



Kiinteistöstrategia

2025–2030 6.5.2025



MÄNTTÄ-VILPPULA
TAIDEKAUPUNKI

Tiivistelmä

Strategian tarkoituksena on luoda kaupungille yleiskuva siitä, millainen on kiinteistökannan nykytila, mitkä ovat kaupungin tavoitteet kiinteistöjen osalta ja millaisilla toimenpiteillä tavoitteisiin päästään. Kiinteistöstrategia antaa suuntaviivat operatiiviselle toiminnalle.

Toimintojen kannalta on oleellista tiedostaa, että kaikkiin kaupungin toimintoihin ei tarvita välttämättä kiinteää toimitilaa, koska tilojen monikäyttöisyyttä on mahdollista hyödyntää tapauskohtaisesti. Tällöin pyritään rakennusten käyttöasteen nousemiseen ja käyttökustannusten laskemiseen ylläpidettävien tilojen vähenemisen myötä.

Mänttä-Vilppulan kaupunki omistaa koulu- ja varhaiskasvatuksen kiinteistöjä, virkistyskiinteistöjä, sote-kiinteistöjä, osake-omistuksia sekä muita tässä strategiassa tarkemmin jaottele mattomia kiinteistöjä.

Mänttä-Vilppulan kaupungin kiinteistökanta vastaa tavanomaista vastaavan suomalaisen kaupungin kiinteistömassaa, jossa rakennuksia on eri ikäkausilta. Mänttä-Vilppulan kaupungin kiinteistöt ovat kuitenkin verrattain kohtuullisen kuntoisia ja niihin on tehty välttävä määrä tarvittavia kunnostus-, peruskorjaus- ja perusparannustoimenpiteitä.

Strategiakauden aikana suurimmat kysymysmerkit liittyvät hyvinvointialueelle vuokrattujen kiinteistöjen tulevaisuuteen. Vuokrauksen tulevaisuudesta ole vielä täysin selkeää kuvaa, koska tämän dokumentin julkaisuhetkellä vuokraneuvottelut ovat kesken. Kaupungin tuleekin varautua myös siihen tilanteeseen, etteivät vuokrasopimukset syystä tai toisesta jatkukaan strategiakauden jälkeen. Sote-kiinteistöt on siirrettävä yhtiömuotoiseen omistukseen vuodesta 2026 alkaen, koska siirtymäkauden vuokrasopimuksen optiovuotta ei ole käytetty.

Kaupungilla on kiinteistöstrategian laatimishetkellä juuri valmistuneet kirjasto- ja kouluverkkoselvitykset. Työryhmä on esittänyt uudisrakentamista. Mahdollinen investointipäätös tehdään myöhemmin.

Strategiakauden tavoitteeksi voidaankin muodostaa tilanne, jossa selvitettävien kiinteistöjen salkkua saadaan karsittua ja yhä suuremmalla osalla kaupungin kiinteistöistä on tulevaisuudessa selkeä käyttötarve ja käyttökohde. Mikäli näin ei ole, tulee kiinteistöistä mahdollisuuksien mukaan luopua.

Tiivistelmä

Kiinteistökategoria	A - Säilytettävät/kehitettävät kiinteistöt	B - Selvitetään strategiakauden aikana	C - Myydään, puretaan tai käytetään loppuun
Päiväkodit ja koulut	7	6	-
Sote-kiinteistöt	-	8	-
Osakkeet	1	-	4
Vapaa-aikakiinteistöt	7	4	4
Muut kiinteistöt	3	5	8
Yhteensä	18	23	16

Näillä muutoksilla pyritään toteuttamaan hallinnollista ja sosiaalista vastuuta sekä tukemaan niihin kuuluvaa taloudellista vastuuta kustannuksia säästäen. Lisäksi pyritään tukemaan kaupungin ympäristövastuuta tehostamalla kiinteistöjen käyttöä ja luopumalla vähällä käytöllä olevista kiinteistöistä.

Huomioitaessa hyvinvointialueuudistus ja sen mukanaan tuomat vaikutukset kaupungin verotuloihin, on kriittistä huomata, että kiinteistöihin liittyvät kulut ja poistot haukkaavat huomattavan suuren osan kaupungin verotuloista, ks. Taulukko 6 . Näin ollen on tärkeää, että suurin osa kiinteistöistä ja toimitiloista on sijoitettu B- ja C- salkkuihin.

Sisällys- luettelo



Kiinteistöstrategia on laadittu vuosien 2023

-2025 aikana yhdessä FinProma Oy:n

asiantuntijoiden kanssa.

www.finproma.fi

Tiivistelmä	2
1 Taustaa - Miksi kiinteistöstrategia laaditaan?	5
1.1 Kiinteistöstrategian sisältö ja tavoitteet	6
1.2 Kiinteistöstrategian sisältö ja strategiaprosessi	7
1.3 Mänttä-Vilppulan kaupunkistrategia – taustaa kiinteistöstrategialle	10
2 Toimintaympäristö ja sen muutokset	11
2.1 Mänttä-Vilppulan väestökehitys	12
2.2 Kiinteistöt osana kaupungin taloutta	14
2.3 Taloudellinen tilanne korjausvelan osalta kymmenen vuoden aikajaksolla	18
2.4 Tulevaisuuden verotuloennuste ja sen vaikutus kiinteistöjen ylläpitoon	19
3 Missä olemme nyt?	19
3.1 Kiinteistökannan nykytilakuvaus	21
4 Mitä tavoittelemme tulevaisuudelta ja kuinka pääsemme asetettuihin tavoitteisiin?	22
4.1 Kiinteistöjen jaottelun perusteet	23
4.1.2 Kiinteistöjen nelikenttä, koulut ja päiväkodit	26
4.1.3 Kiinteistöjen nelikenttä, sote-kiinteistöt	27
4.1.4 Kiinteistöjen nelikenttä, asuinkiinteistöt	28
4.1.5 Kiinteistöjen nelikenttä, vapaa-ajan kiinteistöt	29
4.1.6 Kiinteistöjen nelikenttä, muut kiinteistöt	30
4.2 Kiinteistökanta tulevaisuudessa – salkutus	31
4.2.1 Kiinteistökanta tulevaisuudessa – salkutus	32
4.2.2 Kiinteistöjen salkutus, päiväkodit ja koulut	34
4.2.3 Kiinteistöjen salkutus, sote-kiinteistöt	35
4.2.4 Kiinteistöjen salkutus, asuinkiinteistöt	36
4.2.5 Kiinteistöjen salkutus, vapaa-ajan kiinteistöt	37
4.2.6 Kiinteistöjen salkutus, muut kiinteistöt	38
4.3 Kaupungin kiinteistöjen salkutus, yhteenveto	39
4.4 Pinta-alat salkuittain	40
4.5 Korjausvelat salkuittain	41
4.6 Kiinteistömäärän jälleenhankinta-arvo ja laskennallinen korjausvelka säilytettävälle ja selvitettävälle kiinteistöille	42
4.7 Askelmerkit kiinteistöstrategian toteuttamiseksi	43
4.8 Toimenpiteet salkuittain ja kiinteistökategorioittain	44
5 Kiinteistöstrategian vaikutus rakennusten ylläpitoon	46
5.1 Säilytettävät kiinteistöt	47
5.2 Kiinteistöt, joiden tulevaisuus selvitetään	48
5.3 Kiinteistöt, joista luovutaan	49
6 Liitteet	50

Taustaa — Miksi kiinteistöstrategia laaditaan?

Kiinteistöstrategian tavoitteena on taustoittaa kiinteistöstrategiaprosessia, esittää kiinteistöomaisuuden nykytila, sen tulevaisuuden tavoitteet sekä toimenpiteet, joilla näihin tavoitteisiin päästään.

Tämä kiinteistöstrategia koostuu kiinteistöstrategiaraportista sekä sitä tukevista liiteaineistoista: 1) kiinteistöjen salkutus ja toimenpideaskelmerkit 2) tiivistetty versio kiinteistöstrategiasta

Miksi kiinteistöstrategia laaditaan?

Kaupungin tehtävänä on järjestää kaupunkilaisille palveluja, jotka rahoitetaan pääosin verovaroin. Kaupunkilaisten tarvitsemista palveluista päättävät vaalein valitut luottamushenkilöt. Palveluiden tuottamista varten tarvitaan erilaisia resursseja kuten koneita ja laitteita, henkilökuntaa, toimitiloja sekä muita palveluita ja materiaaleja. Kaupungin toimitilat palveluineen muodostavat keskeisen resurssin kaupungin palvelutuotannossa.

1.1 Kiinteistöstrategian sisältö ja tavoitteet

Kiinteistöstrategia sisältää kuvauksen Mänttä-Vilppulan kaupungin keskeisistä kiinteistöistä, rakennuksista ja huoneistoista, näiden tuotoista ja kuluista yleistasolla sekä suunnitelman eri toimenpiteistä strategiakaudelle. On huomattava, että tässä kiinteistöstrategiassa ei ole avattu kaikkia teknisiä perusteita, eikä siitä näin ollen löydy korjausvelkalaskelmaa tai kattavaa listausta tehdyistä korjaustoimenpiteistä. On huomionarvoista, että kaikkia näitä tarkan tason selvityksiä ei ole ollut käytettävissä strategian laatimisen yhteydessä, vaan ajatus on se, että näitä tarkentavia tietoja ja selvityksiä teetetään tarpeellisilta osin kiinteistöstrategiakauden aikana.

Tilapalvelut tekee pitkän tähtäimen suunnitelmat (PTS) säilytettävälle kiinteistöille erikseen strategiakauden aikana.

Miksi kiinteistöstrategia laaditaan?

1.2 Kiinteistöstrategian sisältö ja strategiaprosessi

Kiinteistöstrategian muodostaminen lähtee liikkeelle kiinteistökannan nykytilan hahmottamisesta. Kun yleiskuva nykytilasta on luotu, jaotellaan kiinteistöt nelikenttään kiinteistöjen käyttöasteen sekä teknisen kunnon perusteella. Tämän jaottelun perusteella kiinteistöt jakautuvat nelikentän osioihin seuraavasti: suurella käytöllä olevat hyväkuntoiset kiinteistöt, suurella käytöllä olevat huonokuntoiset kiinteistöt, pienellä käytöllä olevat heikkokuntoiset kiinteistöt sekä pienellä käytöllä olevat hyväkuntoiset kiinteistöt. Tämä jaottelu toimii perustana kiinteistöjen salkutukselle.

Salkutuksessa kiinteistöt jaetaan kolmeen eri salkkuun: pidettävät kiinteistöt, selvitettävät kiinteistöt ja luovutettavat kiinteistöt. Esimerkiksi pidettävien kiinteistöjen salkkuun luokitellaan lähtökohtaisesti hyväkuntoiset, suurella käytöllä olevat kiinteistöt ja luovutettavien kiinteistöjen salkkuun huonokuntoiset, vähällä käytöllä olevat kiinteistöt. Kun luokittelu on tehty, laaditaan kullekin kiinteistölle konkreettiset askelmerkit strategiakaudelle. Askelmerkit muodostuvat sen perusteella, mihin salkkuun kiinteistöt on salkutettu.

Kiinteistöstrategiaprosessin kulku on esitetty kuvassa 1 (kts. seuraava sivu)

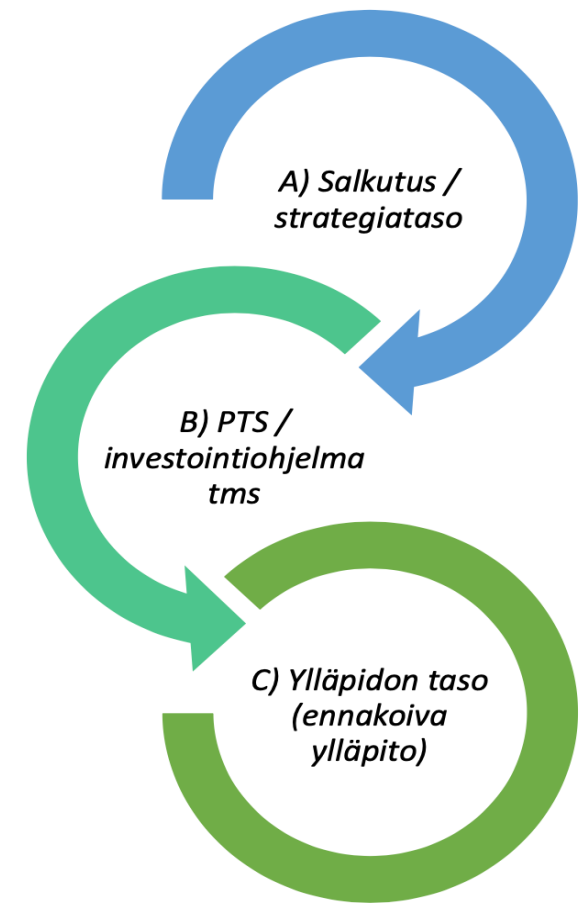
Tämä kiinteistöstrategia laaditaan vuosille 2025-2030, mutta siinä laadittuja linjauksia voidaan hyödyntää kiinteistöjen kehittämisessä myös strategiakauden jälkeen.

Miksi kiinteistöstrategia laaditaan?

Viereisessä kolmiportaisessa kuvaajassa (kuvio 1) on esitetty onnistuvan kiinteistötoimen elementit:

- 1) Kiinteistö- ja rakennuskanta on salkutettu palvelemaan kaupungin tulevaisuutta ja strategisia suuntaviivoja.
- 2) Kaupungin kiinteistökannan tulevaisuuskuvaan on hahmoteltu tarpeita vastaava PTS*- ja investointiohjelma.
- 3) Kaupungin kiinteistöjen ylläpito on ennakoivaa ja systemaattista.

