

Kiinteistöstrategia

KHALL 23.10.2023 § 265

Valmistelija

vt. hallintopäällikkö Jarkko Sanisalo, 040 6743467

Rantasalmen kunnan strategian 2025 päämääräksi kirjattu yhtenä strategisena tavoitteena kestävä kuntatalous ja resurssiviisas toiminta itsenäisyyden ja tulevaisuusinvestointien turvana.

Rantasalmen kunnan ja kunnan tytäryhtiöiden omistamien ja hallinnoimien kiinteistöjen kiinteistömässä ilman kiinteistöstrategiaa muodostaa hallitsemattoman riskin kuntataloudelle.

Kokonaisvaltainen ja realistinen kiinteistöstrategia tukee kuntastrategiaa ja sen avulla voidaan varmistaa, että kiinteistöomaisuus palvelee kunnan tarpeita mahdollisimman hyvin ja taloudellisesti kestäväällä tavalla.

Kiinteistönhallintaa varten on syytä luoda koko kuntakonsernille toimiva ja selkeä kiinteistöstrategia, jonka avulla helpotetaan ja selkeytetään kiinteistöjen hallintaa.

Kiinteistöstrategian käynnistäminen, toteutuminen ja sen noudattaminen edesauttaa talousarvion toteutumista tulevaisuudessa.

Kiinteistöstrategian tavoitteena tulisi olla terveelliset ja turvalliset, sekä toimintaan sopivat energiatehokkaat tilat niitä tarvitseville, esteettömyys ja rakennuksien koko elinkaari huomioiden.

Kiinteistöstrategiassa tulisi huomioida kuntalaisten, elinkeinoelämän tarpeet, kunnan omat, vuokra- ja teollisuustilojen, hyvinvointialueen sekä valmiuteen liittyvät tilat ja tilaratkaisut kustannustehokkaasti ja tasapuolisesti.

Voimassa olevat ja tulevat lakimuutokset tulee huomioida strategiassa, koska niillä on vaikutusta kiinteistöstrategian toteutumiselle. Esimerkiksi Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen 1.1.2025 päätavoitteina ovat hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen, rakentamisen laadun parantaminen ja digitalisaation edistäminen.

Rakentamisessa ilmastonmuutosta torjutaan rakennusten elinkaarta, vähähiilisyyttä ja energiatehokkuutta koskevilla olennaisilla teknisillä vaatimuksilla ja ratkaisuilla. Lisäksi edistetään rakennuksen suunnitelmallista käyttöä ja ylläpitoa.

Kiertotalous on tulevaisuuden talousmalli, joka auttaa hillitsemaan ilmastokriisiä, luontokatoa ja luonnonvarojen ylikulutusta. Kiertotaloudessa tuotteet ja materiaalit pysyvät käytössä pitkään ja turvallisesti. Kiertotalous ei ole vain kierrättämistä, vaan myös vuokrapalveluita, korjaamista ja jakamista.

Vähäisellä käytöllä olevat, toimintaan soveltumattomat, energiatehottomat, huonokuntoiset kiinteistöt ovat riski kuntataloudelle, ja samalla syövät kunnan elinvoimaa.

Kiinteistöstrategian laatimisen tueksi on tarpeellista nimetä ohjausryhmä. Ohjausryhmän tavoitteena on tukea kunnan kiinteistöjen keskipitkän ja pitkän aikavälin tarvetta sekä vuokra- ja teollisuustilojen salkutusta. Lisäksi ohjausryhmän tulee esittää tehtäviä toimenpiteitä säilytettävälle kiinteistöille ja laatia PTS eli pitkän tähtäimen suunnitelmat niille rakennuksille, joihin pitkän tähtäimen suunnitelmaa ei ole vielä tehty.

Kiinteistöstrategian käynnistäminen vaatii eri laajuisia kiinteistöjen teknisiä kuntokartoituksia sekä konsulttien käyttöä, jotka tulisi huomioida jo talousarviossa 2024. Lisäksi tulisi miettiä kiinteistöstrategian seurantaan helpottavan kunnossapito-ohjelman hankintaa. Kiinteistöstrategian toteuttamisesta ja siihen vaadittavasta resurssista päätetään strategian valmistuttua.

Kiinteistöstrategian tavoitteena:

1. Kiinteistökannan nykytila. Kiinteistöstrategian laadinnassa tulisi selvittää kunnan kiinteistökannan nykytila, jotta voidaan arvioida, mitä toimenpiteitä tarvitaan sen kehittämiseksi.
2. Omistajapoliittiset linjaukset. Kiinteistöstrategiassa tulisi määritellä hankinnan periaatteet, tiloista luopumisen periaatteet, sekä selkeät linjaukset, kuinka kiinteistöomaisuutta hallitaan.
3. Kiinteistöjen käyttötarpeet ja käyttöaste. Kiinteistöstrategiassa tulisi huomioida kunnan kiinteistöjen käyttötarpeet ja käyttöaste, jotta voidaan arvioida, miten niitä voidaan käyttää mahdollisimman tehokkaasti.
4. Toimintaympäristön muutokset. Kiinteistöstrategiassa tulisi huomioida toimintaympäristö ja sen mahdolliset muutokset, mm. väestöennusteet.
5. Yhteistyö ja vuorovaikutus. Kiinteistöstrategiassa tulisi huomioida kiinteistöjen hallinnassa ja ylläpidossa tarvittava yhteistyö ja vuorovaikutus eri sidosryhmien kanssa, kuten kiinteistöjen käyttäjien, asukkaiden ja muiden viranomaisten kanssa. Näin varmistetaan, että kiinteistöstrategia on toteutettavissa ja että kaikki asianosaiset voivat osallistua sen kehittämiseen ja toteuttamiseen. Ylläpito-, rakennus- ja korjaushankkeiden eri salkkuihin sijoitettujen kohteiden ylläpidon perusperiaatteet tulisi kirjata kiinteistöstrategiaan.
6. Kiinteistöstrategian toteutumista tulisi seurata sen voimassaoloaikana ja päivittää tarvittaessa riittävän usein.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Leskinen Rainer

Päätösehdotus:

Kunnanhallitus päättää, että:

1. käynnistää kiinteistöstrategiatyön yllä kirjattujen tavoitteiden mukaisesti;
2. antaa konserniyhtiöille omistajaohjauksena kiinteistöstrategiatyöhön osallistumisvelvollisuuden;
3. perustaa kiinteistöstrategian laadintaan ohjausryhmän, johon nimeää 2-3 luottamushenkilöä sekä
4. valtuuttaa kunnanjohtajan nimeämään toimialojen edustajat strategian ohjausryhmään.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Kunnanhallitus nimesi kiinteistöstrategian ohjausryhmään päätösehdotuksen kohdan 3 mukaisesti luottamushenkilöedustajiksi Mikko Lappalaisen, Eemeli Lemisen ja Roope Lyytikäisen.

KHALL 23.09.2024 § 251

Valmistelija

Tekninen päällikkö Janne Hämäläinen, p. 050 412 6598 ja hallintojohtaja (vt.) Jarkko Sanisalo, p. 040 674 3467

Kiinteistöstrategiatyöryhmä on kokoontunut yhteensä 6 kertaa, ja kuullut monipuolisesti eri asiantuntijatahoja työnsä tukena. Kiinteistöstrategian muodostamisen pohjaksi teetettiin valikoiduista rakennuksista tekniset kuntoarviot ja PTS:a tukevat selvitykset. Arviot tuotti julkisen hankintakilpailutuksen perusteella Sweco Finland Oy.

Kiinteistöstrategian tarkoituksena on raamittaa ja linjata Rantasalmen kunnan kiinteistöjen käyttöön ja kehitykseen keskeiset suuntaviivat. Huomion arvoista on, ettei kunta päätä sosiaali- ja terveystalouden palvelujen järjestämisestä eikä niihin liittyvien palvelutuotantotilojen sijainnista tai tilojen käytöstä. Sote-kiinteistöt tulee viimeistään siirtymäsäännöksen päätyttyä yhtiöittää omaksi yhtiökseen.

Kiinteistöstrategialuonnokseen pyydettiin lausuntoja 17.9.2024 mennessä 14 kpl.

Kiinteistöstrategialuonnoksesta saapuneet lausunnot:

- Hyvinvonti- ja sivistyslautakunnan lausunto 17.9.2024

- Teknisen ja ympäristölautakunnan lausunto 17.9.2024
- Tarkastuslautakunnan lausunto 17.9.2024
- Savonlinnan kaupungin tilapalvelujen lausunto 12.9.2024
- Etelä-Savon hyvinvointialue Eloisan lausunto 17.9.2024
- Suomen Terveystalo Oy:n lausunto 17.9.2024
- Kunnan vanhus- ja vammaisneuvoston lausunto 12.9.2024
- Lukion oppilaskunnan lausunto 16.9.2024

Lausuntopalautteeseen perustuen kiinteistöstrategiaa on täydennetty rakennusten kerrosalaesityksen osalta.

Työryhmä on päättänyt ehdottamaan, että kiinteistöstrategiasta käytetään nimitystä kiinteistöohjelma, koska ohjelma on alisteinen kunnan varsinaiselle strategialle, kuntastrategialle.

Esittelijä Kunnanjohtaja Rainer Leskinen

Päätösehdotus: Kunnanhallitus:
 1) toteaa huomioiduksi saapuneet lausunnot;
 2) päättää hyväksyä liitteenä olevan kiinteistöohjelman; ja
 3) esittää kiinteistöohjelman kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös: Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Satu Vihavainen poistui kokouksesta tämän asiakohdan käsittelyn aikana klo 19:48.

KVALT 07.10.2024 § 80
 293/02.07.00/2023

Valmistelija Tekninen päällikkö Janne Hämäläinen, p. 050 412 6598 ja
 hallintojohtaja (vt.) Jarkko Sanisalo, p. 040 674 3467

Liitteenä kiinteistöohjelma 2024-2034

Päätösehdotus: Kunnanvaltuusto hyväksyy kiinteistöohjelman 2024 -2034.

Päätös: Valtuusto hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.
