



Haapaveden kaupunki

Kiinteistöstrategia

2023–2027



TIIVISTELMÄ

Haapaveden kiinteistöstrategia kaudelle 2023–2027

Laatinut:.....Henri Korhonen, FinProma Oy

Aika:.....27.1.2023

Haapaveden kaupunki ja FinProma Oy ovat laatineet yhteistyössä Haapaveden kaupungin kiinteistöjä koskevan kiinteistöstrategian syksyllä 2022. Kiinteistöstrategian lähtötietoina on käytetty Haapaveden kaupungin omistamien kiinteistöjen kuntoisuus- ja tarvetietoja. Kiinteistöt on jaoteltu käyttötarkoituksen mukaisesti eri kategorioihin, esimerkiksi kaupungin toimintaa tukeviin, koulutus- ja virkistyskiinteistöihin. Myöhemmin kiinteistöt ovat salkutettu pidetään-, selvitetään- ja luovutaan kategorioihin siten, että kaupunki saa viimeisimpänä askelmerkit kullekin kiinteistölle perustuen sen salkutukseen.

Haapaveden kaupungin kiinteistöjen keskimääräinen ikä noudattelee pitkälle Suomen vastaavan kokoisten kaupunkien ja kuntien rakennuskantaa. Rakennukset ovat peräisin 70-, 80- ja 90-luvuilta, jolloin julkiseen rakentamiseen on kohdistunut suoranainen buumi. 90-luvun laman saattelemana rakennusinto on hiipunut, eikä rakennusten remontteja ole tehty tai suoritettu tarvittavaa määrää. Edellä mainittujen syiden vuoksi rakennusten korjausvelka on alkanut kasvaa ja on syntynyt paine kiinteistöstrategisen suunnitelman laatimiseksi. Haapaveden kaupungilla on jonkin verran kiinteistöjä, jotka eivät ole tarvittavan monikäyttöisiä, jotka eivät ole käytössä suunnitellulla potentiaalilla (esim. kyläkoulut) tai jotka eivät ole enää tarvittavassa käyttökunnossa (kaupunginvarikko).

Säilytetään-kategoriassa on sellaiset kiinteistöt, joista kaupungin ei kannata luopua käyttötarve- tai kuntoisuusyistä. Tällaisesta rakennuksesta malliesimerkki on juuri valmistunut Yläkoulu/Lukio. Selvitetään-kategoriaan päätyi strategiakaudelle suhteellisen paljon kiinteistöjä soteuudistuksen sekä rakennuskannan iän ja suuren määrän vuoksi. Kiinteistöstrategiakauden aikana kaupungin tulee määritellä se, kumpaan kahdesta salkusta (pidetään vai luovutaan) selvitetään-kategorian kiinteistöt jaotellaan. Luovutaan-kategoriaan asetettiin sellaiset kiinteistöt, joista kaupunki on tehnyt joko päätöksen tai alustavan päätöksen luopumisesta.

Kaupunki kehittää kiinteistöstrategiaa tarvittaessa koko strategiakauden ajan siten, että seuraavan strategiakauden alussa kaupungilla on alustava näkymä uuden strategian sisällöstä.

Sisällys

1	Taustaa	4
1.1	Kiinteistöstrategian sisältö ja tavoitteet.....	4
1.2	Kiinteistöstrategiaprosessi.....	5
1.3	Haapaveden kaupunkistrategia 2018–2022 – taustaa kiinteistöstrategialle	6
1.4	Tässä kiinteistöstrategiassa käytetyt termit.....	7
2	Toimintaympäristö ja sen muutokset	9
2.1	Väestöennusteet.....	9
2.2	Kiinteistöt osana kaupungin taloutta.....	10
2.3	Tuotot ja kustannukset.....	11
2.3.1	Rakennuksista tehtävät poistot.....	14
3	Kiinteistökannan nykytila.....	15
3.1	Kaupungin toimintaan liittyvät kiinteistöt	16
3.2	Koulu- ja varhaiskasvatuksen kiinteistöt.....	16
3.3	Virkistys-, liikunta- ja kulttuurikiinteistöt.....	19
3.4	Sotekiinteistöt, jotka vuokrataan hyvinvointialueille	21
3.5	Muut kiinteistöt.....	23
3.6	Muuta	25
4	Kiinteistöjen jaottelu.....	26
4.1	Kiinteistöjen jaottelun perusteet.....	26
4.2	Kiinteistöjen jaottelu nelikenttään	26
4.3	Salkutus - nelikentästä salkkuihin	27
4.4	Kiinteistökannan nelikentät Haapaveden kaupungin kiinteistöistä	28
4.4.1	Kaupungin toimintaan liittyvät kiinteistöt	29
4.4.2	Koulut ja päiväkodit.....	30
4.4.3	Virkistys- ja vapaa-ajan kiinteistöt	31
4.4.4	Sote-kiinteistöt, hyvinvointialueelle vuokrattavat kiinteistöt	32

