



**Lovisa stads
fastighetsstrategi
2025**

Innehåll

1 Inledning.....	3
1.2 Strategins innehåll.....	3
1.3 Upprättande av strategin.....	3
2. Stadens värden.....	3
3 Verksamhetsmiljö.....	4
3.1 Befolkningsutveckling.....	4
3.2 Ekonomi.....	4
4. Klassificering av byggnadsbeståndet och portföljbildning.....	4
4.1 Klassificering.....	4
4.2 Portföljbildning.....	5
4.3 Byggnadernas värde.....	5
5 Strategins mål.....	6
5.1 Mål.....	6
5.2 Ägande.....	6
6 Måtarna för målen.....	7
7 Val och åtgärder för uppnåendet av målen.....	7
7.1 Grunder för utvärdering av byggnader.....	7
7.2 Förvaltning och användning av fastighetsegendom.....	9
7.3 Anpassning av byggnadsvolymen.....	9
7.4 Fastighetsutveckling.....	10
7.5 Hyresbestämning.....	10
7.5.1 Bestämning av lokalernas användningsrätt.....	10
7.6 Skötsel.....	10
7.7 Användning och underhåll.....	11
7.8 Energieffektivitet och klimat.....	12
8 Förverkligandet av strategin.....	13

1 Inledning

Fastighetsstrategin är ett anvisningsverk för verksamheten på den operativa nivån för att uppnå strategiska mål gällande ägandet av byggnader, för att få för användningens och underhållets del på medellång och lång tid till att motsvara de ändringar som sker i verksamhetsmiljön.

I fastighetsstrategin definieras metoderna för uppnåendet av en optimal fastighetsportfölj som i första hand betjänar stadens verksamhet.

Lovisa stad är likt hela landet inför stora förändringar och verksamheten kommer således att ändra betydligt även vad gäller lokalförvaltning. I bakgrunden av fastighetsstrategiarbetet finns stadsstrategin 2022–2025 som fastighetsstrategin baserar sig på. Utifrån organisationens fastighetsstrategi uppgörs en objektsspecifik åtgärdsplan för de enskilda fastigheterna.

Utmaningar för Lovisa stad är minskningen av befolkningmängden samt speciellt befolkningens ojämna föråldring i de olika områdena. Dessutom finns det ett flertal tomma byggnader i staden. För deras del strävar man efter att finna lösningar. Dessutom förekommer det utmaningar i processerna för planeringen av långfristigt underhåll.

Lovisa stad äger i proportion ett omfattande lokalbestånd fastigheter som är i Östra Nylands välfärdsområdes användning. Fastigheterna som är i social- och hälsovårdens och räddningsväsendets användning bör bolagiseras i enlighet med lagen om införande av lagen om social- och hälsovårdsreformen innan utgången av 2025. Det förekommer differens mellan välfärdsområdets lokalbehov och lokalbeståndet som är i stadens ägo. Detta kan medföra underanvändning av lokaler.

Beroende av detta kommer staden också att efter 2025 verka inom konkurrerande marknaden med en relativt stor lokalmassa, som har speciallokaler som ytterligare utmaning. Detta innebär att användarpotentialen är snäv.

1.2 Strategins innehåll

I fastighetsstrategin reder man ut verksamhetsmiljön och de ändringar som äger rum i verksamhetsmiljön, samt verksamhetsmodeller som lämpar sig för organisationen för att uppnå målen och för att anpassa lokalbeståndet för framtidens lokalbehov. I fastighetsstrategin har kommunens värden och mål dessutom presenterats, för fastighetsstrategin ska baseras på kommunstrategin och vara i linje med den. Fastighetsstrategin utgår från granskning av befolkningsutvecklingen och verksamhetsmiljön. De har en betydande inverkan på servicebehoven i området. Lokalerna ska betjäna verksamheten som idkas i dem och genom att identifiera framtidens behov av service och lokaler kan man svara på dem kostnadseffektivt med korrekt lokalbestånd.

1.3 Upprättande av strategin

Premissen för upprättandet av strategin är att stadens helhetsfördel förverkligas i och med gott ägandeskap, förvaltning och upprätthåll av fastighetsegendomen. Strategin bör betjäna verksamheten och hållbara lösningar. I strategin tas ställning till vilka fastigheter behövs för stadens kärnverksamhet och hur man sköter verksamhetslokalerna som kärnverksamheten förutsätter. Utifrån det utarbetas principerna för fastighetsegendomens portföljklassificering.

2. Stadens värden

Fastighetsstrategin sammankopplas med stadsstrategin genom tyngdpunkterna som preciserats i den. Lovisa stads värden är tillsammans, kreativitet, förtroende, smidighet och ansvarsfullhet.

Stadens vision är att vara Finlands bästa småstad, med en stark service- och vi-anda som för samman aktiva och deltagande invånare och företagare samt föreningar.

