

2024



Tekninen toimi

Nivalan kaupunki

Tekninen lautakunta 15.10.2024

Sisällysluettelo

1.	JOHDANTO.....	3
2.	OMISTUSSTRATEGIA.....	4
	2.1 Nivalan kaupungin palvelutuotannon käytössä olevat toimitilat	4
	2.2 Muutokset rakennuskantaan	5
	2.2.1 Uudet rakennukset.....	5
	2.2.2 Poistuvat rakennukset ja kiinteistöt.....	6
	2.2.3 Omistusjärjestelyt.....	6
	2.3 Tilaresurssien tuottamisen eri vaihtoehdot.....	6
	2.3.1 Omistaminen	6
	2.3.2 Vuokraus.....	8
	2.3.3 Elinkaarimalli	8
3.	KIINTEISTÖJEN ARVON MÄÄRITYS	8
	3.1 Arvon määrittelyn periaatteet.....	8
	3.1.2 Kiinteistöjen teknisen arvon laskenta	9
	3.1.3 Kiinteistöjen nykyarvot ja korjausvastuut.....	11
	3.1.4 Kiinteistöjen korjausaste %	11
4.	KIINTEISTÖJEN RYHMITTELY.....	12
	4.1 Kiinteistöjen ryhmittelytaulukko	13
5.	VUOKRIEN MÄÄRITYS.....	14
	5.1 Sisäiset vuokrat	14
	5.2 Ulkoiset vuokrat.....	14
	5.3 Asuntojen vuokraus.....	15
6.	KIINTEISTÖJEN HOITO JA YLLÄPITO	15
	6.1 Hallinnollinen hoito ja ylläpito	15
	6.2 Tekninen hoito ja ylläpito.....	15
	6.3 Energiatarkastelut.....	16
	6.4 Siivous	16
7.	UUSIEN TOIMITILATARPEIDEN TOTEUTTAMINEN.....	17
	7.1 Uusien toimitilainvestointien tarve.....	17
	7.2 Investointihankkeen prosessit	17
8.	YHTEENVETO	18

1. JOHDANTO

Nivalan kaupungin voimassa oleva kiinteistöstrategia laadittiin vuonna 2022. Strategiaa on käytetty teknisen toimen vuosittaista toimintaa ja investointeja ohjaavana työkaluna. Strategian toteuttaminen on ollut tehokasta ja kaupunkimme kiinteistöjä koskeissa asioissa on päästy etenemään määrätietoisesti.

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 ja toimitiloista vastaa tilapalvelut, joka on teknisen toimen yksi tehtäväalue. Tilapalveluiden tehtäväalueen esimiehenä toimii kiinteistöpäällikkö. Kiinteistöpäällikön alaisuudessa on tällä hetkellä kaksi rakennusammattimiestä, neljä kiinteistönhoitajaa sekä yksi automaation pääkäyttäjä.

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. Kiinteistönhoitajat tekevät itsenäisesti järjestelmiin liittyviä korjaustöitä ja käyttävät tarvittaessa apunaan olemassa olevia sopimuskumppaneita. Kiinteistönhoitajat vastaavat myös kohteiden 24/7 kiinteistöpäivystystyöstä. Em. töiden lisäksi, automaation pääkäyttäjä vastaa kohteiden avaintenhallinnasta, tietojärjestelmien ylläpidosta ja niiden kehittämisestä.

Haasteita tilapalveluiden toimintaan tuovat ylikunnallisille toimijoille, kuten käynnistyvälle hyvinvointialueelle (POHDE) tuotettavat tilapalvelut. Ulkopuolisille toimijoille tuotettavissa tilapalveluissa joudutaan reagoimaan muuttuviin tarpeisiin, joita koskevat päätökset tapahtuvat kaupungin oman organisaation ulkopuolella.

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

Tekninen toimi on käynnistänyt kesän 2024 aikana nykytilanteen ja tulevien korjaustarpeiden analysoinnin tueksi kaupungin kiinteistöjen nykykunnan arvioinnin ja pitkän tähtäimen suunnitelmien päivittämisen. Arviointi ja raportointi tehdään sisällöltään teknisen toimen arvioimien tarpeiden mukaan. Arviot ja raportit saadaan kohdekohtaisesti samansisältöisinä käyttöön syksyn 2024 aikana ja osa raporteista on jo käytössä.

