kaupungin omistamissa toimitiloissa. Käytössä olevat tilat ovat keskeinen osa palvelutuotannon resurssia, joihin sitoutuu merkittävä määrä varallisuutta. Tällöin kiinteistö omaisuudesta huolehtiminen on keskeinen osa kiinteistöjohtamista ja kiinteistöjen ylläpitoa.

Kaupungin omistuksessa oleva rakennuskanta on muodostunut pitkän ajan kuluessa, jonka seurauksena joukossa on monen ikäisiä, rakenteiltaan eri tyyppisiä sekä kunnoltaan vaihtelevia kohteita. Vanhemmissa kohteissa tilojen tehokas käyttö on haasteellista esimerkiksi kellaritilojen osalta. Samoin mahdollisten peruskorjausten tai toiminnallisten muutosten yhteydessä tulee tarkasteltavaksi se kuinka korjattavat tilat saadaan tehokkaaseen käyttöön.



Omassa omistuksessa olevien tilojen toiminnallisen ja teknisen tason ylläpitäminen vaatii vuosittaisia investointeja. Säännöllisellä ja suunnitelmallisella kiinteistöjen kunnossapidolla turvataan toimitiloissa tapahtuva turvallinen ja terveellinen palvelutoiminta tehokkaasti.

Kaupungin omistamille rakennuksille on tehty kuntoarviot vuonna 2002. Kuntoarvioita on päivitetty vuoden 2007 aikana. Kuntoarvioissa suositeltuja toimenpiteitä on suoritettu vaihtelevasti. Toimitilastrategian yhtenä tavoitteena onkin kuntoarvioiden päivittäminen. Uusia kuntoarvioita toteutettaessa on ensin määriteltävä tehtävän kuntoarvion taso ja toteutustapa siten että kuluneiden vuosien aikana lisääntynyt tietämys muun muassa rakennusten sisäilma-asioihin liittyen tulee hyödynnettyä. Kuntoarvioiden tekoon on myös sisällytettävä PTS-suunnitelmien laatiminen.

### **2.2.2 Vuokraus**

Ensisijaisesti tarvittavat toimitilat pyritään järjestämään kaupungin omistamista kiinteistöistä. Tarvittaessa tilapalvelut voi vuokrata toimitiloja ulkopuolisilta toimijoilta ja edelleen vuokrata niitä palvelutuotantoa järjestäville tahoille, kuten kaupungin eri hallintokunnille, Jokilaaksojen pelastuslaitokselle tai Peruspalvelukuntayhtymä Kalliolle. Peruspalvelukuntayhtymä Kallion perussopimuksen mukaisesti PPKY Kallio vuokraa tarvitsemansa tilat ensisijaisesti kunnilta, kuntien omistamilta yhtiöiltä tai muilta kuntien yhteisöiltä.

### **2.2.3 Elinkaarimalli**

Elinkaarimalli on julkisen tilaajan ja yksityisen palveluntuottajan välinen uudisrakennus tai korjaushanke. Palveluntuottaja vastaa rakennuksen suunnittelusta, rakentamisesta ja kiinteistöpalveluiden järjestämisestä. Elinkaarihanke voi sisältää myös tiloissa järjestettävän palvelun, rahoituksen ja omistuksen.

Sopii kokoluokaltaan suuriin hankkeisiin. Sopimusaika oltava riittävän pitkäkestoinen 15 - 25 vuotta. Haasteita elinkaarimallissa aiheuttaa muutostarpeet pitkän sopimuskauden aikana sekä korjaushankkeiden haastavuus ei houkuttele rakentajia. Lisäksi julkisen sektorin elinkaarihankkeista ei ole vielä pitkäaikaista kokemusta.

