

2024



Nivalan kaupungin kiinteistöstrategia

Tekninen toimi

Nivalan kaupunki

Tekninen lautakunta 21.11.2024

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	9
3.1	Arvon määrittelyn periaatteet	9
3.1.1	Kiinteistön nykyarvon kehitys	9
3.1.2	Kiinteistöjen teknisen arvon laskenta	10
3.1.3	Rakennuskustannukset	12
3.1.4	Rakennuskustannukset ja nykyarvo	13
3.1.5	Kiinteistöjen nykyarvot ja korjausvastuut	14
3.1.6	Kiinteistöjen korjausaste %	15
3.1.7	Nykyarvon vuosialenema €/v.....	16
4.	KIINTEISTÖJEN RYHMITTELY	17
4.1	Kiinteistöjen ryhmittelytaulukko.....	18
5.	VUOKRIEN MÄÄRITYS	19
5.1	Sisäiset vuokrat.....	19
5.2	Ulkoiset vuokrat	19
5.3	Asuntojen vuokraus.....	20
6.	KIINTEISTÖJEN HOITO JA YLLÄPITO	21
6.1	Hallinnollinen hoito ja ylläpito	21
6.2	Tekninen hoito ja ylläpito	21
6.3	Energiatarkastelut	21
6.4	Siivous.....	22
7.	UUSIEN TOIMITILATARPEIDEN TOTEUTTAMINEN	23
7.1	Uusien toimitilainvestointien tarve.....	23
7.2	Investointihankkeen prosessit.....	23
8.	YHTEENVETO.....	24

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 koskevissa 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 pk 2023	540 2243	3348 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 Laatuhti - 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
- Ruojantie 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 päiväkotitoiminta, 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 elinkaarihankkeista ei ole vielä pitkäaikaista kokemusta.

Nivalan kaupungilla ei ole tällä hetkellä elinkaarikohteita 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.

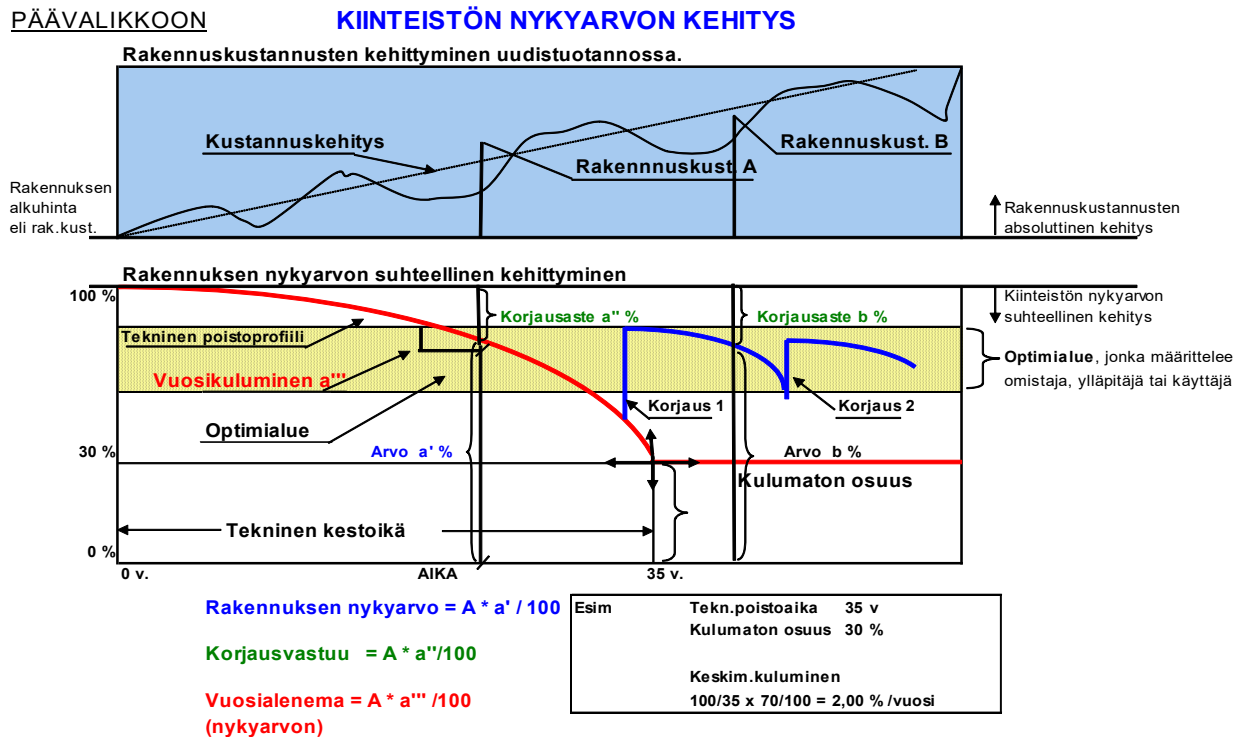
Työkaluna arvon määrittämisessä on käytetty "KARVO-laskentamenetelmää". Laskentamenetelmän avulla saadaan määritettyä rakennusten likimääräinen tekninen nykyarvo, euromääräinen korjausvastuu, sekä prosentuaalinen korjausaste. KARVO-Laskenta pohjautuu vuosittain muuttuvaan talonrakentamisen tarjoushintaindeksiin.