Till visionen anknyter även livskvalitet, välmående invånare, havsnära och historisk boendeidyll samt kultur, livskraftiga byar och mångsidig natur. På ett likvärdigt sätt erbjuden god service på två språk samt en stabil kommunalekonomisk miljö ger säkerhet.

Staden fokuserar i framtiden kraftigare på bildning och välfärd, sysselsättning och livskraft.

Stadsstrategins mål är

- Livskraftig stad
- Välmående invånare och en trivsamt stad
- Effektiv småbarnspedagogik och högklassig utbildning
- Smidigt beslutsfattande
- En uppskattad personal

3 Verksamhetsmiljö

3.1 Befolkningsutveckling

Befolkningsprognosen påvisar klara ändringar mellan olika åldersgrupper. Antalet under 15-åriga barn prognosticeras sjunka klart där som antalet 75-åriga och äldre prognosticeras öka kraftigt. När detta realiseras kommer det att på betydande sätt inverka på kommunens kommande service- och lokalbehov. Behovet av lokaler för småbarnspedagogik och skolor kommer sannolikt att under kommande år minska då antalet under 15-åringar sjunker.

3.2 Ekonomi

Stadens intäkter bestod i huvudsak av egna skatteintäkter och statsandelar. Inkomstskattesatsen i Lovisa stad är 7,60 % 2024.

Staden har varit tvungen att under en kort tid anpassa sig till ändring av finansieringsstrukturen i och med social- och hälsovårdsreformen och den därpå följande kommunalskattsreformen och minskningen av statsandelar. Vad gäller fastigheter innebär detta att tidigare byggda och kommande fastigheter ska underhållas och byggas med mindre.

Detta begränsar görandet av nya investeringar för främjandet av stadens attraktivitet och konkurrensförmåga.

Staden kommer att ha en stor fastighetsmassa som befinner sig på den konkurrerande marknaden. Fastighetsmassan bör vara minst kostnadsneutral, dock hellre produktiv, så att det ekonomiska trycket skulle minska.

4. Klassificering av byggnadsbeståndet och portföljbildning

4.1 Klassificering

Klassificeringen av byggnadsbeståndet saknar ännu ett nationellt klassificeringssystem, så Lovisa bör utveckla ett eget klassificeringssystem för bedömningen av byggnaders användbarhet och reparationsbehov samt för prioritering av reparationer. I klassificeringen av byggnaderna bör kombineras på ett bättre sätt än nu bland annat lokalernas funktionalitet, användaraspekten, miljöfrågor, inneklimat och säkerhet.

1. Stadskansliets byggnader
2. Näringslivstjänsternas byggnader

3. Stadsutvecklingens byggnader
4. Bildningsväsendets byggnader/utbildningsväsendets byggnader
5. Bildningsväsendets byggnader/småbarnspedagogikens byggnader
6. Bildningsväsendets byggnader/medborgarinstitutets byggnader
7. Ansvarsområdet Kultur och välfärds byggnader
8. Aktiebolags byggnader/välfärdsområdet (byggnader förvaltrade av stadens bolag)
9. Uthyrda
10. Övriga

4.2 Portföljbildning

I portföljbildning tas i bruk en portföljindelning enligt miljöministeriets Sunda lokaler. I modellen beaktas såväl byggnadens tekniska tillstånd och användningsbehovet.

Portföljindelningen upprättas enligt följande klassificering:

1. Byggnader som ska behållas, som kan användas som sådana i serviceproduktionen
2. Byggnader som ska utvecklas och behållas, som repareras eller ersätts med nybyggnad för serviceproduktionen
3. Byggnader som ska utvecklas, som överläts, det vill säga fastighetsutvecklingsobjekt, som repareras och säljs eller säljs som sådana
4. Byggnader som överläts, som säljs eller rivs och dessutom beaktande situationen med till exempel välfärdsområdet
5. Byggnader som reds ut, byggnader som reds ut och situationen beror till exempel på om den nuvarande lokalanvändaren fortsätter på objektet.

Bedömningen av användningsbehovet uppgörs i enlighet med följande klassificering:

Klass A: Betjänar kommunens kärnuppgifter och de utvecklas

Klass B: Byggnadernas fortsatta användning granskas med servicenätsanalys

Klass C: Byggnaderna behövs inte längre för skötandet av kommunens grundläggande uppgifter.

4.3 Byggnadernas värde

Återanskaffningsvärde:

beskriver byggnadens sannolika mervärdesskattefria byggnadskostnad under värderingssituationen, om byggnaden byggs på nytt på samma tomt med likadan utrustning.