### 3. KIINTEISTÖJEN ARVON MÄÄRITYS

#### 3.1 Arvon määrittämisen periaatteet

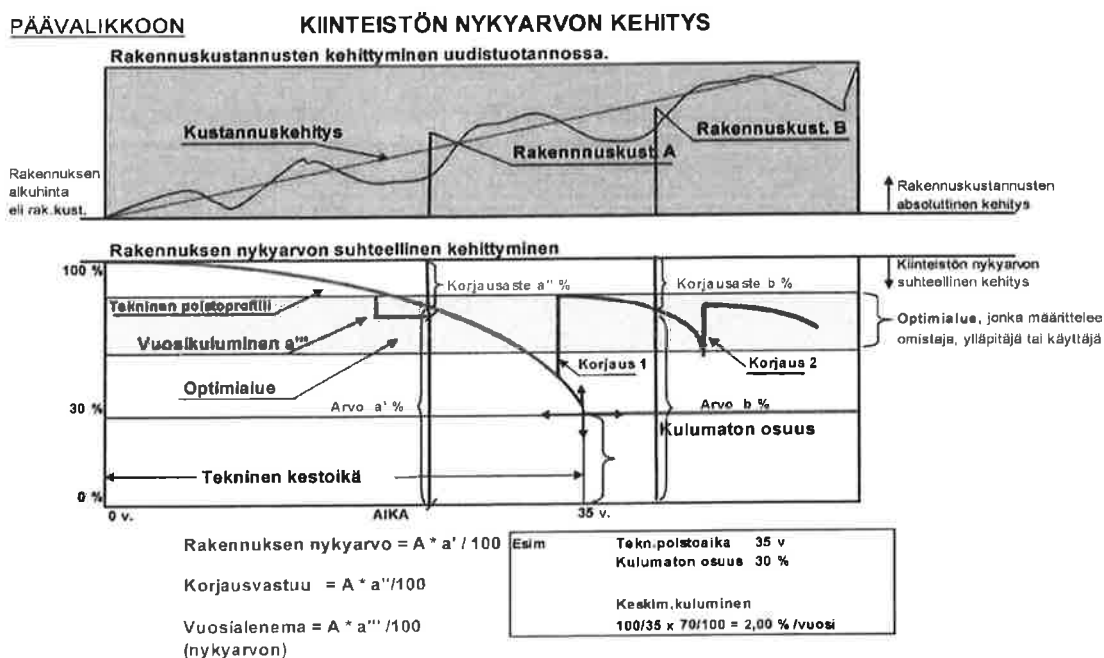
Kiinteistöjen arvon määrittämisessä on päädytty likimääräiseen arvottamiseen. Kiinteistöjen tarkan arvon määrittäminen olisi suuritoinen ja kustannuksiltaan kallis suhteessa kiinteistöstrategian tarpeisiin. Likimääräisellä arvon määrittämisellä saadaan käsitys korjausvastuiden suuruusluokasta. Yksittäisen kiinteistön osalta on suoritettava tarkempi arvon- ja korjaustarpeidenmäärittäminen kun siihen aiotaan kohdistaa jotain korjaustoimenpiteitä.

Työkaluna arvon määrittämisessä on käytetty "KARVO-laskentamenetelmää". Laskentamenetelmän avulla saadaan määritettyä rakennusten likimääräinen tekninen nykyarvo, euromääräinen korjausvastuu, sekä prosentuaalinen korjausaste.

##### 3.1.1 Kiinteistön nykyarvon kehitys

Uuden rakennuksen arvo on 100 %, josta kuluva osuutta katsotaan olevan 70 % ja kulumatonta osuutta 30 %. Kulumattomaan osuuteen kuuluu lähinnä perustukset ja runkorakenteet. Käytön seurauksena rakennuksessa tapahtuu kulumista ja samalla kiinteistön arvo laskee. Omistaja, ylläpitäjä tai käyttäjä määrittelee optimitason millä tasolla rakennus pidetään. Rakennuksen arvon pudotessa optimitason alapuolelle suoritetaan korjaustoimenpiteitä, joilla arvo nostetaan halutulle tasolle.

Taulukko 3.1.1



### 3.1.2 Kiinteistöjen teknisen arvon laskenta

Laskentaohjelmaan syötetään kiinteistön laajuustiedot, rakentamisvuosi, arvioidut rakennuskustannukset €/m<sup>2</sup>, arvioitu tekninen käyttöikä sekä kohteeseen käyttövuosien aikana toteutetut korjausinvestoinnit. Syötettyjen tietojen avulla ohjelma laskee laskentavuoden tason rakennuskustannukset, nykyarvon, syntyneen korjausvastuun sekä nykyarvon vuosialeneman.