2. OMISTUSSTRATEGIA

2.1 Nivalan kaupungin palvelutuotannon käytössä olevat toimitilat

Tilinro	Käyttötarkoituspääluokka / Kiinteistö	Hallinnassa	Rak.v.	Brm2	Rm3
1.	Asuinrakennukset 4 kpl			488	1789
7404	Malilan mökki	Tekn. / 1 as.	-64	56	179
7405	Kivistö, Toritie 9 (juttutupa)	Hyvinvointi	-66	160	705
7406	Asematie 12	Tekn.	-62	79	268
7407	Kalliontie 37	Yrittäjä	-66	193	637
2.	Hoitoalan rakennukset 13 kpl			15126	57072
7421	Eläinlääkärintalo	Tekn.	-59	257	1044
7423	Terveyskeskus (sis. apuvälinelainaamon)	Hyvinvointialue	55-19	6848	28762
7424	Kotikeskus	Hyvinvointialue	78-96	2350	6952
7426	Knuutinpuhdon päiväkot	Kasvatus	-78	326	1000
7427	Peltopuiston päiväkot	Kasvatus	-82	811	2820
7428	Pirttirannan päiväkot ja laajennusosa	Kasvatus	-87, 2024	506+610	1730+2600
7429	Kytölänpuhto 2	Hyvinvointialue	-87	132	384
7430	Päiväkeskus	Hyvinvointialue	-89	483	1810
7431	Tarhin toimintakeskus	Hyvinvointialue	-90	536	1100
7434	Nokelan päiväkodin lisäosa	Kasvatus (vuokratila)	-22	376	1210
7435	Nokelan päiväkot	Kasvatus	2003	804	3270
7436	Vilkunan Päiväkot	Tekn.	-59	900	3760
7416	Päiväkot Tuulentupa	Yrittäjä	-98	187	630
3.	Toimisto- ja hallintorakennukset 1 kpl			4690	15800
7441	Kaupungintalo	Hallinto	-84	4690	15800
4.	Kokoontumisrakennukset 1 kpl			2122	8226
7450	Kirjasto-musiikkiopisto	Hyvinvointitoimi	-87	2122	8226
7452	Taidetalo	rakennus kylmillään	-	-	-
7454	Monitoimiradan valvomo	Tekninen			
5.	Opetusrakennukset 15 kpl			32531	158946
7461	Ahteen koulu	Sivistys	2002, 2006	1000	5203
7462	Aittolan koulu	Sivistys	-62	827	4136
7463	Erkkilän koulu	Sivistys (vuokratila)	2023	761	3070
7464	Haapalan koulu	Sivistys	pk-29	980	4075
7465	Haikaran koulu	Sivistys	kk-29	540	3348
7467	Junttilan koulu	Sivistys	pk 2023	2243	11684
7467	Junttilan koulu	Sivistys	2021	2492	13750
7468	Järvikylän koulu	Sivistys (uusi k)	2024	1238	5420
7469	Karvoskylän koulu	Sivistys	-53	945	6070
7472	Lukio	Sivistys	-88	2945	13540
7473	Malilan koulu	Sivistys	2004	1228	5830
7474	Niva-Kaijan koulu	Sivistys	pk 80-93-13	7558	25447
7475	Niva-Kaijan koulu Keskuskeittiö Särvin	PPE-Köökki oy			

7479	Väläkylän koulu	Sivistys	49-92	630	5326
7471	Kyösti Kallion koulu	Sivistys	.01	5003	23060
7470	Vesitie 4 (Työpajasäätiö, iltap.toim., nuorisotila)	Sivistys ja Työpajasäätiö		4141	28987
7.	Varastorakennukset 4 kpl			1371	5500
7501	Urheilukentän kalustovarasto	Liikuntakeskus	78-81	189	628
7502	Yhteisvarasto (sähkö-vesi)	Kiint.yhtiö	-81	450	1798
7503	Vesitie 1 (vuokratila)	Tekninen		732	3074
7526	Suolavarasto	Tekninen			
8.	Muut rakennukset 3 kpl			1752	8568
7522	Paloasema (vanha)	yksityinen	-66	403	2600
7525	Paloasema ja ensihoito	Hyvinvointialue	-9 -16	1349	5968
9.	Asunto- ja kiinteistöosakkeet ja muut kohteet				
7550	Koy LaatuLuhti - terapiakeskus	Hyvinvointialue		400	
7553	Koy Myllykartano	yksityinen		296	
7551	Koy Forum	Hyvinvointialue		145	
7552	Koy Lakeus	Hyvinvointialue		172	
7554	Koy Nivalan liikekeskus	Tekninen			
7539	Koy Pokela (vanha uimahalli)	Yhdistykset		450	

2.2 Muutokset rakennuskantaan

Muutokset väestössä ja palveluissa vaikuttavat suoraan kiinteistöjen ja toimitilojen käyttöön. Kiinteistöjen kunto ja kustannukset vaikuttavat myös merkittävästi kiinteistöjen käyttömahdollisuuksiin. Rakennuskantaan tehdään tarvittavia muutoksia myös tulevaisuudessa. Rakennuksia on tarkastelujaksolla 2023–2024 poistunut enemmän, kuin uusia on rakennettu. Purettujen rakennusten neliömäärä 2023–2024 on yhteensä 4251 m². Uusien, valmistuneiden rakennusten (pois lukien vuokrakohteet) neliömäärä 2023–2024 on 2853 m².

Taloudellisesti kestävä tulevaisuuden varmistaminen koskettaa olennaisesti tilapalveluiden toimintaa. Mahdollisen palveluverkon ennakoiva suunnittelu ja älykäs sopeutuminen tulee huomioida uudisrakentamisen ja raskaampien peruskorjausten sijoittumisessa kartalle. Kaupungin taseessa säilytettävien rakennusten tilojen käyttöaste tulisi säilyä riittävän korkealla tasolla palvelujen järjestämisen kustannustehokkuuden toteutumiseksi.

2.2.1 Uudet rakennukset

Vuonna 2023 ja 2024 valmistuneet uudisrakennukset:

- Erkkilän koulu, kaupungin tontti, jolle sijoitettu vuonna 2023 10 vuodeksi vuokrattu koulurakennus, kohteen perustukset ja infra kaupungin omistuksessa
- Haikaran uusi koulu, valmistunut 2023
- Pirttirannan päiväkodin laajennus, valmistunut 2024
- Järvikylän uusi koulu, valmistuu vuoden 2024 lopussa

2.2.2 Poistuvat rakennukset ja kiinteistöt

Vuoden 2023 ja 2024 aikana poistuneet rakennukset:

- Toritie 3 (meijerin alue), rakennukset purettu 2023
- Erkkilän vanha koulu, purettu 2023
- Haikaran vanha koulu ja liikuntasali, purettu 2024
- Järvikylän vanha koulu, purettu 2024
- Ruojiangtie 58, Oska-halli, kiinteistö hankittu 2023 ja hallirakennus purettu 2024

Vuoden 2024 aikana käytöstä poistuvat rakennukset:

- Paloasema (vanha), puretaan 2025
- Toritien Eläinlääkäritalo, puretaan 2025
- Asematie 12, puretaan 2025
- Vesitie 4, Aikun vanha peruskorjaamaton halliossa, puretaan 2025
- Vilkunan päiväkotia, jatkojalostus vielä avoin
- Aittolan koulu, jatkojalostus vielä avoin

2.2.3 Omistusjärjestelyt

Hyvinvointialueen palvelujen tuottamiseen tarvittavat tilat on vuokrattu hyvinvointialueelle (POHDE). Hyvinvointialueelle vuokrattavat kohteet on yhtiötettävä soteuudistuksen voimaanpanolain mukaisen 3+1 vuoden säädetyn siirtymäajan kuluessa, sillä toimitilojen vuokraaminen hyvinvointialueelle on markkinoilla tapahtuvaa toimintaa, joka tulee kuntalain mukaan yhtiöittää. Palvelujen järjestämisen edellytyksenä on vuokrattujen tilojen yhtiöittäminen vuoden 2025 aikana. Sote palveluiden käytössä olevaa kiinteistöä koskeva selvitys on tehty 2024. Selvityksellä muodostettiin kuva yhtiöittämisen toteutuksen periaatteista ja tuotettiin kustannusarviointi eri toteutusmuotojen välillä.

Yhtiötettävät kohteet ja tasearvot:

- Uusi paloasema, 1 834 422,43 €
- Terveyskeskus, 8 826 494,91 €
- Kotikeskus, 973 603,77 €
- Päiväkeskus (Avohoidon päiväkeskus), 10 661,43 €
- Tarhin toimintakeskus, 495 815,45 €

2.3 Tilaresurssien tuottamisen eri vaihtoehdot

2.3.1 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 erityyppisiä, 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. Tällöin tarkastellaan myös, joudutaanko osa tiloista jättämään tyhjilleen joko teknisten tai logististen ongelmien vuoksi.

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

Kaupungin omistamille rakennuksille ei ole tehty vuoden 2002 jälkeen ulkopuolisen tahon toimesta järjestelmällistä kuntoarviointia. Rakennusten kunnan arviointi on perustunut oman organisaation ja tilojen käyttäjien tekemiin havaintoihin. Pitkän tähtäimen suunnittelu (PTS) on ollut pääosin toiminnan ja tarpeen ohjaamaa, eikä ole perustunut niinkään kiinteistöjen tekniseen kuntoon. Painopisteet ovat viime vuosina olleet varmimmin säilyvissä rakennuksissa (1- ja 2-ryhmät) kuten terveyskeskus ja koulut. 2024 on aloitettu järjestelmällinen rakennusten kunnan arviointi ja PTS, jotka saadaan pääpiirteissään valmiiksi vuoden 2024 aikana.

2.3.2 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 sekä hyvinvointialueelle. Peruspalvelukuntayhtymä Kallion vuokraamat kohteet siirtyivät Hyvinvointialueen vuokraamiksi vuoden 2023 alusta ja vuokrasopimukset ovat voimassa toistaiseksi 12kk irtisanomisajalla.

2.3.3 Elinkaarimalli

Elinkaarimalli on julkisen tilaajan ja yksityisen palveluntuottajan välinen uudisrakennus tai korjaushanke. Elinkaarimalliin sisältyy tilojen tuottamisen lisäksi palvelusopimus/vuokrasopimus. Sopimuksen sisällössä määritetään tilojen huoltoa ja ylläpitoa koskevat vastuut.

Palveluntuottaja vastaa rakennuksen suunnittelusta, rakentamisesta ja kiinteistöpalveluiden järjestämisestä sekä vuosikorjauksista. Elinkaarisopimus voi sisältää myös tiloissa järjestettävän palvelun, rahoituksen ja omistuksen.

Elinkaarimalli sopii kokoluokaltaan suuriin kohteisiin. Sopimusaika on oltava riittävän pitkäkestoinen, 15–25 vuotta. Haasteita elinkaarimallissa aiheuttaa muutostarpeet pitkän sopimuskauden aikana, sekä se että korjaushankkeiden haastavuus ei houkuttele alueemme rakennusliikkeitä. Lisäksi julkisen sektorin elinkarihankeista ei ole vielä pitkäaikaista kokemusta.

Nivalan kaupungilla ei ole tällä hetkellä elinkarikohteita käytössään.

3. KIINTEISTÖJEN ARVON MÄÄRITYS

3.1 Arvon määrittämisen periaatteet

Kiinteistöjen arvon määrittämisessä on päädytty likimääräiseen arvottamiseen. Kiinteistöjen tarkan arvon määrittäminen olisi suuritöinen ja kustannuksiltaan kallis suhteessa kiinteistöstrategian tarpeisiin. Likimääräisellä arvon määrittämisellä saadaan käsitys korjausvastuiden suuruusluokasta. Yksittäisen kiinteistön osalta on suoritettava tarkempi arvon- ja korjaustarpeiden määrittäminen, kun siihen aiotaan kohdistaa jotain korjaustoimenpiteitä. Viimeisimpien hankkeiden yhteydessä on teetetty kohdekiinteistölle erillinen korjaustarveselvitys. Selvityksen tekee aina kaupungin organisaation ulkopuolinen asiantuntija. Selvityksen perusteella arvioidaan rakennuksen/rakennusten korjaamisen kannattavuutta. Joskus uudisrakentaminen voi olla pitkällä tähtäimellä kannattavampaa kuin korjaaminen.

