



Yhdyskuntatekniikka

Toimitilastrategia 2021 – 2028

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 18.11.2020 § 156

Kaupunginhallitus 30.11.2020 § 229

Hyväksytty kaupunginvaltuusto 7.12.2020 § 59



Sisällysluettelo

1. ESIPUHE.....	3
2. TIIVISTELMÄ JA JOHTOPÄÄTÖKSET	4
3. TOIMITILAKANNAN NYKYTILA	6
3.1. Kaupungin toimitilakanta ja toimitilakannan muutos 2007–2020	6
3.2 Toimitilojen hallinta ja toimintatavat.....	7
4. STRATEGIAN 2015–2021 TOIMENPITEIDEN TOTEUTUMINEN	10
4.1. Toimitilojen ja niiden ylläpitomenojen vähentäminen	10
4.2. Omaisuuden arvon säilyminen	12
4.3. Palvelutuotannon monimuotoinen ja tehokas käyttö.....	12
4.4. Tiloja käyttävien palvelutoimijoiden tarpeiden tunnistaminen.....	12
4.5. Ulkoisten vuokrasopimusten keskittäminen omistajalle	13
4.6. Osakehuoneistojen tarpeen ja kunnan tarkastus	13
5. NÄKÖKULMAT STRATEGIAN LAADINNASSA 2021–2028	14
5.1. Kaupunkistrategia.....	14
5.2. Kuntalaki	14
5.3. Sote- ja maakuntauudistus	14
5.4. Kuntatalous	14
5.5. Toiminnalliset muutokset	14
5.6. Palvelutuotannon ja henkilöstön muutokset	15
5.7. Kunnossapito, korjausvastuu ja korjausvelka.....	15
5.8. Omistajapoliittiset linjaukset	15
6. VISIO JA TAVOITTEET STRATEGIAAN VUOSILLE 2021 – 2028	16
6.1. Turvalliset, terveelliset ja kustannustehokkaat tilat käytössä oikea- aikaisesti	16
6.2. Rakennuskannan energiatehokkuus ja ilmastomuutoksen hillintä	17
6.3. Omaisuuden arvon säilyttäminen	17
7. LIITTEET	19



1. ESIPUHE

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt uuden kaupunkistrategian 28.9.2020 (§ 44), joka ohjaa sekä linjaa tehtäviä ja toimintoja myös kaupungin muihin strategioihin.

Kaupungin kiinteistö- ja toimitilaomaisuuden määrää, arvoa ja sen käyttöä on selvitetty ensimmäisessä 28.5.2007 kaupunginvaltuuston hyväksymässä kiinteistö- ja toimitilastrategiassa. Strategiaa päivitettiin vuonna 2014 ja kiinteistö- ja metsästrategia hyväksyttiin 30.3.2015 kaupunginvaltuustossa.

Tässä vuosille 2021–2028 valmistuvassa päivityksessä toimitilat erotetaan omaksi kokonaisuudekseen (Toimitilastrategia) ja maa- ja metsäomaisuus käsitellään maankäyttöpoliittisen ohjelman yhteydessä.

Niin kuin aiemmissakin strategioissa, tässä toimitilastrategiassa selvitetään kaupungin omistuksessa olevien toimitilojen määrää, arvoa sekä hallintaa ja ylläpitoa.

Strategian tavoitteena on ohjata kaupungin toimitilakannan ja sen hallinnan sekä ylläpidon kehittämistä. Kunnan palvelutuotannon muutokset, väestön määrä ja rakenne vaikuttavat toimitilojen tarpeeseen.

Myös valmisteilla oleva valtakunnallinen sote-maakuntaudistus tulee vaikuttamaan toimitiloihin ja niiden ylläpidon palveluihin sekä myös tuleviin investointitarpeisiin ja kunnossapitoon. Samoin kiristynyt kuntatalous, ikääntyvät rakennukset ja palvelutuotannon henkilöstön eläköityminen sekä kansalliset energiatehokkuuden tavoitteet luovat haasteita mm.toimitilojen tekniikan ja peruskorjausten hallintaan.



2. TIIVISTELMÄ JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Aiemmassa strategiassa ajalle 2015–2021 asetetut tavoitteet on osin saavutettu. Palveluverkkoselvityksiä tehtiin mm. peruskouluverkon ja varhaiskasvatuksen osalta, kun taas valtakunnallinen sote-maakuntaudistus jäi kesken. Tavoitteina olleeseen kaupungin tilojen määrään ja ylläpitokustannusten vähenemiseen ei päästy. Toisaalta peruskorjauksiin ja korjausvelan pysäyttämiseen on ollut käytössä enemmän määrärahoja kuin aiemmin. Energiatehokkuustoimenpiteitä on tehty toteutettujen peruskorjausten lisäksi katselmusten toimenpide-esitysten mukaisesti.

Kaupunki omistaa toimitiloja marraskuun 2020 tilanteen mukaan yhteensä 139 200 huoneistoneliötä. Lisäksi kaupunki on vuokrannut vuonna 2020 muutamia satoja neliötä ulkopuolelta, lähinnä varhaiskasvatuksen tarpeisiin. Toimitilojen ylläpito maksaa vuositasolla noin 7,1 miljoonaa euroa. Kirjanpitoarvo rakennuksilla on 31.12.2019 yhteensä 44,809 miljoonaa euroa.

Rakennusten käytön mukaisesti kasvatuksen ja sivistyksen toimialalla on käytössä noin 40 % tiloista, perusturvalla noin 14 % ja yhdyskuntatekniikan toimialalla 46 %. Yhdyskuntatekniikan toimitiloihin luetaan mm. perusturvalta vapautuneita, ulosvuokrattuja hoitoalan rakennuksia, palo- ja pelastustoimen rakennukset, Nuorisokeskus Oivanki ja sekä teollisuus- ja oman tuotannon vaatimia tiloja.

Tilaomaisuuteen ja sen ylläpitoon ja kehittämiseen vaikuttavat seuraavan strategiakauden aikana merkittävästi sosiaali- ja terveydenhuollon uudistuksen (sote-maakuntaudistus) eteneminen sekä varhaiskasvatuksen ja kouluverkon muutokset. Viime vaalikaudella valmistellun maakuntaudistuksen periaatteena oli toimitilojen vuokraamisvelvoite kunnilta siirtymäkauden (3 vuotta) ajaksi. Asetukset ja lait ovat valmistelussa.