#### Taulukko 3.1.2

Nivalan kaupunki

KOHDEKOHTAINEN RAPORTTI

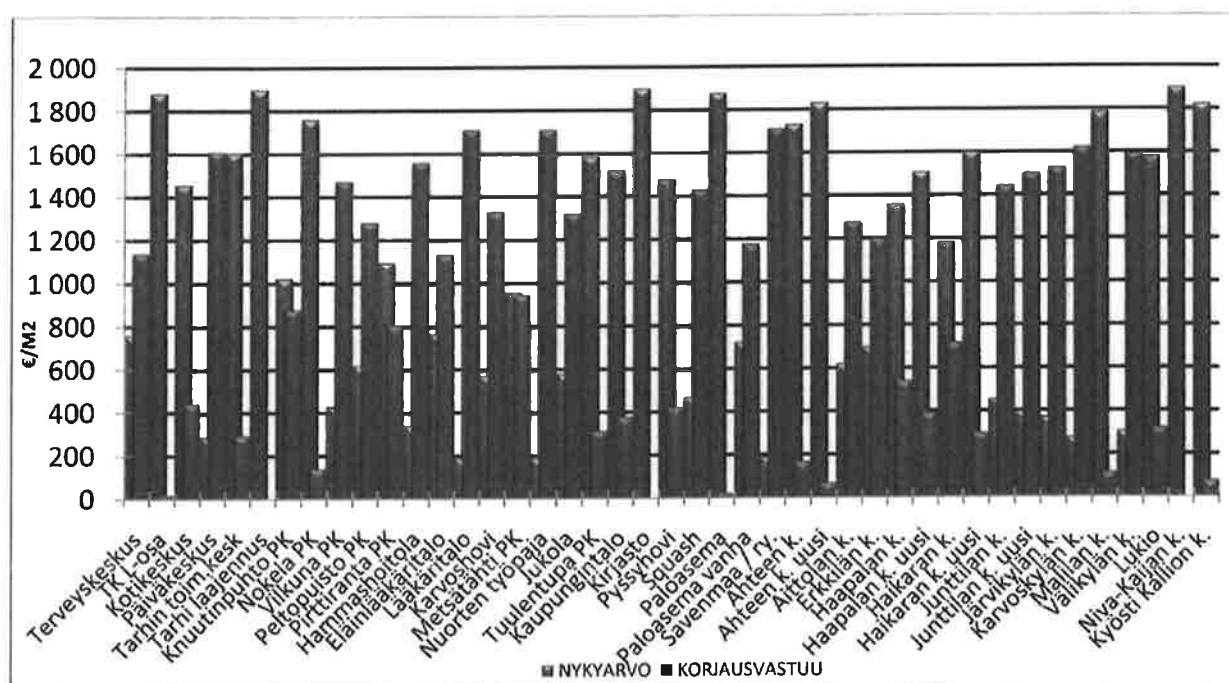
lask.päivä 7.3.2014

Kohde	PERUSTIEDOT		RAKENNUKSEN KUSTANNUS - JA ARVOTIEDOT				RAKENNUKSEN KORJAAMINEN			VUOSIKULUMA				
	H-ALA M <sup>2</sup>	VALM. VUOSI	TEKNINEN KÄYTTÖ- IKÄ	RAKENNUSKUSTANNUKSET		NYKYARVO		KORJAUSVASTUUN YHTEENSÄ		KORJASTE		NYKYARVON VUOSIALENEMA		
				€	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	%	€/v	€/m <sup>2</sup> /v
<b>yhteensä</b>	<b>50 398</b>	<b>1 976</b>		<b>95 755 776</b>	<b>1 900</b>	<b>65 666 428</b>	<b>1 301</b>	<b>30 200 347</b>	<b>599</b>	<b>32</b>		<b>1 994 040</b>	<b>39,57</b>	<b>3,30</b>
Terveyskeskus	4 529	1955	50	8 605 100	1 900	3 444 639	761	5 160 461	1139	60	225 423	49,77	4,15	
TK L-osa	1 476	2007	50	2 803 976	1 900	2 775 712	1 881	28 284	19	1	10 206	6,91	0,58	
Kotikeskus	1 784	1978	35	3 389 600	1 900	2 598 599	1 457	791 001	443	23	81 268	51,15	4,28	
Päiväkeskus	483	1978	35	917 700	1 900	140 413	291	777 287	1609	85	46 459	96,19	8,02	
Tarhin toim kesk	340	1990	35	646 000	1 900	545 634	1 605	100 366	295	16	14 278	41,99	3,50	
Tarhi laajennus	141	2012	35	267 900	1 900	287 703	1 899	197	1	0	590	4,19	0,35	
Knuutinpuhjo PK	350	1978	35	665 000	1 900	358 042	1 023	306 958	877	46	24 981	71,37	5,96	
Nokela PK	748	2003	35	1 421 200	1 900	1 316 785	1 760	104 415	140	7	21 927	29,31	2,44	
Vilkuna PK	1 015	1959	35	1 928 500	1 900	436 064	430	1 492 436	1470	77	93 388	92,01	7,67	
Peittopuisto PK	811	1982	35	1 540 900	1 900	501 604	619	1 039 296	1281	67	69 735	85,99	7,17	
Pirttiranta PK	506	1987	35	981 400	1 900	553 918	1 095	407 482	805	42	34 637	68,45	5,70	
Hammashoitola	231	1977	35	438 900	1 900	78 890	342	380 010	1558	82	21 871	94,68	7,89	
Eläinlääkäritalo	257	1959	50	488 300	1 900	197 007	767	291 293	1133	60	12 758	49,64	4,14	
Lääkäritalo	231	1972	35	438 900	1 900	43 890	190	395 010	1710	90	22 994	99,11	8,26	
Karvoshoivi	1 182	1929	50	2 245 800	1 900	673 740	570	1 572 060	1330	70	63 511	53,73	4,48	
Metsälähti PK	132	1987	35	250 800	1 900	126 239	956	124 561	944	50	9 766	73,98	6,17	
Nuorten työpaja	819	1978	35	1 556 100	1 900	156 610	190	1 400 490	1710	90	81 171	99,11	8,26	
Jukola	161	1981	35	305 900	1 900	93 132	578	212 768	1322	70	14 055	67,30	7,27	
Tuulentupa PK	130	1998	35	247 000	1 900	206 189	1 586	40 831	314	17	5 628	43,27	3,61	
