



Loviisan kaupungin kiinteistöstrategia 2025

Sisällys

1 Johdanto	3
1.2 Strategian sisältö	3
1.3 Strategian laadinta.....	3
2. Kaupungin arvot.....	3
3 Toimintaympäristö	4
3.1 Väestön kehitys	4
3.2 Talous	4
4. Rakennuskannan luokitus ja salkutus	4
4.1 Luokitus	4
4.2 Salkutus	5
4.3 Rakennusten arvo.....	5
5 Strategian tavoite	6
5.1 Tavoitteet	6
5.2 Omistus.....	6
6 Tavoitteiden mittarit	7
7 Valinnat ja toimet tavoitteisiin pääsemiseksi	7
7.1 Rakennusten arvontiperusteet.....	7
7.2 Kiinteistöomaisuuden hallinta ja käyttö.....	9
7.3 Rakennusmäärän sopeuttaminen.....	9
7.4 Kiinteistökehitys	9
7.5 Vuokran määrittely.....	10
7.5.1 Tilojen käyttöoikeuden määrittely	10
7.6 Kunnossapito	10
7.7 Käyttö ja ylläpito.....	11
7.8 Energiatehokkuus ja ilmasto.....	12
8 Strategian toteutuminen.....	13

1 Johdanto

Kiinteistöstrategia toimii ohjeistona operatiivisen tason toiminnalle strategisiin tavoitteisiin pääsemiseksi rakennusten omistamisen, käytön ja ylläpidon osalta keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä saamiseksi vastaamaan toimintaympäristössä tapahtuvia muutoksia.

Kiinteistöstrategiassa määritellään keinot optimaalisen, kaupungin toimintaa ensisijaisesti palvelevan kiinteistöportfolion saavuttamiseksi.

Loviisan kaupunki on koko maan tavoin suurten muutosten edessä ja toiminta tulee siten muuttumaan merkittävästi myös tilanhallinnan osalta. Kiinteistöstrategiatyön taustalla on kaupunkistrategia 2022-2025 johon kiinteistöstrategia perustuu. Kiinteistöjohtamisessa toteutetaan kiinteistöstrategiaa ja johdetaan toimintaa strategian ja kiinteistökohtaisten tavoitteiden mukaisesti. Organisaation kiinteistöstrategian pohjalta muodostetaan kohdekohtainen toimenpidesuunnitelma yksittäisiin kiinteistöihin.

Loviisan kaupungin haasteena ovat väestömäärän pieneneminen, sekä erityisesti väestön ikääntyminen epätasaisesti eri alueilla. Kaupungissa on lisäksi useita tyhjillään olevia rakennuksia, joiden osalta pyritään löytämään ratkaisuja. Lisäksi haasteita on pitkän tähtäimen kunnossapidon suunnittelun prosesseissa.

Loviisan kaupunki omistaa suhteessa laajan tilakannan Itä-uudenmaan hyvinvointialueen käytössä olevia kiinteistöjä. Sote- ja pelastustoimen käytössä olevat kiinteistöt tulee yhtiöittää soteuudistuksen voimaantulon mukaisesti 2025 loppuun mennessä. Hyvinvointialueen tilatarpeiden ja kaupungin omistaman tilakannan määrässä on eroa, mikä voi aiheuttaa tiloihin vajaakäyttöä.

Tästä johtuen kaupunki tulee myös toimimaan vuoden 2025 jälkeen kilpailluilla markkinalla alueellisesti suhteellisen suurella toimitilamassalla, jonka lisähaasteena on erikoistilat tarkoittaen, että käyttäjäpotentiaali on suppea.

1.2 Strategian sisältö

Kiinteistöstrategiassa selvitetään toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset, sekä organisaatiolle soveltuvat toimintamallit tavoitteisiin pääsemiseksi ja tilakannan sopeuttamiseksi tulevaisuuden tilatarpeisiin. Kiinteistöstrategiassa on lisäksi esitelty kunnan arvot ja tavoitteet, sillä kiinteistöstrategian tulee pohjautua kuntastrategiaan ja olla linjassa tämän kanssa. Kiinteistöstrategia etenee väestökehityksen ja toimintaympäristön tarkastelusta. Näillä on merkittävä vaikutus palvelutarpeisiin alueella. Tilojen tulee palvella niissä harjoitettavaa toimintaa ja tunnistamalla tulevaisuuden palvelu- ja tilatarpeet voidaan näihin vastata oikealla tila kannalla kustannustehokkaasti.

1.3 Strategian laadinta

Strategian laadinnan lähtökohtana on kaupungin kokonaisedun toteutuminen kiinteistöomaisuuden hyvän omistamisen, hallinnoinnin ja ylläpidon myötä. Strategian tulee palvella toimintaa ja kestäviä ratkaisuja. Strategiassa otetaan kantaa siihen, mitä kiinteistöjä kaupungin ydintoiminnan kannalta tarvitaan ja miten huolehditaan ydintoiminnan edellyttämistä toimitiloista, mikä pohjalta laadittiin kiinteistöomaisuuden salkkuluokitteluperiaatteet.

2. Kaupungin arvot

Kiinteistöstrategia linkittyy kaupunkistrategiaan siinä määritettyjen painopisteiden kautta. Loviisan kaupungin keskeisimpiä arvoja ovat yhdessä, luovuus, luottamus, sujuvuus ja vastuullisuus.

Kaupungin visiona on olla Suomen paras pikkukaupunki, jossa on vahva palvelu- ja me-henki, joka yhdistää aktiivisia ja osallistuvia asukkaita, yrittäjiä sekä yhdistyksiä.