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

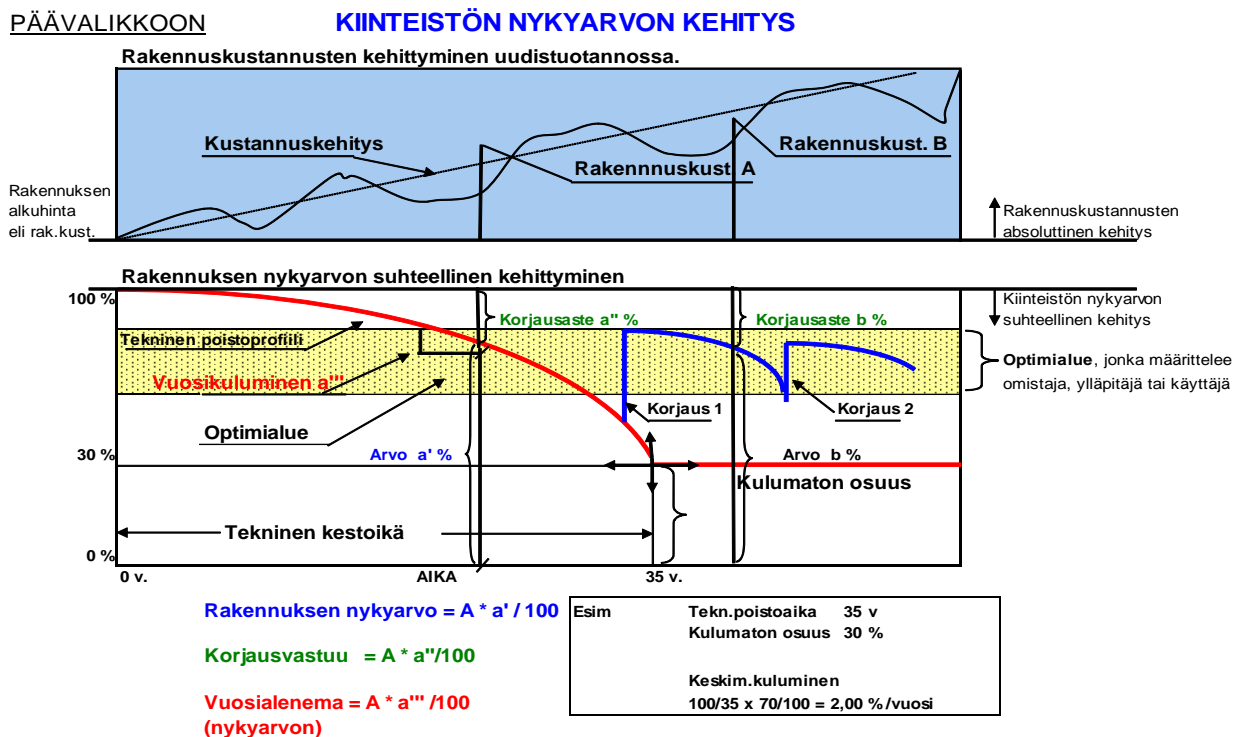
KARVO-Laskenta pohjautuu vuosittain muuttuvaan talonrakentamisen tarjoushintaindeksiin.

KARVO-Laskentamenetelmä on kehitetty 2000-luvun alussa ja se on päivitetty viimeksi 2004. Vanha menetelmä tullaan korvaamaan vuoden 2025 aikana ajanmukaisemmalla järjestelmällä, jota voidaan päivittää kohdekohtaisesti kaupungin tietoverkossa.

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, rakentamivuosi, arvioidut rakennuskustannukset €/m², arvioitu tekninen käyttöikä sekä kohteeseen käyttövuosien aikana toteutetut korjausinvestoinnit. Syötettyjen tietojen avulla ohjelma laskee laskentavuoden tason rakennuskustannukset, nykyarvon, syntyneen korjausvastuun sekä nykyarvon vuosialeneman. Kustannusten kehityksessä käytetään vuosittain päivittyvää talonrakentamisen tarjoushintaindeksiä. Kohdekohtaisessa raportissa puretut kohteet on merkitty nollariveillä.

Taulukko 3.1.2 Kohdekohtainen raportti

Nivalan kaupunki

KOHDEKOHTAINEN RAPORTTI RYHMÄ 1

lask.päivä 2.9.2024

PERUSTIEDOT			RAKENNUKSEN KUSTANNUS - JA ARVOTIEDOT				RAKENNUKSEN KORJAAMINEN			VUOSIKULUMA			
Kohde	H-ALA M2	VALM. VUOSI	TEKNINEN KÄYTTÖ- IKÄ	RAKENNUSKUSTANNUKSE		NYKYARVO		KORJAUSVASTUUN YHTEENSÄ		KORJ.ASTE	NYKYARVON VUOSIALENEMA		
				€	€/m2	€	€/m2	€	€/m2		%	€/v	€/m2/v
yhteensä	29 718			56 341 376	1 967	46 236 207		10 105 169	472	18	786 346	26,46	2,21
Kaupungintalo	4 690	1984	50	8 911 000	1 900	5 611 298	1 198	3 299 704	704	37	183 987	39,23	3,27
Terveyskeskus	4 529	1955	50	8 805 100	1 900	8 804 548	1 900	554	0	0	4 720	1,04	0,09
TK L-osa	1 478	2007	50	2 803 978	1 900	2 577 078	1 748	228 898	154	8	27 479	18,62	1,55
TK L-osa Laajennu	250	2018	50	473 350	1 893	468 579	1 874	4 771	19	1	1 723	6,99	0,57
Kotikeskus	1 784	1978	35	3 389 800	1 900	1 234 294	892	2 155 308	1208	64	149 015	83,53	6,98
Päiväkeskus	483	1978	35	917 700	1 900	133 294	278	784 408	1824	85	48 669	96,82	8,05
Apuvälinealainamo	231	1977	35	438 900	1 900	218 958	939	221 942	981	51	17 242	74,84	6,22
Lukio	2 945	1988	50	5 595 500	1 900	4 430 403	1 504	1 165 097	398	21	87 016	29,55	2,46
Niva-Kaijan k.	6 833	2013	50	12 802 700	1 900	12 200 489	1 839	402 231	61	3	78 878	11,89	0,99
Kyösti Kallion k.	5 003	2001	50	9 505 700	1 900	8 097 716	1 619	1 407 984	281	15	125 095	25,00	2,08
Paloasema	1 349	2009	35	2 563 100	1 900	2 158 848	1 800	404 452	300	16	57 078	42,31	3,53
Ensihoito	345	2015	35	534 750	1 550	502 927	1 458	31 823	92	6	7 485	21,84	1,80