4.4.5	Kaupungin muut kiinteistöt.....	33
4.5	Salkutus Haapaveden kaupungin kiinteistöistä.....	33
4.5.1	Kaupungin toimintaan liittyvät kiinteistöt	34
4.5.2	Koulut ja päiväkodit.....	34
4.5.3	Virkistys- ja vapaa-ajan kiinteistöt	36
4.5.4	Sote-kiinteistöt, hyvinvointialueelle vuokrattavat kiinteistöt	37
4.5.5	Kaupungin muut kiinteistöt.....	38
4.6	Askelmerkit kiinteistöstrategian toteuttamiseksi	39
4.7	Tulevaisuuden kiinteistökanta ja toimenpideaikataulu	40
4.7.1	Pidetään-kategoria	41
4.7.2	Selvitetään-kategoria	41
4.7.3	Luovutaan-kategoria	44
5	Kiinteistöstrategian vaikutus rakennusten ylläpitoon	47
5.1	Pidettävät kiinteistöt.....	47
5.2	Kiinteistöt, joiden tulevaisuus selvitetään.....	48
5.3	Kiinteistöt, joista luovutaan.....	49
5.4	Rakennus- ja korjaushankkeiden askelmerkit.....	49

1 Taustaa

1.1 Kiinteistöstrategian sisältö ja tavoitteet

Kaupungin tehtävänä on järjestää kaupunkilaisille palveluja, jotka rahoitetaan pääosin vero-varoin. Kaupunkilaisten tarvitsemista palveluista päättävät vaalein valitut luottamushenkilöt. Palveluiden tuottamista varten tarvitaan erilaisia resursseja kuten koneita ja laitteita, henkilö-kuntaa, toimitiloja sekä muita palveluita ja materiaaleja. Kaupungin toimitilat palveluineen muodostavat keskeisen resurssin kaupungin palvelutuotannossa.

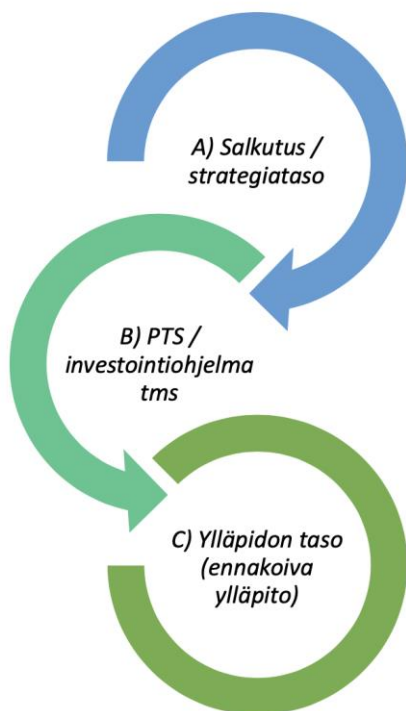
Kiinteistöstrategia sisältää kuvauksen Haapaveden kaupungin keskeisistä kiinteistöistä, rakennuksista ja huoneistoista, näiden tuotoista ja kuluista yleistasolla sekä suunnitelman eri toimenpiteistä strategiakaudelle. On huomattava, että tässä kiinteistöstrategiassa ei ole avattu kaikkia teknisiä perusteita, eikä siitä näin ollen löydy korjausvelkalaskelmaa tai kattavaa listausta tehdyistä korjaustoimenpiteistä. On huomionarvoista, että kaikkia näitä tarkan tason selvityksiä ei ole ollut käytettävissä strategian laatimisen yhteydessä, vaan ajatus on se, että näitä tarkentavia tietoja ja selvityksiä teetetään tarpeellisilta osin kiinteistöstrategiakauden aikana toimenpideohjelman mukaisesti.