Visioon kytkeytyy myös elämänlaatu, hyvinvoivat asukkaat, merellinen ja historiallinen asumisidylli sekä kulttuuria, elinvoimaisia kyliä ja monipuolista luontoa. Yhdenvertaisesti hyvien palvelujen tarjoaminen kahdella kielellä, sekä vakaa kuntataloudellinen ympäristö tuovat turvallisuutta.

Kaupunki keskittyy tulevaisuudessa voimakkaammin sivistykseen ja hyvinvointiin, työllisyyteen ja elinvoimaan.

Kaupunginstrategian tavoitteina ovat:

- Elinvoimainen kaupunki
- Hyvinvoivat asukkaat ja viihtyisä kaupunki
- Vaikuttava varhaiskasvatus ja korkeatasoinen koulutus
- Sujuva päätöksenteko
- Arvostettu henkilökunta

3 Toimintaympäristö

3.1 Väestön kehitys

Väestöennuste osoittaa selkeitä muutoksia eri ikäryhmien välillä. Alle 15-vuotiaiden lasten määrän ennustetaan laskevan selvästi, kun taas 75 vuotta ja vanhempien määrän ennustetaan kasvavan voimakkaasti. Toteutuessaan tämä vaikuttaa merkittävästi kunnan tuleviin palvelu- ja tilatarpeisiin. Varhaiskasvatus- ja koulutilojen tarve tulee todennäköisesti vähentymään tulevina vuosina, kun alle 15-vuotiaiden lasten määrä laskee.

3.2 Talous

Kaupungin tulot muodostuvat pääosin omista verotuloista ja valtionosuuksista. Vuonna 2024 Loviisan kaupungin tuloveroprosentti on 7,60 %.

Kaupunki on joutunut sopeutumaan lyhyessä ajassa rahoitusrakenteen muutokseen SoTe-uudistuksen ja siitä seuranneen kunnallisvero uudistuksen myötä sekä valtionosuuksien väheneminen. Kiinteistöjen osalta tämä on tarkoittaa, että aikaisemmin rakennetut ja tulevat kiinteistöt on ylläpidettävä ja rakennettava vähemmällä.

Tämä rajoittaa uusien investointien tekemistä kaupungin vetovoimaisuuden ja kilpailukyvyn edistämiseksi.

Kaupungilla tulee olemaan suuri kilpailuilla markkinoilla sijoittuva kiinteistömassa, jonka pitäisi olla vähintään kustannusneutraali kuitenkin mieluummin tuottava, jolloin taloudellinen paine vähenisi.

4. Rakennuskannan luokitus ja salkutus

4.1 Luokitus

Rakennuskannan luokitukselle puuttuu vielä valtakunnallinen luokitusjärjestelmä, joten Loviisan pitää kehittää oma luokitusjärjestelmä rakennusten käyttökelpoisuuden ja korjaustarpeen arvioimiseksi sekä korjausten priorisoimiseksi. Rakennusten luokitteluun tulisi yhdistää nykyistä paremmin muun muassa tilojen toiminnallisuus, käyttäjänäkökulma, ympäristöasiat, sisäilmasto ja turvallisuus.

1. Kaupunkikanslian rakennukset
2. Elinkeinopalveluiden rakennukset
3. Kaupunkikehityksen rakennukset

- 4.Sivistystoimen rakennukset/ koulutustoimen rakennukset
- 5.Sivistystoimen rakennukset/ varhaiskasvatuksen rakennukset
- 6.Sivistystoimen rakennukset/ kansalaisopiston rakennukset
- 7.Kulttuuri ja hyvinvoinnin rakennukset
- 7.Osake yhtiöiden rakennukset/ HVA (Kaupungin yhtiöiden hallinnoimat rakennukset)
- 8.Ulosvuokratut
- 9.muut

4.2 Salkutus

Salkutuksessa otetaan käyttöön Ympäristöministeriön Terveet tila mallinen salkkujako, jossa huomioidaan sekä rakennuksen tekninen tila, että käyttötarve.

Salkkujako laaditaan seuraavan luokituksen mukaisesti:

1. Pidettävät rakennukset, joita voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa
2. Kehitettävät ja pidettävät rakennukset, joita korjataan tai korvataan uudisrakennuksella palvelutuotantoa varten
3. Kehitettävät rakennukset, joista luovutaan eli kiinteistökehityskohteet, jotka korjataan ja myydään tai myydään sellaisenaan
4. Luovutettavat rakennukset, jotka myydään tai puretaan ja lisäksi huomioiden tilanne esimerkiksi HVA:n kanssa
5. Selvitettävät rakennukset, rakennukset, jotka ovat selvityksen alla ja riippuvat esimerkiksi siitä, jatkaako nykyinen tilankäyttäjä kohteessa.

Käyttötarpeen arviointi laaditaan seuraavan luokituksen mukaisesti:

A-luokka: Palvelevat kunnan ydintehtäviä ja niitä kehitetään

B-luokka: Rakennusten jatko käyttöä tarkastellaan palveluverkkoanalyysin kautta

C-luokka: Rakennuksia ei tarvita enää kunnan perustehtävien hoitamiseen.

4.3 Rakennusten arvo

Jälleenhankinta-arvo:

joka kuvaa rakennuksen arviointihetken todennäköistä arvonlisäverotonta rakentamiskustannusta, mikäli rakennus rakennetaan samalle tontille samanlaisella varustuksella uudelleen.

Tekninen arvo:

kuvaa rakennuksen todellista fyysisiin ominaisuuksia pohjautuvaa arvoa, kun jälleenhankinta-arvosta vähennetään iän, käytön ja käyttökelpoisuuden kulumisesta aiheutunut arvon alentuminen. Tekniseen arvoon vaikuttavat rakennukseen tehdyt investoinnit ja muut rakennuksen teknistä tasoa nostavat korjaukset. Tämän

lisäksi tekniseen arvoon ja rakennuksen kulumiseen yleisesti vaikuttavat rakennuksen kulumista ehkäisevä kiinteistönhoidon taso ja rakennuksessa käytössä olevien tilojen käyttöaste.