KOHDEKOHTAINEN RAPORTTI RYHMÄ 2

lask.päivä 2.9.2024

PERUSTIEDOT			RAKENNUKSEN KUSTANNUS - JA ARVOTIEDOT				RAKENNUKSEN KORJAAMINEN			VUOSIKULUMA			
Kohde	H-ALA M2	VALM. VUOSI	N KÄYTTÖ- IKÄ	RAKENNUSKUSTANNUKSE		NYKYARVO		KORJAUSVASTUUN YHTEENSÄ		KORJ.ASTE	NYKYARVON VUOSIALENEMA		
				€	€/m2	€	€/m2	€	€/m2		%	€/v	€/m2/v
yhteensä	16 266			38 807 457	0	27 221 440	0	11 586 017	0	30	857 881	52,74	4,40
Kirjasto	2 122	1987	50	4 031 800	1 900	3 440 885	1 821	591 115	279	15	52 794	24,88	2,07
Tarhin toim.kesk	340	1990	35	646 000	1 900	239 853	708	408 047	1194	63	28 239	83,08	6,92
Tarhin laajennus	141	2012	35	267 900	1 900	239 557	1 899	28 343	201	11	4 921	34,90	2,91
Ahteen k.	400	2002	35	760 000	1 900	489 750	1 224	270 250	678	36	25 127	62,82	5,23
Ahteen k. uusi	600	2008	35	1 140 000	1 900	900 853	1 801	239 147	399	21	29 143	48,57	4,05
Aittolan k.	827	1982	35	1 571 300	1 900	922 825	832	1 048 475	1268	67	62 283	75,29	6,27
Erkkilän k.	0	1957	35	0	0	0	0	0	0	#JAKO!0!	0	#JAKO!0!	#JAKO!0!
Haapalan k.	502	1929	50	953 800	1 900	458 247	913	495 553	987	52	23 275	48,37	3,88
Haapalan k. uusi	478	1994	35	908 200	1 900	507 758	1 062	400 444	838	44	29 351	61,40	5,12
Haikaran kivik.	544	1929	50	1 033 800	1 900	478 972	877	566 828	1023	54	25 674	47,19	3,93
Haikaran k.	0	1991	35	0	0	0	0	0	0	#JAKO!0!	0	#JAKO!0!	#JAKO!0!
Haikaran k. uusi	1 953	2023	35	5 400 045	2 785	5 398 078	2 783	3 987	2	0	11 902	6,09	0,51
Junttilan k.	2 128	2021	50	4 649 862	2 187	4 837 845	2 181	11 717	6	0	9 113	4,29	0,36
Jänvikylän k.	0	1938	35	0	0	0	0	0	0	#JAKO!0!	0	#JAKO!0!	#JAKO!0!
Karvoskylän k.	945	1953	35	1 795 500	1 900	189 188	179	1 626 314	1721	91	92 340	97,71	8,14
Mallilan k.	1 228	2004	35	2 333 200	1 900	1 647 825	1 342	685 675	558	29	70 282	57,23	4,77
Välikylän k.	630	1949	35	1 197 000	1 900	121 825	193	1 075 175	1707	90	62 379	99,01	8,25
Knuutinpuisto PK	350	1978	35	665 000	1 900	260 509	744	404 491	1156	61	28 604	81,73	6,81
Nokela PK	748	2003	35	1 421 200	1 900	980 731	1 284	480 469	616	32	44 898	60,02	5,00
Vilkuna PK	1 015	1959	35	1 928 800	1 900	489 842	463	1 458 858	1437	76	92 339	90,97	7,58
Peltopuisto PK	811	1982	35	1 540 900	1 900	461 886	570	1 079 034	1330	70	71 034	87,59	7,30
Pirttiranta PK	508	1987	35	961 400	1 900	218 883	429	744 517	1471	77	48 570	92,04	7,67
Pirttiranta PK laaj	610	2024	35	1 802 550	2 955	1 802 550	2 955	0	0	0	48 570	76,34	6,38
Vesitie 4	2 000	1985	50	3 800 000	1 900	3 800 000	1 900	0	0	0	1 084	0,53	0,04