Kaupungintalo	4 690	1984	50	8 911 000	1 900	7 133 707	1 521	1 777 293	379	20	135 679	28,93	2,41	
Kirjasto	2 122	1987	50	4 031 800	1 900	4 031 800	1 900	0	0	0	1 129	0,53	0,04	
Pyssyhovi	600	1995	35	1 140 000	1 900	887 293	1 479	252 707	421	22	29 934	49,89	4,16	
Squash	627	1981	35	1 191 300	1 900	285 053	471	896 247	1429	75	56 891	90,73	7,56	
Paloasema	1 349	2009	35	2 563 100	1 900	2 532 970	1 878	30 130	22	1	16 948	12,56	1,05	
Paloasema vanha	403	1968	50	765 700	1 900	292 099	725	473 601	1175	62	20 368	50,54	4,21	
Savenmaa / ry.	792	1960	35	1 504 800	1 900	150 480	190	1 354 320	1710	90	78 495	99,11	8,26	
Ahteen k	400	2002	35	760 000	1 900	692 438	1 731	67 562	169	9	12 842	32,11	2,68	
Ahteen k uusi	600	2006	35	1 140 000	1 900	1 098 960	1 832	41 040	68	4	12 563	20,94	1,74	
Aittolan k.	827	1962	35	1 571 300	1 900	515 273	623	1 056 027	1277	67	62 483	75,55	6,30	
Erkkilän k.	539	1957	35	1 024 100	1 900	376 420	698	647 680	1202	63	39 522	73,33	6,11	
Haapalan k.	502	1929	50	953 800	1 900	682 147	1 359	271 653	541	28	17 302	34,47	2,87	
Haapalan k. uusi	478	1994	35	908 200	1 900	720 851	1 508	187 349	392	21	20 240	42,34	3,53	
Haikaran k.	544	1929	50	1 033 600	1 900	644 361	1 184	389 239	716	38	21 517	39,55	3,30	
Haikaran k. uusi	482	1991	35	915 800	1 900	772 214	1 602	143 586	298	16	20 331	42,18	3,52	
Junttilan k.	572	1929	35	1 086 800	1 900	259 970	454	826 830	1446	78	52 187	91,24	7,60	
Junttilan k. uusi	500	1958	35	950 000	1 900	199 172	398	750 828	1502	79	46 482	92,96	7,75	
Järvikylän k.	819	1938	35	1 556 100	1 900	305 306	373	1 250 794	1527	80	76 773	93,74	7,81	
Karvoskylän k.	945	1953	35	1 795 500	1 900	262 888	278	1 532 612	1622	85	91 247	96,58	8,05	
Malilan k.	1 228	2004	35	2 333 200	1 900	2 194 351	1 787	138 849	113	6	32 570	28,52	2,21	
Väliskylän k.	630	1949	35	1 197 000	1 900	193 335	307	1 003 665	1593	84	60 298	95,71	7,99	
Lukio	2 945	1988	50	5 595 500	1 900	4 648 335	1 578	947 165	322	17	78 611	26,89	2,22	
Niva-Kajjan k.	6 633	2013	50	12 602 700	1 900	12 602 700	1 900	0	0	0	3 529	0,53	0,04	
Kyösti Kaillon k.	5 003	2001	50	9 505 700	1 900	9 122 430	1 823	383 270	77	4	66 540	13,30	1,11	

### 3.1.3 Kiinteistöjen nykyarvot ja korjausvastuut

Taulukossa 3.1.3 esitetään kaupungin kiinteistöjen laskennalliset nykyarvot ja korjausvastuut €/m<sup>2</sup>.