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, rakentamisvuosi, 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 purettu kohteet on merkitty nollariveillä.

Kohdekohtainen raportti

NIVALAN KAUPUNKI

KOHDEKOHTAINEN RAPORTTI RYHMÄ 1

lask.päivä 8.11.2024

Kohde	PERUSTIEDOT			RAKENNUKSEN KUSTANNUS - JA ARVOTIEDOT				RAKENNUKSEN KORJAAMINEN			VUOSIKULUMA		
	H-ALA M2	VALM. VUOSI	N KÄYTTÖ- IKÄ	RAKENNUSKUSTANNUKSE		NYKYARVO		KORJAUSVASTUU YHTEENSÄ	KORJ.AST	NYKYARVON VUOSIALENEMA			
				indeksikorj. v. €	2023 €/m2	€	€/m2			€/v	€/m2/v	€/m2/kk	
yhteensä	29 769			74 406 111	26 793	63 619 721		10 786 390	362	14	802 420	27	2
Kaupungintalo	4 690	1 984	50	14 082 555	3 003	9 442 140	2 013	4 640 415	1 187	33	274 481	59	5
Kirjasto	2 122	1 987	50	5 706 184	2 689	4 612 068	2 173	1 094 116	619	19	85 218	40	3
Terveyskeskus	4 529	1 955	50	11 932 851	2 635	11 323 367	0	609 484	2 480	5	93 594	21	2
TK L-osa	1 476	2 007	50	3 863 671	2 618	3 586 723	2 430	276 948	225	7	35 700	24	2
TK L-osa Laajennus	250	2 018	50	660 464	2 642	655 840	2 623	4 623	22	1	2 034	8	1
Apuvälinelainaamo	231	1 977	50	610 145	2 641	66 739	24	543 406	1 530	89	16 304	71	6
Lukio	2 945	1 988	50	5 656 613	1 921	3 861 456	1 311	1 795 156	731	32	108 228	37	3
Niva-Kaijan k.	6 633	1 980	50	16 397 613	2 472	16 397 613	2 472	0	0	0	4 591	1	0
Kyösti Kallion k.	5 003	2 001	50	12 374 902	2 473	10 697 855	2 138	1 677 047	402	14	155 924	31	3
Paloasema	1 545	2 009	50	2 375 430	1 537	2 247 417	1 455	128 014	99	5	21 781	14	1
Ensihoito	345	2 015	50	745 684	2 161	728 504	2 112	17 181	60	2	4 564	13	1