KOHDEKOHTAINEN RAPORTTI RYHMÄ 3

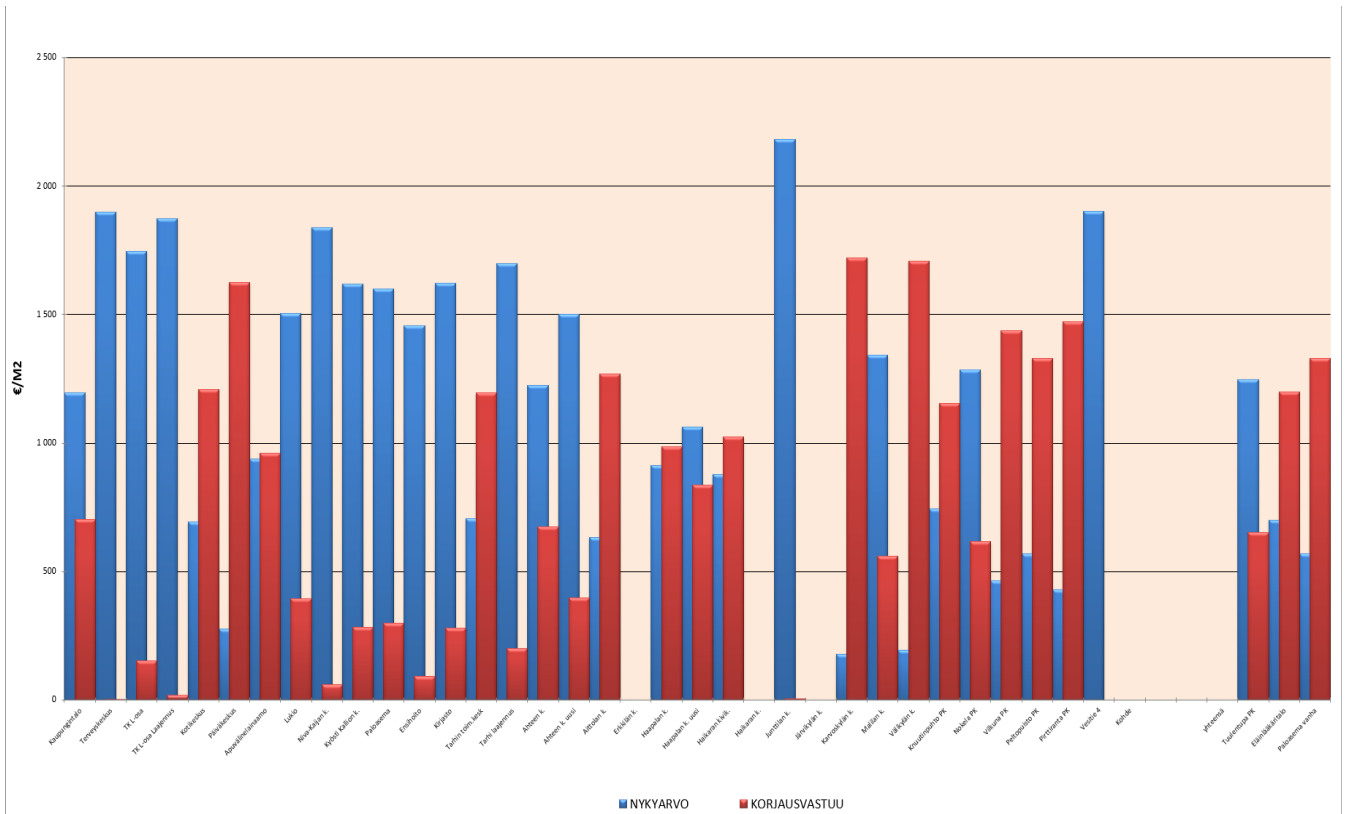
lask.päivä 2.9.2024

PERUSTIEDOT			RAKENNUKSEN KUSTANNUS - JA ARVOTIEDOT				RAKENNUKSEN KORJAAMINEN			VUOSIKULUMA			
Kohde	H-ALA M2	VALM. VUOSI	N KÄYTTÖ- IKÄ	RAKENNUSKUSTANNUKSE		NYKYARVO		KORJAUSVASTUUN YHTEENSÄ		KORJ.ASTE	NYKYARVON VUOSIALENEMA		
				€	€/m2	€	€/m2	€	€/m2		%	€/v	€/m2/v
yhteensä	1 632			3 100 800	0	750 927	0	2 349 873	0	76	125 702	77,02	6,42
Tuulentupa PK	130	1998	35	247 000	1 900	162 163	1 247	84 837	653	34	8 029	61,76	5,15
Eläinlääkäritalo	257	1959	50	488 300	1 900	180 107	701	308 193	1199	63	13 119	51,05	4,25
Paloasema vanha	403	1986	50	765 700	1 900	229 710	570	535 990	1330	70	21 654	53,73	4,48
Kaikki yhteensä	47 616			98 249 633		74 208 574		24 041 059			1 789 930		

3.1.3 Kiinteistöjen nykyarvot ja korjausvastuut

Taulukossa 3.1.3 esitetään kaupungin kiinteistöjen laskennalliset nykyarvot ja korjausvastuut €/m².