Valtionvarainministeriön vuonna 2020 alussa aloitettu ohjelma kuntien rakennuskannan ja tietopohjan parantamiseksi on tuottanut raportin kuntien rakennuskannan tilannekuvasta vuonna 2020 ja ennusteesta vuosille 2020–2040. Karkeilla lukuarvioilla Kuusamon kaupungin tilatehokkuus/asukas (neliö/asukas) on noin 20% tutkimuksessa laskettua valtakunnallisista määrää suurempi. Tutkimuksessa arvioitiin myös tilamäärien muutostrendejä vuoteen 2040 saakka ulottuvalla ennustejaksolla. Väestörakenteen muutokset vaikuttavat erityisesti päiväkotien, peruskoulujen ja lukioiden sekä ympärivuorokautisen vanhustenhoidon toimitilatarpeisiin.

Vuoden 2020 alussa alkanut koronaepidemia on luonut ja tulee luomaan haasteita myös toimitiloihin ja niiden käyttöön. Se on vaikuttanut mm. vuoden 2020 hankkeiden etenemiseen ja työn tekemisen muotoihin.

Jotta jatkossa pystytään ennakoimaan riittävän aikaisin toimitiloissa tarvittavat muutokset, peruskorjausvelan pysäyttäminen ja kustannustehokkaiden tilojen rakentaminen ja käyttö, yhtenä tärkeänä osana on toimialojen kanssa tehtävä palveluverkkoselvitys. Jatkossa rakennuskannan iän, tilojen toiminnallisuuden ja tehokkuuden sekä energiätehokkuuden tavoitteiden johdosta tilatarpeiden toteuttamiseksi siirrytään yhä enemmän uudisrakentamiseen peruskorjaamisen sijaan.



Erityisesti kansalliset energiatehokkuustavoitteet ja hyväksytyt ja mahdollisesti voimaan tulevat direktiivit mm. uusiutuvan energiamuotojen käytöstä ja energiasaneerauksen 3% velvoitteesta kunnille tulevat vaikuttamaan tilatarpeiden toteuttamiseen.

Strategiakauden alussa päivitetään kaupungin toimitilojen ohjeita, mm. tilahankkeiden menettelytapaohjeet sekä lasketaan korjausvelka rakennuksittain.



3. TOIMITILAKANNAN NYKYTILA

3.1. Kaupungin toimitilakanta ja toimitilakannan muutos 2007–2020

Kaupungilla on omistuksessaan toimitiloja seuraavasti:

	2007	2015	2020
Asuinrakennukset	7 829	578	578
Liikerakennukset	4 332	2 534	2 534
Toimisto- ja hallintorakennukset	13 207	13 424	13 613
Hoitoalan rakennukset	25 852	27 733	26 346
Kokoontumisrakennukset	24 925	23 177	24 295
Opetusrakennukset	53 933	48 313	45 584
Teollisuuden rakennukset	7 894	3 551	3 551
Varastorakennukset	3 687	3 379	3 097
Palo- ja pelastustoimen rakennukset	2 857	2 860	2 860
Maatalousrakennukset	3 915	4 970	4 961
Muut rakennukset	732	10 275	10 014
Huoneistoala	149 163	140 793	137 433

Toimitilakannan muutos

Tilojen määrä on vähentynyt vuodesta 2015 vuoteen 2020 (arvio) noin 3360 htm². Suurimmat lisäneliöt ovat tulleet viimeisten viiden vuoden aikana Nuorisokeskus Oivangin saunarakennuksesta vuonna 2015, jäähallista ja liikuntahallin laajennuksesta vuonna 2018 sekä KeVa-keskuksen (2017) ja Ruijanmutkan (2020) laajennuksista. Poistetuista (myynti/purku) suurimpina kohteina ovat olleet Petäjälammen leirintäalueen mökit vuonna 2015, vanha jäähalli (2017), Kirkkokedon koulun punatiilisiipi (2018), eläinlääkäritalo (2019) sekä Määttälän ja Törmäsen koulut (2020).

Toimitilakannan arvo

Kaupungin kirjanpidossa kirjanpitoarvo rakennuksilla oli 31.12.2019 noin 44 809 490 euroa ja poistoarvo noin 3 558 740 euroa. Vuoden 2013 kirjanpitoarvo oli noin 48 305 600 euroa ja poistoarvo 2 170 000 euroa.

Toimitilakannan talous

Toimitilakannan kokonaiskustannukset ovat kasvaneet vuodesta 2015 vuoteen 2019 yhteensä 736 134 euroa. Tilojen painottamaton neliöhinta on ollut 2015 vuonna 4,11 euroa/neliö/kk ja 2019 vuonna 4,69 euroa/neliö/kk. Suurimmat kustannusnousut ovat olleet lämpö- ja sähköhuollossa. Sähkön kustannusnousussa näkyy siirtoyhtiön hinnanmuutokset sekä ilmanvaihdon ympärivuorokautisen säädön vaikutukset, osin myös lämpöön. Tilojen ylläpidon neliöhinta vaihtelee käyttötarkoituksittain, eli esimerkiksi hoitolaitosten ylläpidon hinta on suurempi kuin esim. koulujen, johtuen pääsääntöisesti siivouksen ja energiahuollon kustannuksista.



Ylläpito- ja hoitomenot ovat vuosien 2015 – 2017– 2019 tilinpäätöksissä olleet:

Tehtävä	tp2019	tp2017	tp2015
Isännöinti	428900	409349	402342
Kiinteistöhoito	650600	648066	640508
Lämpö	1013750	986798	766715
Sähkö	1041550	941095	790307
Vesi	141200	185312	131382
Erityislaitehuolto	306200	296215	287900
Jätehuolto	63740	74839	65016
Ulkoalueiden hoito	229430	187782	192400
Siivous	2324750	2222800	2353000
Kunnossapito	902300	1122414	738000
yhteensä	7 102 420	7 074 670	6 367 570

Kunnossapito, korjausvastuu ja korjausvelka

Kuntaliiton suosituksen mukaan rakennuskannan kunnossapitoon tulisi käyttää 0,8 €/m²/kk. Kuusamossa vuoden 2013 vastaava tunnusluku on 0,48 euroa/m²/kk ja vuoden 2019 tilinpäätöksen mukaan 0,54 euroa/m²/kk.

Vuosittainen korjausvastuu tarkoittaa sitä vuosittaista rahamäärää, jota tarvitaan rakennuksen teknisen kulumisen korvaamiseen. Käsitteellisesti vuotuinen korjausvastuu vastaa kirjanpidon poistoa. Kuusamossa vuoden 2019 kirjanpidon poistoarvo oli noin 3,6 Meuroa.

Viime vuosien aikana rakennuksiin käytettävää peruskorjausmäärärahaa on lisätty investointiohjelmaan. Entisten noin kahden miljoonan sijaan on peruskorjauksiin varattu esimerkiksi vuonna 2015 yhteensä 3 160 000, vuonna 2018 yhteensä 5 100 000 ja vuonna 2019 yhteensä 4 000 000 euroa. Vuodelle 2020 on varattu peruskorjaus/saneerausmäärärahaa investointiohjelmaan yhteensä 7 miljoonaa.