Määriteltyjen ja nyt päivitettyjen teknisten ja jälleenhankinta-arvojen avulla voidaan tuottaa myös omaisuuden tunnusluvut, jotka ovat rakennusten nykykuntoa kuvaava kuntoluokka, korjausvelka.

Korjausvelkalaskennalla saadaan hyvä poikkileikkaus rakennuskannan kokonaistilanteesta, ja se on erityisen hyvä pohja muun muassa palveluverkkoselvityksille ja kiinteistönpidon strategiselle kehittämiselle. Laskentamenetelmää käytettäessä on otettava huomioon, että laskenta ei välttämättä kuvaa kovin tarkasti yksittäisen rakennuksen kuntoa ja korjaustarvetta. Sen määrittämisen tueksi tarvitaan vähintäänkin rakennuskohtaisia katselmuksia, kuntoarvioita ja kuntotutkimuksia sekä tietoa rakennuksen käytön intensiteettistä ja korjaushistoriasta.

5 Strategian tavoite

5.1 Tavoitteet

Kiinteistöjen omistaminen ja johtaminen kytkeytyvät kunnan järjestämiin palveluihin sekä kunnan talouden kestävyteen ja kantokykyyn. Tavoitteena on omistaa vastuullisesti kunnan ydintoimintoja palvelevat tilat ja niihin tehtävät kokonaistaloudelliset ja kestävät ratkaisut. Ratkaisuissa huomioidaan kokonaistaloudellisuus, tilojen terveellisyys ja turvallisuus, sekä käyttäjäystävällisyys. Palveluiden toiminnallisuus pyritään varmistamaan kiinteistöjohdon organisaation sopeutumiskyvyn varmistamisella uudenaikaisessa toimintaympäristössä. Lisäksi pyritään jatkuvasti kehittämään energiatehokkuutta ja ilmastomuutoksen torjuntaa. Rakennuksia pidetään, käytetään ja hoidetaan vastuullisesti ja pitkäjänteisesti.

5.2 Omistus

Tällä hetkellä kaupungilla on suorassa omistuksessa yhteensä 208 rakennusta tarkasteluhetkellä, mitkä käsittävät yhteensä noin 160 000 m² suuruisen kerrosalan, joista aktiivisen ylläpidon piirissä on noin 72 000 m² tilakantaa. Kiinteistöjen tasearvo on 38 miljoonaa euroa, jälleenhankinta-arvo 212 miljoonaa euroa ja tekninen arvo 152 miljoonaa euroa. Korjausvelka on laskennallisesti 20 miljoonaa euroa ja vuosi kuluminen 4 miljoonaa euroa.

Lisäksi kaupungilla on omistuksessaan omistamiensa yhtiöiden ja yhteisöjen kautta rakennuksia, tiloja ja huoneistoja.

Kaupungin omistamia tai omaomisteisia yrityksiä ja yhteisöjä (yli 50%), jotka hallinnoivat tiloja

- Liljendal Värme Ab
- Loviisan Asunnot Oy
- Loviisan Satamakiinteistöt Oy
- Loviisanseudun Vesi Oy
- Fastighets Ab Mikre Kiinteistö Oy
- Rauhalan Liiketalo keskinäinen kiinteistö Oy
- Tesjoen Liikekulma keskinäinen kiinteistö Oy
- Kiinteistö Oy Ruotsinpyhtään Kauppakulma
- Lisäksi huoneistoja kiinteistö- ja asunto-osake yhtiöissä joissa osuus yhtiöissä alle 50%.

6 Tavoitteiden mittarit

Strategisten tavoitteiden toteutumista mitataan erilaisilla toisiaan tukevilla mittareilla. Organisaatiossa määritetään kullekin mittarille tavoite tason ja toiminnan kehittymistä kohti tavoitteita seurataan. Strategian toteutumista ja omaisuudenhallinnan kehittymistä voidaan mitata tilankäytön, kulujen, energiankulutuksen muutoksen, sekä huollon ja kunnossapidon suunnitelmallisuuden osalta. Asetettujen tavoitteiden toteutumisen seurantaan voidaan käyttää seuraavia mittareita. Lisäksi voidaan määrittää erillisiä mittareita eri osa-alueille ja määrittää näille tavoite tasoja.

Tilankäyttö

- Toiminnallisia tiloja huoneala m²/kuntalainen
- Toiminnallisia tiloja kerrosala m²/kuntalainen
- Bruttoneliöiden vähentäminen/lisääminen % per 2030
- Toiminnallisten tilojen keskimääräinen käyttöaste %

Kulut

- Korjausvaje/kuntalainen
- Korjausvaje/brm²
- Keskimääräinen kuntotaso %
- Kuntotaso % per rakennustyyppi, esimerkiksi koulurakennukset
- Rakennusten korjausvastuu/brm²

Energiankulutus

- Päästöt
- Energiatehokkuusratkaisut
- Kulutus verrattuna vastaavien rakennusten kesikulutukseen (vesi, lämmitys, sähkö)

Huollon ja kunnossapidon suunnitelmallisuus

- Huoltopyyntöjen reagointiajat
- Huoltokalenterin käyttö
- Kunnossapitokorjausten budjetissa pysyminen
- Kunnossapitosuunnitelmien ajantasaisuus

7 Valinnat ja toimet tavoitteisiin pääsemiseksi

7.1 Rakennusten arviontiperusteet

Kunnassa tunnistetaan toiminnan kannalta merkittävimmät kiinteistöt. Rakennusomaisuuden arvioinnissa on selvitetty käyttäjäkyselyin tilojen soveltuvuutta toiminnan tarpeisiin. Osana kiinteistöstrategian laadintaa haastateltiin sivistys- ja hyvinvointikeskuksen eri vastuualueiden edustajia kunnan omistamien tilojen soveltuvuudesta toiminnan tarpeisiin.