KOHDEKOHTAINEN RAPORTTI RYHMÄ 2

lask.päivä 8.11.2024

Kohde	PERUSTIEDOT			RAKENNUKSEN KUSTANNUS - JA ARVOTIEDOT				RAKENNUKSEN KORJAAMINEN			VUOSIKULUMA		
	H-ALA M2	VALM. VUOSI	N KÄYTTÖ- IKÄ	RAKENNUSKUSTANNUKSE		NYKYARVO		KORJAUSVASTUU YHTEENSÄ	KORJ.AST E	NYKYARVON VUOSIALENEMA			
				indeksikorj. v. €	2023 €/m2	€	€/m2			€/v	€/m2/v	€/m2/kk	
yhteensä	17 911			47 460 972	57 115	35 172 625	0	12 288 348	686	26	701 983	39	3
Tarhin toim.kesk	340	1 990	50	898 062	2 641	680 648	2 002	217 414	767	24	17 091	50	4
Tarhi laajennus	200	2 012	50	806 835	4 034	771 690	3 858	35 146	211	4	6 681	33	3
Ahteen k.	400	2 002	50	993 427	2 484	846 197	2 115	147 230	442	15	14 870	37	3
Ahteen k. uusi	600	2 006	50	2 017 460	3 362	1 807 563	3 013	209 896	420	10	25 420	42	4
Aittolan k.	827	1 962	50	2 061 355	2 493	674 757	816	1 386 598	2 012	67	57 157	69	6
Erkkilän k.		1 957	50	0	0	0	0	0	0	0	0		
Haapalan k.	502	1 929	50	1 281 048	2 552	725 278	1 445	555 769	1 329	43	28 597	57	5
Haapalan k. uusi	478	1 994	50	1 187 119	2 484	974 476	2 039	212 644	534	18	17 147	36	3
Haikaran kivik.	544	1 929	50	1 388 227	2 552	609 110	1 120	779 117	1 719	56	35 194	65	5
Haikaran k.													
Haikaran k. uusi	1 953	2 023	50	5 862 906	3 002	5 862 906	3 002	0	0	0	2 111	1	0
Junttilan k.	2 126	2 021	50	5 411 832	2 546	5 405 771	2 543	6 061	3	0	7 577	4	0
Järvikylän uusi k.	1 098	2 024	50	3 100 752	2 824	3 099 636	2 823	1 116	1	0	3 349	3	0
Karvoskylän k.	945	1 953	50	2 336 923	2 473	239 524	253	2 097 400	2 663	90	84 854	90	7
Malilan k.	1 228	2 004	50	2 418 643	1 970	2 104 316	1 714	314 327	307	13	33 958	28	2
Välikylän k.	630	1 949	50	1 561 600	2 479	165 425	263	1 396 176	2 659	89	56 594	90	7
Knuutinpuhto PK	350	1 978	50	967 073	2 763	476 624	1 362	490 449	1 682	51	26 482	76	6
Nokela PK	748	2 003	50	1 795 916	2 401	1 537 304	2 055	258 612	415	14	26 508	35	3
Vilkuna PK	1 015	1 959	50	2 933 412	2 890	566 497	558	2 366 915	2 798	81	101 047	100	8
Peltopuisto PK	811	1 982	50	2 376 670	2 931	1 222 044	1 507	1 154 626	1 708	49	63 717	79	7
Pirttiranta PK	506	1 987	50	1 458 109	2 882	892 478	1 764	565 631	1 341	39	34 987	69	6
Pirttir PK laaj	610	2 024	50	1 801 940	2 954	1 801 291	2 953	649	0	0	34 987	57	5
Vesitie 4	2 000	1 985	50	4 801 663	2 401	4 709 091	2 355	92 572	56	2	23 657	12	1