Peruskorjauksen yhteydessä toteutetaan yleisesti käyttäjätoimialan kanssa suunniteltuja toiminnallisia muutoksia sekä energiatehokkuuteen liittyviä toimenpiteitä.

3.2 Toimitilojen hallinta ja toimintatavat

Omistaminen ja hallinta

Kaupungin kiinteistöjen omistamisen tehtäviä (tilaaja) on hoitanut vuodesta 2005 alkaen yhdyskuntatekniikan toimiala. Toimialan kiinteistötulosalueelle on lisäksi keskistetty kaikkien ulkoisten vuokrasopimusten sekä kaupungin omistamien asunto- tai kiinteistöosaakeyhtiöiden osakkeiden hallinta.

Tilahankkeet ja muut tiloja koskevat muutokset

Kaikki rakennuksiin liittyvät hankkeet toteutetaan kaupunginhallituksessa 31.8.2008 hyväksytyjen Tilahankkeiden menettelytapaohjeiden mukaan. Ohjeiden mukaan hankkeisiin



suoritetaan tarveselvitys, joka johtaa hankeselvityksen mukaiseen hankepäätökseen, jonka jälkeen alkaa varsinainen rakennussuunnittelu, rakentamisvaihe ja lopuksi käyttöönotto.

Organisointi

Vuonna 2005–2008 rakennettua organisaatiota (jossa keskitettiin omistaminen ja osa toimitilapalveluista yhdyskuntatekniikan toimialalle) muutettiin vuoden 2020 alussa siirtämällä ateria- ja puhtaanapitopalvelut keskushallinnosta yhdyskuntatekniikkaan.

Sisäinen vuokraus

Kaupungilla on ollut käytössä sisäinen vuokraus jo vuodesta 1996 lähtien. Vuokrassa on peritty sekä ylläpito- ja pääomavuokra. Korkona Kuusamossa on käytetty 2 prosenttia vuoden 2018 loppuun asti. Kaupunginvaltuusto muutti pääomasta perittävää sisäistä korkoa 11.12.2017 kuuteen (6) prosenttiin. Muutos tehtiin sote-maakuntauudistuksen alla, jolloin sen hetkisen tiedon mukaan vuokran määräytymiseen oli tulossa useampi laskentamalli. Yhtenä mallivaihtoehtona oli, että mikäli kunnassa on käytössä aito ja valtuuston hyväksymä sisäinen vuokra, se voidaan ottaa käyttöön sellaisenaan. Korkeus päätettiin nostaa vuoden 2019 alusta kuuteen (6) prosenttiin, joka oli mm. maakuntauudistuksen sen aikaisen laskentaohjeen mukainen korko. Sisäisissä vuokrissa toimialoilta ei ole peritty maanvuokraa, jota koron nosto osittain myös kompensoi.

Isännöinti

Kaupunki on hoitanut tilaomaisuuden isännöinnin omana tuotantona. Yhdyskuntatekniikan kiinteistöt –tulosalue vastaa isännöinnin tehtävistä. Vuokrasopimusten laadinta, tilojen ulos- ja sisään vuokraus on hoidettu tulosalueella. Vakuutukset kilpailutetaan keskushallintojohtoisesti tietyin määrääjain.

Isännöitsijä toimii Tilahankkeiden menettelytapaohjeiden mukaan tarveselvitysten vetäjänä kaupungin hankkeissa, myös muutostöiden osalta.

Korjaus- ja kiinteistönhuolto, erityislaitehuolto

Kunnossapidon, kiinteistönhuollon sekä erityislaitehuollon tehtävät hoidetaan lähes 100 prosenttisesti omana tuotantona. Sähkötekniikkaan liittyvät työt ostetaan ulkoa.

Siivous

Puhtaanapitopalvelujen tulosityksikkö hoitaa siivouksen järjestämisen kaupungin yksiköissä. Noin 53 % siivouksesta ostetaan ulkoa kilpailutuksien kautta.

Energiahuolto

Kaupunki ostaa kaukolämmön sekä vesi- ja jätevesihuollon Kuusamon Energia- ja vesiosuuskunnalta osuuskunnan alueella. Sivukylien kiinteistöt on liitetty paikallisiin vesiosuuskuntiin. Suurin osa kiinteistöistä sijaitsee kaukolämpöverkoston alueella, sivukylien kiinteistöt ovat pääsääntöisesti öljy- tai sähkölämmitteisiä. Yksi koulukiinteistö on puulämmiteinen. Nuorisokeskus Oivanki on pääosin pellettilämmityksessä, samoin Nissinahon teollisuushalli.

Sähköenergian hankinnassa on konsulttina toiminut vuodesta 2014 lähtien Energia-Guru Oy. Energiatoimittajana on ollut vuoden 2017 loppuun saakka Keravan Sähkö Oy, jonka jälkeen vuosina 2018–2020 energian on toimittanut Energia Suomi Oy. Vuoden 2021 alusta energian toimittaa kaupungin kohteisiin Kokkolan Sähkö Oy.



Energiatehokkuussopimus

Kaupunki on jatkanut vuonna 2017 loppunutta, työ- ja elinkeinoministeriön, Energiaviraston ja Kuntaliiton kanssa solmittua energiasopimusta (KEO) uudelle kaudelle 2017–2025. Sopimukseen asetettuja tavoitteita seurataan vuosittain omalla raportointisovelluksella. Sopimuksen välitavoitteen saavuttamiseksi vuodelle 2020 ollaan hiukan jäljessä. Katselmuksia ei ole kahden viime vuoden aikana tehty, mutta seuraaville vuosille niitä on tulossa mm. valmistuneisiin ja käytössä olleisiin peruskorjaus- ja uudisrakennuskohteisiin.

Kaupungin kiinteistöjen ominaiskulutukset 2007–2019

	2007	2015	2017	2019
Lämpö (kWh/rm ³)	40,9	28,3	25,6	37,8
Sähkö (kWh/rm ³)	17,0	14,2	11,3	16,7
Vesi (l/rm ³)	122,1	92,2	75,6	92,7

Jätehuolto

Kiinteistöjen jätehuolto on kilpailutettu määräajoin. Nykyinen sopimus on voimassa 1.1.2020 – 31.12.2021 + käytettävissä olevat kaksi vuoden optiota.

Ulkoalueiden hoito

Kiinteistöjen piha-alueiden kesätöiden osalta on linjattu toimintatavaksi pelkkä ylläpitävä hoito, uusia istutuksia tai suurempia uudistamisia ei ole tehty. Ainoastaan Kuusamo-talon pihassa on tehty mittavammin pihan uudistamista. Tarve perusteellisimpiin kunnostustöihin kasvaa koko ajan.