Koulutuspalvelut

Koulutuspalveluiden vastuualue käsittää 12 perusopetuksen koulua ja 2 lukiota. Koulujen tilat koetaan yleisesti ottaen riittävän kokoisiksi. Loviisan alueella oppilasmäärät vähenevät yleisesti ja siten tilantarpeen arvioidaan olevan jatkossa pienempi. Kouluissa ryhmät on kuitenkin pidetty samoina. Koulujen tilat ovat pääosin esteettömät. Esteettömyydessä on kuitenkin parannustarvetta erityisesti Valkon koulussa, Tesjoen molemmissa kouluissa, sekä Ruukin koulussa. Koulujen sijainnin kannalta strategisena tavoitteena on alueelliset keskittymät, joista kustakin löytyy koulu ja päiväkotiki ja muut tarvittavat palvelut, mikä lisää elinvoimaa alueille ja tilojen koot vastaavat oppilas- ja lapsimääriin pidemmällä aikavälillä. Koulujen tiloissa tulee lisäksi huomioida oppilaiden lisääntyvää tuntuarvetta, mikä lisää tarvetta jaettaville tiloille.

Koulutilojen kannalta haasteena ovat oppilasmäärän väheneminen, sekä kahden kieliryhmän asettamat vaatimukset. Merkittävämpänä uhkana nähdään lukiodien tulevaisuus. Erityisesti valtion määrärahojen riittävyys jatkossa pienlukioille. Alueellisesti tarkasteltuna myös joukkoliikenteen vuorojen harveneminen koetaan uhaksi. Joukkoliikenteen väheneminen on lisännyt merkittävästi koulujen osto palveluna hankittua liikennöintiä.

Mahdollisuutena nähdään alueelliset keskittymät, joissa kunnan eri palvelut tuotetaan alueellisesti keskitetysti palvelukeskittymissä, mikä helpottaa palveluiden saatavuutta ja pystytään tehokkaasti vastaamaan lapsimäärien vähenemisestä aiheutuviin haasteisiin. Palvelukeskittymämalli lisää myös alueiden houkuttelevuutta muilta paikkakunnilta Loviisaan muuttaville.

Varhaiskasvatuspalvelut

Loviisassa on yhteensä 10 varhaiskasvatuksen yksikköä, joista 9 on päiväkoteja ja 1 ryhmäperhepäiväkot. Yksiköissä tarjotaan koko- ja osapäiväistä varhaiskasvatusta sekä suomen kielellä että ruotsin kielellä. Loviisan alueen lapsimäärien väheneminen johtaa siihen, että tulevaisuudessa varhaiskasvatuksen yksiköiden tilat ovat vajaalla käytöllä. Toisaalta hoitopaikkojen saavutettavuuden kannalta myöskin toimipaikkojen vähentäminen muodostaa alueellisia haasteita. Varhaiskasvatuksen tilojen osalta strategiset tavoitteet ovat samat kuin koulujen osalta. Päiväkotiverkon suunnittelussa ja päiväkotien sijoittelussa pyritään alueellisiin keskittymiin, joista kustakin löytyy koulu ja päiväkot sekä muut tarvittavat palvelut, mikä lisää elinvoimaa alueille ja tilojen koot vastaavat paremmin lapsimäärien kokoon pidemmällä aikavälillä. Palveluverkon kehityksessä tulee lisäksi huomioida tilojen oikea mitoitus sekä niiden monikäyttöisyys ja muunneltavuus. Tilojen kyky palvella varhaiskasvatuksen tarpeita on useista tekijöistä koostuva kokonaisuus, johon vaikuttavat paitsi tilojen yhteiskoko, myös niiden keskinäinen sijoittelu, yksittäisten tilojen mitoitus, sekä käytävien ja aputilojen määrä.

Varhaiskasvatuksen tilojen osalta heikkouksia ovat pienryhmätilojen puute useassa yksikössä. Lisäksi haasteena on käytössä olevat tilat, joita ei ole alun perin suunniteltu varhaiskasvatuksen tarpeisiin. Lisäksi suurina heikkouksina nähdään tilojen heikko muuntojoustavuus ja kunto taso. Merkittävämpänä uhkana nähdään lapsimäärän pieneneminen alueella, mikä voi johtaa tilamäärän sopeuttamiseen.

Vahvuutena on palveleva ja laaja päiväkotiverkko sekä erityisesti ne päiväkotiyksiköt, mitkä on alusta alkaen suunniteltu palvelemaan varhaiskasvatustoimintaa. Mahdollisuutena koetaan laajat ja palvelevat piha-alueet, sekä yksiköiden toimivuus. Uudet hankkeet kuten Valkon ja Isnäsin päiväkodit, sekä keskustan uusi päiväkot koetaan mahdollisuuksina.