KOHDEKOHTAINEN RAPORTTI RYHMÄ 3

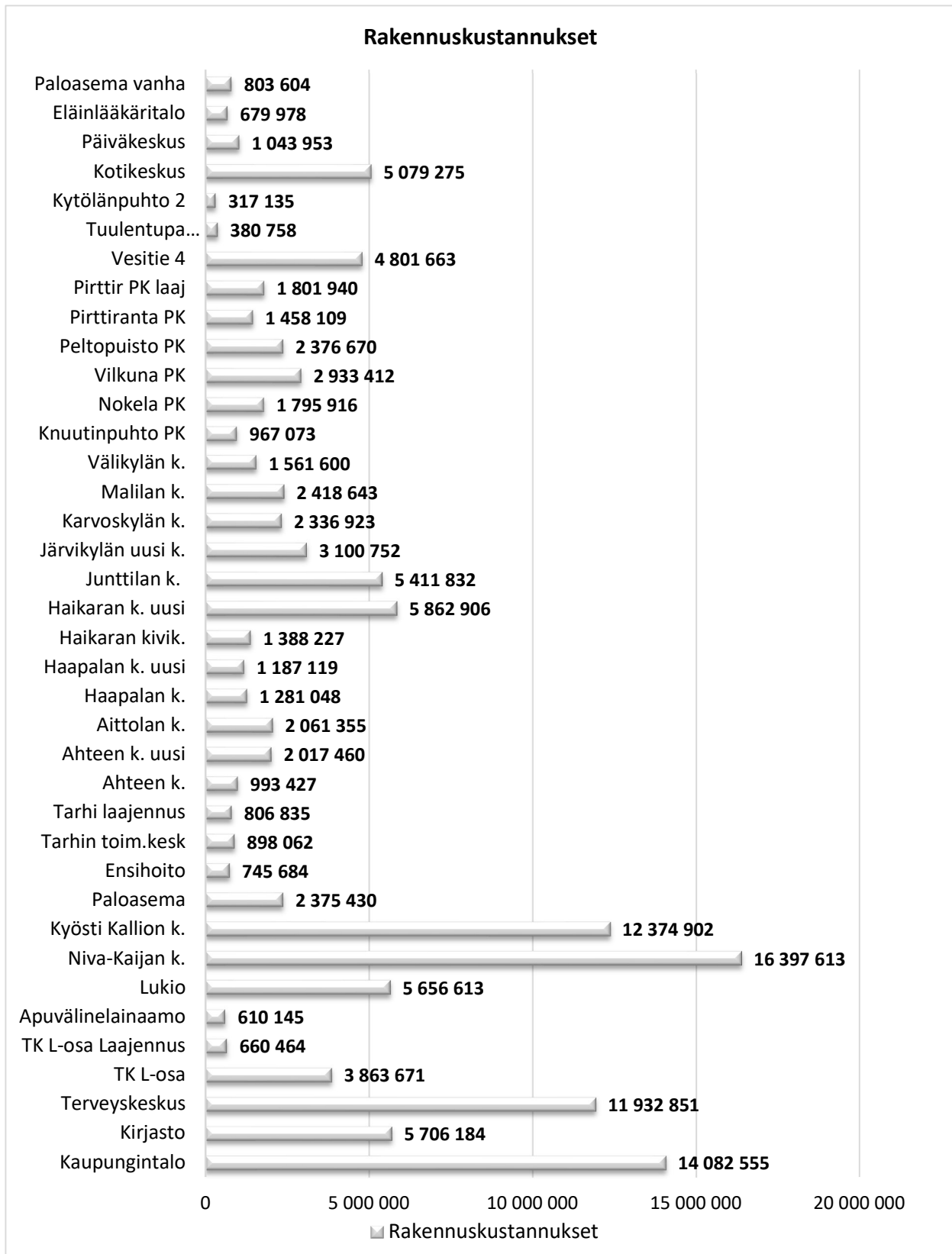
lask.päivä 8.11.2024

RYHMÄ 3A	PERUSTIEDOT			RAKENNUKSEN KUSTANNUS - JA ARVOTIEDOT				RAKENNUKSEN KORJAAMINEN			VUOSIKULUMA		
	Kohde	H-ALA M2	VALM. VUOSI	TEKNINE N KÄYTTÖ- IKÄ	RAKENNUSKUSTANNUKSE		NYKYARVO		KORJAUSVASTUU YHTEENSÄ	KORJ.AST	NYKYARVON VUOSIALENEMA		
					indeksikorj. v. €	2023 €/m2	€	€/m2			€/v	€/m2/v	€/m2/kk
yhteensä	3 095			6 821 122	9 654	3 192 110	0	3 629 012	1 173	53	185 155	60	5
Tuulentupa (kujala) F	130	1 998	50	380 758	2 929	332 432	2 557	48 327	446	13	5 285	41	3
Kytölänpuhto 2	132	1 987	50	317 135	2 403	1 282	169 173	315 854	1 345	100	8 334	63	5
Kotikeskus	2 350	1 978	50	5 079 275	2 161	2 534 088	1 078	2 545 187	1 300	50	138 269	59	5
Päivakeskus	483	1 978	50	1 043 953	2 161	324 309	671	719 644	1 788	69	33 267	69	6

RYHMÄ 3B	PERUSTIEDOT			RAKENNUKSEN KUSTANNUS - JA ARVOTIEDOT				RAKENNUKSEN KORJAAMINEN			VUOSIKULUMA		
	Kohde	H-ALA M2	VALM. VUOSI	N KÄYTTÖ- IKÄ	RAKENNUSKUSTANNUKSE		NYKYARVO		KORJAUSVASTUU YHTEENSÄ	KORJ.AST	NYKYARVON VUOSIALENEMA		
					indeksikorj. v. €	2023 €/m2	€	€/m2			€/v	€/m2/v	€/m2/kk
yhteensä	660			1 483 583	4 640	482 251	0	1 001 332	1 517	67	41 197	62	5
Eläinlääkäritalo	257	1 959	50	679 978	2 646	241 169	938	438 809	2 049	65	18 471	72	6
Paloasema vanha	403	1 966	50	803 604	1 994	241 081	598	562 523	1 675	70	22 726	56	5
Kaikki yhteensä	51 435			130 171 788	2 531	102 466 706		27 705 082	539		1 730 755		

