



KEURUUN KAUPUNKI

KEURUUN KAUPUNGIN KIINTEISTÖOHJELMA

2021 - 2024

Tekninen lautakunta: ____ / ____ . 2021 ____ §
Kaupunginhallitus: ____ / ____ . 2021 ____ §
Valtuusto: ____ / ____ . 2021 ____ §

SISÄLLYSLUETTELO

SISÄLLYSLUETTELO	2
1 JOHDANTO.....	3
2 VISIOT	4
2.1 TOIMITILOJEN HALLINNOIJAN VISIO	4
2.2 OMISTAJAN, HENKILÖSTÖN, VUOKRALAISEN JA ASIAKKAAN NÄKÖKULMAT.....	4
3 KIINTEISTÖHALLINNON TOIMINTAMALLI	5
3.1 TEKNISTEN PALVELUIDEN TEHTÄVÄT	5
3.1.1 Tilapalvelu.....	5
3.1.2 Tukipalvelut.....	6
3.1.3 Rakennuttaminen ja suunnittelu	6
4 KAUPUNGIN OMISTUKSESSA OLEVAT RAKENNUKSET	7
4.1 KIINTEISTÖMASSAN JÄLLEENHANKINTA-ARVO.....	8
4.2 KIINTEISTÖMASSAN TEKNINEN ARVO	8
4.3 KIINTEISTÖMASSAN KORJAUSVELKA	9
4.4 TILOJEN TEHOKKAAN KÄYTÖN TURVAAMINEN	9
4.5 TILOJEN VUOKRIEN MÄÄRÄYTYMINEN	10
4.5.1 Pääomavuokrat	10
4.5.2 Ylläpitoavuokrat	10
4.6 TILOJEN SALKUTTAMINEN	11
4.6.1 Toimenpidesalkku.....	11
4.6.2 Kuntoluokkasalkku	13
4.6.3 Ylläpitosalkku	15
5 TILOJEN HANKINNAN PERIAATTEET	17
5.1 RAKENTAMINEN	17
5.1.1 Suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden valinta	17
5.1.2 Energiatehokkuus.....	17
5.2 VUOKRAUS	17
5.3 OSTAMINEN	18
6. INVESTOINTIEN RAHOITUS	18
6.1 RAHOITUSVAIHTOEHDOT	18
7 VAKUUTTAMINEN.....	19
8 KORJAUSVELAN HALLINTA	19
9 KIINTEISTÖOHJELMAN PÄIVITTÄMINEN	19
LIITTEET	20
Liite 1. Toimenpidesalkku 2021 – 2024.....	20
Liite 2. Kuntoluokkasalkku 2021 – 2024	24
Liite 3. Ylläpitosalkku 2021 – 2024.....	25

1 JOHDANTO

Keuruun kaupunginhallitus on päätöksellään 339 § 18.12.2013 tehnyt linjaukset asunto- ja Kiinteistöohjelmien laatimiseksi. Asunto-ohjelma 2015 – 2020 on hyväksytty kaupunginhallituksen päätöksellä 330 § 17.12.2014 ja Kiinteistöohjelmasta 2015 – 2020 on hyväksytty kaupunginhallituksen päätöksellä 50 § 16.2.2015 periaatteet ja tavoitteet ja rakennuskohtaiset ratkaisut tehdään päätöksen mukaisesti erikseen.

Tämän Kiinteistöohjelman tarkoituksena on osoittaa kaupungin tilapalvelun hallinnoimien tilojen tilaluokitukset ja toimenpiteet ohjelmakaudella 2020 - 2023. Ohjelma toimii kyseisen ajanjaksona toimintaohjeena kiinteistöjen hallintaan, hankintaan, ylläpitoon, saneeraamiseen sekä purkamiseen. Kiinteistöohjelma on valtuustokausittain päivittyvä asiakirja.

Kiinteistöohjelma tukee osayleiskaavoitusta ja asemakaavoitusta kaupungin palveluverkon sijoittumisen ja laajuustarpeen määrittämisen osana. Kiinteistöohjelma on laadittu Keuruun kaupungin teknisten palveluiden omana työnä kuullen kaupungin muita hallintokuntia.

Kiinteistöohjelman pohjalta laaditaan vuosittain investointisuunnitelma sekä perusparannus-, peruskorjaus- ja kunnossapitosuunnitelmat. Myytäväksi tai ostettaviksi esitetyt rakennukset ja kiinteistöt tuodaan erikseen kaupunginhallituksen päätettäväksi.

Keuruun kaupungin tekniset palvelut on kartoittanut kaupungin hallintokuntien tilatarpeet suunnittelukaudella 2021 – 2024. Tulosalueiden johtajat ovat käyneet tilatarpeensa läpi teknisen johtajan kanssa.

Hallintokuntien näkemysten toteuttamismahdollisuus ja toteuttamisaikataulu suunnittelukaudella on arvioitu palveluiden tuottamisen tai -järjestämisen näkökulmasta. Taloudellisessa tarkastelussa on huomioitu myös ennusteet käyttötalouden tulo- ja menokehityksestä suunnittelukaudella kaupungin kiinteistömässä hallinnan ja ylläpidon näkökulmasta. Varsinainen toimenpideohjelma on laadittu teknisten palveluiden toimesta.

2 VISIOT

2.1 Toimitilojen hallinnoijan visio

Keuruun kaupungin tekniset palvelut on luotettava ja yhteistyökykyinen toimitilojen suunnittelija, rakennuttaja ja ylläpitäjä. Teknisten palveluiden Tilapalvelun vuokraamat tilat soveltuvat käyttötarkoitukseensa. Kiinteistöt ovat turvallisia, terveellisiä ja taloudellisia käyttää. Tilapalvelu järjestää kiinteistöt kaupungin muille hallintokunnille asiakaslähtöisen suunnittelun kautta palveluverkon kokonaistaloudellisuus huomioiden.