Hyvinvoinnin palvelut

Hyvinvointi palveluihin kuuluvat kaupungin kulttuuri- ja liikuntatoiminnan järjestäminen. Merkittävämpänä vahvuutena on kulttuuri- ja liikuntapalveluiden verkosto, sekä kulttuuri- ja liikuntapalveluiden saavutettavuus ja sijoittuminen myös eri kaupunginosiin. Vahvuutena nähdään myös kulttuuri- ja liikuntapalveluiden edullinen hintataso. Hyvinvoinnin palvelualueen haasteina ovat erityisesti monipuolisten harrastus- ja urheilumuotojen järjestäminen investointien rajallisuuden seurauksena. Erityisesti investointitarpeita on liikuntahallille ja uudelle kirjastotiloille. Väkiluvun ja erityisesti lapsimäärien väheneminen koetaan suureksi haasteeksi myös kulttuurin ja liikunnan palvelualueessa. Liikunnassa tämä näkyy erityisesti haasteena joukkuepeleissä, joissa ryhmäkokojen pieneneminen hankaloittaa joukkueiden muodostamista. Uhkana nähdään väkiluvun pieneneminen ja väestön ikääntyminen, jolloin palveluiden käyttö vähenee, eikä pystytä kehittämään liikunnan ja kulttuurin palveluita nykyisellä tasolla tai tekemään tarpeenmukaisia investointeja. Strategisessa suunnittelussa kulttuurin- ja liikunnan tilojen osalta poikkeuksena koulu- ja päiväkotiverkkoon ei pyritä ainoastaan alueellisiin keskittymiin, vaan tiloja ja mahdollisuuksia pyritään järjestämään tarpeen mukaan myös alueellisten keskittymien ulkopuolella perustuen käyttöasteisiin ja kysyntään.

Strategisena tavoitteena on henkilöstön osallistaminen päätöksentekoon. Tämä on otettu myös kiinteistöstrategian tavoitteeksi antamalla tilankäyttäjille mahdollisuus päästä vaikuttamaan tilojen soveltuvuuteen niissä harjoitettavaan toimintaan ja tilojen viihtyisyyteen strategiakaudella tilojenkäyttäjille tehtävien kyselyiden myötä. Osana kiinteistöstrategiaa laadittiin kyselypohja tilankäyttäjille tilojen soveltuvuuden arvioimiseksi. Tilojen soveltuvuuden arviointi yhdessä kiinteistöomaisuuden salkutuksen kanssa tukee kiinteistöomaisuutta koskevaa päätöksentekoa.

Tilojen soveltuvuus toimintaan:

Kysymysten 1–6 kohdalla tilankäyttäjän edustaja arvioi tarkasteltavia asioita asteikolla 1–5 kustakin kohteesta (1 = tila soveltuu toimintaan huonosti, 5 = tila soveltuu toimintaan erittäin hyvin).

Arvioinnin kysymykset:

1. Ovatko tilat oikean kokoiset?
2. Ovatko tilat esteettömät?
3. Onko tilojen sijainti tarkoituksenmukainen?
4. Soveltuvatko tilat vapaaehtoistoiminnan tarpeisiin?
5. Onko tiloissa työskentely käytännöllistä ja sujuvaa?
6. Ovatko tilat houkuttelevat ja kutsuvat?
7. Vapaat kommentit

7.2 Kiinteistöomaisuuden hallinta ja käyttö

Kunnan kiinteistöomaisuuden hallinnan taustalla on kiinteistöille asetetut strategiset tavoitteet. Kiinteistöomaisuuden hallinta perustuu kunnan kiinteistöjen ja tilojen omistukselle, käytölle ja kehittämiselle asetettuihin tavoitteisiin.

Loviisan kaupungin suoraan omistamia kiinteistöjä hallinnoi Kaupunkikehitys/tilapalvelut ja kaupunkisuunnitteluosasto.

Kaupunkikehitys/tilapalvelut vastaa rakennuksien isännöinnistä, kunnossapidosta, ylläpitokorjauksista, huollosta, perusparannuksista ja uudisrakentamisesta.

Maankäyttöä ohjaa maapoliittinen ohjelma. Kiinteistöjen omistamisen arvioinnissa on huomioitava myös maankäytön tavoitteet. Kaupunkisuunnitteluosasto vastaa maankäytön suunnittelusta, kaavoituksesta, maaomaisuuden hallinnasta, maapolitiikan toteutumisesta.

Kaupungin omistamien yhtiöiden ja yhteisöiden kiinteistöistä, rakennuksista ja huoneistoista vastaa kukin vallitsevien lakien, sääntöjen ja yhtiö-, yhteisöjärjestyksien mukaisesti. Omistusohjauksesta vastaa konsernihallinto.

7.3 Rakennusmäärän sopeuttaminen

Rakennusmäärän sopeuttaminen perustuu palvelu- ja tilatarpeen muutoksiin. Sopeuttamisessa huomioitavaa on tilojen käyttötarve, saavutettavuus, esteettömyys, mahdollisten toimintojen ja toimipisteiden yhdistäminen ja keskittäminen sekä kokonaistaloudellisuus siten, että voidaan taata kunnan ydintoimintoja palvelevat terveelliset ja turvalliset tilat. Sote- ja TE-palveluiden toimintaa palvelevien tilojen osalta tilakannan sopeuttamista tulee arvioida erikseen uudelleenorganisointumista ja kiinteistöomaisuuden hallintaa koskevan arvioinnin pohjalta. Strategisena tavoitteena on osallistaa myös tilankäyttäjät tilojen soveltuvuuden ja tilantarpeen arviointiin.

7.4 Kiinteistökehitys

Kaupungissa on tunnistettu mahdolliset kehitettävät kiinteistökohteet. Kehitettäväksi ja mahdollisesti luovuttavaksi aiottuja kohteita tullaan tarkastelemaan erikseen. Tarkastelu käsittää nykyiseen käyttötarkoitukseensa ja palvelun kysyntään soveltumattoman kohteen potentiaalista jatko käyttöä, kuten

kehittämistä, mahdollista myyntiä tai purkamista kunnan maankäyttöstrategia, kokonaiskiinteistötalous ja näiden tavoitteet huomioon ottaen.