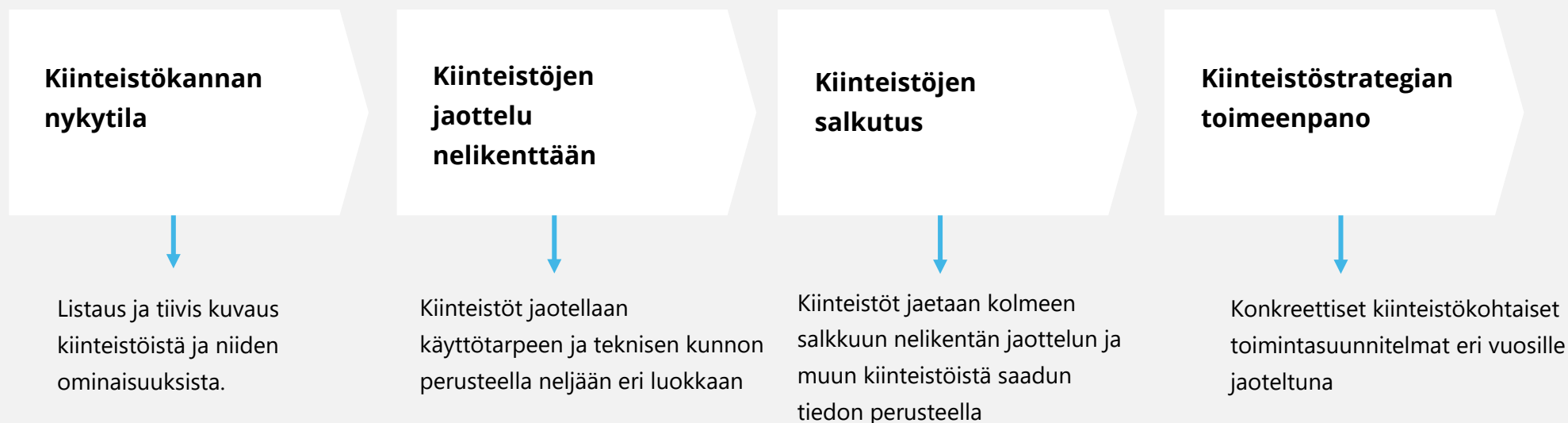
* pitkän tähtäimen suunnitelma



Kuvio 1. Toimivan kiinteistötoimen elementit

Miksi kiinteistöstrategia laaditaan?

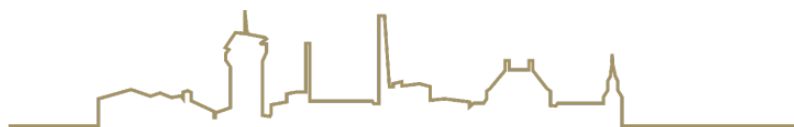
1.2. Kiinteistöstrategian sisältö ja strategiaprosessi



Kuva 1. Kiinteistöstrategiaproessin vaiheet.

Miksi kiinteistöstrategia laaditaan?

1.3. Mänttä-Vilppulan kaupunkistrategia – taustaa kiinteistöstrategialle



MÄNTTÄ-VILPPULA | TAIDEKAUPUNKI

Strategia 2022-2032

”Mukavan pieni ja idylline mesta”

- Lainaus nuorisokyselystä

Kaupunkistrategian mukaisesti Mänttä-Vilppulan toimintaa ohjaavia arvoja ovat *”rohkeasti – luovasti – yhdessä”*.

Tavoitteina on olla taloudellisesti tasapainoinen seutukaupunki, yhtenäinen ja yhteisöllinen taidekaupunki sekä elinvoimainen ja osaava koulutuskaupunki.

Taloudellisesti tasapainoiseksi seutukaupungiksi pyritään kehittämällä palveluita ja investointeja kestäväällä tavalla, pitämällä tasapainoisen talouden kaiken päätöksenteon ja toiminnan taustalla sekä toteuttamalla uudistuvan kaupunkikonsernin toimintaympäristöä.

Yhtenäiseksi ja yhteisölliseksi taidekaupungiksi pyritään vahvalla Taidekaupunki -brändillä, tiiviillä yhteistyöllä kaupungin eri toimijoiden ja sidosryhmien välillä, toteuttamalla turvallisuutta osana arkea sekä pyrkimällä siihen, että on yksi yhtenäinen kaupunki taajamien ja kaupunginosien perustana.

Toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset

Kaupungin toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset vaikuttavat merkittävästi kiinteistötoimen strategiaan valintoihin. Kiinteistöstrategian linjauksilla pyritään mukautumaan tulevaan väestönkehitykseen mutta myös säilyttämään joustava reagointikyky toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin.

Toimintaympäristö ja sen muutokset

2.1 Mänttä-Vilppulan väestökehitys

Merkittävimmin kiinteistö- ja tilatarpeisiin sekä Mänttä-Vilppulan kaupungin tarjoamiin palveluihin vaikuttaa kaupungin väestömäärä ja -rakenne.

Väestökehityksen muutoksiin tulisi pystyä kiinteistöstrategiassa ennakoimaan, jotta kiinteistöihin liittyvät päätökset ovat oikea-aikaisia ja tulevaisuuden muutokset huomioivia.

Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Mänttä-Vilppulan kaupungin asukasmäärä tulee laskemaan tasaisesti vuosittain vuoteen 2040 saakka.

Sama ilmiö on havaittavissa Suomen muissa vastaavan kokoisissa ja sijainniltaan kasvukeskusten ulkopuolella sijaitsevilla kaupungeilla.

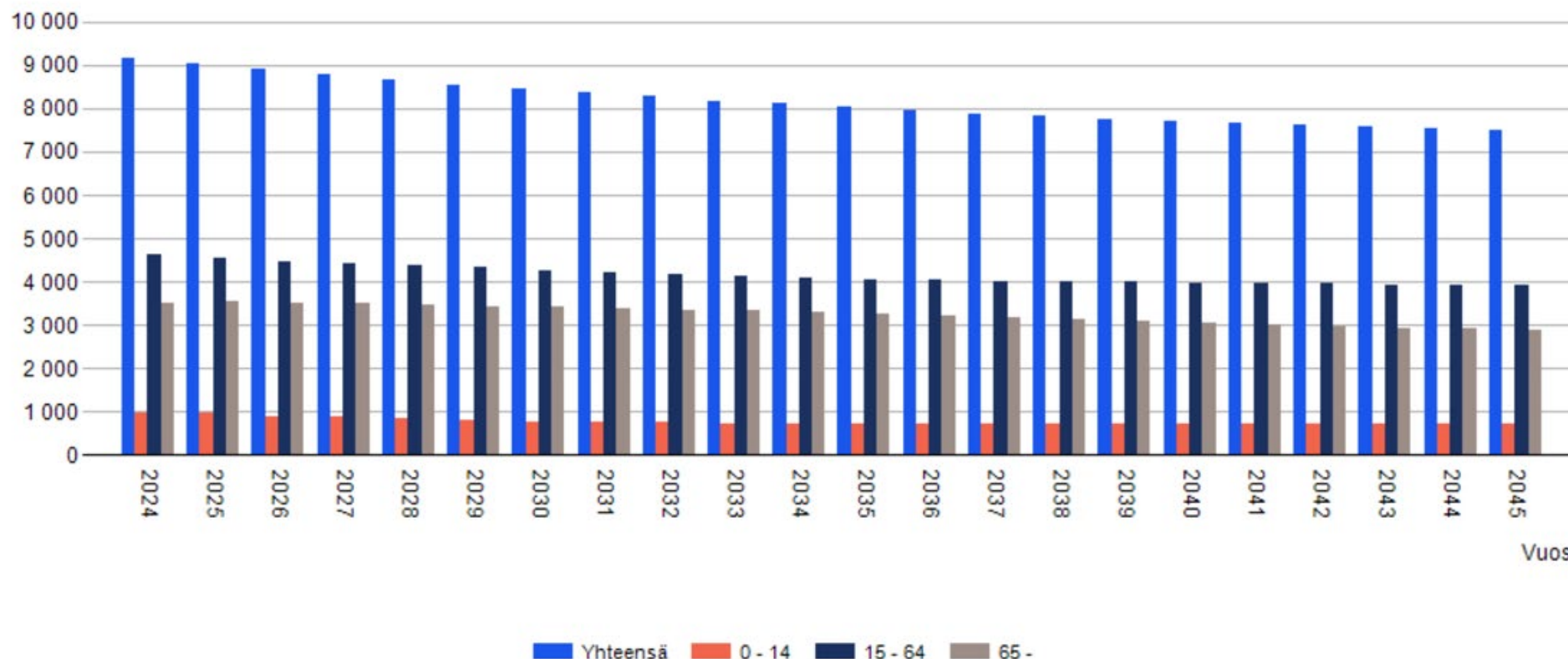
Kaupungin väestön ikärakenteella on suuri merkitys myös kaupungin kiinteistöstrategiaan. Muutokset kaupungin kiinteistökannassa ovat pitkän tähtäimen päätöksiä, ja niiden tulisikin pohjautua ainakin osittain kaupungin väestön ikärakenteeseen.

Toimintaympäristö ja sen muutokset

2

2.1 Mänttä-Vilppulan väestökehitys

Väestöennuste 2024: Väestö 31.12. muuttujina Ikä ja Vuosi. Mänttä-Vilppula, Yhteensä, Väestö 31.12. (ennuste 2024).



Mänttä-Vilppulan ikärakenteen kehittyminen noudattelee samaa suuntausta kuin muidenkin vastaavien paikkakuntien ikärakenteen muutos.

Yli 65-vuotiaiden osuus väestöstä korostuu tulevaisuudessa nuorempiin ikäluokkiin verrattuna, sillä kyseisen ikäluokan lasku on hyvin maltillista verraten muihin. Työikäisten (15–64-vuotiaiden) määrän lasku on huomattavin. Myös lasten ja nuorten ikäluokkien (0–14-vuotiaat) prosentuaalinen osuus laskee.

Toimintaympäristö ja sen muutokset

2.2 Kiinteistöt osana kaupungin taloutta

Kiinteistöjen kustannuksilla on suuri rooli kaupungin käyttötaloudessa. Tilapalveluiden ja taloushallinnon näkökulmasta on erittäin olennaista kiinnittää huomiota kiinteistöjen suunnitelmalliseen kehittämiseen.

Taseessa on esitetty kaupungin varat ja velat. Varallisuutena ilmoitettu omaisuus voi pitää sisällään keskenään hyvin erityyppistä varallisuutta. Erilaiset varallisuudet sekä esimerkit ovat kuvattu seuraavalla sivulla olevassa taulukossa.

Toimintaympäristö ja sen muutokset

2.2 Kiinteistöt ja rakennukset osana kaupungin taloutta

Varallisuus, joka tuo mukanaan runsaasti vastuita ja kuluja, mutta ei palvele kaupungin toimintaa tarkoituksenmukaisella tavalla

Varallisuus, joka luonnollisesti tuo mukanaan kuluja ja vastuita, mutta palvelee kaupungin tarpeita tarkoituksenmukaisella tavalla

Varallisuus, joka ei suoraan palvele toimintaa, mutta tuo kaupungille tuloja, joilla voidaan rahoittaa toimintaa

Esimerkki

Tyhjäkäytöllä olevat kiinteistöt Koivuniemen tila ja Vilpunkatu 10

Esimerkki

Teknisesti hyväkuntoiset, käyttöasteeltaan korkeat ja käyttötarkoitukseensa hyvin soveltuvat kiinteistöt, kuten päiväkotit Miinanelmi

Esimerkki

Ns. sijoitusomaisuus, kuten metsäkiinteistöt ja liikehuoneistot

Toimintaympäristö ja sen muutokset

2.2 Kiinteistöt osana kaupungin taloutta

TULOSLASKELMA	2024	2023
	1 000 €	1 000 €
Toimintatuotot	6 306	5 793
Toimintakulut	-26 567	-26 549
Toimintakate	-20 261	-20 756
Verotulot	26 939	25 908
Valtionosuudet	855	1 365
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot	133	130
Muut rahoitustuotot	183	214
Korkokulut	-495	-607
Muut rahoituskulut	-1	-6
Vuosikate	7 353	6 248
Poistot ja arvonalentumiset	-4 509	-3 883
Tilikauden tulos	2 844	2 365
Tilinpäätössiirot	4	4
Tilikauden yli-/alijäämä	2 848	2 370

Tuotot ja kustannukset

Tuottojen ja kustannusten osalta on viereisessä taulukossa esitetty Mänttä-Vilppulan kaupungin tuloslaskelma vuodelta 2024. Tulee huomioida, että aiempien vuosien tilinpäätöstietoja ei ole syytä verrata nyt käsiteltäviin lukuihin, sillä hyvinvointialueet ovat muuttaneet kuntien vero- ja valtionosuuksien tulorakennetta merkittävästi. 2023 ja 2024 ovat tilapalveluiden näkökulmasta vertailukelpoiset. Tuloslaskelmat on esitetty koko kaupungin osalta sekä kevyemmin tilapalveluiden osalta.

Tulopohjaa lähtee 2026 alkaen yli 3 miljoonaa euroa, koska sote-kiinteistöt on yhtiöitettävä.

2023 ja 2024 poistotaso ei ole vertailukelpoinen normaaliin tasoon verrattuna, koska on tehty rakennusten arvojen tarkastuksia. Näistä tullut arvonalennuskirjauksia.

Toimintaympäristö ja sen muutokset

2.2 Kiinteistöt osana kaupungin taloutta

Tilapalveluiden vastuualue	TP 2023	TP 2024	TA 2025
TULOSLASKELMA			
TOIMINTATUOTOT YHTEENSÄ	3 083 544,09 €	3.265.029,77€	3.263.500,00 €
TOIMINTAKULUT YHTEENSÄ	-5 586 793,81 €	-5.805.469,61 €	-6.154.595,00 €
VUOSIKATE	-2 503 249, 72 €	-2.538.358,40 €	-2.891.095,00 €
Poistot ja arvonalentumiset	-2 333 987, 34€	-2.396.636,17 €	-1 753 630,00 €
TILIKAUDEN TULOS	-4.837.276,29 €	-4.934.994,57 €	4.644.725,00 €

Taulukossa 5. on kuvattuna Mänttä-Vilppulan tilapalveluiden vastuualueen tilinpäätökset vuosilta 2023 ja 2024 sekä 2025 talousarvio.

Kuten esitetyistä talousluvuista on nähtävissä, tilapalvelut muodostavat olennaisen osan käyttötalousmenoista. Poistot kuvaavat käytännössä keskimääräisiä vuosittaisia korjausinvestointeja. Näin ollen kaupungin kokonaistaloudellisen tilan ja taloudellisen kestävyysnäkökulmasta kiinteistöpuolella tehtävillä ratkaisuilla on olennainen merkitys. On myös huomioitava, että rakennusten korjausvelka ja tekemättömät remontit eivät näy näissä luvuissa. Korjausvelka vaikuttaa kuitenkin suoraan kiinteistöjen arvoon ja käyttökustannuksiin.