2.2 Omistajan, henkilöstön, vuokralaisen ja asiakkaan näkökulmat

Omistajan näkökulma

- Julkisten rakennusten arvon säilyminen käytettävien rakennusten osalta
- Energiatehokkuuden lisääminen ja käyttökustannusten optimointi rakennuksen koko elinkaaren ajan
- Tilojen ja palveluiden kokonaisedullinen määrä ja laatu
- Tilojen mahdollisimman korkea käyttöaste

Henkilöstön näkökulma

- Tilat soveltuvat käyttötarkoitukseensa
- Toimintaympäristö on virikkeellinen ja työssä jaksamista tukeva
- Tilat ovat terveellisiä ja turvallisia käyttää

Vuokralaisen näkökulma

- Tilat vastaavat käyttötarkoitustaan
- Tilojen ylläpitotaso on pääkäyttötarkoituksen mukainen
- Vuokran määräytymisperusteet ovat avoimia ja läpinäkyviä.
- Tilojen käytön taloudellisuus

Asiakkaan näkökulma

- Kunnallisten palveluiden saavutettavuus
- Esteetön toimintaympäristö
- Palvelun kustannustehokkuus veronmaksajalle
- Kiinteistö ulkoalueineen on houkutteleva ja asiointi ja käyttö turvallista

3 KIINTEISTÖHALLINNON TOIMINTAMALLI

3.1 Teknisten palveluiden tehtävät

Teknisten palveluiden tehtävänä kiinteistöjen hallinnan näkökulmasta on

1. Kaupungin hallintokuntien ja mahdollisten ulkopuolisten vuokralaisten tilantarpeiden tyydyttäminen järjestämällä toiminnalle tarkoituksenmukaiset tilat
2. Kaupungin omistamiin toimitiloihin tarvittavien teknisten tuki- ja käyttäjäpalveluiden järjestäminen
3. Tarvittavien tilojen hankkiminen, rakennuttaminen, luovutus, myynti ja purkaminen
4. Kaupungin omistamien kiinteistöjen ylläpito ja kehittäminen
5. Tilankäytön asiantuntijana toimiminen

3.1.1 Tilapalvelu

Tilapalvelu -tulosyksikön vastuulla on kaupungin omistaman rakennuskannan kunnosta huolehtiminen ja kunnossapidon ohjelmointi. Tulosyksikkö vastaa toimitilojen käyttäjäpalveluiden (mm. lämmitys, sähkö, vesi- ja jätehuolto) järjestämisestä ja kiinteistönhoitotehtävistä. Tulosyksikön toiminnan tavoitteena on tarjota vuokralaisilleen terveelliset ja turvalliset kiinteistöt pitämällä ne käyttökelpoisessa kunnossa.

Kiinteistöjen arvon säilyttämiseksi tulosyksikkö järjestää ja tuottaa kiinteistönhoito- ja kunnossapitopalveluita ennakkoivasti. Kiinteistönhoidon peruseriaatteena on hoitaa kiinteistöjen talotekniikan ylläpito yksikön oman henkilöstön toimesta mahdollisuuksien mukaan. Rakennusten laajemmat vuosikorjaustyöt ostetaan ulkopuolisilta kilpailutetuilta urakoitsijoilta. Tilapalvelu –tulosyksikön esimiehenä toimii kiinteistöpäällikkö.

Tulosyksikön tehtäviin kuuluu:

1. Toimitilojen kiinteistönhoitopalvelut muodostuen talotekniikan ja kiinteistöjen piha-alueiden hoidosta ja käyttäjäpalveluista
2. Toimitilojen jatkuvat kiinteistönhoitoon liittyvät kunnossapitotyöt
3. Talotekniikan rakennuskohtaiset asiantuntijatehtävät, kiinteistöpäivystys sekä erityislaitteiden hoito, energiatehokkuuden ylläpito ja parantaminen
4. Toimitilojen vuokraaminen kaupungin hallintokuntien käyttöön omien ja ulkoa vuokrattujen tilojen osalta
5. Toimitilojen vuokraaminen ulkopuoliseen käyttöön omien tilojen osalta

Tulosityksikön päällikön tehtävänä kiinteistöjen hallinnan näkökulmasta on

1. Johtaa, suunnitella ja kehittää tulosityksikön toimintaa yhdessä henkilöstön kanssa ja vastata tekniselle johtajalle tulosityksikölle asetettujen toiminnallisten, taloudellisten ja laadullisten tavoitteiden saavuttamisesta
2. Vastata tulosityksikölle kuuluvien asioiden valmistelusta tekniselle lautakunnalle / kaupunginhallitukselle ja päätösten täytäntöönpanosta yhteistyössä teknisen johtajan kanssa
3. Valmistella tulosityksikön toimintasuunnitelma ja talousarvio
4. Vastata tulosityksikön talousarvion ja sitovien tavoitteiden toteutumisesta ja toiminnan raportoinnista tekniselle johtajalle
5. Vastata tulosityksikön toimialaan kuuluvien hankinta- ja vuokrasopimusten valmistelusta ja valvoa sopimusten noudattamista
6. Vastata, että tulosityksikön vastuulla olevaa kiinteää ja irtainta omaisuutta hoidetaan huolellisesti ja käytetään tarkoituksenmukaisesti
7. Vastata tulosityksikön henkilöstön osaamisesta ja koulutuksesta, työhyvinvoinnista ja työturvallisuudesta

3.1.2 Tukipalvelut

Tukipalvelut –tulosityksikkö tuottaa kaupungin toimintapisteissä siivous- ja ruokapalvelut, pois lukien kyläkoulut, joiden ruokapalveluista ja osin siivouksesta vastaa sivistysyksikön henkilökunta. Tukipalveluiden siivouspalvelut ovat merkittävä osa toimitilojen kunnossapitoa. Oikeat työvälineet ja siivousmenetelmät lisäävät merkittävästi toimitilojen käyttöikää ja käyttömukavuutta. Tukipalvelut –tulosityksikön esimiehenä toimii palvelupäällikkö.

3.1.3 Rakennuttaminen ja suunnittelu

Teknisten palveluiden johto -tulosityksikkö ohjaa uusien tilojen sekä muutosrakennuskohteiden suunnittelua yhteistyössä Tilapalvelun, Tukipalveluiden ja käyttäjien edustajien kanssa. Toimitilojen uudisrakentamisen, laajennusten, peruskorjaus- ja muutostöiden rakennuttajatehtävien tavoitteena on tilojen käytettävyyden ja kokonaistaloudellisuuden koko rakennuksen elinkaaren ajan. Rakennuttaminen käsittää hankesuunnittelun - ja toteutussuunnittelun ohjaamisen kohdekohtaisesti sovittavassa laajuudessa, rakentamisen valmistelun ja tarvittavien viranomaislupien hakemisen sekä rakennuttajavalvonnan. Investointien toteutuksessa noudatetaan valtuuston hyväksymän investointiohjelman raameja. Suunnittelu- ja rakennuttamispalveluiden käytännön toteutus ostetaan tarvittaessa ulkopuolisilta asiantuntijoilta. Tulosityksikköä johtaa tekninen johtaja.

4 KAUPUNGIN OMISTUKSESSA OLEVAT RAKENNUKSET

Tilapalvelu tarjoaa kaupungin palvelutoiminnoille tarkoituksenmukaiset, käyttökustannuksiltaan taloudelliset, energiatehokkuudeltaan hyvät, turvalliset ja terveelliset kiinteistöt. Kaupungin toiminnot pyritään ensisijaisesti sijoittamaan käyttötarkoitukseen soveltuviin kaupungin jo omistamiin tiloihin. Tilojen hankinnan periaatteet käydään tarkemmin läpi luvussa 5.