7.5 Vuokran määrittäminen

Kaupungilla on käytössä sisäisen vuokran järjestelmä omassa käytössä olevien tilojen osalta. Sisäisen vuokran järjestelmässä vuokra kohdennetaan tiloittain käyttäjäyksiköille, tiloille kohdistuvien kulujen mukaisesti. Vuokra koostuu pääoma- ja ylläpitovuokrasta.

Pääomavuokraan kuuluu pääomakustannukset, joka on yleisesti rakennuksen teknisestä arvosta 6%. Ylläpitovuokraan kuuluu pääoman erilliskustannukset, ylläpitokustannukset ja käyttökustannukset. Loviisan mallissa ei käyttäjäpalvelukustannukset kuulu ylläpitovuokraan toimintojen eri suuruisen tarpeiden takia, jolloin ei ole tarkoituksenomaista määrittellä yleiskustannusta sille.

Kaupungin ulkopuolisille käyttäjille luovutetuista rakennuksista tai niiden osista peritään vuokra, joka on markkinahintainen.

Mikäli kiinteistö, rakennus tai tila vuokrataan alennettuun hintaan tai vastikkeetta, tämä perustellaan erikseen.

Asuntovuokrauksesta vastaa kaupungin yhtiö Loviisan Asunnot Oy, joka hallinnoi suurinta osaa kaupungin asuinkiinteistöjä sekä sopimuksella tuottaa vuokrauspalvelun muihin kaupungin omistamiin asuntoihin.

SOTE-kiinteistöjen ulosvuokraus tulee tapahtumaan kiinteistöyhtiön kautta suoran vuokraamisen mahdollistaman tilapäisen lain päättymisen johdosta. Kiinteistöyhtiö solmii tarvittavat sopimukset itsenäisesti ja markkinaehtoisesti.

Myös kunkin yhtiön tilojen ulosvuokrauksesta vastaa ja sopii kyseinen yhtiö, ellei yhtiö ole palvelusopimuksella siirtänyt vuokrausoikeutta toiselle taholle.

7.5.1 Tilojen käyttöoikeuden määrittäminen

Kaupunki myöntää käyttöoikeuksia omistamiinsa tiloihin kuten esimerkiksi liikuntatiloihin ja juhlasaleihin.

Kaupungin järjestämien tilaisuuksien kohdalla ei peritä erillistä maksua tilojen käytöstä.

Muiden kuin kaupungin järjestämien tilaisuuksien kohdalla peritään toiminnan vastuu lautakunnan vahvistaman markkinaehtoisesta taksan mukaisesti, mikäli järjestettävä tilaisuus voidaan katsoa tukevan kaupungin palveluita voi toiminnan vastuulautakunta päättää erillisehdot perusteltuaan taksasta poikkeavan hinnan.

7.6 Kunnossapito

Talouteen voidaan vaikuttaa rakennusten tarpeenmukaisella omistamisella ja kehittämisellä, sekä ylläpidon aikaisella toiminnalla kunnossapitotoiminnan kokonaisvaltaisella ja kauas katsovalla suunnittelulla. Kunnossapitotoimintaa pyritään johtamaan suunnitelmallisesti ja tavoitteellisesti. Rakennusten suunnitelmallisen kunnossapidon varmistamiseksi strategisena tavoitteena on laatia kiinteistöihin pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmat (PTS) sekä ylläpitää ja päivittää suunnitelmia säännöllisesti, pyrkien ennakoivaan ja suunnitelmalliseen kunnossapitotoimintaan. Korjaustoimenpiteiden toteutusajankohtaa ja korjausten laajuutta priorisoidaan terveellisuuden, turvallisuuden ja tilankäytön näkökulmasta sekä taloudellisesta näkökulmasta kiinteistöjen puolelta, jolloin rakennusten kunnossapito pystytään optimoimaan, sekä varautumaan vuosikorjaustarpeisiin hyvissä ajoin. Kunnossapidon priorisointi perustuu kiinteistöjen salkutukseen, jossa on huomioitu tekninen tavoitetila sekä toiminnallisuus.

Kiinteistöjen kunnossapitotoimintaa kehitetään uudis- ja korjausrakennuttamisen osalta luomalla selkeät mallit suunnittelun tueksi, joilla saadaan rakenne- ja järjestelmäratkaisuihin yhteneväisyyttä ja selkeyttä. Rakentamisen kustannuksiin voidaan siten vaikuttaa hankkeiden aloitusajankohdan valinnalla ja rakentamistarpeiden tunnistamisella aikaisessa vaiheessa. Lisäksi suunnittelunohjauksen yhtenäistämällä ja vakioitujen suunnitteluratkaisujen käytöllä on merkittävä rooli rakentamiskustannusten hallinnassa. Tavoitteena on jouhevoittaa ylläpitoa ja tulevaisuuden kunnossapitotoimintaa ja sen myötä saada kustannussäästöjä yhtenevillä suunnitteluraameilla ja järjestelmäratkaisulla.

Kiinteistöstrategian laatimisaikana kaupunkiin on perustettu teknisen isännöitsijän toimi, mikä on parantanut huollon ja ylläpidon organisointia. Kiinteistöjen ylläpitoa tullaan parantamaan jatkossa ajantasaistamalla rakennuskohtaiset kunnossapito- ja huoltosuunnitelmat. Strategisena tavoitteena on laatia yhteneväiset PTS- ja huoltosuunnitelmat, sekä lämmityksen, veden ja sähkön kulutustietojen seurannan parantaminen. Tavoitteena on, että kaikki kiinteistötieto on kootusti yhdessä tietokannassa kuten sähköisessä huoltokirjassa, jossa on mahdollista ylläpitää ja johtaa kiinteistöomaisuutta tiedolla, sekä varautua muutoksiin ja korjaustarpeisiin ennakoivasti. Kiinteistöhuollolle ja ylläpidolle määritetään yhteneväinen laatutaso missä kuvataan kiinteistönhoidon vastuurajat ja tehtävät. Kullekin kohteelle määritetään kohdekohtaiset käyttö- ja ylläpito-ohjeet.