Toimintaympäristö ja sen muutokset

2.3 Taloudellinen tilanne korjausvelan osalta kymmenen vuoden aikajaksolla

Trellum Consulting Oy:n vuonna 2022 laatiman arvion pohjalta vuoteen 2024 päivitetyn kulumalaskennan mukaan tällä hetkellä Mänttä-Vilppulan kaupungin omistuksessa olevien kiinteistöjen korjausvelka on **13 470 000 €**.

Mänttä-Vilppulan kiinteistöomaisuuden jälleenhankinta-arvoksi on laskettu Trellum Consulting Oy:n laatiman arvion perusteella noin **121 540 000 €**.

Valtioneuvoston vuonna 2022 tekemän laskennallisen arvion mukaan voidaan olettaa, että rakennusten vuotuinen arvonlasku (=korjausvelan kertyminen) on noin 1,75 % rakennusten jälleenhankintahinnasta, jolloin tämä tarkoittaisi Mänttä-Vilppulan kaupungin osalta korjausvelan kasvamista noin **2 130 000**

eurolla vuosittain tämän hetkisen kiinteistöomaisuuden osalta.

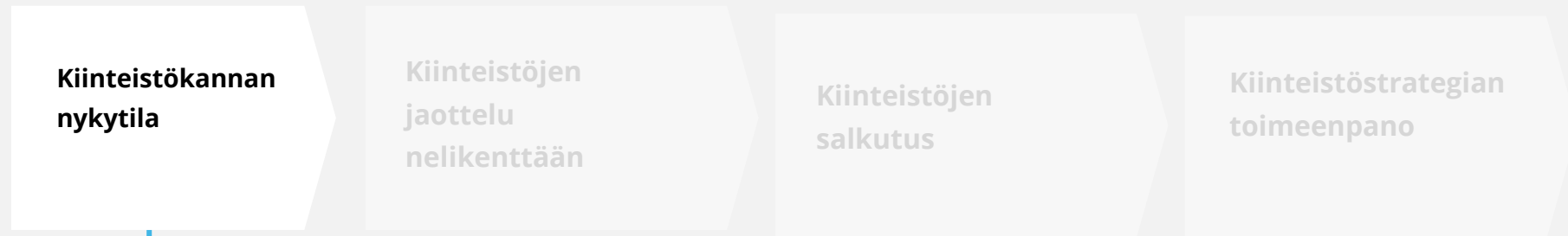
Mikäli kaupunki ei investoi korjaustoimenpiteisiin noin 5 vuoden aikaikkunassa riittävästi, voi korjausvelka kasvaa hallitsemattoman suureksi. Esimerkiksi kattorakenteisiin tekemättömät paikalliset korjaustyöt voivat aiheuttaa merkittäviä haittoja koko kiinteistölle. Tällöin korjausvelka voi kasvaa arvioitua nopeammin. Korjausvelan kokonaismäärän pienentämiseksi kaupunki voi luopua myös sellaisista kiinteistöistä, joiden kunto on heikko ja korjausvelka suuri.

Missä olemme nyt?

Tässä luvussa esitellään tiivis yleiskuvaus Mänttä-Vilppulan kaupungilla vuonna 2025 olevista keskeisistä kiinteistöistä, rakennuksista ja huoneistoista sekä näiden käyttö, käyttötarve ja tekninen kunto.

Missä olemme nyt?

3.1 Kiinteistökannan nykytilakuvaus



Listaus ja tiivis kuvaus kiinteistöistä ja niiden ominaisuuksista.

Kuva 2. Tässä luvussa käsiteltävä kiinteistöstrategiaprosessin vaihe.

Mänttä-Vilppulan kaupungilla on kiinteistöstrategian laatimishetkellä yhteensä 57 kiinteistöä, joita kaikkia on tässä strategiassa tarkasteltu. Jokainen kiinteistö perustietoineen ovat esitetty tämän kiinteistöstrategian liitteessä 1.

Missä olemme nyt?

3.1 Kiinteistökannan nykytilakuvaus

Haasteena Mänttä-Vilppulan kaupungin kiinteistöjen ylläpidossa ja määrässä on kiinteistöjen jakautuminen eri kaupunkikeskustojen välille. On tunnistettu, että kaupungilla on päällekkäisiä toimintoja, joista on kuitenkin haastavaa luopua, sillä kaupunkistrategiassa kaupunkikeskustat pyritään pitämään elinvoimaisina ja turvaamaan palveluiden säilyvyys. Toisaalta toimintoja ja siten toimitiloja tulee pyrkiä tarpeen mukaan yhdistämään, mikäli vajaatoiminnot aiheuttavat kaupungille turhia kuluja.

Tällä hetkellä Mänttä-Vilppulan kaupungilla on monta kiinteistöä, joiden tulevaisuus tulee selvittää. Selvitykset ja päätökset perustuvat mm. varhaiskasvatus- ja kouluverkkoselvityksiin, kirjastoverkkoselvitykseen, tilojen tyhjäkäyttöön, teknisten ikien täyttymiseen sekä hyvinvointialueen päätöksiin.

Mitä tavoittelemme tulevaisuudelta ja kuinka pääsemme asetettuihin tavoitteisiin?

Edellä käsitellyissä luvuissa on tarkasteltu toimintaympäristöä ja siinä tapahtuvia keskeisiä muutoksia sekä kiinteistökannan nykytilaa. Tämä pohdinta on tärkeää, jotta kiinteistöstrategian lukijalle välittyy tieto siitä, minkälaisesta nykytilasta olemme ponnistamassa kohti kiinteistöstrategiassa asetettuja tavoitteita. Tässä luvussa linjataan kiinteistöstrategian tavoitteet, kiinteistöjen jaottelu nelikenttään ja salkkuihin sekä linjataan keskeiset toimenpideaskelmerkit tavoitteisiin pääsemiseksi. Luvun alussa avataan hieman kiinteistöjen jaottelun perusteita.

Mitä tavoittelemme tulevaisuudelta, ja kuinka pääsemme asetettuihin tavoitteisiin?

4.1 Kiinteistöjen jaottelun perusteet

Kiinteistöjen jaottelun avulla pyritään muodostamaan käsitys kaupungin kiinteistökannan tulevaisuudesta. Kuntaliiton kiinteistöjen salkutusta koskevan suosituksen mukaan paras tapa lähteä jaottelemaan kiinteistöjä on yhdistää rakennusten tekninen tilanne ja palveluverkkojen kehittämisen kautta syntyvä käyttötarve. Näin ollen kaupungin rakennus- ja kiinteistökanta jaotellaan ensin:

- 1) tarpeista ja käyttäjänäkökulmasta käsin sekä
- 2) teknisistä seikoista käsin.

Korkea käyttötarve viittaa tilanteeseen, jossa kaupungilla on suuri tai intensiivinen tarve kiinteistön käytölle tiettyyn tarkoitukseen tai toimintaan. Tämä voi johtua useista tekijöistä, kuten kiinteistön sijainnista, sen ominaisuuksista tai käyttäjien tarpeista.

Tavanomainen käyttötarve viittaa yleiseen ja odotettuun käyttötarkoitukseen tai tarpeeseen, joka on tyypillinen kyseiselle kiinteistölle tai vastaaville kiinteistöille samanlaisessa kontekstissa, kuten koulurakennuksen tavanomainen käyttö.

Matala käyttötarve viittaa tilanteeseen, jossa kiinteistön käytölle on vähäinen tarve. Tämä voi johtua erilaisista tekijöistä, kuten sijainnista, kiinteistön ominaisuuksista tai käyttäjien tarpeista. On kuitenkin tärkeää huomata, että matala käyttötarve ei välttämättä tarkoita, että kiinteistö olisi arvoton tai hyödytön: kiinteistöllä voi olla esimerkiksi kulttuurihistoriallista-arvoa tai sitä saatetaan käyttää vuosittain organisaation kannalta tärkeään toimintaan, vaikkakin käyttöpäivillä tai -tunneilla mitattuna vähäisesti.

Mitä tavoittelemme tulevaisuudelta, ja kuinka pääsemme asetettuihin tavoitteisiin?

4.1 Kiinteistöjen jaottelun perusteet

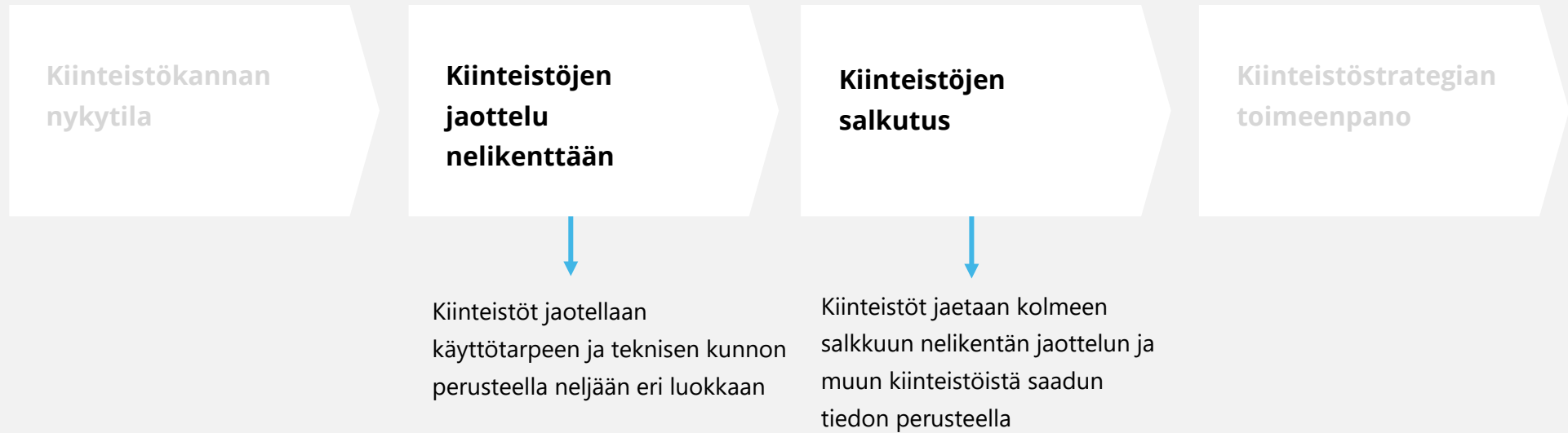
Käyttötarpeen tarkastelun tukena tulee huomioida myös tätä yksinkertaisemman **käyttöasteen** tarkastelu: käyttöaste viittaa kiinteistön tai tilan käytön tehokkuuteen tai intensiteettiin suhteessa sen kokonaiskapasiteettiin, kuten kokonaisneliömääriin. Se ilmaisee, kuinka suuri osa kiinteistöstä tai tilasta on aktiivisessa käytössä, tai kuinka isoa osaa tilasta hyödynnetään suhteessa sen potentiaaliin.

Käyttöaste voidaan laskea esimerkiksi aikaperusteisena (käyttöpäivien tai -tuntien määrä) tai tilavuusperusteisena (esim. varaston koko kapasiteetti ja sen käyttöaste tietyssä ajanhetkenä). Käyttöasteen tarkastelua voidaan hyödyntää esimerkiksi kiinteistön tai tilan tehokkuuden arvioinnissa, resurssien optimoinnissa ja taloudellistoiminnallisessa suunnittelussa.

Näiden tietojen perusteella saadaan käsitys kunkin kiinteistön sijoittumisesta nelikentän lohkoihin. Nelikenttäjaottelua käytetään pohjana salkutusvaiheessa tehtävälle jaottelulle, jossa kiinteistöt jaetaan pidettäviin, selvitettäviin ja luovutettaviin kiinteistöihin. Pidettäväksi määriteltyjä kohteita pidetään kunnossa ja kehitetään suunnitelmallisesti ja luovuttavat kiinteistöt joko puretaan, myydään tai luovutetaan muuten toisaalle. Selvitettävät-salkkuun kuuluvien kiinteistöjen osalta tehdään strategiakauden aikana päätös kuuluvatko ne pidetään- vai luovutetaan-salkkuun, jonka jälkeen niille tehdään ylläpito- tai luopumissuunnitelma.

Mitä tavoittelemme tulevaisuudelta, ja kuinka pääsemme asetettuihin tavoitteisiin?

4.1 Kiinteistöjen jaottelun perusteet

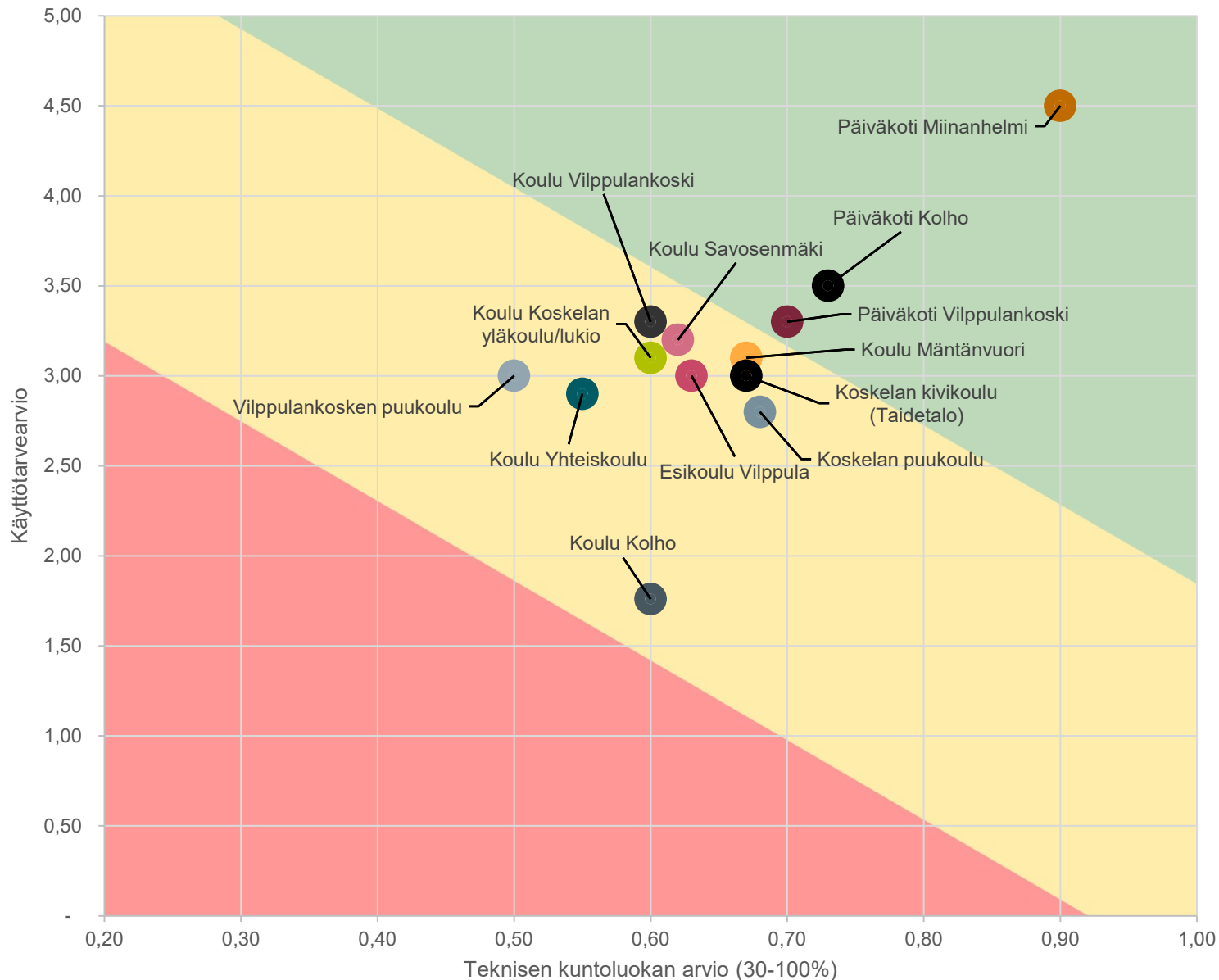


Kuva 3. Tässä luvussa käsiteltävä kiinteistöstrategiaprosessin vaiheet.