Palvelutoimintojen tilantarveselvityksissä ja hallintokuntien laatimissa Kiinteistöesityksissä sekä hankesuunnitelmissa tavoitteena on oltava kaupungin olemassa olevan tilaomaisuuden mahdollisimman tehokas käyttö ja vasta sen jälkeen olemassa olevien tilojen laajennus- ja uudisrakentamisvaihtoehto tai ulkopuolinen vuokraus. Tilapalvelu ohjaa ja valvoo hankkeiden suunnittelua hallinnoijan näkökulmasta tavoitteenaan mahdollisimman toimivat, taloudelliset, tarkoituksenmukaiset ja laajuudeltaan riittävät tilat.

Kaupunginhallitus on hyväksyessään Kiinteistöohjelman periaatteet ja tavoitteet 50 § 16.2.2015 päättänyt jakaa Keuruun kaupunkikonsernin rakennukset kolmeen luokkaan:

1. Palvelurakennukset:

Keuruun kaupungin Tilapalvelu hallinnoi vuoden 2020 lopussa 63 palvelurakennusta, joiden yhteenlaskettu kokonaisala on noin 85 500 m² ja tilavuus noin 342 600 m³. Palvelurakennuksien toiminta on joko kaupungin omaa tai muuta kuntaorganisaation toimintaa.

2. Asuinrakennukset

Keuruun kaupungin Tilapalvelu ei hallinnoi asuinrakennuksia. Keuruun Vuokra-asunnot liikelaitos tuottaa asuinrakennusten hallinnointipalvelut.

3 Liike- / teollisuusrakennukset

Keuruun kaupungin Tilapalvelu hankkii Keuruun kaupungin taseessa olevien liike- ja teollisuusrakennusten hallinnointipalvelut Keuruun Toimitilat Oy:ltä. Vuoden 2020 lopussa ko. rakennuksia oli yhteensä 3 kappaletta, pinta-alaltaan noin 2 075 m².

4.1 Kiinteistömassan jälleenhankinta-arvo

Keuruun kaupunkikonsernin omistamien rakennusten jälleenhankinta-arvo on yhteensä noin 196 M €. Jälleenhankinta-arvolla tarkoitetaan hintaa, jonka uusi vastaavan kokoinen ja vastaavaan käyttötarkoitukseen tehtävä rakennus maksaisi tarkasteluhetken hintatasossa. Tarkasteluhetkenä on käytetty vuoden 2020 hintatasoa.

JH_{arvo}
 $k\text{-m}^2$
 $€/k\text{-m}^2$

Jälleenhankinta-arvo
Kerrosneliömetrit
Kerrosneliömetrin hinta tarkasteluhetken hintatasossa

$$JH_{arvo} = k\text{-m}^2 * €/k\text{-m}^2$$

4.2 Kiinteistömassan tekninen arvo

Keuruun kaupungin omistaman rakennusomaisuuden tekninen arvo vuoden 2020 tasossa on noin 104, 7 M €.

Rakennuksen tekninen arvo koostuu kuluvaista osasta ja kulumattomasta osasta. Kulumattomina osina on laskennassa pidetty 30 % rakennuksen kerrosalasta. Kulumaton osa koostuu mm. perustuksista ja kantavista rakenteista sekä muista kulumattomiksi katsottavista rakenneosista. Kuluva osa 70 % on teknisessä laskennassa se osa, johon kohdistuu rakennuksen käyttöiän mukainen laskennallinen poisto.

Rakennuksen tekninen arvo ilman korjausten vaikutusta on laskennallisesti 30 % jälleenhankinta-arvosta, kun rakennuksen ikä on suurempi tai yhtä suuri kuin rakennuksen laskennallinen käyttöikä.

Rakennuksen tekninen arvo ilman korjausten vaikutusta on laskennallisesti kulumattoman osan ja kuluvan osan tarkasteluhetken jäljellä olevan arvon summa, kun rakennuksen ikä on pienempi kuin rakennuksen laskennallinen käyttöikä. Kuluvaan osaan, 70 prosenttia jälleenhankinta-arvosta, kohdistuu rakennuksen käyttöiän aikainen poisto. Poisto on laskelmissa huomioitu vuosittaisena 1,75 % arvonalenemana kokonaisarvosta.

Rakennukseen kohdistuneet peruskorjaukset ja varustuksen parantamiset on huomioitu rakennuksen kuluvaan osaan kohdistuneina.

Rakennuksen lopullinen tekninen arvo on varsinaisen rakennuksen teknisen arvon ja siihen kohdistuneiden korjausten teknisten arvojen summa.

$$TNA_{rakennus} = (\text{kuluva osa} + \text{kulumaton osa}) * JH_{arvo} + (\sum TNA_{korjaus} - \text{korjausten laskennalliset poistot})$$

4.3 Kiinteistömassan korjausvelka

Korjausvelkaa syntyy, kun rakennuksiin ei ole investoitu riittävästi. Tietyn kulumisen jälkeen se näkyy kasvaneena perusparannustarpeena kaikkien rakennusten osalta. Keskeisimmät korjausvelkaan ja perusparannustarpeeseen vaikuttavat tekijät ovat:

1. Rakennusten kuluminen
2. Rakennuksiin kohdistuneet investoinnit ja suurimmat kunnossapitotyöt
3. Rakennusten myynnit ja purut
4. Rakentamisen kustannustason muutos

Korjausvelka kuvaa määritelmällisesti sitä, kuinka paljon koko kaupungin omistamien rakennusten rakennusmassan ylläpitoinvestoinneista on tingitty rahaa, jotta ne olisivat fyysisesti nykyhetken käyttöä vastaavassa kunnossa. Keuruun kaupungin omistamien rakennusten laskennallinen korjausvelka ilman rakennusmassaan vuosittain käytettyä keskimääräistä investointitasoa vuoden 2020 arvojen mukaan on noin 24 M €. Kun huomioidaan koko rakennusmassaan vuosittain tehty ei peruskorjaustasoiset kunnossapitoinvestoinnit, niin korjausvelan laskennallinen investointikorjattu määrä vuoden 2020 lopussa on noin 14,1 M €.

Tavoitteellisena tasona rakennusta peruskorjattaessa ei laskelmissa pidetä 100 %:n kuntoa, jossa rakennus joka päivä vastaisi uuden vastaavan rakennuksen kuntoa. Hyväksyttävänä tasona voidaan pitää noin 75 %:n tasoa, jolloin kulumisen ei vielä oleellisesti haittaa käyttöä. Tällöin tila palvelee käyttötarkoitustaan lievästä vanhanaikaisuudesta huolimatta. Rakennuksen kunnan laskiessa alle 75 %:n tason, syntyy korjausvelkaa.