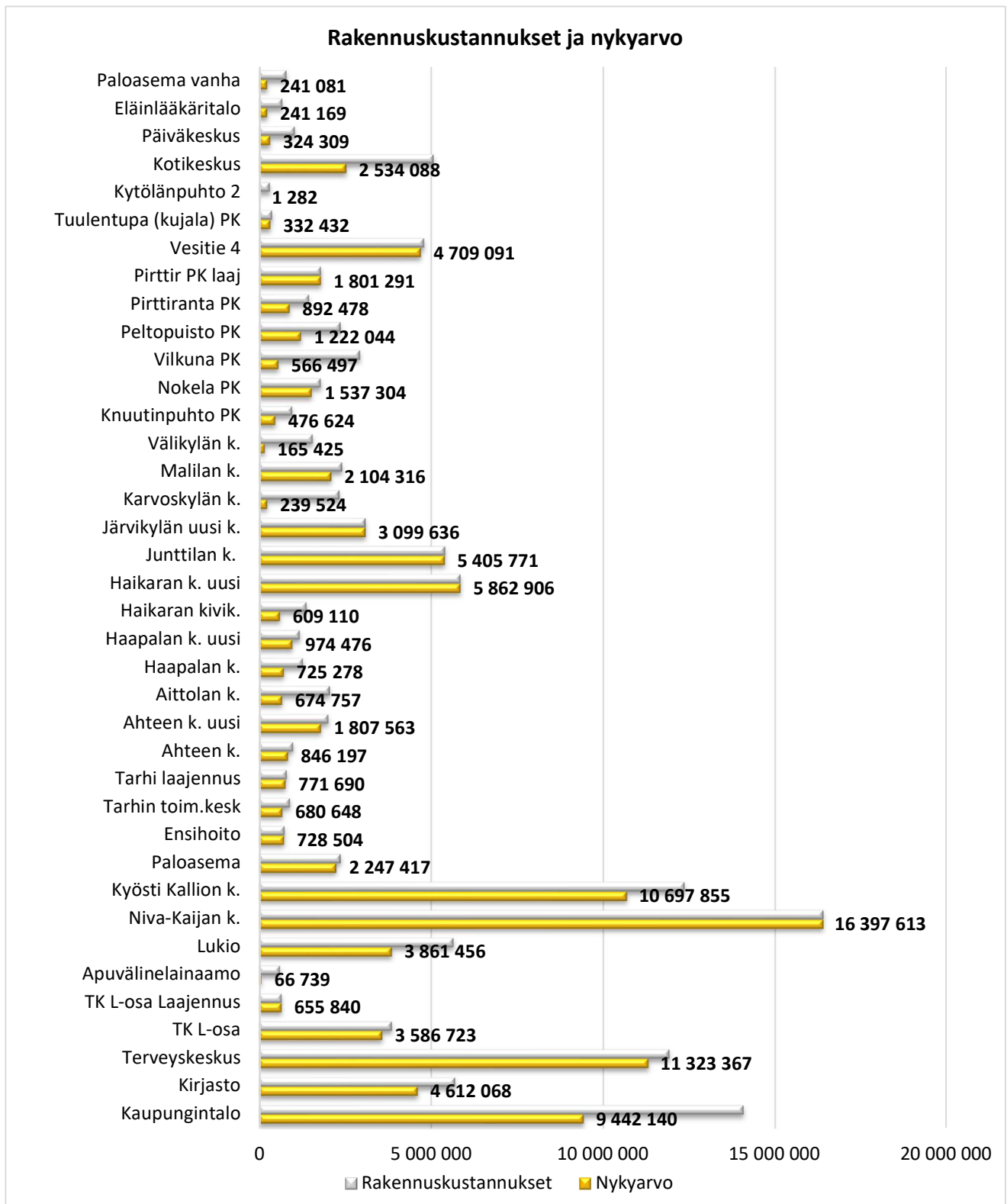
3.1.3 Rakennuskustannukset

Taulukossa 3.1.3 esitetään indeksikorjatut rakennuskustannukset, joilla vastaava uusi rakennus voidaan tuottaa.