Tekniskt värde:

beskriver värde som grundar sig på byggnadens faktiska fysiska egenskaper, då man från återanskaffningsvärdet minskar värdenedsättningen som beror på slitage på grund av ålder, användning och användbarhet. På det tekniska värdet inverkar investeringar som gjorts på byggnaden och övriga reparationer

som höjer byggnadens tekniska nivå. Utöver detta inverkar på tekniska värdet och på byggnadens slitage allmänt nivån av fastighetsskötseln som förebygger byggnadens slitage och användningsgraden för lokalerna som är i användning i byggnaden.

Med hjälp av de preciserade och nu uppdaterade tekniska värdena och återanskaffningsvärdena kan produceras också egendomens nyckeltal, vilka är skicksklassen som beskriver byggnadernas nuvarande tillstånd, reparationsskulden.

Med reparationsskuldberäkning får man ett bra tvärsnitt av byggnadsbeståndets helhetssituation, och den är en särdeles bra grund bland annat till servicenätsutredningar och strategiska utvecklingen av fastighetsskötseln. När man använder beräkningsmetoden ska man beakta att beräkningen nödvändigtvis inte beskriver så noggrant den enskilda byggnadens skick och reparationsbehov. För precisering av det krävs minst byggnadsspecifika syner, bedömningar av skicket och uppgifter om hur intensiv byggnadens användning varit och om reparationshistorian.

5 Strategins mål

5.1 Mål

Ägande och ledande av fastigheter sammankopplar med tjänster som kommunen ordnar och med hållbarheten av kommunens ekonomi och dess bärkraft. Målet är att ansvarsfullt äga lokaler som betjänar kommunens kärnfunktioner och de totalekonomiska och hållbara lösningar som görs på dem. I lösningarna beaktas det ekonomiskt mest fördelaktiga, lokalernas sundhet och säkerhet samt användarvänlighet. Man strävar efter att säkerställa tjänsternas funktionalitet genom säkerställande av anpassningsförmågan av fastighetsledningens organisation i en verksamhetsmiljö av nytt slag. Dessutom strävar man kontinuerligt att utveckla energieffektiviteten och bekämpningen av klimatförändringen. Byggnaderna hålls, används och sköts ansvarsfullt och långfristigt.

5.2 Ägande

För närvarande, under granskningstidpunkten, har staden i sitt direkta ägo totalt 208 byggnader, vilka omfattar sammanlagt en våningsyta på cirka 160 000 m², varav aktivt underhåll omfattar cirka 72 000 m² lokalbestånd. Fastigheternas balansvärde är 38 miljoner euro, återanskaffningsvärdet 212 miljoner euro och det tekniska värdet 152 miljoner euro. Reparationsskulden är kalkylmässigt 20 miljoner euro och årsslitaget 4 miljoner euro.

Dessutom har staden i sitt ägo genom bolag och samfund som är i dess ägo byggnader, lokaler och lägenheter.

Bolag och samfund i stadens ägo eller självägo (över 50 %), som förvaltar lokaler

- Liljendal Värme Ab
- Lovisa Bostäder Ab
- Lovisa Hamnfastigheter Ab
- Lovisanejdens Vatten Ab
- Fastighets-Ab Mikre Kiinteistö-Oy
- Rauhalan Liiketalo keskinäinen kiinteistö Oy
- Tesjoen Liikekulma keskinäinen kiinteistö Oy
- Kiinteistö Oy Ruotsinpyhtään Kauppakulma
- Dessutom lägenheter i fastighets- och bostadsaktiebolag där andelen i bolagen är under 50 %

6 Mätarna för målen

Uppnåendet av de strategiska målen mäts med olika mätare som stöder varandra. I organisationen fastställs för var och en mätare en nivå och verksamhetens utveckling mot målen följs upp. Utfallet av strategin och utvecklingen av egendomsförvaltningen kan mätas för lokalanvändningens, kostnadernas, ändringen i energiförbrukningens, servicens och för underhållets del vad gäller planmässigheten. Följande mätare kan användas för uppföljningen av uppnåendet av de ställda målen. Därutöver kan separata mätare fastställas för olika delområden och fastställa målnivåer för dem.

Lokalanvändning

- Funktionella lokaler rumsyta m²/kommuninvånare
- Funktionella lokaler våningsyta m²/kommuninvånare
- Ökning/minskning av bruttokvadratmeter, % per 2030
- Genomsnittliga användningsgraden av funktionella lokaler %

Kostnader

- Reparationsunderskott/kommuninvånare
- Reparationsunderskott/brm²
- Konditionsskicket i genomsnitt %
- Konditionsskick % per byggnadstyp, till exempel skolbyggnader
- Byggnadernas reparationers ansvar/brm²

Energiförbrukning

- Utsläpp
- Energieffektivitetslösningar
- Förbrukning jämfört med medelförbrukningen av motsvarande byggnader (vatten, värme, el)

Planmässigheten av service och underhåll

- Reaktionstiden på servicebegäran
- Användningen av servicekalendern
- Att underhållsreparationer hålls inom budgeten
- Att underhållsplanerna är á jour

7 Val och åtgärder för uppnåendet av målen

7.1 Grunder för utvärdering av byggnader

I kommunen identifieras de fastigheter som är mest betydande vad gäller verksamheten. I utvärderingen av byggnadsegendom har man med användarenkäter rätt ut lokalernas lämplighet för verksamhetens behov. Som en del av upprättandet av fastighetsstrategin intervjuades representanter av olika ansvarsområden inom centralen för bildning och välfärd angående lämpligheten för verksamhetens behov av lokaler i kommunens ägo.