$JH_{\text{arvo 75\%}}$

75 % rakennuksen jälleenhankinta-arvosta

$$\text{Korjausvelka} = JH_{\text{arvo 75\%}} - TNA_{\text{rakennus}}$$

4.4 Tilojen tehokkaan käytön turvaaminen

Omassa käytössä olevien rakennusten kunto turvataan niin, että oma toiminta voi jatkua niissä optimaalisella tasolla. Rakennuksissa tehdään muutos- ja korjaustöitä siten, että rakennusten muunneltavuus eri käyttötarkoituksiin mahdollistuu elinkaaritaloudelliset näkökulmat huomioiden. Uudis- ja korjausrakentamisessa huomioidaan energiataloudelliset ratkaisut, yhteensopivien toimintojen keskittäminen samoihin tiloihin, heijastevaikutukset tukitoimintojen kustannuksiin ja työympäristön viihtyvyyden ja tehokkuuden parantamiseen tähtäävät näkökulmat.

Kaupungin ydintoimintoihin keskittyttäessä tilojen tarve tulee tulevaisuudessa vähenemään kaupungin tällä hetkellä omistamasta rakennuskannasta. Nyt vajaakäytöllä olevaa rakennusmassaa pyritään hyödyntämään joko sijoittamalla niihin ulkoisilta toimijoilta vuokratuissa toimitiloissa sijaitsevia kaupungin toimintoja tai niistä luovutaan joko myymällä tai purkamalla.

Tilat, joiden sijainti tai laatu ei palvele kustannustehokkaasti ja toiminnan kannalta riittävän laadukkaasti käyttötarkoitustaan muutetaan toiseen, toiminnalle paremmin soveltuvaan käyttötarkoitukseen tai ko. kiinteistöistä luovutaan. Uudisrakentamisen tarve harkitaan toiminnallisuus, taloudellisuus ja tarkoituksenmukaisuus huomioiden.

4.5 Tilojen vuokrien määräytyminen

Tilapalvelu perii kaupungin muilta hallintokunnilta tilojen käytöstä sisäistä vuokraa ja ulkopuolisilta käyttäjiltä ulkoista vuokraa. Vuokra koostuu pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta ja maanvuokrasta.

4.5.1 Pääomavuokrat

Pääomavuokralla katetaan rakennukseen kohdistuneet investoinnit. Investointisumma poistetaan tasapoistolla ilman korkoa. Tilapalvelu perii poistosumman tilaa käyttävältä hallintokunnalta tai ulkopuoliselta käyttäjältä pääomavuokrana. Kaupungin omistamien ja tilapalvelun hallinnoimien rakennusten poistot vuoden 2020 lopussa olivat noin 1,7 M €.

4.5.2 Ylläpitovuokrat

Ylläpitovuokrat muodostuvat tilojen lämmityksestä, sähköstä, vedestä, jätevedestä, jätehuollosta, vakuutuksista, kiinteistönhoidosta, ulkoalueiden hoidosta, siivouksesta, koneiden ja laitteiden huoltosopimuksista ja hallintomaksuista. Vuoden 2020 ylläpitovuokrien kokonaismäärä ilman hallintokuluja oli noin 4, 1 M €.

4.6 Tilojen salkuttaminen

4.6.1 Toimenpidesalkku

Keuruun kaupungin omistamien ja Tilapalvelun hallinnoimien rakennuksien tavoitetilä Kiinteistöohjelman tarkasteluajanjaksolla ratkaistaan tilasalkutuksen avulla. Toimenpidesalkussa rakennukset jaetaan suunnitelmakaudella kaupungin tahtotilan mukaisesti eri luokkiin. Kaupungin omistama rakennus voidaan tarkasteluajanjaksolla ylläpitää nykyisessä käyttötarkoituksessaan, myydä, vuokrata tai purkaa. Vuokrattujen kohteiden osalta vuokrausta voidaan joko jatkaa tai luopua siitä. Toimenpidesalkun luokitukset ovat siis seuraavat:

Y	Ylläpidetään nykyisessä käytössä
M	Myydään / vuokrataan
P	Puretaan
H	Vuokrataan hyvinvointialueelle 2023
S	Selvitys jatkokäytöstä

YLLÄPITOSALKUN KOHTEET (2021-2024):

- Aurinkolinna
- Einari Vuorelan koulu
- Haapamäen päiväkot
- Haapamäen urheilukentän huoltorakennus
- Haapamäen yhteiskoulu
- Keuruun pallokentän huoltorakennus
- Keuruun urheilukentän huoltorakennus
- Keuruun yläaste – lukio
- Kimara
- Kipinä
- Kivikoulu
- Lapinsalmen uimalan huoltorakennus
- Nyyssänniemen leirintäalueen rakennukset
- Pääkirjasto
- Teletalo + varasto
- Uimahalli
- Varastokeskus

MYYDÄÄN / VUOKRATAAN –SALKUN KOHTEET (2021-2024)

- Oppilasasuntola I
- Oppilasasuntola II
- Koy Lapinmäentie 7
- Pihlajaveden kotiseutumuseo



KEURUUN KAUPUNKI

PURETAAN –SALKUN KOHTEET (2021-2024):

- Haapamäen vanha alakoulu
- TK päiväkeskusrakennus

VUOKRATAAN HYVINVOINTIALUEELLE 2023:

- Haapamäen palotalli
- Haapamäen palvelutalo Metsätähti
- Keuruun terveyskeskus
- Lehtiniemi
- Navikka
- Keuruun paloasema
- Palvelutalo Seiponranta
- Pav –asuntola Neliapila
- Pihlajaveden palotalli
- Runokulma

SELVITYS JATKOKÄYTÖSTÄ –SALKUN KOHTEET (2021-2024):

- Aromaan koulurakennus
- Haapamäki opettajien asunnot
- Kaupungintalo
- Kivelän koulu
- Lapin päiväkot
- Liljala
- Linja-autoasema
- Maastoliikuntakeskuksen rakennukset
- Pihlajaveden koulu
- Pohjoislahden kirjasto
- Santun talo
- Seipon päiväkot
- Siipirataslaiva Elias Lönnrot
- Takasen talo
- Tikkala
- Tiusalan mylly

4.6.2 Kuntoluokkasalkku

Kullekin rakennukselle määritetään kuntoluokitus, joka kuvaa rakennuksen tämän hetkistä korjaustarvetta.