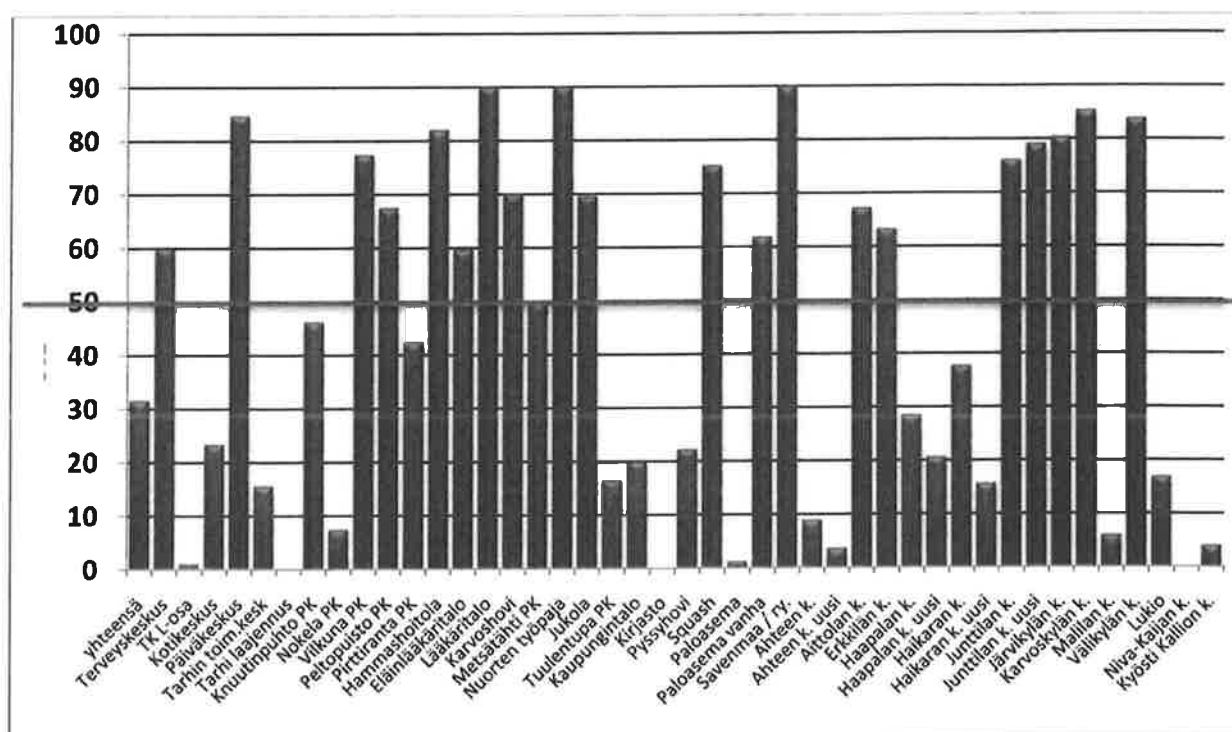
Taulukko 3.1.3



### 3.1.4 Kiinteistöjen korjausaste %

Taulukossa 3.1.4 esitetään kaupungin kiinteistöjen korjausaste prosentteina. Korjausaste 0% vastaa uuden tasoista rakennusta ja edelleen mitä korkeampi korjausaste % niin sitä suuremmat korjaustarpeet kiinteistössä on. Sinisellä vaakaviivalla kuvataan esimerkkinä optimitason rajaa minkä omistaja/käyttäjä määrittelevät. Kiinteistöt joiden pylväät ylittävät optimitason raja-arvon vaativat korjaustoimenpiteitä halutun tason saavuttamiseksi. Vastaavasti kiinteistöt, joiden pylväät jäävät raja-arvon alapuolelle ovat määritellyllä optimitasolla.

Taulukko 3.1.4



#### 4. KIINTEISTÖJEN RYHMITTELY

Kiinteistöt ryhmitellään kolmeen eri pääryhmään teknisten ominaisuuksien ja palvelutuotannon tarpeiden perusteella. Ryhmittelyn tarkoituksena on selkiyttää tilojen kunnossapidon tavoitteita ja tasoa.

Pääryhmät ovat:

- 1. ryhmä: Välttämättömiä yhteiskunnan ja kaupungin toimintojen turvaamiseksi
- 2. ryhmä: Tarpeellisia kaupungin palvelutuotannon järjestämiseen
- Jalostettavat kiinteistöt ryhmä 3A ja ryhmä 3B

1. ryhmän kiinteistöihin kuuluvat rakennukset, jotka ovat yhteiskunnan ja kaupungin toimintojen kannalta välttämättömiä, sekä mahdollisissa palveluverkon muutoksissa tilojen käyttöä kehitetään edelleen. 1. ryhmän kiinteistöt pyritään saamaan sille tasolle ettei niissä olisi merkittävästi korjausvelkaa.

2. ryhmän kiinteistöihin kuuluvat rakennukset, joissa järjestetään kaupungin toimesta palvelutuotantoa, mutta mahdollisissa palveluverkon muutoksissa tilojen käyttötarve voi muuttua. Ryhmän rakennusten taso pyritään ylläpitämään, mutta niissä siedetään enemmän korjausvelkaa kuin 1. ryhmän kiinteistöissä.