Tämän kiinteistöstrategiadokumentin tavoitteena on taustoittaa kiinteistöstrategiaprosessia, esittää kiinteistöomaisuuden nykytila, tulevaisuuden tavoitteet kiinteistöomaisuudelle sekä toimenpiteet, joilla näihin tavoitteisiin päästään. Ylläpito-osiossa käsitellään eri kiinteistöjen ja rakennusten ylläpidon ja kehittämisen periaatteet. Kiinteistöstrategiassa strategiakaudella 2023–2027 korostuu kiinteistökannan muokkaaminen siten, että jäljelle jäävät kiinteistöt, rakennukset ja huoneistot palvelevat kaupungin ydintoimintaa.

Vaikka kiinteistöstrategia on keskeisesti teknistoiminnallinen tiekartta päämäärään saavuttamiseksi, on tärkeää tiedostaa myös se, että oman aikansa kiinteistöihin ja rakennuksiin liittyy erilaisia tunteita: ne voivat herättää erilaisia muistoja, arvostuksen tunnetta ja vastuuntuntoa. Seuraavassa kappaleessa on lyhyesti kuvattu kiinteistöstrategian taustalla vaikuttava kaupunkistrategia.

Alla olevassa kolmiportaisessa kuvaajassa (kuvio 1) on esitetty onnistuvan kiinteistötoimen elementit:

- 1) Kiinteistö- ja rakennuskanta on salkutettu palvelemaan kaupungin tulevaisuutta ja strategisia suuntaviivoja.
- 2) Kaupungin kiinteistökannan tulevaisuuskuvaan on hahmoteltu tarpeita vastaava PTS- ja investointiohjelma.
- 3) Kaupungin kiinteistöjen ylläpito on ennakoivaa ja systemaattista.



KUVIO 1. Toimivan kiinteistötoimen elementit.

1.2 Kiinteistöstrategiaprosessi

Kiinteistöstrategian muodostaminen lähtee liikkeelle kiinteistökannan nykytilan hahmottamisesta. Kun yleiskuva nykytilasta on luotu, jaotellaan kiinteistöt nelikenttään kiinteistöjen käyttöasteen sekä teknisen kunnan perusteella. Tämän jaottelun perusteella kiinteistöt jakautuvat nelikentän osioihin seuraavasti: suurella käytöllä olevat hyväkuntoiset kiinteistöt, suurella käytöllä olevat huonokuntoiset kiinteistöt, pienellä käytöllä olevat heikkokuntoiset kiinteistöt sekä pienellä käytöllä olevat hyväkuntoiset kiinteistöt. Tämä jaottelu toimii perustana kiinteistöjen salkutukselle. Salkutuksessa kiinteistöt jaetaan kolmeen eri salkkuun: pidetään, selvitetään ja luovutaan. Esimerkiksi pidetään-salkkuun luokitellaan lähtökohtaisesti

hyväkuntoiset suurella käytöllä olevat kiinteistöt ja luovutaan-salkkuun huonokuntoiset vähällä käytöllä olevat kiinteistöt. Kun luokittelu on tehty, laaditaan kullekin kiinteistölle konkreettiset askelmerkit strategiakaudelle. Askelmerkit muodostuvat sen perusteella, mihin salkkuun kiinteistö on salkutettu. Kiinteistöstrategiaprosessin etenemistä kuvataan kuviossa 2.



KUVIO 2. Kiinteistöstrategiaprosessin vaiheet.

Hyväkään kiinteistöstrategiaa ei voida lähteä toteuttamaan ennen kuin se on hyväksytty kaupungin päätöksentekoprosessissa.