Kuntoluokat ovat:

5	Uusi, kunto erinomainen (> 90 %)
4	Hyväkuntoinen, korjaustarve > 15 v (75 – 89 %)
3	Kunto tyydyttävä, korjaustarve 9 – 15 v (60 – 74 %)
2	Kunto välttävä, korjaustarve 4 – 8 v (50 – 59 %)
1	Kunto huono tai purkukuntoinen, teknisesti vanhentunut, korjaustarve 0 – 3 vuotta (< 50 %)

KUNTOLUOKKA 5 (2020):

- Aurinkolinna
- Einari Vuorelan koulu
- Haapamäen yhteiskoulu
- Kivikoulu
- Runokulma
- Seipon päiväkot

KUNTOLUOKKA 4 (2020):

- Kimara
- Maastoliikuntakeskus, keskusrakennus
- Palvelutalo Seiponranta
- Uimahalli

KUNTOLUOKKA 3 (2020):

- Keuruun terveyskeskus
- Keuruun yläaste – lukio
- Kipinä
- Kivelän ala-aste
- Lapin päiväkot
- Lapinsalmen uimalan huoltorakennus
- Maastoliikuntakeskus, huoltorakennus
- Maastoliikuntakeskus, kahvilarakennus
- Pav –asuntola Neliapila
- Pääkirjasto

KUNTOLUOKKA 2 (2020):

- Haapamäen palvelutalo Metsätähti
- Oppilasasuntola II
- Paloasema
- Pihlajaveden palotalli
- Teletalo

KUNTOLUOKKA 1 (2020):

- Aromaan koulu
- Haapamäen palotalli
- Haapamäen päiväkot
- Haapamäen urheilukentän huoltorakennus
- Haapamäen vanha alakoulu
- Haapamäki opettajien asunnot
- Kaupungintalo
- Keuruun urheilukentän huoltorakennus
- Lehtiniemi
- Liljala
- Linja-autoasema
- Navikka
- Nyyssänniemi Liukonpirtti
- Oppilasasuntola I
- Pihlajaveden koulu
- Pohjoislahden koulu
- Pohjoislahden koulun kirjastorakennus
- Santun talo
- Siipiraslaiva Elias Lönnrot
- Takasen talo
- Tikkala
- Tiusalan mylly
- TK päiväkeskusrakennus
- Varastokeskus

4.6.3 Ylläpitosalkku

Jokaiselle kaupungin omistamalle rakennukselle muodostuu tavoite, jota toteutetaan pitkällä aikavälillä. Ylläpitosalkussa on 4 –portainen luokitus, jossa korkeimman tason rakennukset pidetään kunnossa ja niiden arvoa parannetaan. Heikoimman ylläpitotason rakennuksiin tehdään vain turvallisuuden vaatimat korjaukset.

Ylläpitoluokitus on:

3	Tilat pidetään kunnossa ja arvoa parannetaan perusparannuksilla ja vuosikorjauksilla
2	Tilat pidetään viranomaisvaatimusten mukaisessa kunnossa, välttämättömät kunnossapitotoimenpiteet suoritetaan
1	Rakennuksia ei kunnosteta, vain turvallisuusvaatimukset täytetään
0	Purkukuntoinen, rakennusta ei kannata korjata

YLLÄPITOLUOKKA 3 (2021-2024):

- Aurinkolinna
- Einari Vuorelan koulu
- Haapamäen palvelutalo Metsätähti
- Haapamäen yhteiskoulu
- Keuruun paloasema
- Keuruun terveyskeskus
- Keuruun yläaste – lukio
- Kimara
- Kipinä
- Kivelän ala-aste
- Kivikoulu
- Lehtiniemi
- Maastoliikuntakeskus, keskusrakennus
- Navikka
- Palvelutalo Seiponranta
- Pohjoislahden koulu
- Pääkirjasto
- Runokulma
- Seipon päiväkot
- Uimahalli

YLLÄPITOLUOKKA 2 (2021-2024):

- Haapamäen päiväkot
- Haapamäen urheilukentän huoltorakennus
- Keuruun pallokentän huoltorakennus
- Keuruun urheilukentän huoltorakennus
- Lapin päiväkot
- Lapinsalmen uimalan huoltorakennus
- Maastoliikuntakeskus, huoltorakennus
- Maastoliikuntakeskus, kahvilarakennus
- Nyyssänniemen leirintäalueen rakennukset
- Oppilasasuntola I
- Pav –asuntola Neliapila
- Pihlajaveden ala-aste
- Siipirataslaiva Elias Lönnrot
- Varastokeskus

YLLÄPITOLUOKKA 1 (2021-2024):

- Aromaan koulurakennus
- Haapamäen palotalli
- Haapamäki opettajien asunnot
- Kaupungintalo
- Liljala
- Linja-autoasema
- Pihlajaveden kotiseutumuseo
- Pihlajaveden palotalli
- Pohjoislahden koulun kirjasto
- Santun talo
- Takasen talo
- Teletalo + varasto
- Tikkala

YLLÄPITOLUOKKA 0 (2021-2024):

- Haapamäen vanha alakoulu
- Tiusalan mylly
- TK päiväkeskusrakennus

5 TILOJEN HANKINNAN PERIAATTEET

5.1 Rakentaminen

Uudisrakentamisinvestointeja voidaan tehdä silloin, kun niillä voidaan pienentää kaupungin rakennuskantaan kohdistuvia käyttökustannuksia, vastata uuteen tai muuttuneeseen pitkävaikutteiseen palvelurakennustarpeeseen tai korvata purkukuntoinen, edelleen käyttäjälle tarpeellinen rakennus. Investointiesityksiin liitetään laskelmat investoinnin käyttökustannus- ja tuottavuusvaikutuksista sekä rakennusta käyttävän hallintokaupungin käyttölaskelmat ja muut perustelut, kuten esim. palvelun laatuun liittyvät perustelut.

5.1.1 Suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden valinta

Suunnittelu- ja konsulttitehtävät sekä rakennusurakat kilpailutetaan julkisten hankintojen hankintaohjeiden ja muun lainsäädännön mukaisesti. Kaupungin hankinnoissa hankintaperusteena on ensisijaisesti kokonaistaloudellinen edullisuus, joissa tarjoushinnan osuus on hankkeen ominaisuuksista riippuen 60 – 100 %. Kilpailutuksen suorittava teknisten palveluiden rakennuttamisyksikkö harkitsee hankintaperusteen ja kokonaistaloudellisesti edullisimman hinnan ja laatutekijöiden painotuksen tapauskohtaisesti teknisen lautakunnan tai kaupunginhallituksen ohjeistuksen mukaisesti. Tarjouskilpailut ilmoitetaan hankinnan suuruuden vaatiessa julkisten hankintojen HILMA – kanavalla, osoitteessa www.hankintailmoitukset.fi. Pienemmissä rakennuttamishankkeissa noudatetaan Keuruun kaupungin pienhankintaohjetta.