Talvikunnossapitotyöt tehdään pääsääntöisesti omana työnä. Ainoastaan sivukylien kiinteistöjen lumityöt teetetään yksityisillä urakoitsijoilla.



4. STRATEGIAN 2015–2021 TOIMENPITEIDEN TOTEUTUMINEN

4.1. Toimitilojen ja niiden ylläpitomenojen vähentäminen

Tavoite:	Toimialojen kanssa luodaan yhdessä tavoitteet tilamassan ja ylläpidon kustannusten vähentämiseksi, huomioiden tilojen kunto ja kehittämistarpeet. Rakennusten salkutus.
Toteutunut:	Toimitilojen määrä on pienentynyt hyvin vähän, noin 3300 neliötä. Ylläpidon neliökustannus on noussut 2015 vuodesta 12,5%. Viime vuosien peruskorjattujen ja rakennettujen uudiskohteiden ylläpidon arvioidaan kuitenkin laskevan ylläpitomenoja mm. energiataloudessa.

Perusturvan toimiala

Perusturvan toimiala on tiivistänyt toimintojaan terveyskeskuksessa päivystyksen ja osastotoimintojen sekä psykiatrisen hoidon osalla. Aikala on tyhjentynyt, samoin entinen psykiatrisen osasto (Ruskarinne) toimintojen keskittämisen myötä. Sosiaali- ja terveystalouksia tarjoavat ulkoiset toimijat (mm. NordLab, Terveystalo, Tervaskoivu) ovat tällä hetkellä ulkoisia vuokralaisia yhdyskuntatekniikan toimialalla.

Kasvatus- ja sivistystoimiala

Kouluverkkotarkastelu ja siihen liittyvät päätökset on tehty kaupunginvaltuustossa 17.12.2018 §68. Keväällä 2020 loppuneiden Määtälän ja Törmäsen koulun osalta päätökset tehtiin 23.3.2020. Päätösten mukaisesti Nilonkankaalle suunnitellaan parhaillaan uutta alakoulua, johon tulee yhdistymään sen valmistuttua vuonna 2023 Noukavaaran koulun oppilaat. Uuden koulun valmistuttua yläkoulun asuntolasiipi, keittiöosa ja vanha alakoulu puretaan pois. Uuteen kouluun sijoittuvat koko koulukeskuksen keittiö-, ruokailu sekä oppilashuollon tilat.

Kirkkokedon koulun punatiilisiipi purettiin vuonna 2018 ja parhaillaan pienten lasten koulutiloista on tekeillä tarve- ja hankeselvitys. Torangin koululle on toteutettu pitkään odotettu lähiliikuntapaikka sekä luistelualue alakoululaisille ja alueen asukkaille vuonna 2020.

Varhaiskasvatuksen käytössä olevissa tiloissa ovat merkittävimminä Porkkatörmän päiväkodin peruskorjaus sekä Aravan päiväkotitiloista luopuminen niiden toiminnallisten ja teknisten puutteiden vuoksi. Päiväkotitiloja Taikareppu Aravatalosta onkin muuttanut Hotkun kiinteistöön valmistuneisiin vuokratiloihin elokuussa 2020. Talven 2020/2021 aikana on selvitettävä vuokraako kaupunki tilat pidemmäksi aikaa vai saneeraako olemassa olevan Ruskarinteen kiinteistön toimintaa varten. Lisäksi kaupunki on laajentamassa Rukan päiväkodin vuokratiloja kiinteistöosakeyhtiön Kuusamon Vuokratilojen kanssa. Päivähoitotarpeeseen vaikuttavat mm. päivähoitoon subjektiivisen hoito-oikeuden muutos sekä Rukan matkailualueen työllistäminen.

Nuortentalon toiminta on muuttamassa entisen kauppaopiston tiloihin, yhdessä järjestötoiminnan kanssa. Hanke valmistuu vuoden 2021 syksyllä. Nuortentalon muuton jälkeen Kitkantie 30 osoitteessa olevat, jo aiemmin tyhjentynyt Aikala ja vuonna 2021 tyhjentyvä Arava voidaan purkaa.



Vapaa-aikatoimessa on peruskorjattu uimahalli vuosien 2015–2016 aikana ja uusi monitoimihalli (jäähalli sekä liikuntahallin laajennus) on valmistunut 2018. Lisäksi vuoden 2020 aikana liikuntakeskuksen alakerran puku- ja pesutilat saneerattiin. Koko vuonna 1989 valmistunut liikuntahalli, 1982 valmistunut uimahalli sekä uusin osin (jäähalli ja liikuntahallin laajennus) rakennettu liikuntakeskus on valmiina piha-alueita myöten seuraaville vuosikymmenille.

Suunnitelmassa ollut Rukan stadionin urheiluakatemia / valmennuskeskushankkeessa päästiin yksityisen toimijan kanssa esisopimukseen, mutta mm. koronapandemia muutti markkinatilanteita ja hanke purettiin yhteisymmärryksessä osapuolten kesken.

Porkkatörmän näyttelytilana toiminut vanha lastensairaalarakennus oli myynnissä huutokaupat.com -palvelussa, mutta koska saatujen tarjousten esitetty toiminta ei sopinut rakennettuun ympäristöön, tarjoukset hylättiin kaupunginhallituksessa 05.10.2020 § 194 ja kaupunginhallitus päätti purkaa rakennuksen.

Yhdyskuntatekniikan toimialan muutokset

Postin kiinteistökehityshanke ei lähtenyt liikkeelle suunnitellusti. Petäjälammen leirintäalueen rakennukset myytiin HCR:lle puitesopimuksen mukaisesti. Alueelle tehtiin avantouintikeskus yhdessä HCR:n kanssa (yhtiö), jonka tilat HCR Oy vuokrasi.

Yhdyskulman kiinteistön laajennussiivet on purettu ja vanhan suojellun rakennuksen ympärille rakentuu kaavanmukaisesti tapahtumatorialue vuoden 2020–2021 aikana keskustan liikennejärjestelyjen toteuttamisen yhteydessä.

Nuorisokeskus Oivangin tilat on vuokrattu Nuoriso- ja Luontomatkailukeskus Oivanki Oy:lle vuodesta 2015 alkaen. Kehittämisohjelman mukaisesti uusi saunarakennus valmistui vuonna 2015 ja varastoja 2017. Yhtiön suunnitelmassa on rakentaa uusi majoitusrakennus ja se hakee OKM:n avustusta hankkeelle vuoden 2020 lopussa.

Vuonna 1982 valmistuneen paloaseman osalta selvitetään vuoden 2020 aikana peruskorjauksen ja uudisrakentamisen vaihtoehdot yhdessä vuokralaisen Oulu-Koillismaa pelastusliikelaitoksen kanssa.