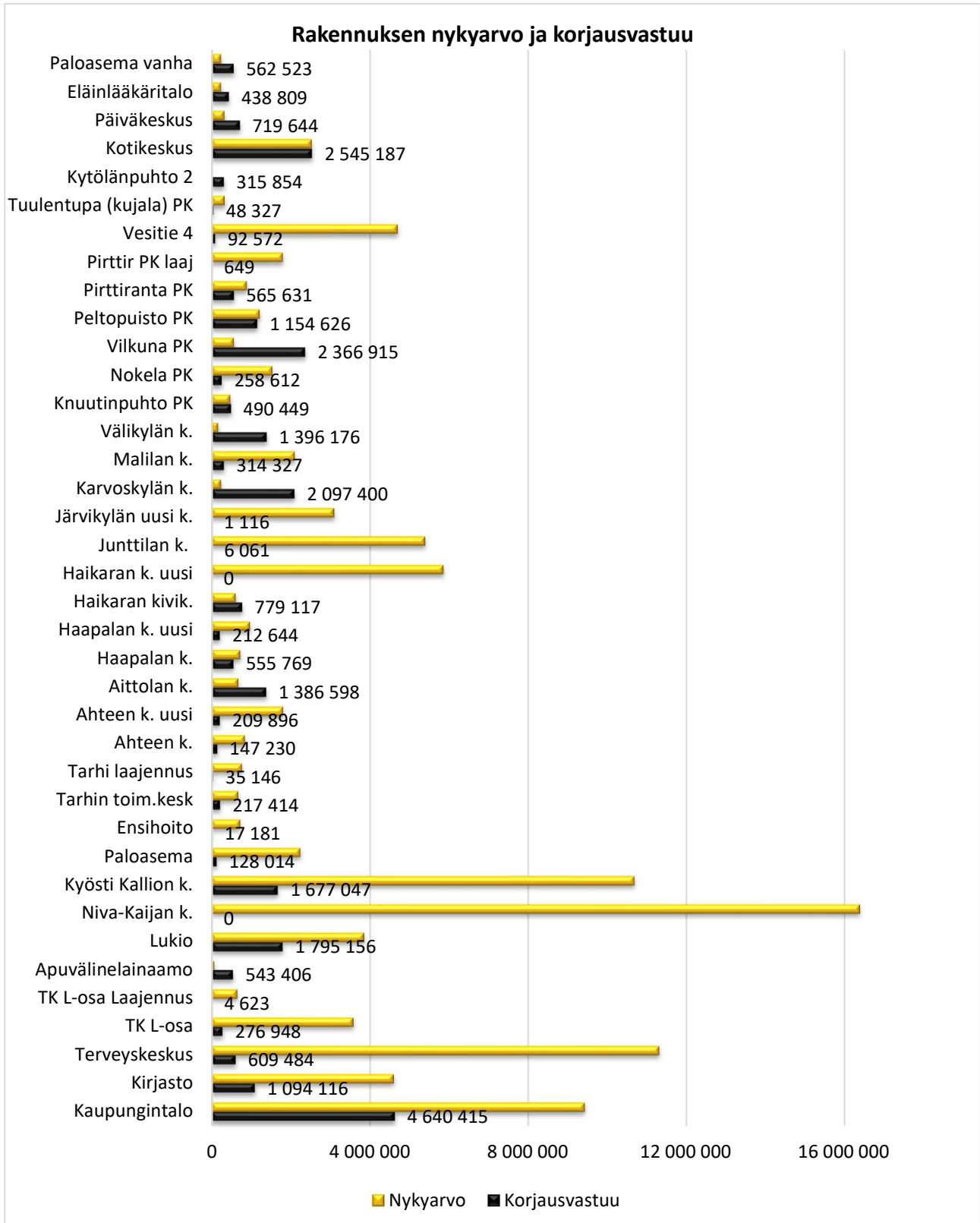
3.1.4 Rakennuskustannukset ja nykyarvo

Taulukossa 3.1.4 esitetään taulukon 3.1.3 rakennuskustannukset ja rakennuksen nykyarvo, joka huomioi indeksikorjatut rakennuskustannukset, vuosikulumisen (poisto) ja rakennukseen tehtyjen korjausten indeksikorjatut korjauskustannukset sekä niiden vuosikulumisen (poiston).



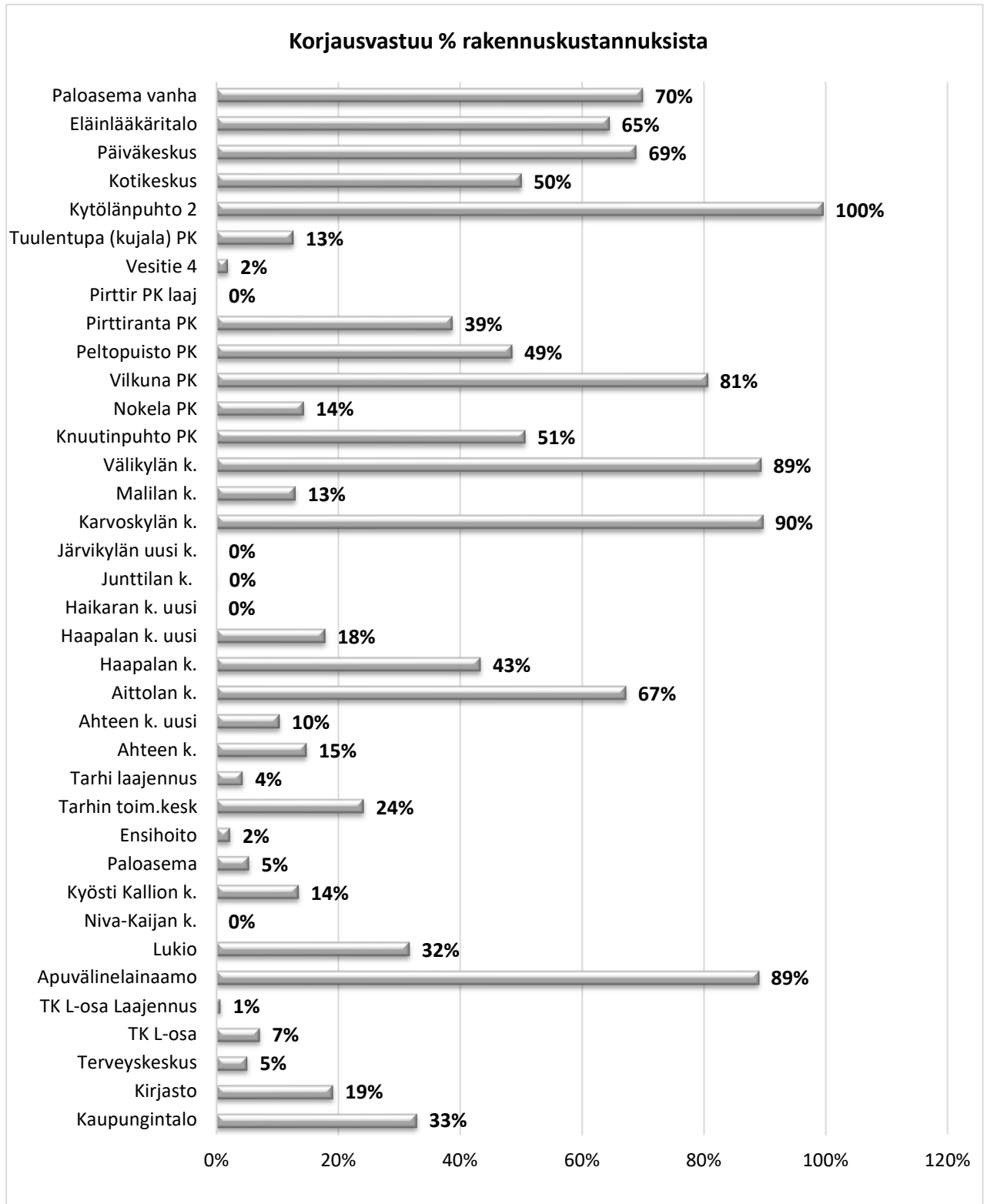
3.1.5 Kiinteistöjen nykyarvot ja korjausvastuut