5.1.2 Energiategokkuus

Uudisrakennushankkeissa pyritään kulloinkin voimassa olevien rakennusmääräysten edellyttämää tasoa parempaan energiategokkuuteen, mikäli se on hankkeen kokonaisinvestointikustannusten valossa perusteltua. Rakennusten korjaushankkeissa pyritään kyseessä olevan kiinteistön energiategokkuutta parantamaan aina, kun se on kiinteistötaloudellisesti järkevää ja kustannustehokkaasti toteutettavissa.

5.2 Vuokraus

Teknisten palveluiden Tilapalvelu vuokraa ulkopuolisia tiloja kaupungin toimialojen tarpeeseen, kun omia käyttötarkoitukseen soveltuvia tiloja ei ole osoittaa. Ennen pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin sitoutumista laaditaan vertailulaskelma vastaavien tilojen toteuttamisesta kaupungin omaan taseeseen. Päättävöitteena on kaupungin oman palvelutuotannon

perustoimintojen, kuten opetustoimintojen, sijoittuminen kaupungin omistamiin rakennuksiin.

5.3 Ostaminen

Keuruun kaupunki ostaa palvelutarpeen tyydyttämiseksi tiloja silloin, kun ne ovat käyttötarkoitukseen hyvin soveltuvia, niiden energiatehokkuus on hyvä ja niiden hankkiminen ja ylläpito tulee edullisemmaksi, kuin vastaavien uudistilojen rakentaminen, olemassa olevien tilojen käyttötarkoituksen muuttaminen ja/ tai olemassa olevien rakennusten peruskorjaus uuteen käyttötarkoitukseen. Tilojen ostopäätöksessä huomioidaan tilojen sijainti olemassa olevaan palveluverkkoon sekä palveluverkon tavoitetilaa nähden.

6. INVESTOINTIEN RAHOITUS

Kaupungin vuosikate määrittää pitkällä aikavälillä sen, miten paljon voidaan investoida. Lisävelkaantumista tapahtuu investointien ylittäessä vuosikatteen. Investointien tekemistä velkarahoituksella voidaan perustella silloin, kun investoinnit parantavat tuottavuutta ja/ tai alentavat käyttökustannuksia.

6.1 Rahoitusvaihtoehdot

Omarahoitus

Rahoitetaan vuosikatteella.

Osittainen omarahoitus

Rahoitetaan osittain vuosikatteella ja osittain lainarahoituksella.

Täysimääräinen lainarahoitus

Investoinnin rahoittamiseksi otettava laina kilpailutetaan aina.

Kiinteistö leasing

Käytännössä korollinen laina, johon sisältyy jäännösarvo ja lunastusmahdollisuus sopimuksessa määriteltynä aikana.

Elinkaarimalli

Velkarahoituspohjainen järjestelmä, jossa toimittaja hinnoittelee oman riskinsä ja siirtää riskin tilaajalle. Sellainen tilapalvelujen hankinta- ja toimitustapa, jossa palveluntuottajalle siirretään yhdellä sopimuksella vastuu ainakin rakennuksen suunnittelusta, rakentamisesta ja kiinteistöpalveluista yleensä vähintään 25 vuoden ajaksi.

7 VAKUUTTAMINEN

Omaisuusvakuutukset kilpailutetaan viiden vuoden välein. Tekniseltä arvoltaan alle omaisuusvakuutuksen omavastuun arvoisia rakennuksia tai purkuluokitettuja rakennuksia ei vakuuteta.

8 KORJAUSVELAN HALLINTA

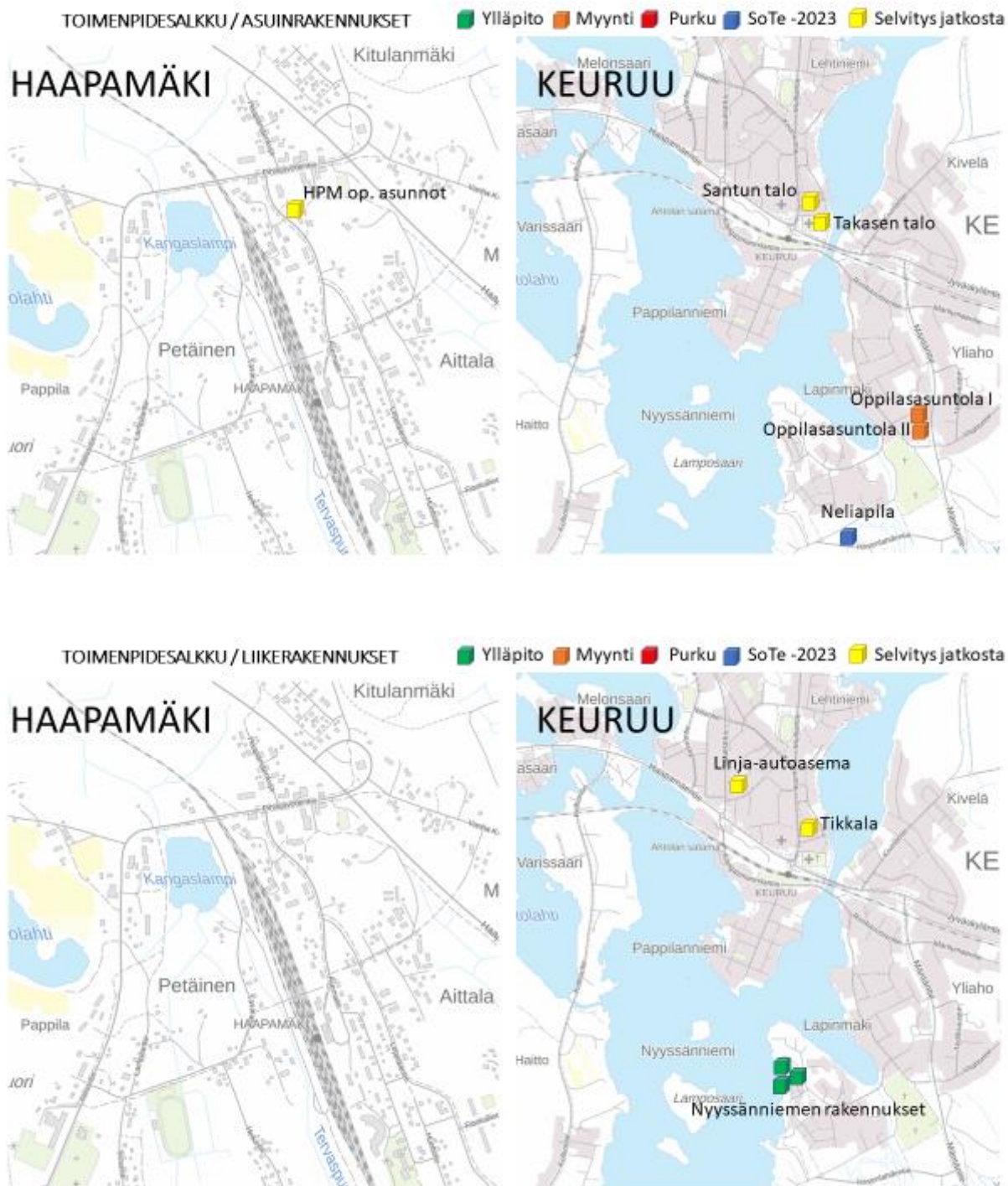
Laskennallinen korjausvelan määrä kasvaa vuosittain, kun rakennuksen kuluvan osan kunto heikkenee ilman siihen kohdistuvia investointeja. Korjausvelka vähenee kunnostusinvestointeja rakennusmassaan kohdentamalla tai rakennuksista luopumalla joko myymällä tai purkamalla. Toimenpideohjelmassa esitetyillä toimenpiteillä tarkasteluajanjaksolla 2021-2024 korjausvelka laskee rakennusten myynti- ja purkamisvaikutusten, sekä kunnossapitoinvestointien vuoksi edellyttäen, että toimenpideohjelma toteutuu suunnitellusti.