1.3 Haapaveden kaupunkistrategia 2018–2022 – taustaa kiinteistöstrategialle

” Haapaveden kaupunki on asukkaidensa muodostama yhteisö, joka tuottaa hyvinvointia järjestämällä palveluita ja edistämällä elinkeinoelämän palveluita. Haapavesi säilyy tulevaisuudessa itsenäisenä elinvoimaisena kaupunkina. Haapaveden vahvuudet nousevat kaupungin historiasta ja sen ainutlaatuisesta luonnosta. Kaupunki haluaa edellytyksiä monipuolisille asumisvaihtoehdoille sekä harrastustoiminnalle paikkakunnan luonto ja omaleimainen kulttuuri hyödyntäen. ”

Kiinteistöstrategian kirjoittamisen aikaan Haapaveden kaupunkistrategia on laadittu vuosille 2018–2022, joten kaupunkistrategia tullaan päivittämään samaan aikaan kiinteistöstrategian kanssa.

Haapaveden kaupunkistrategian tavoitteena on säilyttää kaupungin elinvoima ja houkuttelevuus myös tulevaisuudessa. Kaupungissa panostetaan laadukkaaseen koulutustarjonnan säilyttämiseen, ympäristön ja luonnon vaalimiseen, tiiviiseen yhteistyöhön elinkeinoelämän kanssa sekä positiivisen asenteen luomiseen. Kaupungin talous pidetään kunnossa siten, että kaupungin itsemääräämisoikeus säilyy ja kaupungilla on mahdollisuus toteuttaa jatkossakin arvonsa mukaista kaupunkikehitystä. Tavoitteena on, että kaupunkistrategian pääpointtien avulla asumisviihtyisyys paranee, uutta teknologiaa sekä uusiutuvaan energiaa otetaan sulavasti käyttöön ja korkeatasoinen elinikäinen oppiminen mahdollistuu myös jatkossa.

Kaupungin asukkaiden hyvinvointiin panostetaan koulutuksen lisäksi myös investoimalla monipuolisiin kulttuuri- ja liikuntapalveluihin. Haapaveden monipuolista luontoa korostetaan muun muassa lisäämällä luontoliikuntapaikkoja ja ylläpitämällä jo olemassa olevat liikunta- ja kulttuurikohteet kunnossa. Lisäksi kulttuuri- ja liikuntapalveluiden kehittäminen mahdollistaa myös matkailuelinkeinon kehittymisen, jolla on suuri osuus kaupungin tunnettavuuden kehittämisessä sekä potentiaalisten kaupunkiin muuttavien asukkaiden houkuttelemisessa.

Lyhyesti voidaankin todeta, että Haapavedellä tehdäänkin asiat positiivisesti pikkuisen paremmin ja tarjotaan näin hyvää palvelua kaikille kaupunkilaisille.

1.4 Tässä kiinteistöstrategiassa käytetyt termit

- **Kuntoarvio:** Kiinteistökierroksen pohjalta muodostettu arvio kiinteistön teknisestä kunnosta. Arvioraportti antaa kokonaiskuvan kiinteistön kunnosta sekä korjaustarpeista.
- **PTS:** Kiinteistölle kuntoarvion pohjalta muodostettu pitkän tähtäimen suunnitelma, jossa kiinteistön tulevat korjaukset ja huoltotoimenpiteet on jaksotettu tuleville 5–10 vuodelle. Oikein tehty PTS sisältää myös arviot suunniteltujen toimenpiteiden kustannuksista.
- **Investointiohjelma:** Suunnitelma kiinteistöihin kohdistuvien suurempien korjaustoimenpiteiden toteuttamisaikataulusta sekä kustannuksista. Liittyy kaupungin talousarvioprosessiin.
- **Salkuttaminen:** Kiinteistöjen lajittelu eri salkkuihin sen mukaan, mikä on suunnitelma niiden tulevan käytön kannalta. Salkutuksessa kiinteistöt lajitellaan säilytettäviin, selvitettäviin ja luovuttaviin kiinteistöihin.
- **Tarveselvitys:** Yleensä yhden kiinteistön tai kiinteistökokonaisuuden käyttötarpeen selvittäminen ja vaihtoehtoisten ratkaisujen (=toimitilojen, toimintojen) etsiminen
- **Kehittämissuunnitelma:** Kiinteistöön tai kiinteistöihin kohdistuva suunnitelma, jolla määritellään se, kuinka ja mitä kiinteistön ominaisuutta tai osaa tullaan kehittämään tulevaisuudessa siten, että kiinteistö vastaa teknisiltä ominaisuuksiltaan sekä käyttömahdollisuuksiltaan tarvetta.