Eläinlääkäritilat saneerattiin vanhan kauppaopiston tiloihin vuonna 2017.

Ammattiopiston tilat on vuokrattu Kainuun ammattiopistolle. Ammattiopiston rakennuksiin valmistuu kuntotutkimus vuoden 2020 aikana. Tuleville vuosille laaditaan yhteistyössä vuokralaisen kanssa peruskorjaussuunnitelma, jolloin esim. pitkään odotettu opetuskeittiöiden peruskorjaaminen saadaan käyntiin. Asuntolarakennuksen osalta on mietittävä rakennuksen kuntoa ja tilojen tarpeen kehittymistä.



4.2. Omaisuuden arvon säilyminen

Tavoite:	Toimialojen kanssa suunnitellaan toiminnan lähtökohdista realistinen peruskorjaussuunnitelma, tilojen tehokas käyttö huomioiden. Korjausvelka lasketaan kiinteistöittäin ja se huomioidaan toimialojen tilatarvoneuvotteluissa. Vesikattojen peruskorjaustarpeesta tehdään koonti ja suunnitelma sen toteuttamisesta. Kunnossapito-ohjelman laatiminen kiinteistöille. Rahoituskanavat hyödynnetään aktiivisesti eri hankkeissa.
Toteutunut:	Toimitilojen peruskorjauksia on toteutettu toimialoilta tulleiden tarpeiden mukaan. Peruskorjaussuunnitelma edellyttää tiloissa palvelua tuottavan toiminnan suunnitelmallista linjausta tarpeissa ja tilojen määrässä. Investointisuunnitelmaa on laadittu 10 vuodeksi eteenpäin. Korjausvelkaa ei ole laskettu resurssien puuttuessa rakennuksittain. Vesikattojen peruskorjaussuunnitelma on ja sitä on toteutettu viime vuodet määrärahojen puitteissa. Kuntotutkimuksia on tehty koulu- ja päiväkotirakennuksiin lähes 100 %:sti vuoden 2020 loppuun mennessä. Rahoituksia on haettu mm. uimahallin, jäähallin ja lähiliikuntapaikkojen rakentamiseen.

4.3. Palvelutuotannon monimuotoinen ja tehokas käyttö

Tavoite:	Kiinteistönhoidon, erityislaitehuollon ja kunnossapidon sekä ulkoalueiden hoidon palvelutuotannon tarkastelu. Vuokrataloyhtiön kanssa aloitetun yhteistyömahdollisuuksien ja ostopalveluiden lisääminen henkilöstösuunnitelman mukaisesti. Huomioidaan erityisosaamisen ylläpitäminen.
Toteutunut:	Palvelutuotannon tarkastelua on tehty edelleen vuonna 2014 laaditun yhdyskuntatekniikan kehittämissuunnitelman päivityksessä. Osaamista on varmistettu riittävän aikaisissa rekrytoinneissa sekä henkilöstön koulutuksissa. Vuokrataloyhtiön kanssa tehdään edelleen yhteistyötä tehtyjen kiinteistöhuollon ja kunnossapidon yhteistyösopimusten mukaisesti.

4.4. Tiloja käyttävien palvelutoimijoiden tarpeiden tunnistaminen

Tavoite:	Toimialojen kanssa pidetään vuosittain kehittämiskeskustelu toiminnan muutoksien vaikutuksesta tilojen ylläpitoon ja kehittämiseen.
Toteutunut:	Varsinaista vuosittaista keskustelua ei ole ollut vaan jatkuvaa vuoropuhelua pitkin vuotta.



4.5. Ulkoisten vuokrasopimusten keskittäminen omistajalle

Tavoitteet: Kaikki tilavuokrasopimukset hallinnoidaan omistajan toimesta.

Toteutunut: Vuokrasopimusmallit on yhdenmukaistettu ja ulkoinen vuokraus on omistajalle keskitetty.

4.6. Osakehuoneistojen tarpeen ja kunnan tarkastus

Tavoitteet: Osakehuoneistojen kunto ja tulevat peruskorjaustarpeet kartoitetaan. Huoneistojen tarpeellisuus käydään läpi perusturvan kanssa. Vähän vuokrattuja tai muutoin tarpeettomia osakkeita voidaan asettaa myyntiin.

Toteutunut: Systemaattista kartoitusta ei ole tehty. Peruskorjauksia on vireillä ja toteutumassa useaan eri asunto/kiinteistöosakeyhtiöön. Kaupungin osakkeiden lainaosuudet maksetaan pääsääntöisesti vastikkeissa. Viimeisin osake on myyty vuonna 2012. Huoneistot ovat kaikki vuokralla.



5. NÄKÖKULMAT STRATEGIAN LAADINNASSA 2021–2028

5.1. Kaupunkistrategia

Kuusamon kaupunkistrategia on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.9.2020. Strategia on ohjenuora kokonaisuuden toimeenpanoa toteuttavalle toimielin- ja henkilöstöorganisaatiolle.

Strategian tavoitteisiin pääseminen edellyttää kaupunkimaisia palveluja tuottavien ja palveluja käyttävien asiakkaiden tiloilta turvallisuutta ja viihtyisyyttä.

Toimitiloihin ja strategialinjauksiin vaikuttavat kaupunkistrategian toimenpidekokonaisuuksista mm. sote-uudistus, digitalisaatio, järjestöjen ja yhdistysten kanssa tehtävä yhteistyö, kaupunkimaiset palvelut, turvallinen toimintaympäristö, ketteryys ja tiedolla johtaminen, omavaraisuus, puurakentaminen ja investoinnit sekä julkiset hankinnat ja talouden tasapaino.

5.2. Kuntalaki

Mahdolliset kuntalain muutokset voivat vaikuttaa kaupungin kiinteistömassaan ja sen hallintointiin ja ylläpitoon. Esim. vuoden 2014 aikana yhtiöittämisvelvoitteen selvityksen tuloksena eriytettiin Rukan pysäköintilaitos.

Tällä hetkellä selvitetään mm. palvelutuotantojen järjestämismuutoksia sote-uudistuksessa.

5.3. Sote- ja maakuntauudistus

Sote- ja maakuntauudistusta valmisteltiin edellisen strategiakauden aikaan tulevaksi voimaan 2017 alkaen. Valmistellaan uudistus kuitenkin kaatui. Maakuntauudistuksen valmistelu on aloitettu uudelleen, tavoitteena on maakuntamallin mukaisen sote-palvelujen järjestäminen vuodesta 2023 alkaen. Sen vaikutukset kiinteistöjen sekä vuokra- ja palvelusopimusten hallintointiin, henkilöstöön sekä investointeihin on huomioitava kaupunkiorganisaatiossa.