7.7 Käyttö ja ylläpito

Kiinteistön käyttö

Kiinteistön ja sen tilojen oikeanlainen käyttö on avainroolissa hyvään sisäilmaan pyrittäessä. Sekä käyttäjille että kiinteistönhoitajille on annettava ohjeistusta tilojen ja järjestelmien oikeasta käytöstä.

Tilapalvelut antavat ohjeita ja opastusta tilojen käyttäjille. Tilapalvelut järjestävät tilalaverin säännöllisesti kerran vuodessa käyttäjän kanssa ja tarvittaessa tapauskohtaisesti. Palaverissa käydään läpi tilojen toimivuus, käyttäjän tarpeet ja toiveet sekä sisäinen vuokra vastuuja kotaulukoiheen.

Ohjeissa voidaan kuvata myös teknisten järjestelmien toimintaa sekä niiden edellytyksiä, kuten lämpöpattereiden ja syrjäyttävän ilmanvaihdon edustan pitämistä vapaana.

Tilojen käyttäjien ja kiinteistönhoitajien tulee tietää, jos kiinteistössä on erityisosaamista vaativia järjestelmiä. Käyttäjien on hyvä tiedostaa eri tiloille suunnitellut käyttötarkoitukset ja niiden perusteet. Kaikki tilat eivät välttämättä sovellu käyttäjän aikomalle käyttötarkoitukseksi. Ennen tilojen käyttötarkoituksen muutosta tuleekin olla yhteydessä kiinteistöstä vastaavaan tahoon, jotta tilan käyttäjän käyttötarkoitustarve voidaan ottaa parhaalla mahdollisella tavalla kiinteistössä huomioon. Vääränlaista käyttöä on esimerkiksi päiväkodissa varastohuoneen ottaminen oleskelukäyttöön, sillä näissä tiloissa ilmamäärät ovat usein riittämättömiä. Myös henkilömäärän lisäyksistä tulee keskustella tilapalveluiden kanssa ennen päätöstä lisäyksestä, jotta ongelmilta vältytään.

Kiinteistön ylläpito

Kiinteistön ylläpitoon kuuluu rakennuksen kunnon jatkuva seuranta ja korjaustarpeiden selvittäminen. Korjaustarpeiden selvittämiseksi ja korjaussuunnitelmien laatimisen avuna käytetään erilaisia kuntoarviointi- ja kuntotutkimusmenetelmiä.

Kiinteistönhoito

Kiinteistönhoito on säännöllistä toimintaa, jolla pidetään kiinteistön olosuhteet halutulla tasolla. Se sisältää kiinteistönhuollon ja teknisten järjestelmien hoidon, viallisten kohteiden korjaamisen, siivouksen, jätehuollon ja ulkoalueiden hoidon.

Kiinteistön kunnossapito

Kunnossapitoa on kiinteistön ominaisuuksien säilyttäminen joko uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat siten, että kohteen suhteellinen laatutaso ei olennaisesti muutu.

Korjaaminen

Korjaamisessa uusitaan kiinteistön olemassa olevia rakenteita tai järjestelmiä. Korjaus joko parantaa rakennuksen laatutasoa tai se pysyy ennallaan. Korjaaminen on järkevää kytkeä osaksi kiinteistön suunnitelmallista ylläpitoa ja kehittämistä niin, että korjaushankkeet ajoitetaan pitkän tähtäimen suunnitelman eli PTS:n mukaan. Ylläpitokorjausten yhteydessä kannattaa laatutasoa mahdollisuuksien mukaan parantaa, esimerkiksi edistää energiatehokkuutta tai esteettömyyttä.

Käyttäjäpalvelut

Käyttäjäpalvelut ovat tukitoimintoja käyttäjän toimintaan liittyen, joita tehdään rakennuksessa mutta ne eivät liity rakennuksen tekniseen toimintaan. Esimerkkinä käyttäjäpalveluista on kalusteiden korjaukset, asennukset, tavaroiden siirtoja, nämä eivät kuulu kiinteistön hoitoon.

Palvelupyyntö

Loviisan kaupungilla on käytössä sähköinen palvelupyyntö, joka löytyy intranetistä. Palvelupyynnöllä ilmoitetaan huoltotarpeesta, käyttäjän palvelutarpeesta tai muista rakennukseen liittyvistä huomioista, parannusehdotuksista ja epäkohdista. Palvelupyyntö rekisteröityy ja saa oman tunnuksen, jotta sitä voidaan seurata ja tilastoida palveluiden parantamiseksi. Palvelupyynnön ensimmäinen käsittelijä on kiinteistöhuolto joka tarpeen mukaan välittää pyynnön eteenpäin, mikäli asia ei koske suoraan huollon alaista toimintaa, jotkin erityispyynnot ovat määritelty toimitettavaksi suoraan alan asiantuntijalle. Tämä tarkoittaa, että pyynnön tekijän ei tarvitse tietää kenelle tai kuinka hän lähettää pyynnön vaan siitä huolehtii järjestelmä ja sen käyttäjät.

7.8 Energiatehokkuus ja ilmasto

Loviisan kaupunki on liittynyt Hinkuverkostoon ja siten sitoutunut tehostamaan energiankäyttöään tavoitteiden mukaisesti. Loviisan kiinteistöjen lämpöenergia on kaukolämpö, joka tuotetaan biovoimaloilla. Lisäksi aurinko- ja tuulisähkөөn liittyviä hankkeita suunnitellaan yhä enemmän. Kaupungin työntekijöiden käytössä on sähköautoja, joita voivat vuokrata myös asukkaat ja matkailijat.