3. ryhmään eli jalostettaviin kiinteistöihin kuuluvat rakennukset, joiden omistaminen kaupungin palvelutuotannon kannalta ei ole välttämätöntä. Palvelutuotannon kannalta tarpeettomista kiinteistöistä voidaan luopua myymällä tai purkamalla. Rakennuksen heikko tekninen kunto voi myös olla syynä sijoittamiseen jalostettaviin kiinteistöihin. Jalostettavien kiinteistöjen ryhmässä oleviin tekniseltä kunnoltaan heikkoihin kiinteistöihin ei tehdä investointeja. Kyseisiä kiinteistöjä voidaan käyttää niin kauan kuin se käyttötarkoituksesta riippuen on turvallista. 3. ryhmä jaetaan vielä kiinteistöjen käytön ja teknisen kunnan perusteella A ja B ryhmiin.

Asunto- ja kiinteistöosakkeita ei ryhmitellä vaan ne käsitellään tarvittaessa tapauskohtaisesti.

Kiinteistön ryhmittelyä voidaan muuttaa mikäli ryhmittelyssä käytetyt perusteet muuttuvat. Muutos voi tapahtua ryhmittelyssä ylös tai alaspäin. Ryhmittelyn muutoksen yhteydessä on otettava huomioon palvelutuotannon ja teknisen kunnan lisäksi kaava-alueella mahdolliset kaavoituksen tarpeet. Lisäksi rakennuksen käyttökustannuksiin merkittävästi vaikuttava energiankulutus on syytä ottaa huomioon ryhmittelyssä.

#### 4.1 Kiinteistöjen ryhmittely taulukko

1. ryhmä	2. ryhmä	Jalostettavat kiinteistöt ryhmä 3A	Jalostettavat kiinteistöt ryhmä 3B
Kaupungintalo	Kirjasto Musiikkiopisto	Tuulentupa päiväkoti	Asunmaantie 1 (ok-talo)
Terveyskeskus	Tarhin toimintakeskus	Metsätähti päiväkoti	Malilan mökki (ok-talo)
Koti- ja päiväkeskus	Ahteen koulu	Jukola (ok-talo)	Squash-halli
Hammashoitola	Aittolan koulu	Karvoshovi	Vanha paloasema
Lukio	Erkkilän koulu	Eläinlääkäritalo	Vanha Savenmaa/ry
Niva-Kaijan koulu	Haapalan koulu	Pyssyhovi	Lääkäritalo (ok-talo)
Kyösti Kallion koulu	Haikaran koulu	Nuorten työpaja	Taidetalo (ok-talo)
Paloasema	Junttilan koulu		Asuntola Välikylän koulu
	Järvikylän koulu		Asuntola Karvoskylän koulu
	Karvoskylän koulu		
	Malilan koulu		
	Välikylän koulu		
	Knuutinpuhdon päiväkoti		
	Nokelan päiväkoti		
	Vilkunan päiväkoti		
	Peltopuiston päiväkoti		
	Pirttirannan päiväkoti		

## 5. VUOKRIEN MÄÄRITYS

### 5.1 Sisäiset vuokrat

Kaupungin oman organisaation sisällä tapahtuvassa tilojen vuokrauksessa tilapalvelut perii sisäistä vuokraa, millä katetaan tilojen käytöstä aiheutuvat kustannukset. Laskennallisen hoitokustannuksen lisäksi sisäisissä vuokrissa on 2 €/m<sup>2</sup> tilojen kunnossapitoon varattua rahaa. Sisäisessä vuokrauksessa ei peritä pääomavuokraa. Vuokralainen hoitaa tilojen mahdollisen jatkovuokrauksen edelleen muille käyttäjille.

Välivuokrauksessa tilapalvelut vuokraa organisaation ulkopuolelta tiloja kaupungin palvelutuotannon käyttöön. Välivuokrauksessa sisäinen vuokra sisältää ulosmaksettavan vuokrakustannuksen sekä tilojen hoitokustannusten osuuden.

### 5.2 Ulkoiset vuokrat

Kaupunki vuokraa toimitiloja ulkoisille toimijoille lähinnä Jokilaaksojen Pelastuslaitokselle sekä Peruspalvelukuntayhtymä Kalliolle. Jokilaaksojen Pelastuslaitoksen maksaman vuokran määräytymisperusteet on määritelty Pelastuslaitoksen johtokunnassa. Vuokranmäärittely on yhtenäinen koko pelastuslaitoksen alueella. Vuokraan sisältyy sekä hoito että pääomavuokran osuus.