Mitä tavoittelemme tulevaisuudelta, ja kuinka pääsemme asetettuihin tavoitteisiin?

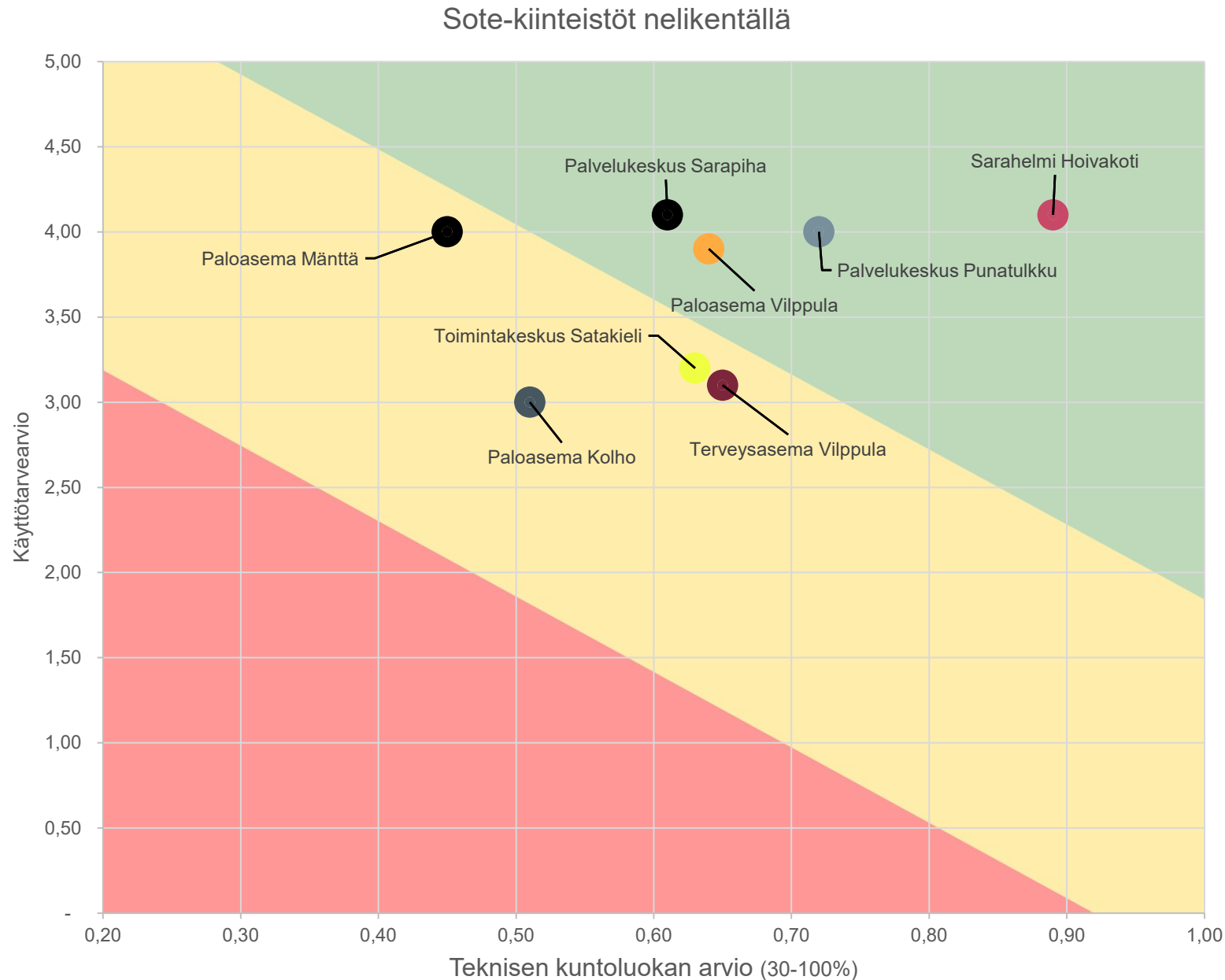
4.1.1 Kiinteistöjen nelikenttä, koulut ja päiväkodit

Koulujen ja päiväkotien kiinteistöt nelikentällä



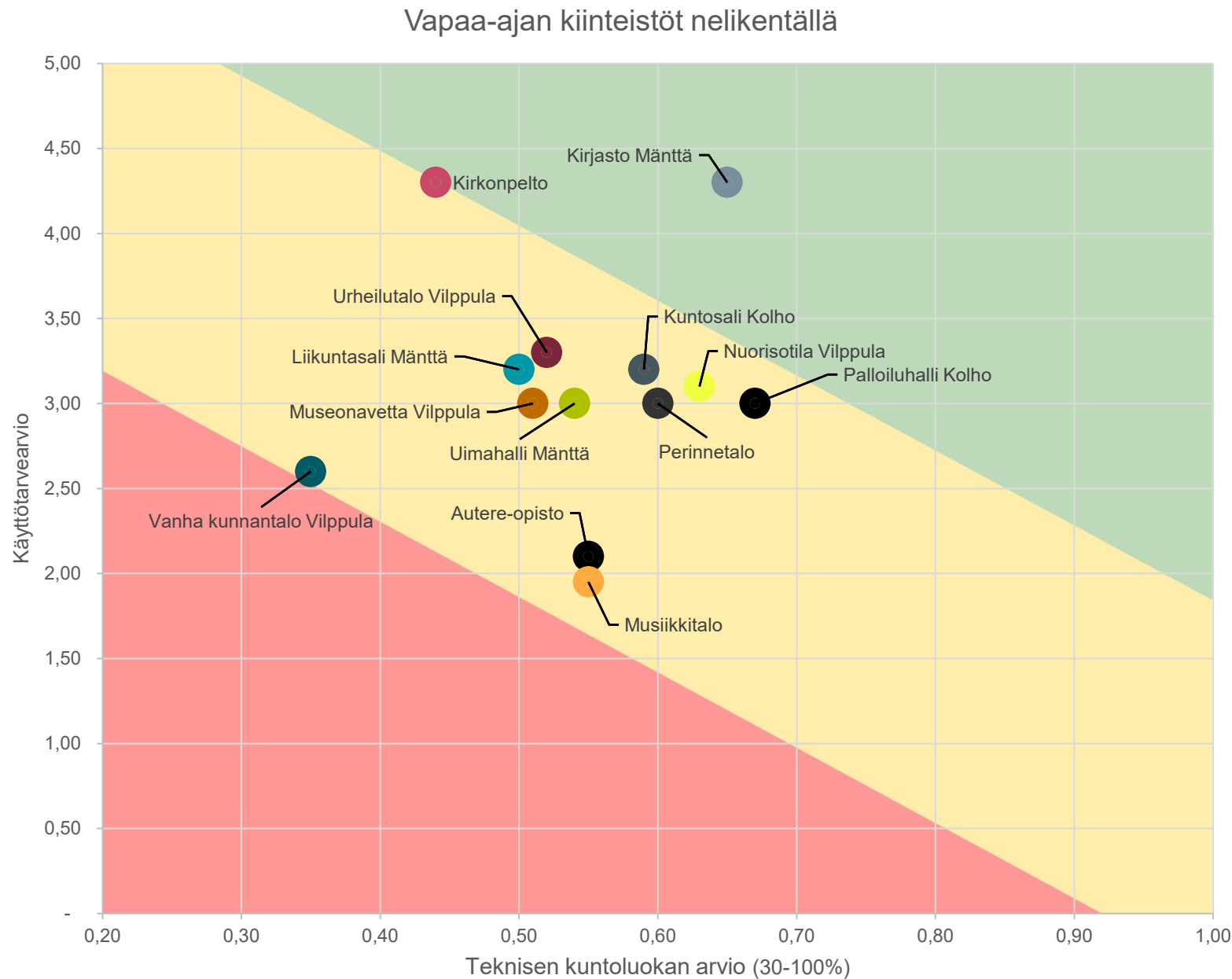
Mitä tavoittelemme tulevaisuudelta, ja kuinka pääsemme asetettuihin tavoitteisiin?

4.1.2 Kiinteistöjen nelikenttä, sote-kiinteistöt



Mitä tavoittelemme tulevaisuudelta, ja kuinka pääsemme asetettuihin tavoitteisiin?

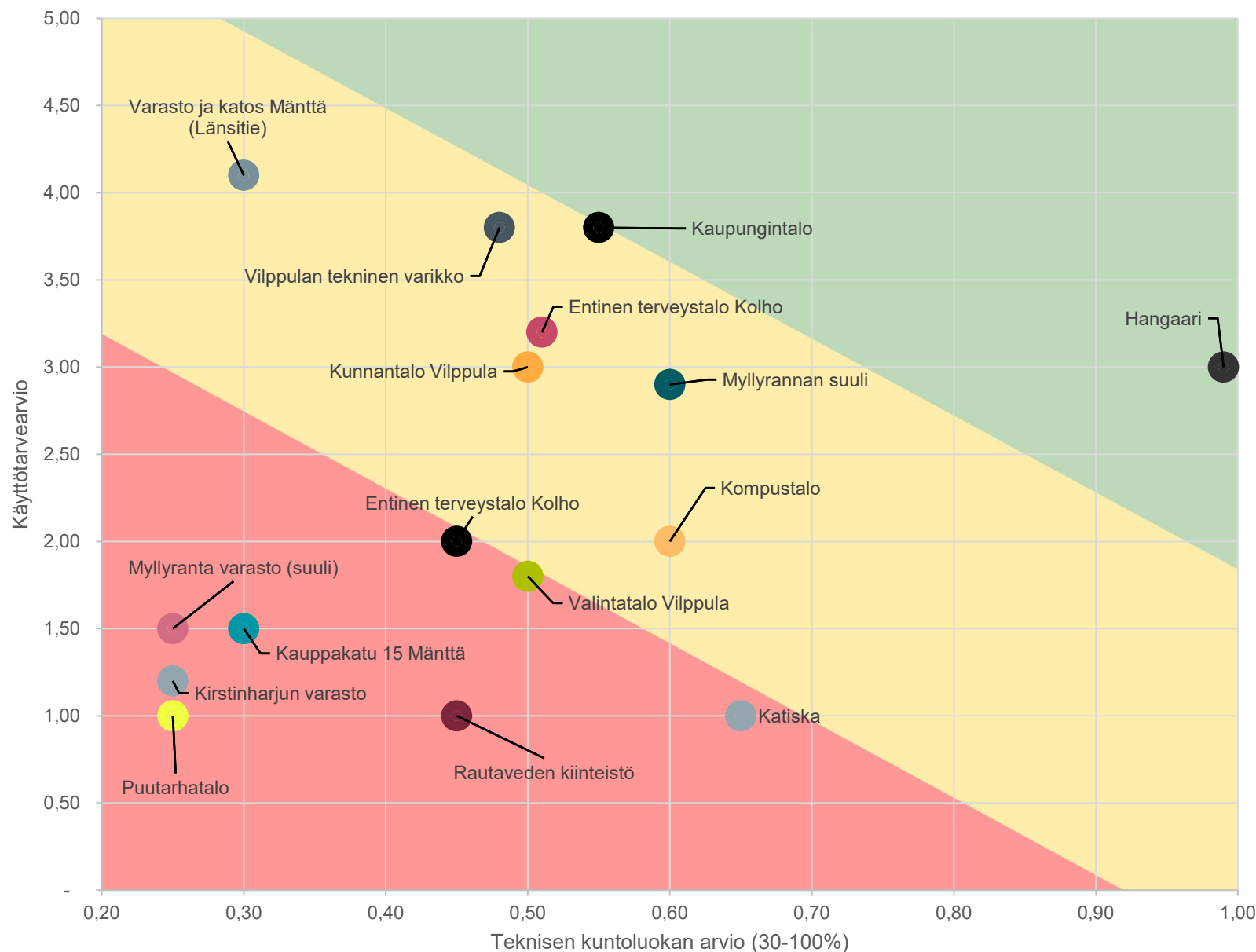
4.1.3 Kiinteistöjen nelikenttä, vapaa-ajan kiinteistöt



Mitä tavoittelemme tulevaisuudelta, ja kuinka pääsemme asetettuihin tavoitteisiin?

4.1.5 Kiinteistöjen nelikenttä, muut kiinteistöt

Muut kiinteistöt nelikentällä



Mitä tavoittelemme tulevaisuudelta, ja kuinka pääsemme asetettuihin tavoitteisiin?