Kiinteistöjen osalta energiatehokkuuteen voidaan vaikuttaa korjaushankkeissa niin rakenne-, LVI kuin sähkötekniikassa. Lämmitysmuodon valinnalla ja ilmanvaihdon parannustoimenpiteillä, sähköjärjestelmiin liittyvillä parannuksilla ja rakennusautomaation optimoinnilla, sekä rakennetiiveydellä voidaan saavuttaa huomattavia energiatehokkuussäästöjä.

8 Strategian toteutuminen

Kiinteistöstrategian toteutumisen varmistamiseksi luodaan Tilaohjelma, joka antaa kaupungin tilahallinnolle tarvittavan ohjeistuksen ja määrittelyn mahdollistamaan suunnitelmallisen ja pitkäjänteisen toiminnan.

Tilaohjelma sisältää seuraavat linjaukset:

- palveluverkkoselvitykset toteutuksen periaatteista
 - Palveluverkkosuunnittelussa tulee aina huomioida kaupungin kokonaisuus ja seudullisetkin tarpeet sekä selvittää mahdollisuudet palvelujen toimintojen yhdistämiseen samoihin toimipisteisiin, jolloin on mahdollista saavuttaa synergiaetuja ja kustannussäästöjä.
 - Palvelujen kehittämisestä, työ- ja opiskeluolosuhteista ja kaupungin elinvoiman edistämisestä ja maapolitiikan strategiasta.
- investointien ohjelmoinneista ja hankehallinnosta
 - Palveluverkkosuunnittelun, toimitilaohjelman ja salkutuksen pohjalta muodostetaan kaupungin pitkän tähtäimen investointiohjelma vähintään kymmeneksi vuodeksi eteenpäin, mieluummin pidemmäksi ajaksi. Investointiohjelmaa tarkistetaan vuosittain talousarvioprosessin yhteydessä.
 - Tarveselvitykset ja hankesuunnittelusta vastaa käyttäjähallintokunta, näiden valmistuttua hankkeen investoinnista ja rakennuttamisesta vastaa kaupunkikehitys/tilapalvelut.
- rakennuskannan salkutuksesta
 - Rakennukset luokitellaan eri hallintamuotojen koreihin ja toiminta ja ylläpito suunnitellaan pitkäjänteisesti niiden pohjalta.
 - Kullekin salkutetulle rakennusryhmälle mitoitetaan ja tehdään ylläpito-ohjelma, joka vastaa parhaiten tarpeita ja resursoidaan ne oikein.
 - Kustakin rakennuksesta tehdään käyttötärpeen arviointi.
- ylläpitotoiminnasta ja hyvien sisäolosuhteiden edistämisestä
 - Kiinteistön ylläpito, johon kuuluu rakennuksen kunnan jatkuva seuranta ja korjaustarpeiden selvittäminen. Korjaustarpeiden selvittämiseksi ja korjaussuunnitelmien laatimisen apuna käytetään erilaisia kuntoarviointi- ja kuntotutkimusmenetelmiä.
 - Kiinteistönhoito on säännöllistä toimintaa, jolla pidetään kiinteistön olosuhteet halutulla tasolla. Se sisältää kiinteistönhuollon ja teknisten järjestelmien hoidon, viallisten kohteiden korjaamisen, siivouksen, jätehuollon ja ulkoalueiden hoidon.
 - Kiinteistön kunnossapito on kiinteistön ominaisuuksien säilyttäminen joko uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat siten, että kohteen suhteellinen laatutaso ei olennaisesti muutu.
 - Korjaaminen, siinä uusitaan kiinteistön olemassa olevia rakenteita tai järjestelmiä. Korjaus joko parantaa rakennuksen laatutasoa tai se pysyy ennallaan. Korjaaminen kytketään osaksi kiinteistön suunnitelmallista ylläpitoa ja kehittämistä niin, että korjaushankkeet ajoitetaan pitkän tähtäimen suunnitelman eli PTS:n mukaan. Ylläpitokorjausten yhteydessä selvitetään mahdollisuuksien mukaan laatutason parantamista, energiatehokkuuden edistämistä tai esteettömyyttä.
 - On käytössä sähköinen huoltokirja joka kiinteistön perustietojen lisäksi sisältää kiinteistön ylläpitoon liittyvät ohjeet ja tavoitteet sekä seuranta tietoja.
 - Kiinteistön ja sen tilojen oikeanlainen käyttö on avainroolissa hyvään sisäilmaan pyrittäessä. Sekä käyttäjille että kiinteistönhoitajille annetaan ohjeistusta tilojen ja järjestelmien oikeasta käytöstä.
 - Käyttäjiltä kerätään palautetta säännöllisesti ja annetaan mahdollisuus antaa palautetta muutoinkin.
 - Olosuhde seuranta tehdään yhtenäiseksi ja siihen yhdistetään käyttäjien palaute.

- pelisäännöt käyttämättömien tilojen luopumisesta.
 - Rakennusten omistaminen ei saa olla itseisarvo ja jokaiselle rakennukselle tulee olla selkeä suunnitelma siitä, mihin sitä käytetään tai miten toimitaan, jollei rakennukselle ole kaupungille käyttöä.
 - Käyttämättömät rakennukset ja tilat joko myydään, erityistapauksissa vuokrataan tai puretaan, maaomaisuuden osalta kuullaan kaupunkisuunnitteluosastoa, joka vastaa maaomaisuuden hallinnasta ja maapolitiikan toteutumisesta.