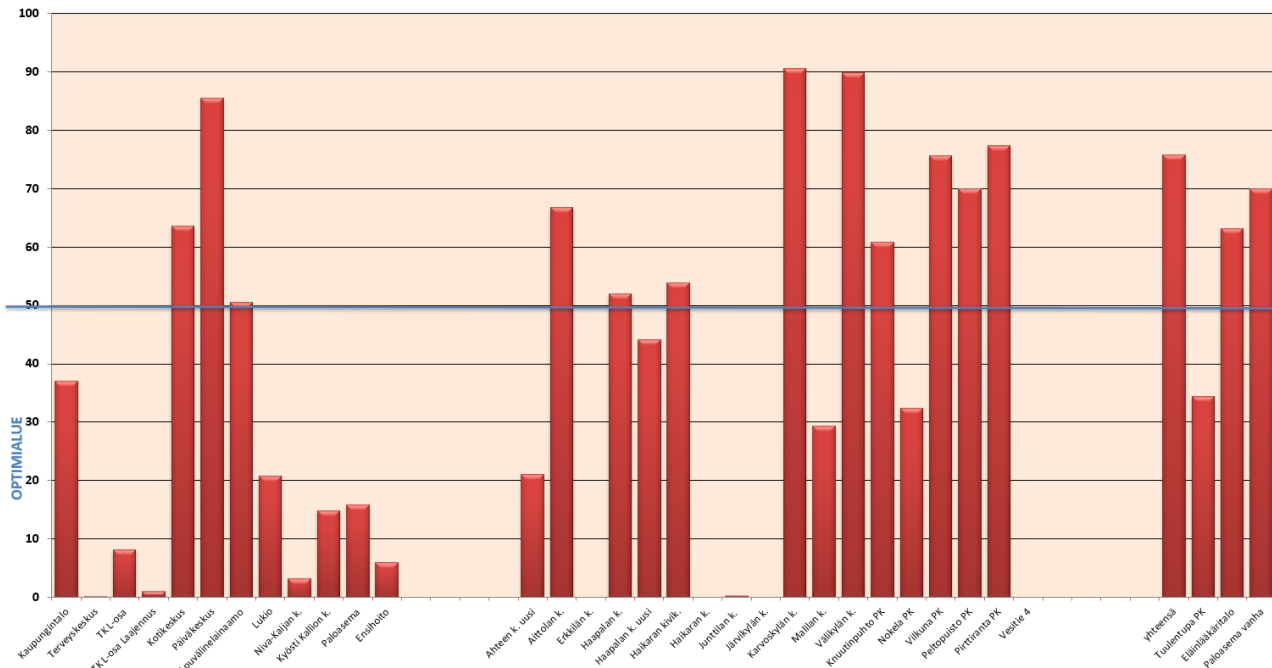
Taulukko 3.1.3



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 optimitaso rajaa minkä omistaja/käyttäjä määrittelevät. Kiinteistöt, joiden pylväät ylittävät optimitaso 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 käyttötarkoituksen mukaan 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 ryhmittelytaulukko

1. ryhmä	2. ryhmä	Jalostettavat kiinteistöt ryhmä 3A	Jalostettavat kiinteistöt ryhmä 3B
Kaupungintalo	Vesitie 4, Työpajasäätiö ja nuorisotila	Tuulentupa päiväkot	Asematie 12 (ok-talo) Vesitie 4 (Vanha osa)
Terveyskeskus ja Apuvälinelainaamo	Tarhin toimintakeskus	Kytölänpuhto 2 (ok-talo)	Malilan mökki (ok-talo)
Lukio	Ahteen koulu	Knuutinpuhdon päiväkot	Vanha paloasema
Niva-Kaijan koulu	Erkkilän koulu	Kotikeskus ja päiväkeskus	Kivistö (Juttutupa ok-talo)
Kyösti Kallion koulu	Haapalan koulu		Taidetalo (ok-talo)
Paloasema	Haikaran koulu		Asuntola Välikylän koulu
Kirjasto Musiikkiopisto	Junttilan koulu		Asuntola Karvoskylän koulu
	Järvikylän koulu		Toritien eläinl. talo

	Karvoskylän koulu		Kalliontie 37 (oktalo)
	Malilan koulu Väläkylän koulu		Aittolan koulu
	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, jolla katetaan tilojen käytöstä aiheutuvat kustannukset. Sisäisessä vuokrauksessa peritään nykyään myös pääomavuokran osuus. Vuokralainen hoitaa tilojen mahdollisen jatkovuokruksen edelleen muille käyttäjille.

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

Sisäisessä vuokralaskennassa tulisi pyrkiä nettohinnointeluun. Yksittäisten talousvuosien käsittelyn vuoksi ns. puskuripääomaa tuleviin korjausinvestointeihin ei pystytä kerryttämään, kuten osakeyhtiömuotoisessa kiinteistöliiketoiminnassa.

5.2 Ulkoiset vuokrat

Kaupunki vuokraa toimitiloja ulkoisille toimijoille, joista suurimpana Hyvinvointialue Pohde. Vuokrat ovat toimipaikkakohtaisia ja niihin sisältyy hoito sekä pääomavuokran osuus. Ulkoisten vuokrien osalta tulee noudattaa tyypillisiä kiinteistöliiketoiminnan lainalaisuuksia, jolloin kohteen vuokratason tulee kattaa ainakin ylläpidon, sidotun pääoman eli rahoituksen ja korkotason, vuosipoistojen osuus ja määritelty kate. Edellä mainittujen ehtojen täyttyminen voidaan katsoa olevan kriittinen kiinteistöliiketoiminnan elinkelpoisuuden mittari.

5.3 Asuntojen vuokraus

Nivalan vuokratodit hoitaa pääasiallisesti asuntojen vuokraustoiminnan Nivalan kaupungissa. Kaupungilla on omia vuokra-asuntoja:

- nk. Malilan mökki. Muut omakotitalo kiinteistöt eivät ole asuinrakennus käytössä.
- As Oy Malaga, 2 asuntoa
- As Oy Berliini, 2 asuntoa
- Välikylän koululla 1 vuokra-asunto 55 m²

Koulujen yhteydessä on kaksi vanhaa asuntolaa, joista Aittolan asuntolaa ei enää vuokrata asuntokäyttöön. Koulujen yhteydessä olevien asuntojen käyttöä tulee tarkastella ensisijaisesti koulun tarpeiden näkökulmasta. Välikylän ja Aittolan kouluilla asuntolarakennukset ovat heikkotasoisia. Karvoskylän asuntolasta on katkaistu lämmitys pois ja rakennus on nykyään tyhjillään.

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 €/m² ja tilamäärän kehitystä m². 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. Kiinteistönhoitotyö on vuosien saatossa muuttunut kiinteistöjen laitekannan kehittyessä. Kiinteistönhoitajien koulutukselliset tarpeet ja ammatillinen kehittyminen on ensisijaisen tärkeää, jotta pystytään vastaamaan lisääntyneen tekniikan ja automaation haasteisiin.

6.3 Energiatarkastelut

Kiinteistöjen energian kulutuksen seuranta ja arviointi on tärkeä osa kiinteistönhoidon kustannuksia. 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.