5.4. Kuntatalous

Valtio-osuusjärjestelmän kautta valtio kaventaa omaa rahoitustaan julkisissa palveluissa. Palveluja on pakko sopeuttaa vastaamaan menorakennetta. Talouden tasapainottamistoimenpiteiden valmistelua jatkossakin tullaan tekemään yhteistyössä lautakuntien ja viranhaltijoiden kanssa.

5.5. Toiminnalliset muutokset

Eri toimialojen sopeuttamistoimet, toimintatapamuutokset ja palvelujen karsiminen / lisääminen ja muutokset vaikuttavat kaupungin toimitilakantaan ja sen ylläpitoon.

Tällaisia ovat mm. kouluverkon rakenteen tarkasteleminen, teknologian hyödyntäminen erilaisissa palveluissa, varhaiskasvatuksen tarpeen muutokset ja ikääntyneiden sekä mielenterveys- ja kuntoutuspalvelutarpeiden muutokset.



5.6. Palvelutuotannon ja henkilöstön muutokset

Toimitilojen ylläpidon palvelutuotannossa on huomioitava henkilöstön eläköityminen ja tuotantotapojen muutokset. Erityisesti kiinteistönhoidon ja kunnossapidon henkilöstön osalta on turvattava tietotaidon säilyminen, mm. ennakoivalla ja riittävällä rekrytoinnilla ja tehtäväkuvien tarkastamisella.

Palvelujen tuotantotapojen muutokset ja mahdollinen palvelujen ostaminen ulkoa linjataan siten, että oman tuotannon vahvuudet pystytään hyödyntämään parhaalla mahdollisella tehokkaalla tavalla. Henkilöstövoimavaruussuunnitelmassa osaamisen säilymisen ja vahvistamisen johdonmukainen tarkasteleminen ovat tässä avainasemassa.

5.7. Kunnossapito, korjausvastuu ja korjausvelka

Suunnitelmallinen korjausvelan pysäyttäminen ja sen hallintaan ottaminen on yksi tärkeimpiä tavoitteita strategiassa. Arvon säilymiseen vaikuttavat myös ylläpidon ja hoidon taso.

Kaupungin rakennusten korjausvelka ja korjausvastuut huomioidaan palveluverkkotarkasteluissa ja tilatarpeiden määrittelyssä investointiohjelmaan.

5.8. Omistajapoliittiset linjaukset

Vuonna 2017 on hyväksytty Kuusamon kaupungin omistajapolitiikka. Kaupungin omistajapolitiikan lähtökohtana on tukea kunnan palvelustrategian mukaista palvelutuotantoa ja kuntalaisten hyvinvointia. Tehokas omistajapolitiikka edellyttää, että kunta määrittelee, mitä tavoitteita kukin omistus palvelee sekä kuinka tehokkaasti ja taloudellisesti omistusta käytetään ja kuinka omistuksen arvo turvataan. Mikäli omistaminen ei palvele kunnan perustehtävän toteuttamista tai perustehtävä voidaan hoitaa tehokkaammin tai taloudellisemmin muulla tavoin, omistuksesta voidaan luopua.

Omistajapoliittisten linjausten lähtökohtana ovat kaupungin kehittämistavoitteet ja näkemys tulevien vuosien palvelutarpeesta. Kaupungilla tulee olla käytettävissään oman palvelutuotannon edellyttämä omaisuus ja tuotantovälineet, jotka se voi hankkia käyttöönsä omistamalla tarvittavan käyttöomaisuuden, hallitsemalla sitä yhdessä muiden toimijoiden kanssa tai vuokraamalla sen.

Kaupungin palvelutoiminnan pysyvästi tarvitsemat tuotantovälineet on useimmiten tarkoituksenmukaista pitää kaupungin omistuksessa.



6. VISIO JA TAVOITTEET STRATEGIAAN VUOSILLE 2021 – 2028

VISIO

Kaupungilla on käytössään toimintaa varten turvalliset, terveelliset ja kustannustehokkaat tilat oikea-aikaisesti.

Kiinteistöomaisuus on hyvin hoidettu ja korjausvelan kasvu on pysäytetty.

6.1. Turvalliset, terveelliset ja kustannustehokkaat tilat käytössä oikea-aikaisesti

Kaupungin toimitilat tulee olla käyttökunnossa eli toiminnaltaan käytettäviä, turvallisia, terveellisiä ja esteettömiä. Toimitilojen tarpeen, rakentamisen ja ylläpidon kannalta on tärkeää, että tiloja käyttävät toiminnot ovat tehneet palveluverkkoselvitykset riittävän pitkäksi aikaa eteenpäin. Näin tilatarpeisiin pystytään reagoimaan riittävän aikaisin. Kaupungin kaikkiin rakennuksiin on meneillään kuntotutkimuksien toteuttaminen kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti. Kuntotutkimuksesta saatujen tietojen sekä käyttö- ja ylläpitotietojen sekä käyttäjän toiminnan tietojen hyödyntäminen ohjaa toimitilojen turvalliseen ja terveelliseen käyttöön. Kuntotutkimuksista saadaan tietoa myös peruskorjausohjelman laadintaan.

Tilatehokkuus

Tilojen tehokkuutta on tarkasteltava olemassa olevien ja suunniteltujen tilojen osalta säännöllisesti. Tilojen käyttöastetta voisi nostattaa mm. omavalvontaisen käytön lisäämisellä.

Rakentamisen laatu ja tavoitteet

Kaikissa kaupungin rakennushankkeissa käytetään Tilahankkeiden menettelytapaohjeita. Tarve- ja hankeselvitysvaiheeseen panostetaan entistä enemmän. Hankkeiden tavoitemäärittelyissä otetaan käyttöön puhtaus- sekä sisäilmaluokittelu ja hankkeista tehdään elinkaarilaskelmat. Tavoitteissa huomioidaan myös puurakentaminen, energiatehokkuus sekä ilmastovaikutukset.

Olosuhteiden hallinta

Toimitilojen turvalliseen ja terveelliseen käyttöön vaikuttavat monet asiat. Kun tilat on rakennettu suunniteltuun käyttöön, niitä käytetään oikein ja ylläpito- ja huoltotoimet ovat hoidettu hyvin, olosuhteet luovat lisäksi viihtyisyyttä ja tuloksellisuutta. Olosuhteiden hallintaan haetaan työkaluja ja toimintamalleja nykyisen käytössä olevan sisäilmasto-toimintamallin lisäksi. Hyödynnetään toiminnoissa myös valtionneuvoston Terveet Tilat 2028 -mallia ja ohjeita.