Utbildningstjänster

Ansvarsområdet utbildningstjänster omfattar 12 skolor inom den grundläggande utbildningen och 2 gymnasier. Generellt sett upplevs skolornas lokaler vara tillräckligt stora. Inom området för Lovisa stad minskar elevantalen allmänt och sålunda bedöms lokalbehovet vara mindre i fortsättningen. Grupperna har dock hållits lika stora i skolorna. Skolornas lokaler är i huvudsak tillgängliga. Vad gäller tillgängligheten finns det dock förbättringsbehov i synnerhet i Valkon koulu, båda skolorna i Tessjö och i Ruukin koulu. Vad gäller läget av skolorna är det strategiska målet lokala koncentrationer, i vilka det i var och en finns skola och daghem och

övriga behövliga tjänster. Detta ökar livskraften på områdena och lokalstorlekarna svarar på elev- och barnantalen på längre tidsperspektiv. I skolornas lokaler ska man dessutom beakta elevernas ökande behov av stöd, vilket ökar behovet av lokaler som delas.

Vad gäller skollokalerna är minskningen av elevantalet och kraven som de två språkgrupperna ställer utmaningar. Det mest betydande hotet anses vara gymnasiernas framtid. I synnerhet tillräckligheten av de statliga anslagen i fortsättningen för små gymnasier. Regionalt sett upplevs också utgallringen av kollektivtrafikturer som ett hot. Minskningen av kollektivtrafik har på ett betydande sätt ökat skolornas trafikering som upphandlats som köpta tjänster.

Som möjlighet ses lokala koncentrationer där kommunens olika tjänster produceras centraliserat lokalt i servicekoncentrationer, vilket underlättar tillgängligheten av tjänster och man kan effektivt svara på utmaningarna som de minskande barnantalen medför. Servicekoncentrationsmodellen ökar också områdenas attraktivitet bland dem som flyttar till Lovisa från andra orter.

Småbarnspedagogiska tjänster

I Lovisa finns totalt 10 småbarnspedagogiska enheter, av vilka 9 är daghem och en är ett gruppfamiljedaghem. I enheterna erbjuds heldags- och deldagssmåbarnspedagogik på både finska och svenska. Minskningen av barnantalen i Lovisaområdet leder till att lokalerna för de småbarnspedagogiska enheterna i framtiden är i ofullständig användning. Å andra sidan medför minskning av verksamhetsställen lokala utmaningar vad gäller tillgänglighet. Vad gäller småbarnspedagogiska lokaler är de strategiska målen de samma som för skolorna. I planeringen av daghemsnätet och utplaceringen av daghemmen eftersträvas lokala koncentrationer som alla har en skola och daghem och andra behövliga tjänster vilket ökar livskraften på områdena och lokalstorlekarna svarar på barnantalen på längre tidsperspektiv. I utvecklingen av servicenätet ska man dessutom beakta lokalernas korrekta dimensionering samt deras mångsidiga användbarhet och modifierbarhet. Lokalernas förmåga att betjäna småbarnspedagogikens behov är en helhet som består av flera faktorer. På helheten inverkar förutom lokalernas sammanlagda storlek också deras inbördes utplacering, dimensioneringen av enskilda lokaler och antalet korridorer och hjälplokaler.

Vad gäller småbarnspedagogikens lokaler är svagheter bristen på smågruppslokaler i flera enheter. Dessutom utgör det utmaning att det finns i användning lokaler som ursprungligen inte planerats för småbarnspedagogikens behov. Därutöver ses som stora svagheter lokalernas svaga modifieringssmidighet och konditionsskick. Som mest betydande hot ses minskandet av barnantalet inom området, vilket kan leda till anpassning av lokalvolymen.

Som styrka är ett betjänande och omfattande daghemsnät samt i synnerhet de daghemsenheter som från början planerats till att betjäna småbarnspedagogisk verksamhet. Omfattande och betjänande gårdsområden och enheternas funktionalitet ses som möjlighet. Nya projekt, så som daghemmen i Valkom och Isnäs samt det nya daghemmet i centrum ses som möjligheter.