Korjausvelan väheneminen hallitusti edellyttää myös investointeja kaupungin omistukseen jääviin rakennuksiin. Kaupungin investointiohjelman talonrakennus –osioon tulisi varata vuosittain vähintään 1, 5 miljoonan euron investointimääräraha. Määrärahavarauksesta osa voi olla kohdistettu vanhoja tiloja korvaaviin uudisrakennuksiin.

9 KIINTEISTÖOHJELMAN PÄIVITTÄMINEN

Kiinteistöohjelman tausta-aineistona oleva laskentataulukko päivitetään vuosittain tapahtuneiden myyntien, purkujen ja ostojen osalta. Rakennusten arvot ja korjausvelkatilanne pidetään ajan tasalla päivittämällä laskentataulukkoon tekninen arvo, jälleenhankinta-arvo ja korjausvelka vuosittain tilinpäätöksen valmistuttua. Vuosittaiset kiinteistöohjelman päivitykset käsitellään kaupunginhallituksessa. Kiinteistöohjelma viedään tarkastelukauden vaihtuessa valtuuston hyväksyttäväksi. Kiinteistöohjelman päivityksestä vastaa tekninen johtaja.

Liite 1. Toimenpidesalkku 2021 – 2024



TOIMENPIDESALKKU / HOITOALAN RAK.