4.2 Kiinteistökanta tulevaisuudessa – salkutus

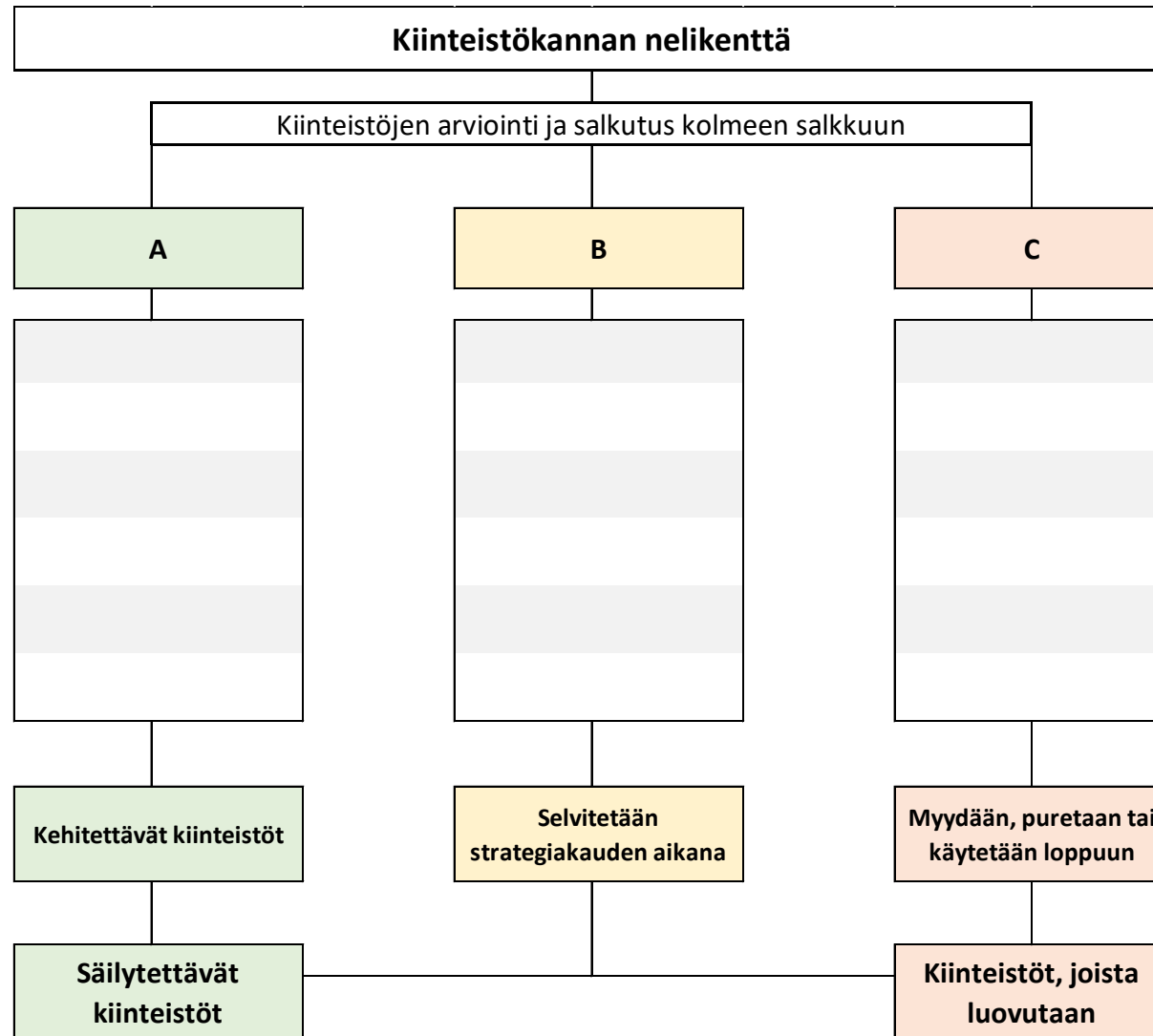
Tässä luvussa esitetään perusteet kiinteistöjen strategiakauden salkutuksesta ja toimenpiteistä. Liitteessä 1 luokitellaan olemassa oleva kiinteistökanta arvioinnin perusteella salkkuihin. Näiden salkkujen avulla pystytään luomaan perusteltavissa oleva konkreettinen suunnitelma siitä, miltä kiinteistökanta näyttää strategiakauden lopussa. Salkut kuvaavat kiinteistöihin kohdistuvia jatkotoimenpiteitä pääpiirteissään.

Tässä kiinteistöstrategiassa käytetyt salkutuskategoriat on esitetty kuvassa 3 (seuraavalla sivulla)

Seuraavilla sivuilla on esitetty eri kiinteistökategorioiden salkutukset sekä lyhyet perustelut salkutuksille.

Mitä tavoittelemme tulevaisuudelta, ja kuinka pääsemme asetettuihin tavoitteisiin?

4.2.1 Kiinteistökanta tulevaisuudessa – salkutus



Kuva 3. Kiinteistöjen salkutuksen yleiskuvaus

Mitä tavoittelemme tulevaisuudelta, ja kuinka pääsemme asetettuihin tavoitteisiin?

4.2.1 Kiinteistökanta tulevaisuudessa – salkutus

A) Säilytetään

Tähän kategoriaan sijoitettavat kiinteistöt koetaan tarpeelliseksi säilyttää, ja näin ollen ne voivat jatkaa pysymistään Mänttä-Vilppulan kaupungin omistamana kiinteistönä. A) salkussa oleviin kiinteistöihin voidaan myös investoida kehittämistoimenpiteitä kuten korjaushankkeita tai tilamuutoksia tarpeiden mukaisesti. A) salkkuun sijoittuu myös kiinteistöjä, joille ei muutoksia ja kehittämistoimenpiteitä ole tarpeen toistaiseksi tehdä. Ylläpitäviä korjauksia ja pieniä muutoksia tulee kuitenkin tarpeiden mukaisesti toteuttaa.

B) Selvitetään

B-salkun toimitilat vaativat tarkempia tietoja esimerkiksi toimintojen lisäämisestä/kehittämisestä, rakennuksen kunnosta tai verkkoselvitysten mukaisista toimenpiteistä. B) salkun kiinteistöjä täytyy kriittisesti tarkastella eri näkökulmista ja strategiakauden aikana salkun sisältö tulee sijoittaa joko säilytettävien tai luovuttavien kiinteistöjen salkkuun.

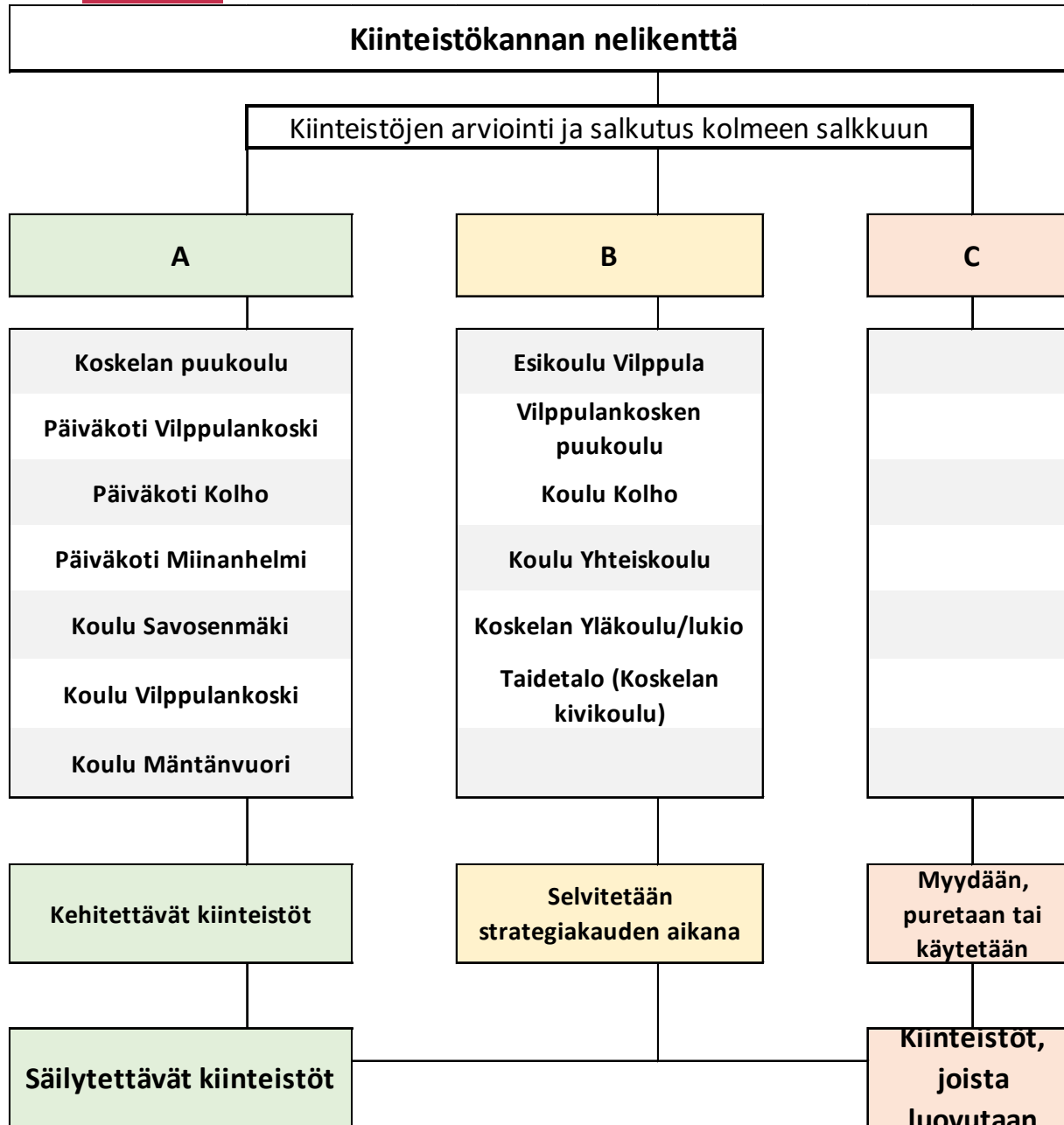
C) Luovutaan

Luovuttavat-kategorian tiloista luovutaan. Käytännössä osa kiinteistöistä voidaan myydä, osa purkaa tai jotain kiinteistöä voidaan jalostaa esimerkiksi uuteen käyttötarkoitukseen. Valintojen tulisi pohjautua kaupungin strategiaan linjauksiin sekä esimerkiksi kaupungin palveluverkkoanalyysiin.

Huom! Käytännössä mikä tahansa kiinteistö voidaan käytön muuttuessa kuitenkin Nelikentän luokittelusta huolimatta siirtää toiseen kiinteistöjen salkkuun.

Mitä tavoittelemme tulevaisuudelta, ja kuinka pääsemme asetettuihin tavoitteisiin?

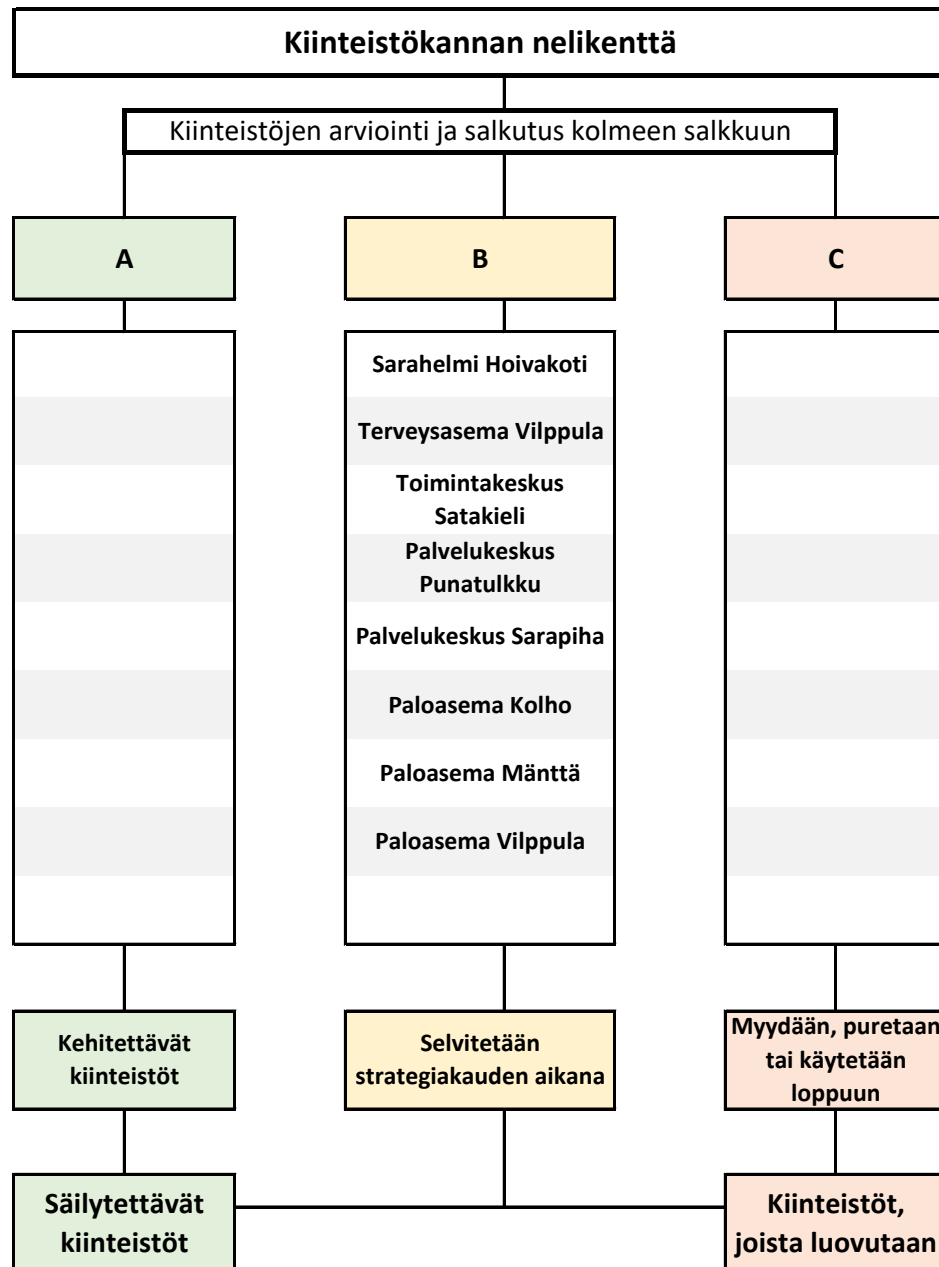
4.2.2 Kiinteistöjen salkutus, päiväkodit ja koulut



- Koskelan puukoulun opetus on siirretty Savosenmäen koulun yhteyteen vuoden 2024 aikana ja musiikkiopisto tulee siirtymään Koskelan puukoulun tiloihin vuoden 2025 aikana.
- Päiväkotien Vilppulankoski, Kolho ja Miinanhelmi on arvioitu olevan hyväkuntoisia rakennuksia, ne on tarkoitus säilyttää.
- Yläkoulujen ja lukion osalta tilanteeseen tulee vaikuttamaan kouluverkkoselvityksen lopputulos: Koskelan yläkoulu, Mäntän lukio ja Vilppulan yhteiskoulu yhdistetään aikana joko Koskelan yläkoulun ja Mäntän lukion yhteyteen tai Vilppulan yhteiskoulun (Koulu Yhteiskoulu) yhteyteen. Jälkimmäisessä vaihtoehdossa todennäköisesti syntyisi lisäksi tarve myös uuteen koulurakennukseen.
- Kolhon koulun opetus siirretään Vilppulankosken koulun yhteyteen vuoden 2025.
- Vilppulankosken puukoulun toimintojen yhdistämistä muihin tiloihin tutkitaan.