Tjänster för välfärd

Till välfärdstjänsterna hör ordnandet av stadens kultur- och idrottsverksamhet. Den mest betydande styrkan är kultur- och idrottstjänsternas nätverk samt kultur- och idrottstjänsternas tillgänglighet och utplacering även i olika stadsdelar. Som styrka ses också kultur- och idrottstjänsternas förmånliga prisnivå. Som utmaningar för serviceområdet för välfärd är speciellt ordnandet av mångsidiga hobby- och idrottsformer till följd av den begränsade naturen av investeringar. Speciellt finns det investeringsbehov för idrottshallen och de nya biblioteks- och kulturlokalerna. Minskningen av befolkningstalet och speciellt barnantalen upplevs som en stor utmaning också inom serviceområdet för kultur och idrott. Inom idrotten ses detta speciellt som en utmaning i lagsporter, där en minskning i gruppstorlekar försvårar bildandet av lag. Som hot ses minskning av befolkningstalet och föråldring av befolkningen då användningen av tjänsterna minskar och man inte kan utveckla tjänsterna för idrott och kultur på nuvarande nivå eller göra behövliga investeringar. I strategisk planering gällande kultur- och idrottslokaler med undantag av skol- och daghemsnätet eftersträvas inte endast lokala koncentrationer utan man strävar efter att ordna lokaler och möjligheter enligt behov också utanför koncentrationerna baserat på användningsgraderna och efterfrågan.

Det strategiska målet är att delaktiggöra personalen i beslutsfattandet. Detta har också tagits som ett mål i fastighetsstrategin genom att ge lokalanvändarna möjligheten att påverka på lokalernas lämplighet på den verksamhet som idkas i dem och på lokalernas trivsamhet med enkäter som utförs bland lokalanvändarna

under strategiperioden. Som en del av fastighetsstrategin utarbetades en enkätmall för lokalanvändarna för bedömandet av lokalernas lämplighet. Bedömningen av lokalernas lämplighet tillsammans med portföljbildningen av fastighetsegendomen stöder beslutsfattandet som gäller fastighetsegendomen.

Lokalernas lämplighet för verksamheten:

Vid frågorna 1–6 bedömer representanten för lokalanvändarna frågorna som granskas på en skala 1–5 om vart och ett objekt (1 = lokalen lämpar sig dåligt för verksamheten, 5 = lokalen lämpar sig mycket bra för verksamheten).

Frågorna i bedömningen:

1. Är lokalerna av rätt storlek?
2. Är lokalerna tillgängliga?
3. Är lokalernas läge ändamålsenlig?
4. Lämpar sig lokalerna för frivilligverksamhetens behov?
5. Är arbetandet i lokalerna praktiskt och smidigt?
6. Är lokalerna lockande och tilltalande?
7. Öppna kommentarer

7.2 Förvaltning och användning av fastighetsegendom

I bakgrunden till förvaltningen av kommunens fastighetsegendom finns de strategiska mål som ställts för fastigheterna. Förvaltningen av fastighetsegendomen baserar sig på målen som ställts på ägandet, användningen och utvecklingen av kommunens fastigheter och lokaler.

Stadsutvecklingen/lokalservicen och stadsplaneringsavdelningen förvaltar de fastigheter som är i Lovisa stads direkta ägo.

Stadsutvecklingen/lokalservicen ansvarar för byggnadernas disponentverksamhet, skötsel, underhållsreparationer, service, grundläggande renoveringar och nybyggen.

Det markpolitiska programmet styr markanvändningen. I bedömningen av fastighetsägandet ska beaktas också markanvändningens mål. Stadsplaneringsavdelningen ansvarar för planeringen av markanvändningen, planläggningen, förvaltandet av markegendom och förverkligandet av markpolitiken.

Vad gäller fastigheter, byggnader och lägenheter som tillhör bolag och samfund som ägs av staden bär vart och ett bolag eller samfund ansvaret i enlighet med gällande lagar, föreskrifter samt bolags- och samfundsordningar. Koncernförvaltningen ansvarar för ägarstyrningen.

7.3 Anpassning av byggnadsvolymen

Anpassningen av byggnadsvolymen baserar sig på ändringar i service- och lokalbehovet. I anpassningen beaktas lokalernas användningsbehov, åtkomsthet, tillgänglighet, kombinerande och centralisering av eventuella verksamheter och verksamhetsställen samt ekonomiskt mest fördelaktighet så att man kan garantera sunda och säkra lokaler som betjänar kommunens kärnfunktioner. Vad gäller lokaler som betjänar social- och hälsovårdstjänsterna samt arbets- och näringsstjänsterna bör anpassandet av lokalbeståndet bedömas separat utifrån en bedömning som gäller omorganisering och förvaltning av fastighetsegendom. Det strategiska målet är att delaktiggöra också lokalanvändarna i bedömningen av lokalernas lämplighet och lokalbehov.