Ylläpito Myynti Purku SoTe -2023 Selvitys jatkosta

HAAPAMÄKI

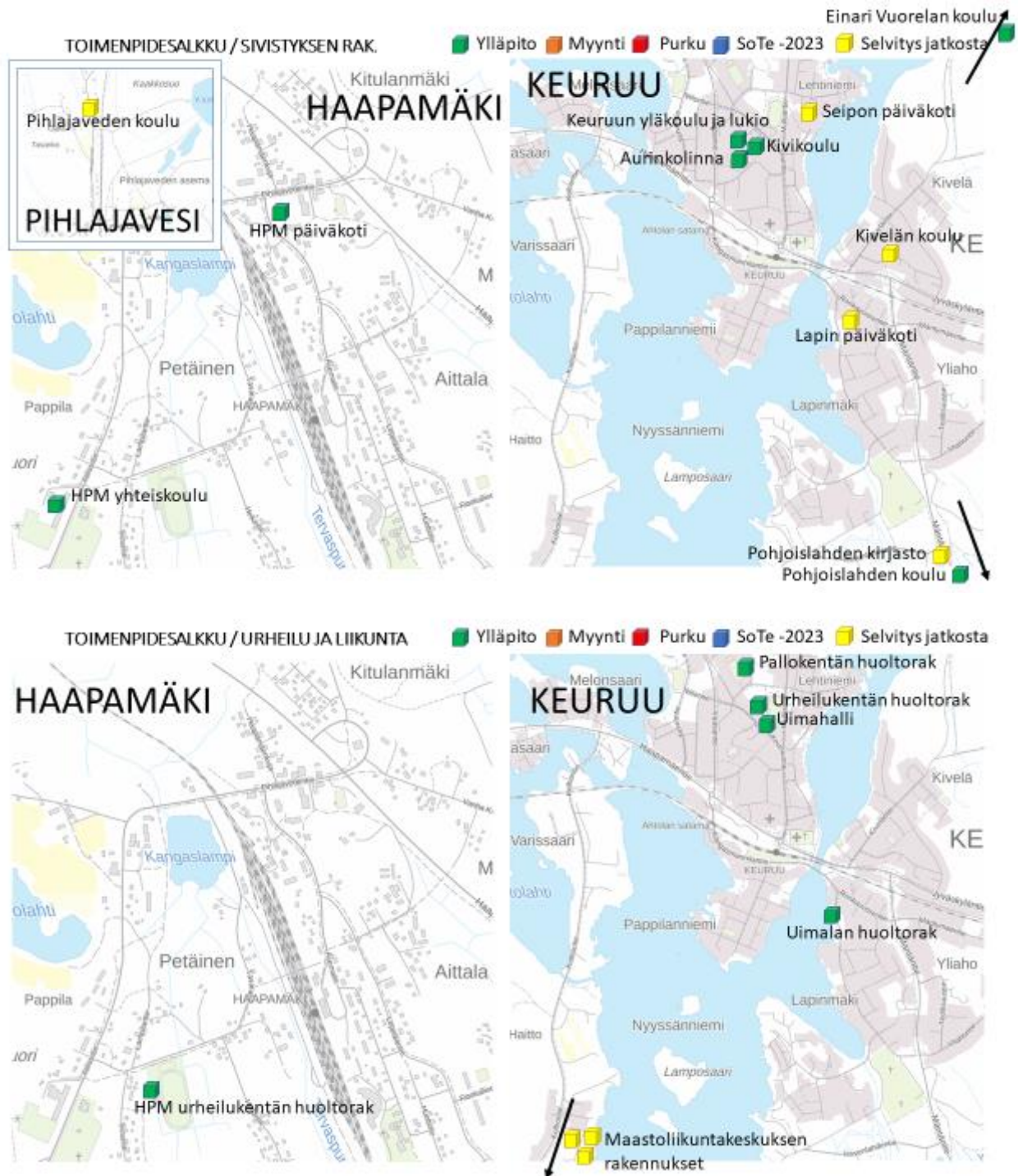


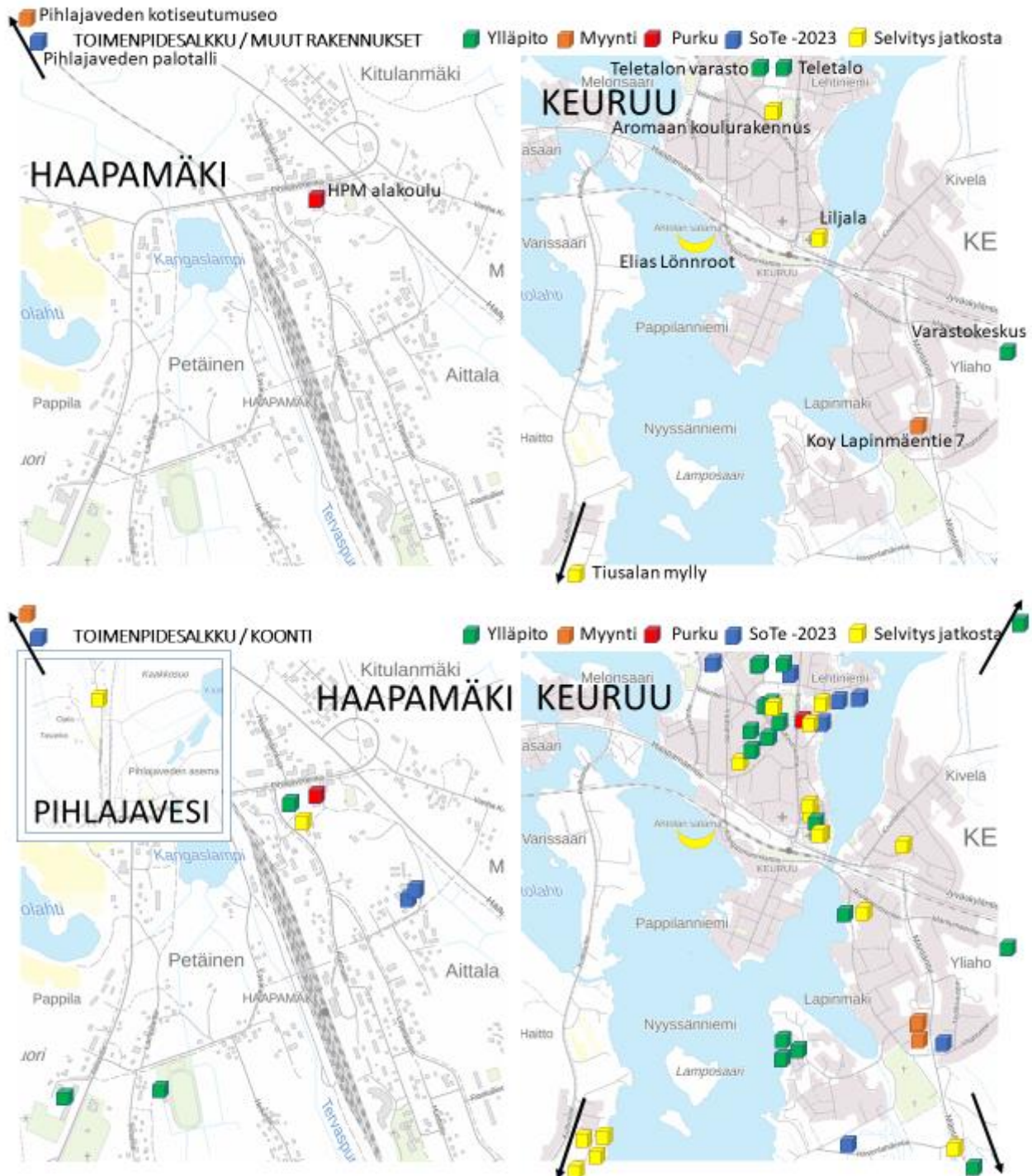
TOIMENPIDESALKKU / HALLINTO- ja KOK.RAK.

Ylläpito Myynti Purku SoTe -2023 Selvitys jatkosta

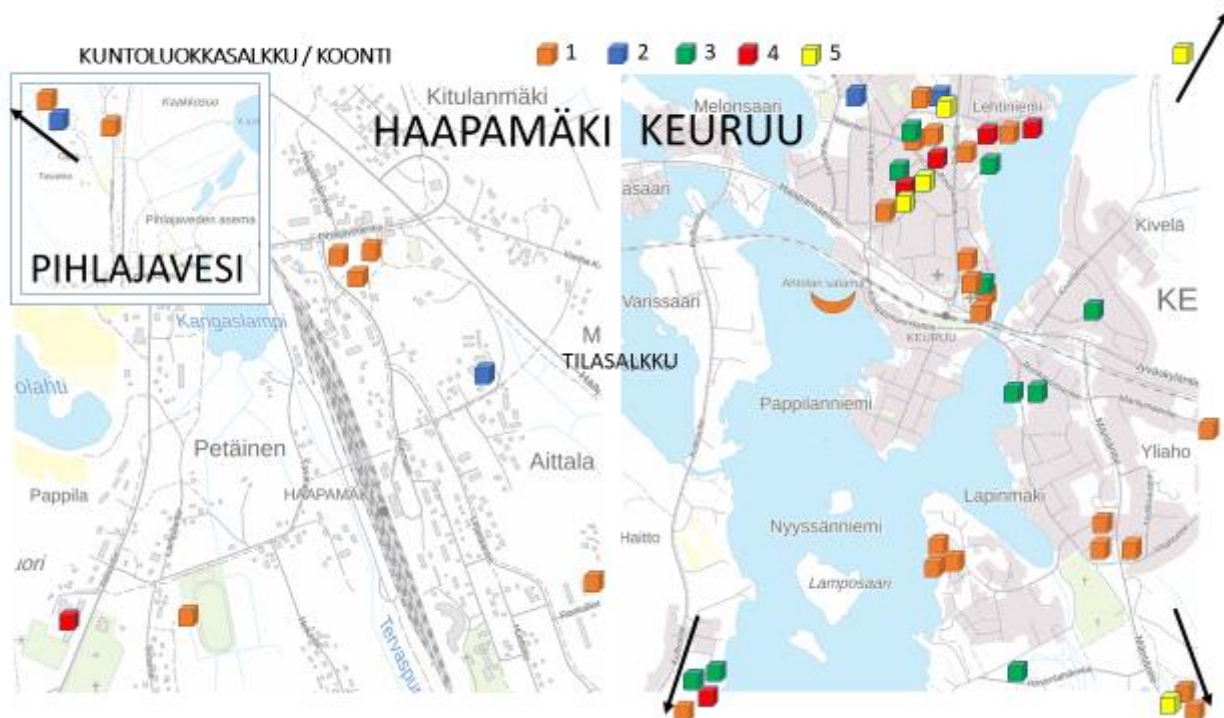
HAAPAMÄKI







Liite 2. Kuntoluokkasalkku 2021 – 2024



Liite 3. Ylläpitosalkku 2021 – 2024