Mitä tavoittelemme tulevaisuudelta, ja kuinka pääsemme asetettuihin tavoitteisiin?

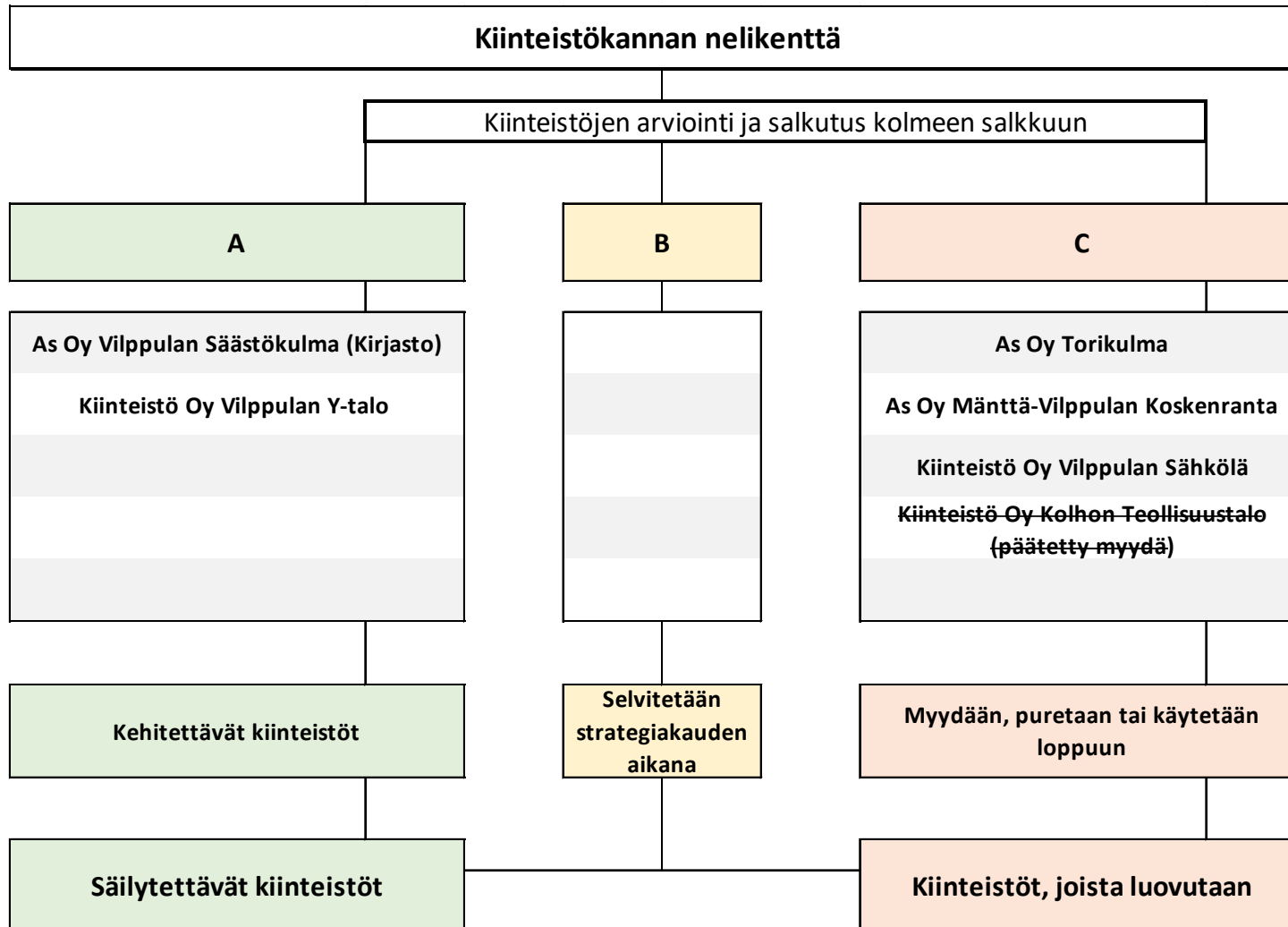
4.2.3 Kiinteistöjen salkutus, sote-kiinteistöt



- Enemmistö sote-kiinteistöistä sijoitetaan selvitetään-salkkuun, koska ne ovat vuokrattuna hyvinvointialueelle ja niiden tulevaisuus riippuu hyvin paljon siitä, jatkuuko vuokrasuhde vai ei. Kiinteistöt säilytetään toistaiseksi ainakin niin kauan, kuin hyvinvointialue jatkaa niissä vuokralla oloa.
- On todennäköistä, että kaikkia nykyisiä siirtymäajan 2023-2026 vuokra-asetuksen perusteella olevia kohteita ei vuokrata jatkossa Pirhan toimesta.
- Kunnantalo Vilppula säilytetään yhtenä vaihtoehtona kohteeksi, johon kaupungintalon toimintoja voitaisiin siirtää kaupungintalosta luovuttaessa.

Mitä tavoittelemme tulevaisuudelta, ja kuinka pääsemme asetettuihin tavoitteisiin?

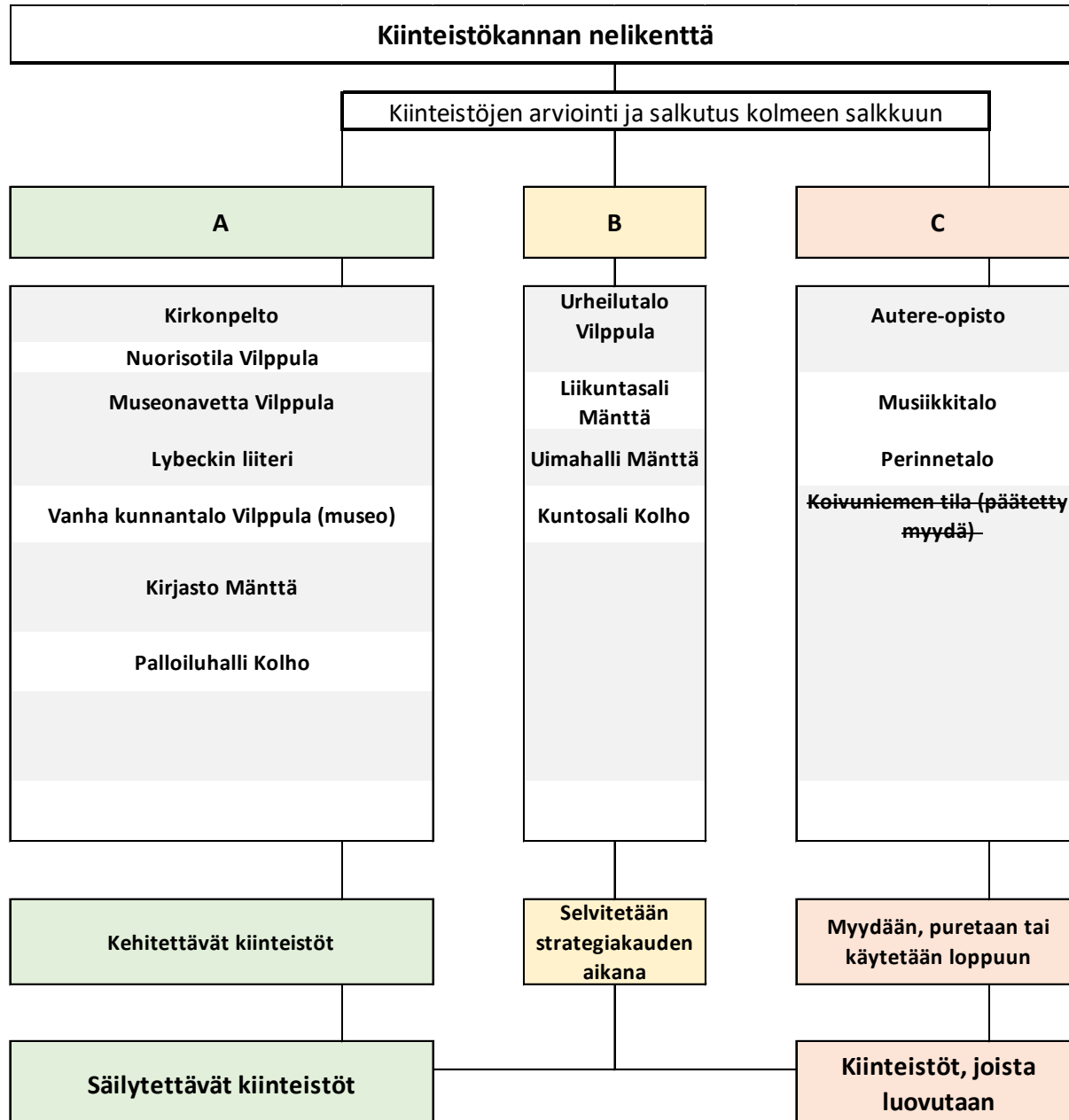
4.2.4 Kiinteistöjen salkutus, osake-omistukset



- Koskenrannasta on kaupungin omistuksessa 71 %. Asunnot ovat remontoimattomia ja asunnoista vain yksi on asumiskuntoinen.
- Sähkölän osakkeet oikeuttavat hallinnoimaan toimistotilaa, jotka ovat tällä hetkellä tyhjänä.
- Torikulmasta vuokrattuna yksi toimitilaa ja kaksi on tyhjänä.
- Y-talossa sijaitsee eläinlääkäri.

Mitä tavoittelemme tulevaisuudelta, ja kuinka pääsemme asetettuihin tavoitteisiin?

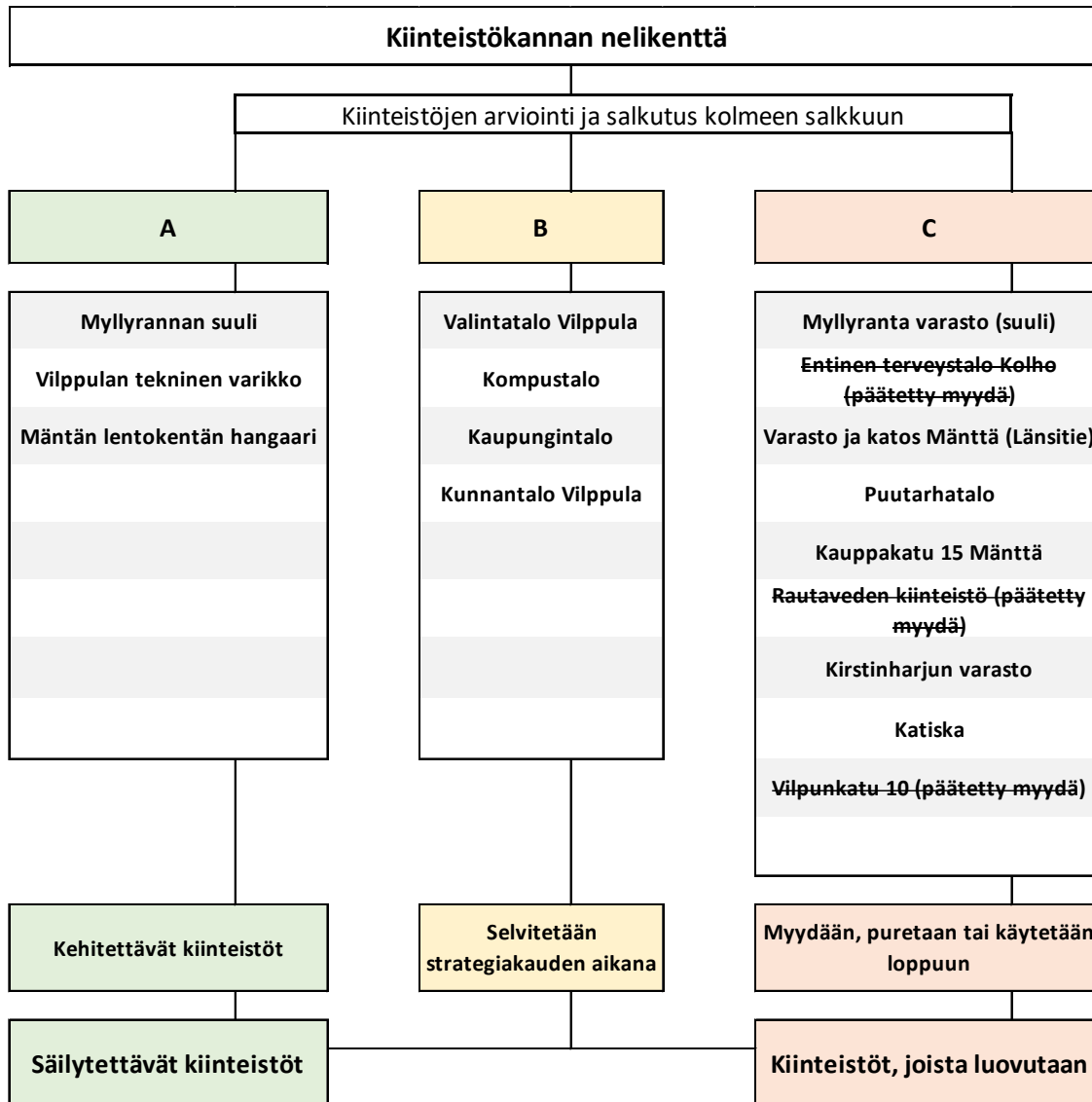
4.2.5 Kiinteistöjen salkutus, vapaa-ajan kiinteistöt



- Kirkonpelto on entinen päiväkotikoti, joka on nykyisillään pääosin kaupungin nuorisotoimen käytössä.
- Museonavetta Vilppula ja vanha kunnantalo Vilppula sijaitsevat RKY-alueella, eli valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä. Kiinteistö on kaupungin kehityskohde, ja se on tarkoitus kehittää kotiseutumuseoalueeksi Vilppula-Seuran kanssa.
- Nuorisotila Vilppula ja Palloiluhalli Kolho ovat hyväkuntoisia ja tavanomaisella käyttötarpeella olevia kiinteistöjä, jotka säilytetään.
- Urheilutalo Vilppula vaatii täydellisen peruskorjauksen.
- Kirjastojen jatkoaskelmerkit kirjastoverkkoselvityksen mukaisesti.
- Kuntosali Kolhon ja Liikuntasali Mäntän tulevaisuus selvitetään strategiakaudella. Lisäksi Mäntän liikuntasali sijaitsee samassa rakennuksessa koulun valmistuskeittion ja ruokailusalin kanssa.
- Autere-opisto on kansalaisopiston käytössä. Kiinteistö voidaan myydä, jos toiminnot voidaan siirtää muihin tiloihin.
- Mäntän uimahalli on heikkokuntoinen ja vaatisi erittäin kalliin peruskorjauksen. Käyttöt teknisillä toimenpiteillä ja käyttötalon kunnossapidolla pyritään pitämään käytössä noin 10 vuotta.