7.4 Fastighetsutveckling

I staden har man identifierat eventuella fastighetsobjekt som ska utvecklas. Objekt som avsetts för utveckling och eventuellt överlåtelse kommer att granskas separat. Granskningen omfattar den potentiella fortsatta användningen av ett objekt som inte lämpar sig för sitt nuvarande användningsändamål och efterfrågan på tjänsten, så som utveckling, eventuell försäljning eller rivning beaktande kommunens markanvändningsstrategi, helhetsfastighetsekonomi och deras mål.

7.5 Hyresbestämning

Staden har i användning systemet för intern hyra gällande de lokaler som är i eget bruk. I systemet för intern hyra allokeras hyran enligt lokaler till användarenheterna i enlighet med kostnaderna som riktas på lokalerna. Hyran består av kapital- och underhållshyra.

Till kapitalhyran hör kapitalkostnader som allmänt uppgår till 6 % av byggnadens tekniska värde. Underhållshyran omfattar särkostnaderna för kapitalet, underhållskostnaderna och driftskostnaderna. I Lovisamodellen hör användarservicekostnaderna inte till underhållshyran på grund av olika stora behov, då det inte är ändamålsenligt att bestämma en allmän kostnad för det.

För byggnader eller delar av byggnader som överlåts till användare utom staden tas det ut en hyra som är enligt marknadspris.

Det motiveras separat om en fastighet, byggnad eller lokal hyrs ut till nedsatt pris eller utan vederlag.

Stadens bolag Lovisa Bostäder Ab ansvarar för bostadsuthyrning. Bolaget förvaltar största delen av stadens hyresfastigheter och det producerar med avtal hyrestjänster till övriga bostäder som är i stadens ägo.

Uthyrningen av social- och hälsovårdens fastigheter kommer att ske genom ett fastighetsbolag med anledning av att den tillfälliga lagen som möjliggjorde direkt uthyrning upphör. Fastighetsbolaget ingår behövliga avtal självständigt och enligt marknadens villkor.

Bolaget i fråga svarar och överenskommer också för uthyrningen av vart och ett bolags lokaler om bolaget med serviceavtal inte överfört hyresrätten till en annan aktör.

7.5.1 Bestämning av lokalernas användningsrätt

Staden beviljar användningsrättigheter till lokaler i sitt ägo, så som till exempel till idrottslokaler och festsalar.

Vid evenemang som staden ordnar tas inte separat avgift ut för användning av lokalerna.

Vad gäller evenemang ordnade av andra än staden tas ansvaret för verksamheten ut i enlighet med en marknadsvillkorlig taxa som fastställts av nämnden. Ifall evenemanget som ordnas kan anses stöda stadens tjänster kan ansvarsnämnden för verksamheten besluta om separata villkor efter att ha motiverat ett pris som avviker från taxan.

7.6 Skötsel

Ekonomin kan inverkas på genom behovsenligt ägande och utveckling av byggnader, samt genom verksamhet under underhållstid med en holistisk och långfristig planering av skötselverksamheten. Man strävar efter att leda skötselverksamheten planmässigt och målinriktat. För att säkerställa planmässig skötsel av byggnaderna finns det som ett strategiskt mål att utarbeta långfristiga reparationsplaner för fastigheterna samt att upprätthålla och uppdatera planer regelbundet genom att eftersträva förutsägbare och planmässig skötselverksamhet. Tidpunkten för genomförandet av reparationsåtgärder och omfattningen av reparationerna prioriteras ur aspekten av sundhet, säkerhet och lokalanvändning samt ur ekonomiska aspekten för fastigheter. Då kan man optimera skötseln av byggnaderna och förbereda sig på årsreparationsbehov i god tid. Prioriteringen av skötsel baserar sig på fastigheternas portföljbildning, i vilka man beaktat den tekniska strategiska avsikten och funktionaliteten.

Fastigheternas skötselverksamhet utvecklas för nybygges och reparationsbygges del genom att skapa tydliga modeller till stöd för planeringen. Med hjälp av modellerna får man enhetlighet och tydlighet i konstruktions- och systemlösningarna. Sålunda kan man inverka på byggnadskostnaderna genom valet av inlednings-

tidpunkten för projekt och identifieringen av byggnadsbehov i ett tidigt skede. Dessutom har förenhetligandet av planeringsstyrandet och användningen av standardiserade planeringslösningar en betydande roll i hanteringen av byggnadskostnader. Syftet är att göra underhållet och framtidens skötselverksamhet flexibla och därmed få kostnadsbesparingar med enhetliga planeringsramar och systemlösningar.