Peruspalvelukuntayhtymä Kallion maksaman vuokran määrittely on sovittu omistajakuntien ja Kallion yhteisissä neuvotteluissa. Vuokra on toimipaikkakohtainen ja siihen sisältyy hoito sekä pääomavuokran osuus.

### 5.3 Asuntojen vuokraus

Nivalan vuokrakodit hoitaa pääasiallisesti asuntojen vuokraustoiminnan Nivalan kaupungissa. Kaupungilla on omia vuokra-asuntoja Malilan mökki, sekä Asunmaantie1, jotka ovat vanhoja ja pieniä n. 60m<sup>2</sup>:n suuruisia rakennuksia. Lisäksi koulujen yhteydessä on vanhoja asuntoloita, joita vuokrataan asutokäyttöön. Koulujen yhteydessä olevien asuntojen käyttöä tulee tarkastella ensisijaisesti koulun tarpeiden näkökulmasta. Välikylän ja Karvoskylän kouluilla on erilliset asuntola rakennukset, jotka ovat heikkotasoisia. Edellä mainittujen asuntojen vuokratason on aikanaan tekninen lautakunta päättänyt ja vuokria on sen jälkeen korotettu indeksikorotuksilla.



## 6. KIINTEISTÖJEN HOITO JA YLLÄPITO

### 6.1 Hallinnollinen hoito ja ylläpito

Hallinnollisessa osassa hallitaan tilapalvelun ja käyttäjien välistä rajapintaa. Kun rakennukset vuokrataan käyttäjille samalla käydään keskustelua käyttäjien tarpeista sekä tarpeiden vaikutuksesta sisäisen vuokran tasoon. Tilapalvelun ja käyttäjän välisiä keskusteluja on tarpeellista käydä säännöllisesti myös tilojen käytön aikana, jotta voidaan päivittää mahdolliset muutostarpeet ja niiden kustannusvaikutukset. Kustannusten seurannan välineinä käytetään tilakustannusta €/m<sup>2</sup> ja tilamäärän kehitystä m<sup>2</sup>. Seuraamalla tilamäärän kehitystä suhteessa tiloissa toteutettuun toimintaan voidaan tarkastella tilojen käytön tehokkuutta.

### 6.2 Tekninen hoito ja ylläpito

Teknisessä osassa tilapalvelun tehtävänä on hoitaa ja hallita tilojen tekniset ja fyysiset ominaisuudet kiinteistön elinkaaren aikana. Tilapalvelun tehtäviin kuuluu myös tuottaa käyttäjän ja rakennuksen ylläpitotehtävät. Tavoitteena on ennakoivan kiinteistönhoidon kehittäminen, jolla toimitilojen tekninen taso ja toiminnallisuus pidetään kunnossa pitkällä aikavälillä.

Nivalan kaupungilla toimitilojen kunnossapito ja kiinteistönhoito tuotetaan omana palveluna. Niva-Kaijan koulun peruskorjauksen valmistumisen jälkeen on tarpeen tarkastella kiinteistön hoidon resurssien riittävyys nykyisen tilanteen vaatimuksia vastaavaksi. Samoin on tarkasteltava kiinteistöhoitajien koulutukselliset tarpeet, jotta pystytään vastaamaan lisääntyneen tekniikan ja automaation haasteisiin.

### 6.3 Energiatarkastelut

Kiinteistöjen energian kulutuksen seuranta ja arviointi on tärkeä osa kiinteistönhoidon kustannuksia. Tavoitteena on kokonaisvaltaisen energiaselvityksen laatiminen kaupungin omistamille kiinteistöille. Esimerkiksi lämmitysjärjestelmän valinnalla voidaan vaikuttaa merkittävästi kiinteistön käyttökustannuksiin. Myös rakenteellisilla ratkaisuilla voidaan vaikuttaa energiatalouteen myönteisesti. Ilmanvaihtolaitteiston tasolla ja käyntiajoilla on myös energiankulutukseen oma vaikutuksensa. Ilmanvaihdon tehoa ja käyntiaikoja tarkasteltaessa on ensisijaisesti huomioitava sisäilmalle asetetut vaatimukset.

### 6.4 Siivous

Käytettävien tilojen siivous on tärkeä osa kiinteistöjen hoitoa ja ylläpitoa. Riittävällä ja oikea-aikaisella siivouksella edistetään turvallisen ja viihtyisän toimintaympäristön luomista. Siivouksella myös ehkäistään ennen aikaista pintamateriaalien uusimisen tarvetta. Siivoustarpeet määritellään toimitiloittain tehtävän mitoituksen avulla. Siivouspalvelut tuotetaan kaupungin omana palveluna. Ruoka- ja siivouspalvelut kuuluvat teknisen toimen alaisuuteen.