Taulukossa 3.1.5 esitetään taulukon 3.1.4 kiinteistöjen nykyarvot ja korjausvastuut. Korjausvastuulla tarkoitetaan rakennuskustannusten (3.1.3) ja nykyarvon (3.1.4) erotusta.



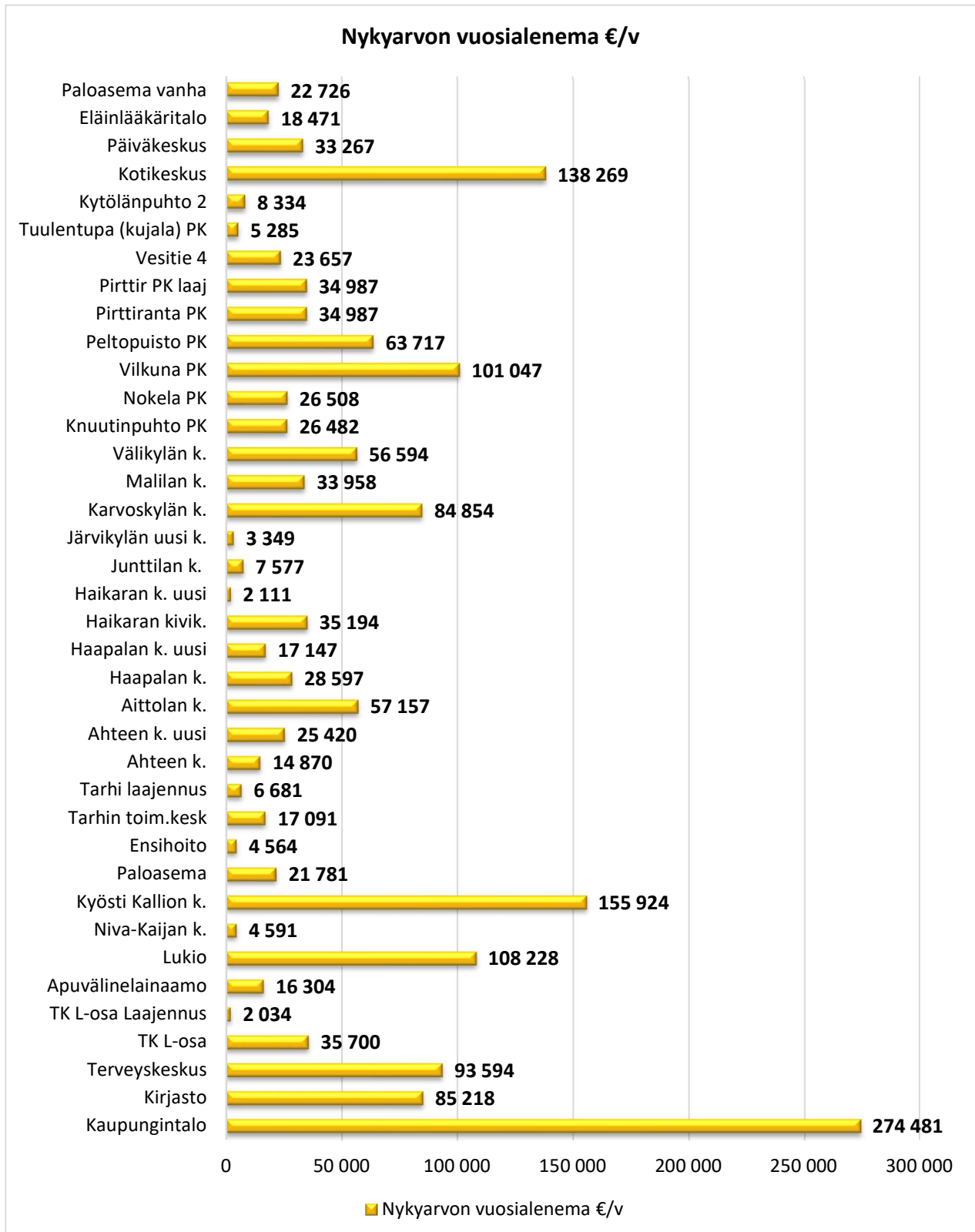
3.1.6 Kiinteistöjen korjausaste %

Taulukossa 3.1.6 esitetään kaupungin kiinteistöjen korjausaste prosentteina. Korjausaste 0 % vastaa uuden tasoista rakennusta ja edelleen mitä korkeampi korjausaste % niin sitä suuremmat korjaustarpeet kiinteistössä on.



3.1.7 Nykyarvon vuosialenema €/v

Taulukossa 3.1.7 esitetään kaupungin kiinteistöjen nykyarvon vuosialenema, mikä kuvaa rakennuksen vuotuista kulumista (tekninen poisto). Vuosialenema on määrä, joka rakennukseen pitäisi vuosittain investoida, jotta rakennuksen korjausvastuu ei kasvaisi.



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 toimista 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 päiväkoti	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 päiväkoti	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 (ok- talo)
	Malilan koulu Välikylän 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 perivät 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 vuokraavat 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 täytyminen 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 päättänyt kaupungin hallitus 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 kiinteistöhoito tuotetaan omana palveluna. Kiinteistöhoitotyö on vuosien saatossa muuttunut kiinteistöjen laitekannan kehittyessä. Kiinteistöhoitajien 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 kunnon 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 kiinteistömässaksi. 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. Junntilan 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 hoivatiilojen tarve kasvaa. Kaupungin omistuksessa olevat hoivatiilat on vuokrattu Pohteelle. Lisääntyneeseen tarpeeseen sopivia hoivatiiloja ei ole tällä hetkellä käytettävissä.

Varhaiskasvatuksen tilantarpeita ennakoitaessa tarkastellaan ensisijaisesti tulevaisuuden käyttäjämääriä. Tulevaisuudessa, kun lasten määrä pienenee, niin nykyiset varhaiskasvatuksen toiminnot keskitettäisiin kahteen kehitettävään kokonaisuuteen, Nokelan ja Pirttirannan päiväkoteihin.

Käyttäjämäärien ja resurssien muutoksessa on tarkoituksenmukaista tarkastella tilankäyttöä käytettävissä olevien tilojen tehokkaan hyödyntämisen näkökulmasta. Tämä edellyttää, että hyötykäytön suunnittelun yhteydessä tarkastellaan koko rakennuskannan käyttöä ja tehokkuutta.

Toimintoja voitaisiin yhdistää kokonaisuuksiksi, joissa palveluverkostoa saataisiin sijainniltaan ja palveluiltaan helpommin saavutettavaksi. Esimerkiksi kaupungintalon tiloja voitaisiin käyttää myös kulttuurin ja vapaa-ajan toimintoihin. Toimijoita voisi olla esimerkiksi Kansalaisopisto, Musiikkiopisto, Kyösti Kallion museo ja Työpajasäätiö. Tällöin kaupungintalosta tulisi toimintoja yhteen kokoava kaupunkitalo.

Nivalan kaupungin kiinteistöjen laskennallinen korjausvelka on noin 27,7 milj.€ tasolla ja näin ollen vuosittaiset korjausinvestoinnit tulisi olla 1,7 milj. € luokkaa. Kaupunki on pystynyt viime vuosina vähentämään omistusta palvelutoiminnan kannalta tarpeettomista kiinteistöistä. Kiinteistömässan vähentäminen vaikuttaa myös korjausvelan pienemiseen 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.