Under tiden för upprättandet av fastighetsstrategin inrättades uppgiften som teknisk disponent, vilket har förbättrat organiseringen av service och underhåll. Fastigheternas underhåll kommer att förbättras i fortsättningen genom att göra skötsel- och serviceplanerna à jour. Det strategiska målet är att upprätta enhetliga långfristiga reparationsplaner och serviceplaner samt förbättra uppföljningen av förbrukningsuppgifterna för värme, vatten och el. Syftet är att all fastighetsinformation sammanställs i en databas så som i en elektronisk servicebok, där det är möjligt att upprätthålla och leda fastighetsegendomen med information samt förbereda sig på ändringar och reparationsbehov på ett förutseende sätt. För fastighetsservicen och underhållet fastställs en enhetlig kvalitetsnivå, i vilken fastighetsskötselns ansvarsgränser och uppgifter beskrivs. För vart och ett objekt fastställs objektsspecifika användnings- och underhållsanvisningar.

7.7 Användning och underhåll

Användningen av fastigheten

Korrekt användning av fastigheten och dess lokaler har en nyckelroll när man eftersträvar god inneluft. Såväl användarna som fastighetsskötarna ska ges anvisningar om den rätta användningen av lokalerna och systemen.

Lokalservicen ger anvisningar och handledning till användarna av lokalerna. Lokalservicen ordnar ett lokalmöte regelbundet en gång per år med användaren och vid behov enligt fall. Under mötet ser man över lokalernas funktionalitet, användarens behov och önskemål och den interna hyran med tillhörande ansvarsfördelningstabell.

I anvisningarna kan också beskrivas funktionen av de tekniska systemen och deras förutsättningar, så som det att man ska hålla fritt framför värmebatterier och ersättande luftventilation.

Användarna av lokalerna och fastighetsskötarna bör veta om det finns system som kräver specialkunskaper. Det är bra om användarna är medvetna om användningsändamålen planerade för olika lokaler och ändamålets grunder. Alla lokaler lämpar sig inte nödvändigtvis för det användningsändamål som användaren avsett. Innan användningsändamålet för lokaler ändras ska man vara i kontakt med aktören som ansvarar för fastigheten, för att användarens behov av användningsändamål kan på bästa möjliga sätt beaktas i fastigheten. Felaktig användning är till exempel det att man i ett daghem tar ett lagerrum i vistelseanvändning, för i dessa lokaler är luftmängderna ofta otillräckliga. Med lokalservicen ska man också diskutera om öknings i antalet personer innan beslutet att öka personantalet, för att undvika problem.

Upprätthåll av fastigheten

Till fastighetsunderhållet hör kontinuerlig uppföljning av byggnadens skick och utredning av reparationsbehov. För utredandet av reparationsbehoven och till hjälp av upprättandet av reparationsplaner används olika metoder för bedömning och undersökning av skicket.

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel är regelbunden verksamhet med vilken man håller fastighetens förhållanden på en önskad nivå. Det innefattar skötseln av fastighetsskötselns och tekniska system, reparation av objekt med fel, städning, avfallshantering och skötsel av utomhusområden.

Fastighetsunderhåll

Underhåll är bevarandet av fastighetens egenskaper antingen genom att förnya eller reparera delar med fel eller slitage så att objektets relativa kvalitetsnivå inte väsentligt ändras.

Reparation

I reparation förnyas fastighetens befintliga konstruktioner eller system. Reparationen antingen förbättrar byggnadens kvalitetsnivå eller så hålls kvalitetsnivån som förut. Reparation är förnuftigt att sammankoppla till en del av fastighetens planmässiga underhåll och utveckling så att reparationsprojekt tidtabellförs i enlighet med långfristig reparationsplan. I samband med underhållsreparationer lönar det sig i mån av möjlighet att förbättra kvalitetsnivån, till exempel främja energieffektiviteten eller tillgängligheten.

Användartjänster

Användartjänsterna är stödfunktioner i anknytning till användarens verksamhet, vilka görs i byggnaden men som inte anknyter till byggnadens tekniska verksamhet. Exempel på användartjänster är reparationer av möbler, installeringar, flytt av saker. Dessa hör inte till fastighetsskötsel.

Servicebegäran

Lovisa stad har i användning en elektronisk servicebegäran som finns på internet. Med servicebegäran meddelas om servicebehov, behov av användartjänst eller andra observationer, förbättringsförslag och olägenheter som anknyter till byggnaden. Servicebegäran registreras och den får en egen identifikation, så att den kan följas upp och statistikföras för att förbättra tjänsterna. Servicebegärans första handläggare är fastighetsskötseln som vid behov vidarebefordrar begäran, om ärendet inte direkt gäller verksamhet som underlyder skötseln. Vissa specialbegäran har preciserats att ska levereras direkt till en sakkunnig inom branschen. Detta innebär att inlämnaren av begäran inte behöver veta till vem eller hur hen skickar begäran utan systemet och dess användare sköter detta.

7.8 Energieffektivitet och klimat

Lovisa stad har anslutit sig till nätverket Hinku och har sålunda förbundit sig till att effektivera sin energiförbrukning i enlighet med målen. Värmeenergin för Lovisa stads fastigheter är fjärrvärme som produceras i biokraftverk. Dessutom planeras allt fler projekt som anknyter till sol- eller vindelektricitet. Stadens anställda har i användning elbilar, som kan hyras även av invånare och resenärer.

