

Kiinteistöstrategia

Tekninen lautakunta 08.05.2024 § 48

Valmistelija:

kiinteistöpäällikkö Eero Talja, puh. 0400 379 885

tekninen johtaja Kimmo Hälinen, puh. 0400 377 761

Tekniset palvelut on päivittänyt vuosittain kiinteistöjen kehittämissuunnitelmaa, joka on karkeasti ohjannut investointiesitysten tekemistä. Kehittämissuunnitelma on käytännössä ollut pitkän tähtäimen aikataulu, jossa kerrotaan milloin mihinkin kiinteistöön on todennäköisesti kohdentumassa peruskorjaus- tai muuta investointitarvetta. Kehittämissuunnitelma on osoittautunut liian ”kevyeksi” dokumentiksi kiinteistöinvestointien ohjailussa. Päättäjät ovatkin toivoneet yksityiskohtaisempaa kiinteistöstrategiaa tukemaan päätöksen tekoa.

Tekniset palvelut tilasi vuoden 2023 lopussa kiinteistöstrategian laadintatyön Conmer Oy:ltä. Strategialuonnos on valmis. Strategia pohjautuu kuntastrategiaan ja siinä on pyritty huomioimaan kiinteistöjen käyttötarve ja toimintaympäristö, sekä kiinteistöjen käyttöön liittyvät haasteet kokonaisvaltaisemmin, kaupungin pitkän tähtäimen tavoitteiden mukaisesti. Strategiatyön yhteydessä teetätettiin Suonenjoen yhtenäiskoulusta ja Futurian kiinteistöstä pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS).

Strategiassa on esitetty kiinteistöille ”salkutus”, jolla linjataan miten paljon kyseiselle kiinteistölle sallitaan korjausvelkaa ja minkä tasoisiin korjauksiin kiinteistöillä ryhdytään. Esimerkiksi Futurian kiinteistö on strategiassa kirjattu ”pidettävien rakennusten” salkkuun, joille ei suunnitella lähi vuosina täydellistä peruskorjausta, mutta rakennus pyritään pitämään mahdollisimman pitkään riittävän hyväkuntoisena kohtuullisin investoinnein.

Kiinteistöstrategiaa tulee päivittää muutaman vuoden välein.

Tässä vaiheessa strategiaan ei otettu mukaan Sote-kiinteistöjä, koska niiden tulevaisuus selviää parhaimmillaankin vasta kuluvan vuoden lopussa, kun hyvinvointialueen palveluverkko selviää. Kiinteistöstrategia ohjaa vaikutuksiltaan merkittäviä investointihankkeita, joten strategian hyväksyy kaupunginhallitus.

Kiinteistöstrategia liitteenä.

Ehdotus

Tekninen johtaja ehdottaa, että teknien lautakunta hyväksyy kiinteistöstrategialuonnoksen ja esittää sen edelleen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Valmistelija: kaupunginjohtaja Juha Piironen, p. 044 758 1403

Suonenjoen kaupungin tulevien kiinteistöratkaisujen kannalta on syytä tehdä niin tulevaisuuteen suuntaava kuin myös päätöksentekoa linjaava kiinteistöstrategia. Nyt teknisen lautakunnan hyväksymä luonnos on hyvä pohja strategian laadinnan edistämiseksi. Strategiassa esitetyt tavoitteet ovat varsin kattavat ja perusteelliset.

Strategian laadinnan lähtökohtana on kunnan kokonaisedun toteutuminen kiinteistöomaisuuden hyvän omistamisen, hallinnoinnin ja ylläpidon myötä. Strategian tulee palvella toimintaa ja kestäviä ratkaisuja. Strategiassa otetaan kantaa siihen, mitä kiinteistöjä toiminnan kannalta tarvitaan ja miten huolehditaan ydintoiminnan edellyttämistä toimitiloista.

Liitteenä teknisen lautakunnan hyväksymä strategialuonnos.

Kaupunginhallitus katsoo, että strategisten linjausten vahvistaminen on kaupunginvaltuustotasoinen päätös. Lisäksi työn ohjaukseen tarvitaan laaja-alaisempi työ- tai ohjausryhmä kuin nyt teknisen lautakunnan hyväksymän kiinteistöstrategian valmisteluun on osallistunut. Myöskään nimeämistä työryhmälle ei ole aikaisemmin tehty.

Kiinteistöstrategiatyöhön on nimetty työryhmä, johon on kuulunut Tekninen johtaja ja Kiinteistöpäällikkö. Strategian laadinta ja koordinointi on toteutettu Kiinteistöjohdon konsulttina toimivan Conmer Oy:n toimesta.