Mitä tavoittelemme tulevaisuudelta, ja kuinka pääsemme asetettuihin tavoitteisiin?

4.2.6 Kiinteistöjen salkutus, muut kiinteistöt

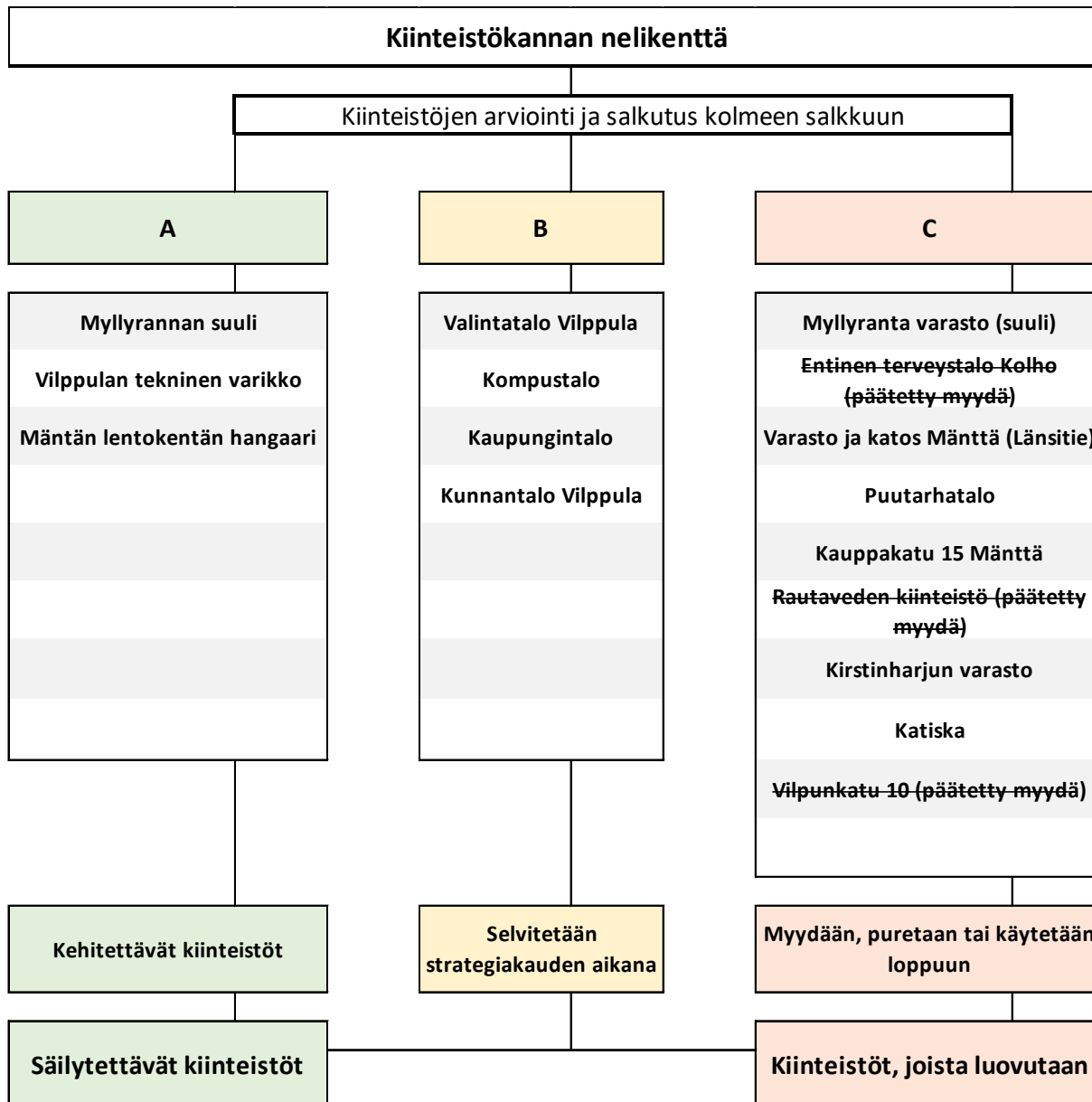


- Myllyranta suulin kulut ovat kaupungin kokonaistalouteen nähden erittäin vähäiset.
- Vilppulan teknisellä varikolla on kaupungin tilapalveluiden työtilat ja sosiaalitilat sekä yksi vuokra-asunto.
- 2010-luvun vaihteessa laajasti saneerattu Perinnetalo voidaan esimerkiksi myydä tai luovuttaa Taideyhdistykselle, kaupungilla ei ole omaa käyttöä tilalle.
- Valintatalo Vilppula on entinen liikekiinteistö, jossa on nykyään vain varastotiloja. Rakennukselle etsitään jatkokäyttäjää.
- Kauppakatu 15 on purkukuntoinen "taideteos".
- Myllyrannan varasto puretaan lähitulevaisuudessa.
- Entinen terveystalo Kolho on nykyisillään monitoimirakennus, jossa on muun muassa asumis-, nuoriso-, neuvola- ja kirjastotoimintaa. Kaupungin oma toiminta on kuitenkin vähäistä, eikä myöskään hyvinvointialueella ole kiinteistölle enää jatkossa käyttöä.
- Puutarhatalo sijaitsee RKY-alueella. Kaupungilla ei ole omaa käyttöä rakennukselle.
- Musiikkiopisto siirtynyt Koskelan puukoululle. Kiinteistö pyritään myymään 2026 aikana.

Muiden kiinteistöjen salkutusten tarkastelu jatkuu seuraavalla sivulla.

Mitä tavoittelemme tulevaisuudelta, ja kuinka pääsemme asetettuihin tavoitteisiin?

4.2.6 Kiinteistöjen salkutus, muut kiinteistöt



- Varasto ja katos Mänttä on erittäin huonokuntoinen kiinteistö, joka voidaan myydä vasta toimintojen siirtämisen jälkeen tonttina. Selvitetään uuden varikon perustamista.
- Vilppulan tekninen varikko on paloaseman yhteydessä.
- Kirstinharjun varasto on huonokuntoinen rakennus. Varasto tyhjennetään tavarasta ja siitä luovutaan.
- Kaupungintalon toimintojen sijoittamista arvioidaan kokonaisvaltaisesti suunnitelmakaudella. Toimistot eivät ole täysin nykyaikaisia. Myös käytävä- ja aulatiloihin jää hukkaneliöitä. Esimerkiksi talotekniikka ja julkisivurakenteet on käyttöikänsä päässä. Korjausrakentaminen vaatisi mittavammat investoinnit, joten tarkoituksenmukaisempaa olisi siirtää toiminnot muihin, paremmin toimivampiin ja kompakteihin tiloihin. Toiminnoille pyritään järjestämään korvaavat tilat, jonka jälkeen nykyinen kiinteistö myydään tai puretaan. Yhtenä vaihtoehtona korvaaviksi tiloiksi on Vilppulan kunnantalo.
- Kompustalon kotitaloustilat ovat käyttöikänsä päässä, mutta tilat käytetään vielä loppuun.
- Vilpunkatu 10 on entinen vanhusten ryhmäkoti. Se ei ole enää asuinkäytössä.
- Katiska on vuokrattu YrKe:lle ja voidaan myydä vuokrattuna.

Mitä tavoittelemme tulevaisuudelta, ja kuinka pääsemme asetettuihin tavoitteisiin?

4.3 Kaupungin kiinteistöjen salkutus, yhteenveto

Alla olevassa taulukossa 6. on esitetty yhteenveto kunkin kiinteistökategorian eri salkkuihin sijoitettujen kiinteistöjen lukumäärät.

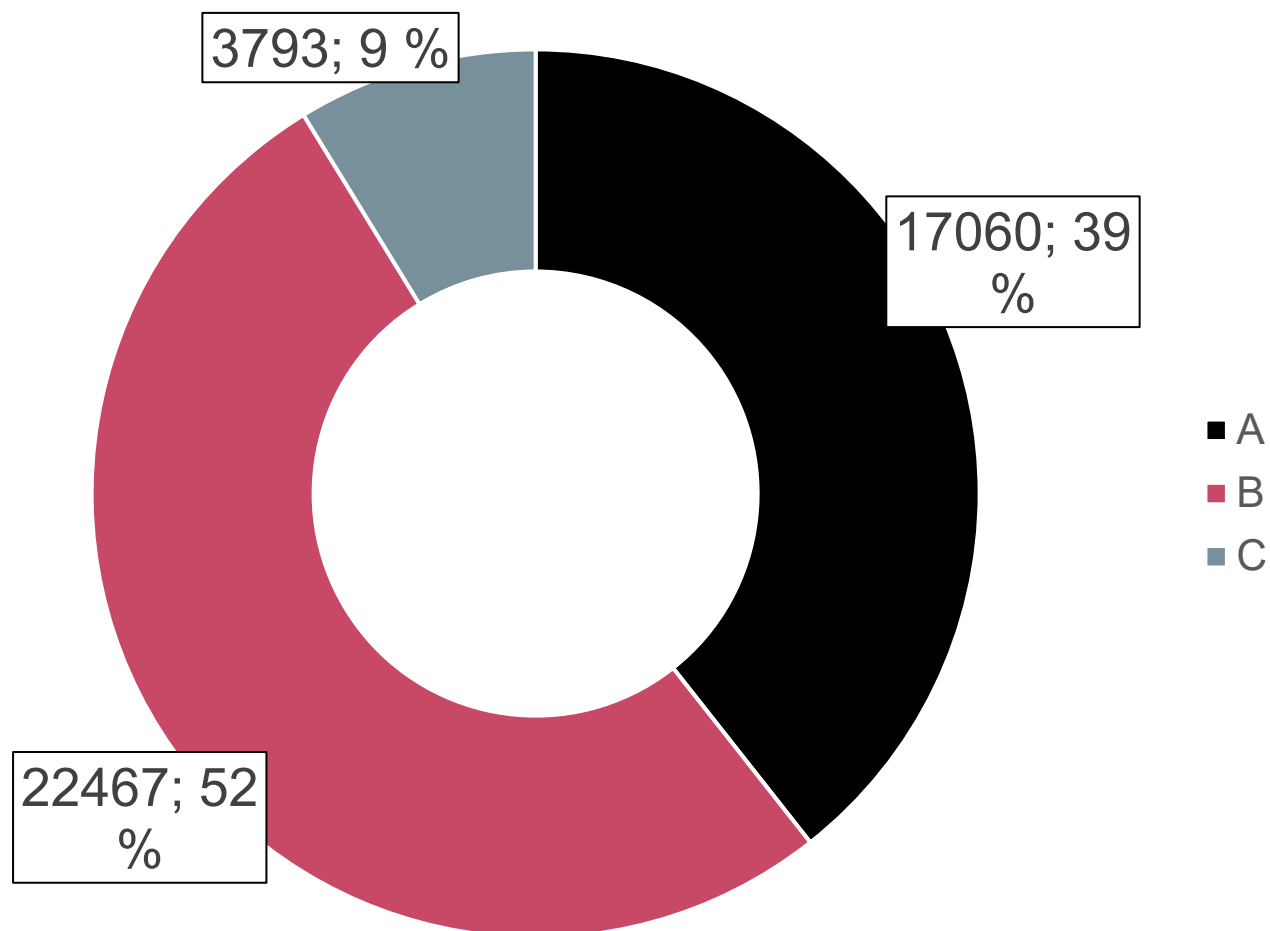
Eniten Mänttä-Vilppulalla on kiinteistöjä, joiden tulevaisuus tullaan strategiakauden aikana selvittämään, johtuen mm. koulu- ja kirjastoverkkoselvityksistä sekä hyvinvointialueen tulevaisuudesta.

Kiinteistökategoria	A - Säilytettävät/kehitettävät kiinteistöt	B - Selvitetään strategiakauden aikana	C - Myydään, puretaan tai käytetään loppuun
Päiväkodit ja koulut	7	6	-
Sote-kiinteistöt	-	8	-
Osakkeet	1	-	4
Vapaa-aikakiinteistöt	7	4	4
Muut kiinteistöt	3	5	8
Yhteensä	18	23	16

Taulukko 6. Kiinteistöjen lukumäärä eri salkuissa kategorioittain.