Resurssointi ja osaaminen

Jotta tavoitteeseen päästään, on resurssien oltava riittävät jokaisella osa-alueella. Henkilöstön rekrytointiin, tehtäväkuvien ajantasaisuuteen sekä kouluttamiseen on panostettava myös määrärahoissa. Uuden tekniikan hallinta, asetukset ja lait, direktiivit ja muut ohjaavat ohjeet ja asiat on hallittava.



Kustannustehokkuus

Kustannuksia on seurattava rakennuskohtaisesti ja saatua tietoa on hyödynnettävä toimintojen suunnittelussa ja tulevilla hankkeilla. Kustannustietoisuutta on lisättävä myös tiloja käyttäville toimijoille. Sisäisessä vuokrassa peritään jatkossakin kaikki toimitilojen kustannukset. Sisäisen vuokrauksen menettelytapaohjeet päivitetään. Vuokrassa peritään edelleen ylläpito- ja pääomakustannukset sekä korko ja mahdollisesti lisäksi maanvuokra.

6.2. Rakennuskannan energiatehokkuus ja ilmastomuutoksen hillintä

Kaupunki on mukana energiatehokkuuden kunta-alan sopimuksessa. Energiatehokkuus huomioidaan kaikissa hankinnoissa, rakentamisessa sekä ylläpidossa ja hoidossa. Sopimuksen mukaista toimenpidesuunnitelmaa päivitetään.

Olemassa olevan toimitilakannan energiatehokkuuden parantaminen

Lähes kaikki kaupungin kohteet on katselmoitu kerran viimeisen parinkymmen vuoden aikana. Esitetyistä energiatehokkuustoimenpiteistä on toteutettu pääsääntöisesti alle kolmen vuoden takaisinmaksuajalla olleet. Säästöpotentiaalia löytyy vielä, ja osa niistä on peruskorjausten yhteydessä jo toteutettukin. Katselmusten tekemistä jatketaan. Myös uudiskohteet katselmoidaan noin vuoden käytön jälkeen, jotta varmistetaan mm. talotekniikan järjestelmien toimiminen suunnitellusti.

Uusiutuvan energian käyttö

Kaupunki on teettänyt koko kunnan uusiutuvan energian kuntakatselmuksen vuonna 2012. Sen päivittäminen tulee strategiakauden aikana ajankohtaiseksi.

Rakentamisen energiatavoitteet

Rakentamishankkeiden osalta pyritään vähintään täyttämään kansalliset määräystavoitteet sekä uudis- että peruskorjausinvestoinneissa. Hankkeissa pyritään käyttämään uusiutuvaa energiaa mahdollisuuksien mukaan. Puurakentamista toteutetaan mahdollisuuksien mukaan.

Hiilineutraalisuus

Kaupunkistrategiassa on todettu, että Kuusamon kaupunki saavuttaa jätteettömyyden ja hiilineutraaliuden vuonna 2030. Kaupunki on mukana Kahina-hankkeessa; Kainuun ja Koillismaan kunnat hiilineutraaliksi. Hankkeesta saatavaa tietoa hyödynnetään kaupungin energiatehokkuustyössä ja tavoitteen saavuttamisessa.

6.3. Omaisuuden arvon säilyttäminen

Omaisuuden hallinta

Kaupungin omistajapolitiikassa on todettu, että kaupungin palvelutoiminnan pysyvästi tarvitsemat tuotantovälineet on useimmiten tarkoituksenmukaista pitää kaupungin omistuksessa.

Jatkossa tilojen toiminnallisuuden, esteettömyyden, tilatehokkuuden ja energiatehokkuustavoitteiden arviointi johtaa usein peruskorjauksen sijaan uudisrakentamiseen. Päivitetään toimitilakannan salkutus sekä hankinnan, omistamisen, vuokraamisen ja ylläpidon tarpeellinen ohjeistus.



Kaupunki pyrkii luopumaan tiloista, joita se ei tarvitse omaan palvelutuotantoon. Tarkistetaan luovutettavien kiinteistöjen osalta menettelytavat ja delegoinnit.

Korjausvelka

Lasketaan rakennuksittain korjausvelka ja korjausvastuut sekä tekninen arvo. Huomioidaan laskennan tulokset mm. sisäisessä vuokrauksessa ja investointiohjelman laadinnassa.

Kuntotutkimukset

Kuntotutkimuksien tekemistä jatketaan ja tuloksia hyödynnetään peruskorjausohjelman laadinnassa.

Kunnossapito

Kunnossapidon suunnitelmallisuutta lisätään tekemällä PTS, joka perustuu olemassa olevaan ylläpito- ja käyttötietoon sekä tehtyihin kuntotutkimuksiin ja korjausvelan laskentaan.

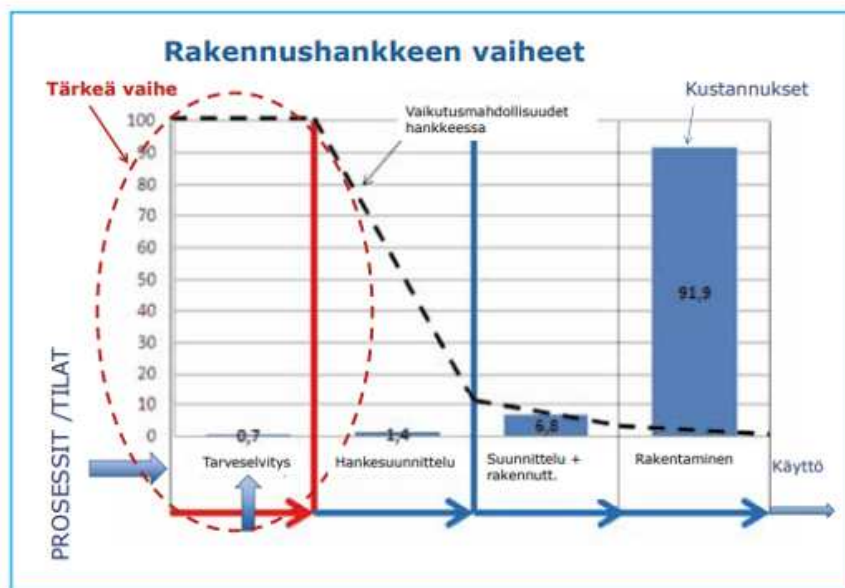
Investoinnit

Rakennusten salkutuksen, palveluverkkoselvitysten ja korjausvelkalaskennan perusteella laaditaan investointiohjelma tuleville vuosille.

Tarve- ja hankeselvitys on hankkeen tärkein vaihe toiminnan ja myös kustannusten näkökulmasta. Tilahankkeiden menettelytapaohjeen tarve- ja hankeselvitysoasiota päivitetään vastaamaan sen merkitystä.

Elinkaarikustannuslaskenta tehdään kaikista laajemmista hankkeista. Suunnitelmien laadinnassa vertaillaan eri vaihtoehtojen vaikutusta elinkaaren kustannuksiin, ml. myös ylläpidon kustannukset.