- Hankesuunnitelma: Mikäli kiinteistöön kohdistuvat kehittämistoimenpiteet vaativat huoltokorjauksia merkittävästi suurempia investointeja, laaditaan suunnittelun lähtötiedoksi hankesuunnitelma, jolla määritellään tulevaisuuden ratkaisujen suuntaviivat.
- Luopumissuunnitelma: Suunnitelma siitä, miten kiinteistöstä käytännössä luovutaan. Kiinteistöstä voidaan luopua myymällä, purkamalla tai siirtämällä se toisen organisaation omistukseen ilman rahallista korvausta

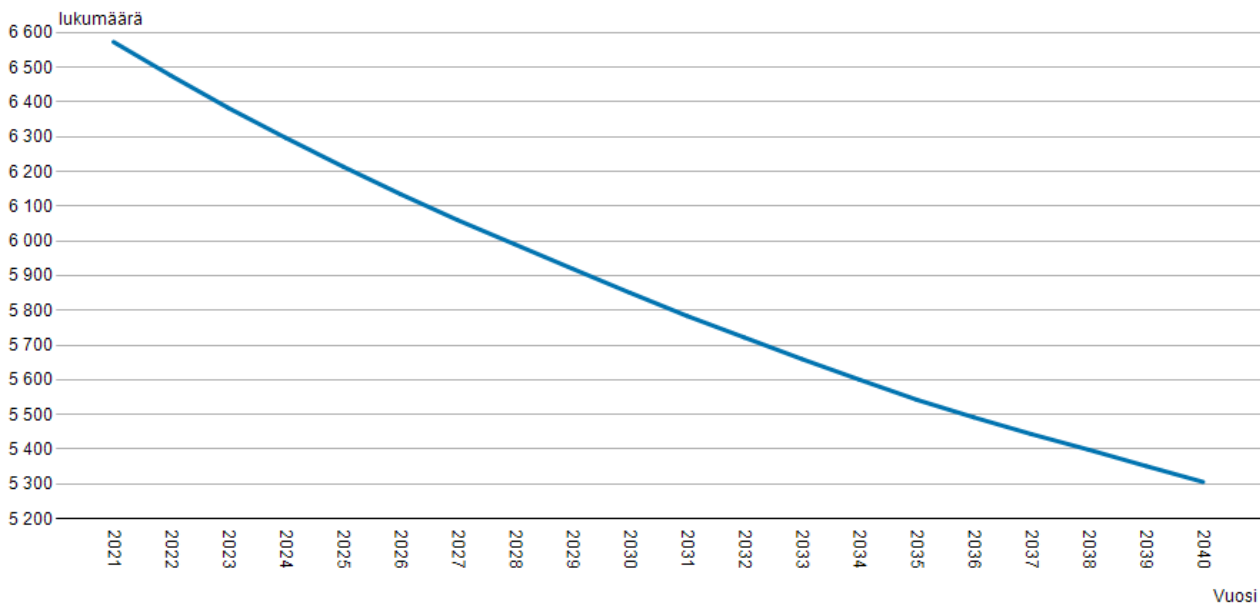
2 Toimintaympäristö ja sen muutokset

2.1 Väestöennusteet

Kaupungin toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset vaikuttavat merkittävästi kiinteistötoimen strategiaan valintoihin. Kiinteistöstrategian linjauksilla pyritään mukautumaan tulevaan väestönkehitykseen mutta myös säilyttämään joustava reagointikyky toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin.

Alla olevassa kuviossa 4 on esitetty ennuste Haapaveden kaupungin väestön määrästä ja sen muutoksesta vuosien 2021–2040 aikana. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Haapaveden kaupungin asukasmäärä tulee laskemaan tasaisesti vuosittain 2040-vuoteen saakka. Sama ilmiö on havaittavissa muissa vastaavan kokoisissa ja sijainniltaan kasvukeskusten ulkopuolella sijaitsevilla kaupungeissa.