Kaupunginhallitus katsoo, että strategiasta tulee käydä esiin kaupungin koko kiinteistökanta ja ottaa huomioon niin SoTe-kiinteistöjen ja teollisuuskiinteistöjen yhtiöittäminen kuin myös palveluverkossa tapahtuvat muutokset niin varhaiskasvatuksen kuin myös perusopetuksen osalta. Tekninen lautakunta on hyväksynyt kokouksessaan esityksen markkinaehtoisten kiinteistöjen yhtiöittämisestä ja teknisten palvelujen palvelutuotannon organisoitumisesta liikelaitosmalliin. Tämä hallinnollinen uudistus on huomioita tulevan kiinteistöstrategian hyväksymisessä muun muassa sen sitovuudessa suhteessa tulevaan liikelaitokseen ja perustettavaan osakeyhtiöön. Työn yhteydessä tulee myös laatia tilojen vuokraukseen liittyvät yhtenäiset käytänteet.

Kunnalla ei ole käytössä sisäisiä vuokria omassa käytössä olevien tilojen osalta, vaan kustannukset vyörytetään tilankäyttäjälle. Sisäisiä vuokranmäärittäksiä ja vuokrausperiaatteita tullaan tarkentamaan Sote - kiinteistöjen osalta mahdollisen yhtiöittämisen myötä. Samalla tarkastellaan sisäisen vuokrauksen periaatteita muihinkin kiinteistöihin.

Kiinteistöstrategiassa esitetty salkutus on hyvä pohja kiinteistöjen jatkotarpeen pohdintaa. Tämä tulee pohjautua niin käyttäjien tarpeen määrittämiseen kuin myös teknisten palvelujen laatimaan kiinteistöjen teknisen arvoon / käyttöikään. Lisäksi toimintaympäristön muutokset ja kaupungin kokonaisvaltainen talous tulee ottaa huomioon.

Merkittävimpiä toimintaympäristöön vaikuttavia tekijöitä ovat Suonenjoen kaupungin väestömäärän väheneminen, mikä vaikuttaa suoraan talouteen. Ikärakenteen muutokset, erityisesti lapsimäärän pieneneminen sekä senioriväestön määrän lisääntyminen kunnassa on muodostanut tarvetta kiinteistöomaisuuden sopeuttamiselle ja tilankäytön tehostamiselle vastaamaan nykyistä ja tulevaa tilantarvetta.

Kiinteistötoimea ohjaavia muutosvoimia ja megatrendejä, johon kunta pyrkii toiminnallaan vastaamaan, ovat lisäksi energia ja ilmastonmuutos. Kuntasektorilla merkittävä ja näkyvin muutos on Sote -kiinteistöjen mahdollinen yhtiöittäminen. Kiinteistöillä ja kiinteistötoimen ratkaisulla on merkittävä rooli megatrendeihin ja muutosvoimiin varautumisessa.

Keskeinen kaupungin strateginen linjaus, mikä tulee pohtia perusteellisemmin, on kiinteistöjen omistaminen. Onko se tarpeen vai tuleeko laajemmin löytää vaihtoehtot koko kiinteistömässä omistajuuden osalta? Nykyiset päätökset ohjaavat SoTe-kiinteistöjen omistajuutta ja myös liikelaitokselle on esitetty siirtyväksi muu kaupungin kiinteistömässä. Nyt esitetty esitys *kaupungin ydintoimintoja palvelevat rakennukset säilytetään kaupungin omistuksessa*, on ainakin osin ristiriidassa aikaisempien päätösten kanssa. Myös kaupungin ydintoimintojen määrittely vaatii laaja-alaisemman valmistelun ja päätöksenteon. Omistus ja kaupungin tarvitsemien tilojen vuokraus tulee selvittää perusteellisesti kiinteistöstrategian laadinnan rinnalla. Myös mahdollinen kiinteistöjen myynti tulee selvittää kiinteistöstrategian laadinnan rinnalla.

Kaupungin ja tulevien konserniyhtiöiden budjetointi ja tulevat peruskorjaukset tulee pohjautua tarvemääritykseen sekä kiinteistöjen teknisen käyttöarvon / käyttöiän määritykseen (PTS), mikä tulee laatia vähintään kaikista niistä kiinteistöistä, mitkä arvioidaan palvelutarpeen perusteella tarvittavan kaupungin ydintoimintojen ja palvelujen tuottamiseen.

Rakennukset ovat vaihtelevassa kunnossa. Suurin osa rakennuksista on kuitenkin pääosin kohtalaisessa kunnossa. Kunnan rakennuksiin ei kuitenkaan ole tehty kattavaa, koko kunnan kiinteistöomaisuutta koskevaa korjausvelan määrittelyä.

Kiinteistöstrategisten tavoitteiden pohjalta laaditaan rakennuskohtaiset tavoitteet ja toimenpiteet Futurian päärakennukseen ja yhtenäiskoulun vanhalle osalle. Kiinteistöstrategian liitteessä on esitetty rakennuskohtaiset strategiset tavoitteet ja toimenpiteet kunnan merkittävimmistä rakennuksista. Merkittävimpiä ovat Yrityspuisto Futurian ja Suonenjoen Yhtenäiskoulu.