Vad gäller fastigheterna kan energieffektiviteten inverkas på under reparationsprojekt såväl inom konstruktions-, VVS- som i elteknik. Valet av uppvärmningsform och åtgärder för förbättring av luftventilationen, förbättringar som anknyter till elsystem, optimering av byggnadsautomation och konstruktionstäthet kan leda till betydande energieffektivitetsbesparingar.

8 Förverkligandet av strategin

För säkerställandet av förverkligandet av fastighetsstrategin skapas ett Lokalprogram, som ger stadens lokalförvaltning tillräckliga anvisningar och bestämmningar för att möjliggöra en planmässig och långfristig verksamhet.

Lokalprogrammet innehåller följande riktlinjer:

- servicenätsutredningar om principerna för förverkligandet
 - I servicenätsplaneringen ska man alltid beakta stadens helhet och även regionala behov samt reda ut möjligheterna till sammanförande av verksamheter till samma verksamhetsställen, då det är möjligt att uppnå synergiförmåner och kostnadsbesparingar.
 - Om utvecklingen av tjänster, arbets- och studieförhållanden och främjande av stadens livskraft och markpolitiska strategin.
- om programmeringar och projektförvaltning av investeringar
 - Utifrån servicenätsplaneringen, lokalprogrammet och portföljsbildningen bildas stadens långfristiga investeringsplan för minst tio år framåt, gärna för ännu längre tid. Investeringsprogrammet justeras årligen i samband med budgetprocessen.
 - En användarförvaltningsnämnd ansvarar för behovsutredningar och projektplanering. Efter att de färdigställts ansvarar stadsutvecklingen/lokalservicen för projektets investering och byggherreverksamhet.
- om portföljbildning av byggnadsbeståndet
 - Byggnaderna klassificeras i korgar enligt besittningsform och verksamheten och upprätthållet planeras långfristigt utifrån dem.
 - För var och en portföljbildad byggnadsgrupp dimensioneras och görs ett upprätthållsprogram som bäst motsvarar behoven och de resursallokeras korrekt.
 - För var och en byggnad görs en bedömning av användningsbehovet.
- om upprätthållsverksamhet och främjande av goda inomhusförhållanden
 - Upprätthållet av fastigheten, till vilket hör kontinuerlig uppföljning av byggnadens skick och utredning av reparationsbehoven. För att reda ut reparationsbehoven och till hjälp för upprättandet av reparationsplanerna används olika metoder för bedömning och undersökning av byggnaders skick.
 - Fastighetsskötseln är regelbunden verksamhet med vilken man håller fastighetens förhållanden på önskad nivå. Den innefattar fastighetsskötsel och skötsel av tekniska system, reparation av objekt som har fel, städning, avfallshantering och skötsel av utomhusområden.
 - Fastighetens underhåll innebär bevarandet av fastighetens egenskaper antingen genom att förnya eller reparera delar som har fel eller som slitits så att objektets relativa kvalitetsnivå inte ändrar väsentligt.
 - I reparation förnyas fastighetens befintliga strukturer eller system. Reparation antingen förbättrar byggnadens kvalitetsnivå eller så hålls kvalitetsnivån på samma nivå som tidigare. Reparationen sammankopplas till en del av fastighetens planmässiga upprätthåll och utveckling så att reparationsprojekt tidsbestäms enligt en långfristig reparationsplan. I samband med upprätthållsreparationer reder man i mån av möjlighet ut förbättringen av kvalitetsnivån, främjandet av energieffektivitet eller tillgänglighet.
 - En elektronisk servicebok är i användning som förutom fastighetens basuppgifter innehåller anvisningar som relaterar till upprätthållet av fastigheten, målen och uppföljningsuppgifter.
 - Korrekt användning av fastigheten och dess lokaler är i nyckelroll då god inneluft eftersträvas. såväl användarna som fastighetsskötarna ges anvisningar om det rätta användandet av lokalernas och systemens användning.

- Av användarna insamlas regelbundet respons och man ger möjlighet att inlämna respons även under andra tider.
 - Uppföljningen av förhållanden görs enhetlig och till den sammankopplas användarnas respons.
- spelregler för överlåtelse av lokaler som inte används.
 - Ägandet av byggnader får inte vara ett värde i sig och varje byggnad ska ha en klar plan för vad den används för eller hur man agerar om staden inte har användning för byggnaden.
 - Oanvända byggnader och lokaler antingen säljs, i specialfall hyrs ut eller rivs, vad gäller markegendom hörs stadsplaneringsavdelningen som ansvarar för förvaltningen av markegendom och förverkligandet av markpolitiken.