## 7. UUSIEN TOIMITILATARPEIDEN TOTEUTTAMINEN

### 7.1 Uusien toimitilainvestointien tarve

Uusien toimitilojen tarve voi syntyä palvelutuotannossa tehtyjen palveluverkkoselvitysten perusteella, tai sitten syynä voi olla myös nykyisten rakennusten heikko kunto. Muutoksia toiminnassa voi aiheuttaa palvelutuotannon kehittyminen tai mahdollisesti lainsäädännölliset muutokset.

Olemassa olevan rakennuksen kyseessä ollessa on tehtävä tarpeelliset tutkimukset rakennuksen kunnon ja korjaustarpeiden selvittämiseksi. Tutkimusten perusteella todetaan onko rakennus korjattavissa vai tarvitaanko uusinvestointi. Samalla on suoritettava palveluntuottajan kanssa myös toiminnallinen tarkastelu. Löytyykö mahdollisesti korvaavia tiloja olemassa olevasta kiinteistökannasta tai onko tiloja vuokrattavissa oman organisaation ulkopuolelta tarvittavan palvelutuotannon hoitamiseksi. Tarkasteltaessa vaihtoehtoja tilatarpeiden tyydyttämiseksi on myös huomioitava käytettävissä olevat taloudelliset resurssit.

### 7.2 Investointihankkeen prosessit

Kun päädytään investointihankkeen toteuttamiseen kuuluu siihen seuraavat vaiheet:

- tarveselvitys: Määritellään tilassa tapahtuva toiminta siten, että saadaan perusteet jatkosuunnittelulle.
- hankeselvitys: Määritellään tilaohjelma, investointi ja käyttökustannukset. Arvioidaan tilojen toiminnallisuus ja myös yhteiskäyttömahdollisuus tilojen tehokkaan käytön optimoimiseksi.
- rakennussuunnittelu: Suoritetaan tarkempi suunnittelu toteutusta varten.
- rakentaminen: Toteutetaan kohteen rakentaminen valitun toteutustavan mukaan (kokonaisurakka, projektinjohtourakka tmv.)
- vastaanotto: Rakennuttaja vastaanottaa valmiin kokonaisuuden toteuttajalta
- luovutus tilojen käyttäjälle: Rakennuttaja luovuttaa tilat varsinaiselle käyttäjälle.

## 8. YHTEENVETO

Nivalan kaupungin omistama rakennuskanta on historian saatossa muodostunut runsaslukaiseksi ja tasoltaan vaihtelevaksi kiinteistömassaksi. Tehdyn likimääräisen arvonmäärityksen ja kiinteistöjen luokituksen perusteella voidaan todeta kysymyksen kiinteistöjen omistamisesta olevan yksi tärkeä osa-alue tilapalveluiden toiminnassa.

Kun otetaan huomioon kaupungin koko rakennuskanta olisi vuosittain tehtävä noin kahden miljoonan euron investoinnit, jolla uuden korjausvelan syntyminen saataisiin estettyä ja saataisiin korjausvastuiden määrä kääntymään laskuun. Kaupungin tuleekin pyrkiä vähentäminen omistusta palvelutoiminnan kannalta tarpeettomista kiinteistöistä. Kiinteistömassan vähentäminen vaikuttaa myös korjausvelan pienenemiseen ja investointitarpeiden vähenemiseen tulevaisuudessa.

Kiinteistömassan vähentämisen myötä myös kiinteistönhoidon niukat resurssit voidaan kohdistaa entistä paremmin toiminnan kannalta tärkeisiin kohteisiin. Kiinteistöjenhoidolla ja -kunnossapidolla on oleellisen tärkeä rooli kiinteistöjen tason ylläpidossa. Oikea-aikaisella kiinteistöjen hoidolla ja kunnossapidolla hidastetaan korjausvelan syntymistä ja samalla kiinteistössä tehtävien suurten investointien tarve teknisestä näkökulmasta tarkasteltuna pienenee.

Tavoitteena tulee olla tilanne, jossa kiinteistöt hoidetaan, kunnostetaan ja tarvittavat investoinnit suoritetaan suunnitelmallisesti. Tällä hetkellä valitettavan usein kiinteistöjen investointitarpeisiin reagoidaan vasta rakennuksissa syntyneiden ongelmien kautta. Julkisten rakennusten runsaat sisäilmaongelmat osoittavat ongelman olevan valtakunnan laajuinen.

Tarvitaan tahtotila läpi koko kuntaorganisaation, jolla omaa toimintaa ja palveluita kehittämällä tilojen käytön tehokkuutta saadaan lisättyä sekä luottamusta kiinteistöjen tason ylläpitoon parannettua.

Tavoitteiden toteutumista tulee seurata säännöllisesti esimerkiksi kehittämällä ja päivittämällä kiinteistöstrategiaa valtuustokausittain.