Poistoaikojen osalta noudatetaan kaupungin päätöksiä ja poisto-ohjelmaa tarkastellaan tarvittaessa rakennuksittain.



Kuva 28. Rakennushankkeen vaiheistus, vaikutusmahdollisuudet ja kustannukset (Kuntaliitto 2013).



7. LIITTEET

Liite 1	Rakennusten salkutuksen perusteet
Liite 2	Suurimmat toimitilamuutokset 2015–2020
Liite 3	Käsitteitä
Liite 4	Salkutus 11 – 2020



RAKENNUSTEN SALKUTUKSEN PERUSTEET

Toimitilakanta on jaettu kolmeen eri salkkuun.

A Ydinpalvelutoiminnan tilat

Tähän ryhmään kuuluvat kuntalain mukaiset kuntien ydinpalvelutoimintaa palvelevat toimitilat, kuten esimerkiksi terveyskeskus, koulut ja päiväkodit. Lisäksi ryhmään kuuluvat yhteiskuntaa palvelevien toimintojen turvaamiseksi pelastustoimen tarvitsemat tilat sekä myös kaupunkistrategiassa asetettujen painopisteiden edellyttämät reitistöjen ja liikuntapaikkojen sekä kirjaston vaatimat tilat.

B Strategisesti tärkeät tilat

Ryhmään kuuluvat suojelumerkinnöin, maankäyttökorvausrahoilla sekä avustuksilla toteutetut rakennukset.

C Jalostettavat tilat

Ryhmään on sijoitettu luovutettavat, myytävät ja purettavat rakennukset.



(malli mukaellen Harkittua omistajuutta toimitiloihin (Kuntaliitto))



SUURIMMAT TAPHTUNEET TOIMITILAMUUTOKSET 2015– 2019 ja vuoden 2020 arvio

- 2015 + Oivangin saunarakennus
 - Kurkijärven monitoimitalo
 - Petäjälammen leirintäalueen mökit

- 2016 – Kantolan kiinteistöt (Kitkantie)
 - keva-keskuksen vanhan osan purku
 - + Pohjola-kiinteistön osto (Ruijantie)

- 2017 + keva-keskuksen laajennus
 - tekojäärata ja huoltorakennus

- 2018 – Kirkkokedon koulun punatiilisiipi
 - +– Valintatalon kiinteistö
 - + jäähalli ja liikuntahallin laajennus

- 2019 + Mastontupa
 - Eläinlääkäritalo
 - Yhdyskulman siivet
 - +– huoltoasematontti (Räihän Shell)
 - +– Juomuspolun ok-talo

- 2020 –+ Ruijanmutkan laajennus ja vanhan osan purku
 - Määttälän koulu
 - Törmäsen koulu



KÄSITTEITÄ

Vuosittainen kunnossapito on käyttötalousvaroilla tehtävää kunnossapitoa, joko vuosikorjausohjelmaan ohjelmoitua kunnossapitoa tai vikakorjauksia. Kiinteistön vuosikorjausohjelmaan kuuluu yleensä vuosittainen korjaustarpeen kartoitus, jota varten kootaan palautteita ja ehdotuksia myös kohteen käyttäjiltä.

Vuosittainen korjausvastuu tarkoittaa sitä vuosittaista rahamäärää, jota tarvitaan rakennuksen teknisen kulumisen korvaamiseen. Käsitteellisesti vuotuinen korjausvastuu vastaa kirjanpidon poistoa. Korjausvastuu syntyy rakennuksen kulumisesta, vanhenemisesta, vaurioitumisesta ja sen käyttökelpoisuuden vähentymisestä. Se on näistä tekijöistä johtuva rakennuksen arvon ja omaisuuksien aleneminen, joka yleensä lasketaan rakennuksen jälleenhankinta-arvosta (=vastaavan uuden hinta) ajan suhteen suoraviivaisesti tapahtuvana tasaisena vähenemisenä. Kokonaiskorjausvastuu on se rahamäärä, joka rakennukseen tulisi käyttää, jotta se saataisiin alkuperäiseen, uutta vastaavaan kuntoon, jolloin rakennuksen tekninen arvo = jälleenhankinta-arvo.

Korjausvelka = rakennuskannan kunnan saattaminen tavoitetasolle

Korjausvelka tarkoittaa sitä rahamäärää, mikä korjaukseen tulisi käyttää, jotta rakennus saataisiin lähes uutta vastaavaan, käyttökelpoiseen ja kohtuulliseen kuntoon. Tutkimuksissa on päädytty siihen, että rakennus on käyttökelpoinen ja kohtuullisessa kunnossa kun sen tekninen arvo (=rakennuksen tarkasteluajankohdan arvo) on 75 – 80 % jälleenhankinta-arvosta.

Peruskorjauksella tarkoitetaan merkittäviä investointeja, joilla korjataan kuluneita rakennusosia ja -järjestelmiä. Peruskorjauksen tavoitteena voi olla kohteen parempi soveltuvuus tarkoitukseensa (perusparantaminen), käyttötarkoituksen muutos (muutosrakentaminen) tai entistäminen. Peruskorjaukset vähentävät korjausvastuuta ja nostavat rakennuksen teknistä arvoa. Arvon nousu ylittää usein alkuperäisen uuden rakennuksen arvon eli jälleenhankinta-arvon.

Kunnossapidon PTS

Pitkän tähtäimen suunnitelma kunnossapitoon.

Sote-maakuntauudistus

Sosiaali- ja terveydenhuollon rakenneuudistus.

Korjausveloite 3%

Energiatehokkuusdirektiiviluonnoksessa kuntien rakennuskannan korjausveloitteeksi esitetään 3% vuodessa. Korjaaminen yksinomaan energianäkökohdista ei aina ole taloudellisesti kannattavaa eikä tarkoituksenmukaista. Toisaalta kuntien rakennuskannan laajamittainen peruskorjaaminen – käytännössä korjausvolyymin kaksinkertaistaminen – ei myöskään kustannussyistä ole mahdollista. Kuntien rakennuskanta on noin 35 miljoonaa m². Korjausveloite koskisi runsasta 1 miljoonaa m²/a kustannusvaikutukseltaan satoja miljoonia vuodessa. Jo tällä hetkellä julkisten rakennusten korjausvelka on paljon suurempi kuin mitä siihen on kunnissa osoitettavissa varoja.

Direktiiviluonnos sisältää tulkinnan mukaan myös kuntien asuntokannan (300000 asuntoa) mukaan lukien yleishyödyllisen vuokra-asuntokannan, joka on joko yhtiömuotoista tai osa kunnan omaa rakennuskantaa. (K.Luoma/Kuntaliitto)