Teknisten käyttöiän / peruskorjaustarpeen määrittelyyn tulee ottaa mukaan myös arvio peruskorjauksen tasosta. Mitä on osittain salkutusajatuksessa jo lähdetty viemään eteenpäin muun muassa säilyttävien peruskorjausten kohdentamisesta kiinteistöihin niin, että ne voidaan hallitusti ajaa alas käyttötarpeen muuttumisen myötä. Ns. käyttöikä jatkavat korjaukset.

Kiinteistökokonaisuuden hallintaan liittyy myös kaupungin purettavien kiinteistöjen määrittely, mikä tulee vahvistaa kokonaisvaltaisesti. Kaupungin omien kiinteistöjen käyttöä tulee ensisijaisesti tehostaa. Uudiskohteiden rakentamisesta tulee pidättäytyä ja vähintään uudiskohteiden arvioinnin yhteydessä tulee laatia arviot tyhjilleen jäävien kiinteistöjen käytöstä tai purusta.

Kiinteistöomaisuuden hallinta perustuu kunnan kiinteistöjen ja tilojen omistukselle, käytölle ja kehittämiselle asetettuihin strategisiin tavoitteisiin. Kaupungin kohteisiin on laadittu kiinteistöjen salkkuluokittelu. Organisaatiossa on tunnistettu ne kohteet, joista on tarkoitus luopua, myynnin tai purkamisen kautta.

Kaupungin talouden kannalta tulevilla kiinteistöratkaisuilla on erittäin merkittävä vaikutus. Aikaisemmin arvioitujen kiinteistöjen peruskorjausten korjaustarve on osoittautunut kymmeninen miljoonien suuruiseksi. Nykyisessä kaupungin taloustilanteessa tämän suuruisiin korjausmenoihin, saati uusien kiinteistöjen rakentamiseen ilman arvioita ulkopuolista vuokralaista ei ole kaupungilla yksiselitteisesti varaa.

Ehdotus

Kaupunginjohtaja ehdottaa, että kaupunginhallitus

1. toteaa, että ennen kiinteistöstrategian hyväksymistä valtuustossa on syytä täydentää nyt esitettyä strategialuonnosta yllä kuvattujen asiakokonaisuuksien osalta, kuten
 - a. Kiinteistöjen omistaminen
 - b. Kiinteistöjen palvelutarpeen määrittely (ydinpalvelut)
 - c. Kiinteistöjen palvelutarvetta vastaava tekninen laatutaso (ns. mikä on riittävä taso)
2. nimeää kaupunginhallituksen jäsenistä kiinteistöstrategian jatkovalmistelua ohjaavan ohjausryhmän. Ohjausryhmän tehtävänä on ohjata kiinteistöstrategian täydentämistä ennen päätöksentekoa ja laatia pohjaesityksen täydennys kiinteistöjen salkutuksen osalta.
3. pyytää kaupungin kiinteistöpalveluja laatimaan työn edistämiseksi laajemman kiinteistökohtaisen korjausvelan / teknisen käyttöiän määrittelyn kaupungin palvelutuotantoon tarvitsemien kiinteistöjen osalta.

Päätös

Pia Pentikäinen siirtyi etäkokouksesta kokouspaikalle asian ksäittelyn aikana klo 16.50.

Asiasta käydyn keskustelun kuluessa kaupunginhallituksen jäsen Timo Lahtinen esitti, että asia palautetaan valmisteluun. Kaupunginhallituksen jäsen Jani From kannatti tehtyä ehdotusta.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteluun.

Tekninen lautakunta 09.10.2024 § 78
144/10.03.02.01/2024

Valmistelijat: kiinteistöpäällikkö Eero Talja, puh. 0400 379 885
tekninen johtaja Kimmo Hälinen, puh. 0400 377 761

Tekniset palvelut on päivittänyt kiinteistöstrategialuonnosta kaupunginhallitukselta saatujen evästysten mukaisesti.

Strategiaan liitteeksi on tehty kiinteistöjen kehittämissuunnitelma, josta on läpileikkaavasti nähtävissä kiinteistöille tehtävät toimenpiteet. Kiinteistöille tehtyihin, yksityiskohtaisiin pitkän tähtäimen suunnitelmiin pääsee ”porautumaan” taulukon kautta.

Kehittämissuunnitelmaan on myös kirjattu strategiasta ajatus kiinteistöjen omistamistarpeesta ja salkutuksesta. Kiinteistöjen salkutuksella

määritellään kiinteistölle sallittava korjausvelan määrä. Salkun valintaan vaikuttaa merkittävästi kiinteistön käyttötarve pitkällä tähtäimellä.

Liitteenä kiinteistöstrategia ja oheismateriaalina kehittämissuunnitelma.

Ehdotus	Tekninen johtaja ehdottaa, että tekninen lautakunta hyväksyy kiinteistöstrategian esitystavan ja valtuuttaa teknisiä palveluja viimeistelemään strategian keskustelussa esitettyjen ajatusten mukaisesti.
---------	---

Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
--------	-----------------------