Energiakatselmointia suoritettiin osassa kaupungin omistamia kohteita vuoden 2020 aikana. Työ toteutettiin ulkopuolista energiakonsulttia käyttäen. Tulevina vuosina on tarkoitus esittää toteutettavaksi ns. ”Energiaremontteja” ja energiakulutusten seurantaan ollaan hankkimassa niin ikään työkaluja. Kaupunki omistaa vielä öljylämmitteisiä kohteita:

- Aittolan koulu
- Haapalan koulu
- Karvoskylän koulu
- Malilan koulu

Lämmitysmuotoa on tarkoitus päivittää uusiutuvaan energiaan.

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 ostetaan kuntien yhteiseltä IN-House yhtiöltä PPE-Köökiltä.

7. UUSIEN TOIMITILATARPEIDEN TOTEUTTAMINEN

7.1 Uusien toimitilainvestointien tarve

Uusien toimitilojen tarve voi syntyä palvelutuotannossa tehtyjen palveluverkkoselvitysten perusteella, toisaalta 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 kunnan ja korjaustarpeiden selvittämiseksi. Tutkimusten perusteella todetaan, onko rakennus korjattavissa vai tarvitaanko uusinvestointi. Tässä yhteydessä on huomioitava, että kaikkia kohteita ei ole tarkoituksenmukaista peruskorjata rakennusten ominaisuuksien kuten esimerkiksi perustamisolosuhteiden vuoksi. 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 tiloissa tapahtuva toiminta siten, että saadaan perusteet jatkosuunnittelulle.
- hankeselvitys: määritellään tilaohjelma, investointi ja käyttökustannukset. Tehdään tarvittavat korjaustarveselvitykset olemassa oleville rakennuksille, arvioidaan tilojen toiminnallisuus ja myös yhteiskäyttömahdollisuus tilojen tehokkaan käytön optimoimiseksi.
- rakentamismuodon valinta: valitaan toteutusmuoto hankinnan luonteelle sopivaksi. (urakkamuoto, elinkaarimalli, leasing tmv.)
- rakennussuunnittelu: suoritetaan tarvittaessa tarkempi suunnittelu toteutusta varten.
- rakentaminen: toteutetaan kohteen rakentaminen valitun toteutustavan mukaan
- vastaanotto: rakennuttaja vastaanottaa valmiin kokonaisuuden toteuttajalta
- luovutus tilojen käyttäjälle: rakennuttaja luovuttaa tilat varsinaiselle käyttäjälle.
- takuu-aika: seurataan tilojen teknistä toimivuutta yhteistyössä käyttäjän kanssa. Hoidetaan mahdollisten työvierheidien ja laadullisten puutteiden reklamointiprosessit.

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. Kiinteistökantaan on 2000-luvulla investoitu erittäin paljon, minkä ansiosta kiinteistöt ovat keskimäärin hyvässä kunnossa. Vaikka viime vuosina on vanhoja huonokuntoisia rakennuksia saatu purettua pois, on maakauppojen yhteydessä otettu vastaan käytännössä purettaviksi luokiteltavia rakennuksia.

Väestörakenteeseen kohdistuvat muutokset vaikuttavat merkittävästi rakennuskantaan lähivuosina. Olemassa olevista uudehkoista rakennuksista, esim. Junttilan koulun käyttäjämäärä tulee ennusteen mukaan laskemaan ja tilojen käyttöaste laskee. Käyttöasteen laskiessa tilojen käyttötarkoitusta tulisi voida arvioida uudelleen muiden alojen palveluverkostojen tilantarpeisiin syntyvien muutosten mukaan. Aloja, joiden palveluverkostomuutokset vaikuttavat suoraan rakennuskantaan on pääasiassa varhaiskasvatus ja perusopetus.

Väestön ikääntymisen seurauksena hoivatilojen tarve kasvaa. Kaupungin omistuksessa olevat hoivatilat on vuokrattu Pohteelle. Lisääntyneeseen tarpeeseen sopivia hoivatiloja ei ole tällä hetkellä käytettävissä.

Nivalan kaupungin kiinteistöjen laskennallinen korjausvelka on noin 24 milj.€ tasolla ja näin ollen vuosittaiset korjausinvestoinnit tulisi olla 1,8 milj. € luokkaa. Kaupunki on pystynyt viime vuosina vähentämään omistusta palvelutoiminnan kannalta tarpeettomista kiinteistöistä. Kiinteistömassan vähentäminen vaikuttaa myös korjausvelan pienenemiseen ja investointitarpeiden vähenemiseen tulevaisuudessa. Hankkeiden suunnittelun ja toteutuksen ohjaus on järjestetty teknisen toimen kautta ja resursseja on viime vuosina lisätty. Hankkeiden koordinointi ja hallittavuus on saatu tuotua paremmalle tasolle. Näin ollen kustannustehokkuus lisääntyy ja omistajaohjaus toteutuu paremmin.

Kaupungin harjoittaman asuntopolitiikan kannalta hyväksi toimintatavaksi on havaittu rajattujen omistusosuuksien hankkiminen yksityisen sektorin rakentajien hankkeista. Kyseisellä menettelytavalla kyetään mahdollistamaan markkinointivaiheessa olevien hankkeiden toteutuminen ja esimerkiksi rivitalorakentamisen jatkuvuus ja kiinteistökannan uudistuminen asemakaava-alueella. Osakkeiden omistus ei kuitenkaan ole kaupungin ydintoimintaa, joten kiinteistöyhtiöiden osakkeista ja asunnoista tulisi luopua kolmen vuoden määräajan kuluessa ja vapauttaa sidottu varallisuus uuteen kiinteistökehitykseen.

Kiinteistömassan vähentämisen myötä myös kiinteistönhoidon niukat resurssit voidaan kohdistaa entistä paremmin toiminnan kannalta tärkeisiin kohteisiin. Kiinteistöjen hoidolla 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.

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

Kiinteistöstrategian tavoitteiden toteutumista tulee seurata säännöllisesti ja reagoida kentässä tapahtuviin muutoksiin proaktiivisesti.