**Mitä tavoittelemme
tulevaisuudelta, ja
kuinka pääsemme
asetettuihin
tavoitteisiin?**

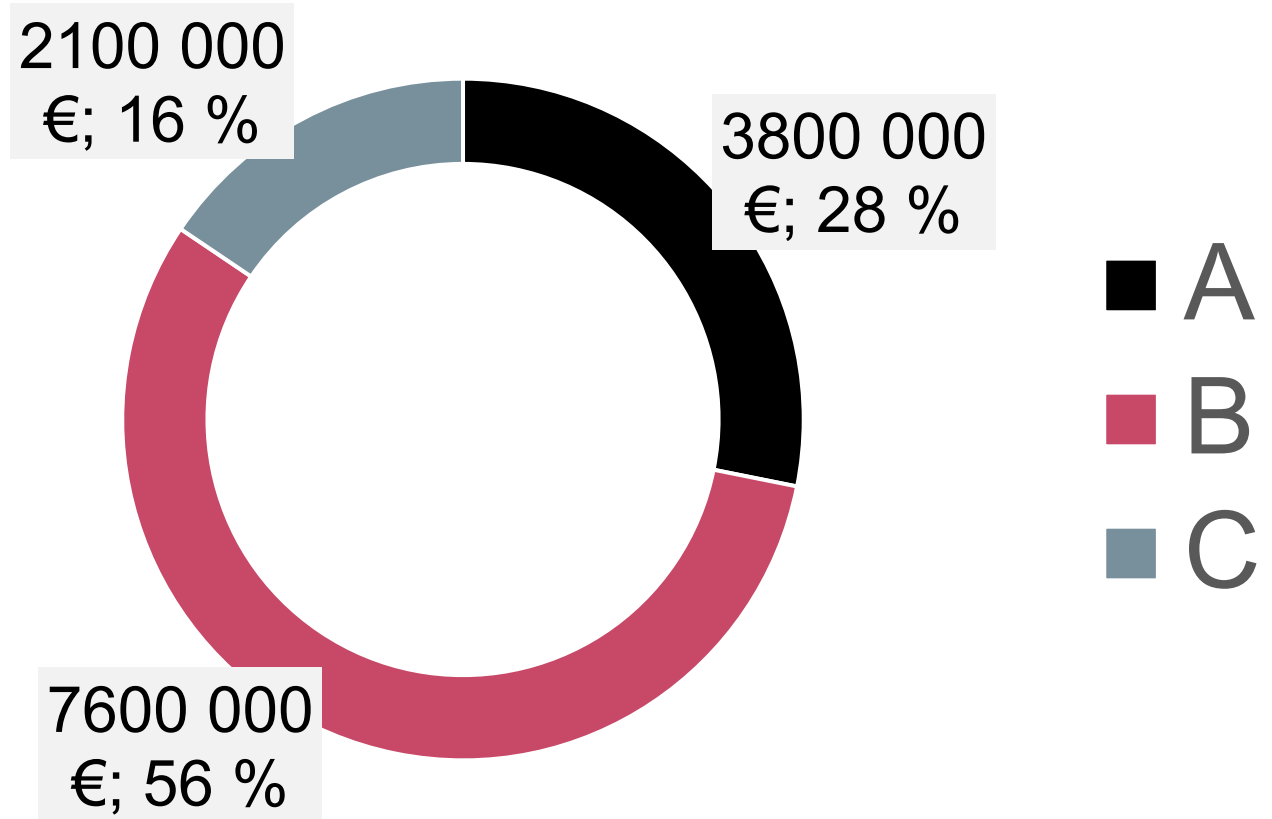
4.4 Pinta-alat salkuittain (pois lukien sote-rakennukset) [m²]



Taulukko 7. Kiinteistöjen alat eri salkuissa kategorioittain.

4.5 Korjausvelat salkuittain (pois lukien sote-rakennukset)

**Mitä tavoittelemme
tulevaisuudelta, ja
kuinka pääsemme
asetettuihin
tavoitteisiin?**



Taulukko 8. Kiinteistöjen korjausvelat eri salkuissa kategorioittain.

Mitä tavoittelemme tulevaisuudelta, ja kuinka pääsemme asetettuihin tavoitteisiin?

4.6 Kiinteistömassan jälleenhankinta-arvo ja laskennallinen korjausvelka säilytettäville ja selvitettäville kiinteistöille

Mikäli kaupunki toteuttaa salkutuksen mukaiset toimenpiteet ja luopuu luovutaan-salkussa olevista kiinteistöistä, laskennallinen jälleenhankinta-arvo olisi tällöin noin **113 650 000 €**, mikä on noin kahdeksan miljoonan euron erotus nykytilanteeseen.

Laskennallinen korjausvelka on tämän hetkisen kiinteistömassan mukaan 13 470 000 €. Luopumisen jälkeen se olisi noin reilu kaksi miljoonaa euroa pienempi, noin **11 420 000 €**.

Korjausvelan lopullinen määrä voi olla strategiakauden lopussa olemaan vielä pienempi, kun osa selvitettävistä kiinteistöistä sijoitetaan mahdollisesti luovutaan-salkkuun.

Mitä tavoittelemme tulevaisuudelta, ja kuinka pääsemme asetettuihin tavoitteisiin?

4.7 Askelmerkit kiinteistöstrategian toteuttamiseksi

Kiinteistöstrategian toteuttamiseksi on laaditaan toimenpidesuunnitelmat vuosikohtaisella tasolla seuraavan viiden vuoden ajalle. Toimenpiteet noudattavat salkutuksen periaatteita.

Samassa salkussa olevien kiinteistöjen toimenpiteiden kiireellisyyttä arvioidaan rakennuksen iän, kunnon, taloudellisten vaikutusten, kaupungin tahtotilan sekä eri palveluverkkoselvitysten perusteella.

Ennakoivalla suunnittelulla kiinteistöjen muutoksista aiheutuvat kustannukset, toimenpiteet ja investoinnit pystytään jakamaan paremmin eri vuosille.

Askelmerkit toimivat myös hyvänä pohjana organisaation talous- ja toimintasuunnittelulle. Konkreettiset askelmerkit helpottavat lisäksi yhteisen tulevaisuusnäkemyksen muodostamista henkilöstön, johtajien ja luottamushenkilöiden kanssa. Alla on listattu yleisimpiä konkreettisia toimenpiteitä salkuittain.

Mitä tavoittelemme tulevaisuudelta, ja kuinka pääsemme asetettuihin tavoitteisiin?

4.8.1 Päätoimenpiteet salkuittain

A) Säilytetään

A-salkkuun sijoitettuja kiinteistöjä pyritään strategiakaudella ylläpitämään ja/tai kehittämään. Kiinteistöt ovat usein tarpeellisia ja tehokkaita, mutta toisaalta myös esimerkiksi lisätilan tarvetta tai pienempiin tiloihin siirtymisen mahdollisuutta on syytä selvittää. Tiloihin voidaan kohdentaa myös investointeja tilamuutosten tai teknisen kunnon parantamisen vuoksi.

Vaihtoehtoisesti säilytettävien kiinteistöjen kunto ja toiminnot pysyvät strategiakaudella pääosin ennallaan. Merkittäviä ja tiloja parantavia kehittämistoimenpiteitä ei näille kiinteistöille tehdä, sillä strategiakaudella toimenpiteet kohdistuvat lähinnä kiinteistöjen jatkuvaan ylläpitoon.

B) Selvitetään

B-salkkuun sijoitettuja kiinteistöjä on eniten ja näiden toimitilojen toimenpiteet vaihtelevat merkittävästi. Selvitettävien kiinteistöjen osalta on tärkeää, että Mänttä-Vilppulan kaupunki päätyy strategiakauden aikana päättämään sen, kumpaan kategoriaan, säilytettävät vai luovuttavat, mikäkin rakennus kuuluu. Selvitetään -kategorian hyväkuntoisille kiinteistöille voidaan esimerkiksi pyrkiä keksimään käyttöä, mikäli nykyistä käyttöä tiloissa ei voida tai haluta jatkaa.

Mitä tavoittelemme tulevaisuudelta, ja kuinka pääsemme asetettuihin tavoitteisiin?

4.8.2 Päätoimenpiteet salkuittain

C) Luovutaan

Kaupungin kannalta tärkeintä olisi pyrkiä luopumaan rakennuksista ensisijaisesti joko myymällä tai joissain tapauksissa jopa lahjoittamalla pois ilmaiseksi esimerkiksi yhteisöjen tai viereisten tonttien omistajien käyttöön. Kaupungin tulee päättää kunkin kiinteistön osalta pikaisesti luopumissuunnitelma, jotta turhia ylläpitokuluja voidaan karsia ja kiinteistöjen ylläpitoon liittyviä kuluja keventää.

Kiinteistöstrategian vaikutus rakennusten ylläpitoon

Kiinteistöstrategiassa voidaan esittää periaatteet siitä, kuinka kiinteistöjen ylläpitoa toteutetaan. Erityisen tärkeää on, että ylläpidon periaatteet on sidottu kaupungin talouden kantokykyyn ja on siten realistisesti toteutettavissa. Salkutuksen pohjalta voidaan määritellä myös kunkin salkun rakennusten ylläpidon taso, jolloin resursseja kohdennetaan järkevällä tavalla ja voidaan päästä säilytettävissä rakennuksissa ennakoivaan ylläpitotoimintaan.

Parhaimmillaan palveluiden, ja niiden prosessien kehittämisen, sekä onnistuneen kiinteistöstrategiatoteutuksen avulla pystytään saavuttamaan mittavia säästöjä, tehostamaan toimintaa, pääsemään kannattavaan kiinteistönpitoon ja vakauttamaan kaupungin taloutta.

Suunnitelmallisuus edesauttaa tarkoituksenmukaista valintoja käyttäjien olosuhteiden parantumiseen.

Kiinteistöstrategian vaikutus rakennusten ylläpitoon

5.1 Säilytettävät kiinteistöt

Säilytettävät kiinteistöt -kategorian kiinteistöjä tullaan ylläpitämään huolellisesti. Toimitiloja ylläpidetään laadukkaalla tasolla – tarkoittaen sitä, että vähintään nykyinen kunto säilyy. Tiloista voidaan myös pyrkiä tekemään entistä monikäyttöisempiä, joten korjaus- ja muutostöitä, jotka parantavat toimitilojen käyttöpotentiaalia ja toimivuutta, voidaan tehdä.

Tärkeiden kiinteistöjen, kuten koulut ja päiväkodit, osalta teetetään strategiakauden aikana kuntoarviot (asiantuntijapalveluina, jolla pyritään selvittämään rakennusten tulevat korjaustarpeet puolueettomasti). Kuntoarvion mukaiset kunnossapito- ja korjaustyöt tullaan tekemään teknisen pitkän tähtäimen suunnitelman mukaisesti.

Ylläpitoon panostetaan ja taloteknisten järjestelmien osalta pyritään kehittämään seuranta sekä hyödyntämään automaation mahdollisuuksia. Näillä yritetään saada kulutusta pienennettyä ja toisaalta pyritään varmistumaan, että järjestelmät toimivat suunnitellusti. Kaupunki huomioi myös energiansäästöön tähtäävät toimenpiteet taloteknisissä järjestelmissä mahdollisuuksien mukaan.

Rutiininomaiset ja juoksevat kiinteistönhuoltotyöt tehdään laadukkaasti. Huoltokirjojen päivityksestä huolehditaan ja panostetaan juoksevien huoltotöiden hoitamiseen. Varmistetaan, että rakennusten vaatimat tarkastukset ja testaukset, sekä laitteiden seuranta ja huollot on tehty asiallisesti.

Kiinteistöstrategian vaikutus rakennusten ylläpitoon

5.2 Kiinteistöt, joiden tulevaisuus selvitetään

Selvitetään -kategorian mukaisia tiloja pidetään hallitusti yllä siihen asti, kun niiden tulevaisuus on ratkaistu ja tämän mukaiset toimenpiteet toteutettu. Välttämättömät turvallisuuden kannalta olennaiset ja muut pakolliset huoltotoimenpiteet sekä korjaustoimenpiteet tehdään, jotta vältytään mahdollisilta vahingoilta:

- Kosteusvaurioiden estäminen, kuten rännien putsaus. ym. vastaavat työt.
- Vesivahinkojen estäminen, kuten pakolliset putkikorjaukset vuotojen osalta, jos ilmenee.
- Palotilanteiden estäminen ja vahingon rajoitus, kuten aeraus ja pääsyn varmistaminen kiinteistöille sekä alkusammutuskaluston huolto.

Kiinteistöjen rutiininomaiset ja juoksevat kiinteistönhuoltotyöt sekä tarkastukset tehdään tavanomaisesti. Alueiden ja rakennusten turvallisuudesta huolehditaan, sekä rakennusten kuntoa seurataan silmämääräisesti omien työntekijöiden toimesta (ulkopuolisia toimijoita voidaan tarvittaessa hyödyntää).

Mikäli kiinteistöstä päätetään luopua, kiinteistöstä sekä sen velvoitteista ja kuluista pyritään pääsemään eroon, kun käyttö lakkaa – näin kaupungin taloudellisia resursseja ei tule kohdennettua toimiin, jotka eivät palvele enää kaupungin toimintaa.

Kiinteistöstrategian vaikutus rakennusten ylläpitoon

5.3 Kiinteistöt, joista luovutaan

On olennaisen tärkeää tehdä ero sen väliltä, myydäänkö kiinteistö vai puretaanko se. Lisäksi on tarkasteltava sitä, onko kiinteistö käytössä vai ei. Nämä luonnollisesti vaikuttavat siihen, kuinka kiinteistön ylläpitoa toteutetaan ennen luopumishetkeä.

Pääsääntöisesti tämän kategorian kiinteistöt ylläpidetään vain pakollisilta osin. Rakennuksissa toteutetaan ns. hallittua alasajoa, sillä rakennukset ovat osittain jo nyt purkukuntoisia. Välttämättömät turvallisuuden kannalta olennaiset ja muut pakolliset huoltotoimenpiteet ja korjaustoimenpiteet tehdään, jotta käytössä olevissa tiloissa voidaan toimia ja jotta vältytään mahdollisilta vahingoilta.

Tämän kategorian kiinteistöistä pyritään luopumaan mahdollisimman pian, joko myymällä tai purkamalla. Enempää jatkokuntotutkimuksia (pois lukien myynti- ja purkutilanteen vaatimat lisäselvitykset) ei tehdä, sillä rakennuksia ei aiota kaupungin puolesta peruskorjata. Kiinteistöistä/rakennuksista tehdään luopumissuunnitelma.

LIITTEET

- 1) Kuvaliite kiinteistöistä.
- 2) Karttaliite kiinteistöistä.