Väestöennuste 2021: Väestö 31.12. muuttujina Vuosi. Haapavesi, Yhteensä, Yhteensä, Väestö 31.12. (ennuste 2021).



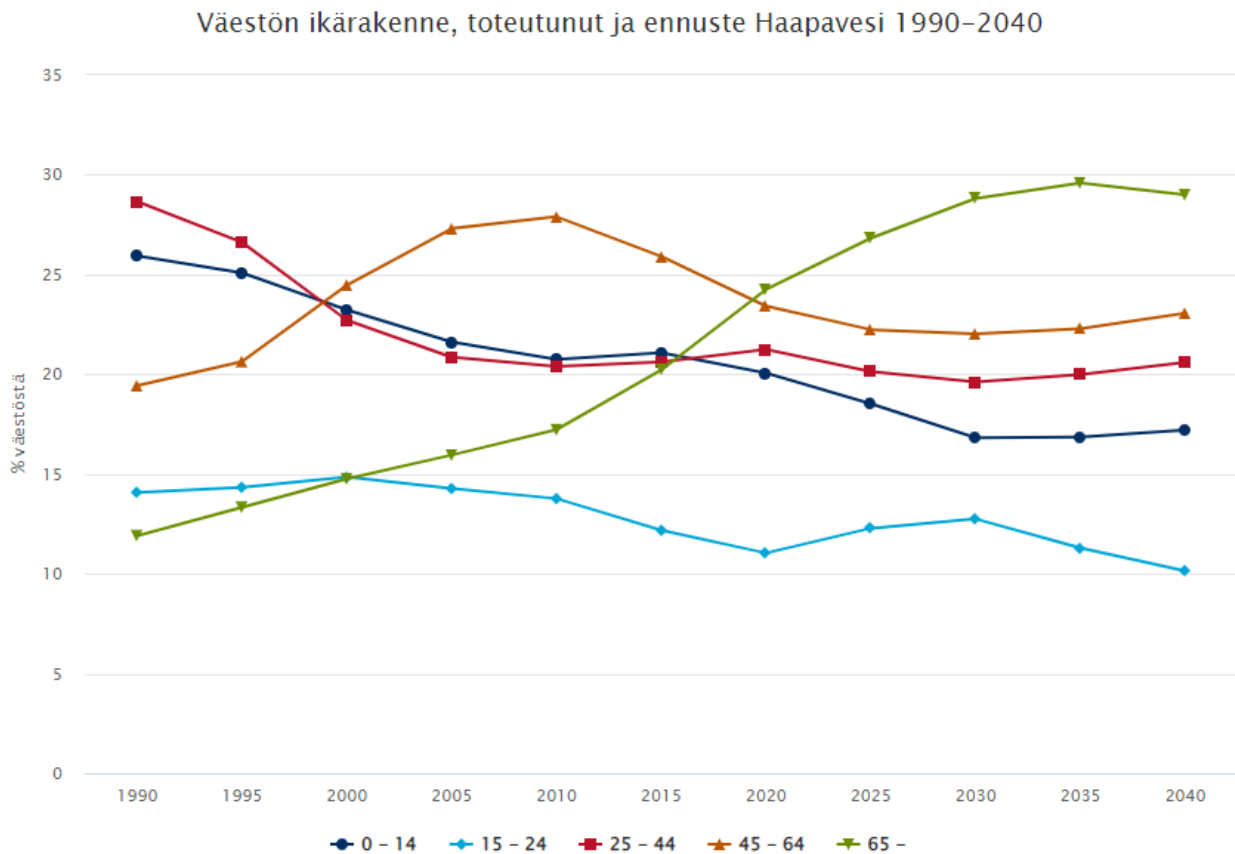
KUVIO 3. Haapaveden väestönkehitys vuosina 2021–2040.¹

Kuviossa 4 on kuvattu kaupungin väestön ikärakennetta ja sen kehittymistä lähihistoriassa sekä tulevina vuosina. Kaupungin väestön ikärakenteella on suuri merkitys myös Haapaveden kaupungin kiinteistöstrategiaan. Muutokset kaupungin kiinteistökannassa ovat pitkän

¹ Tilastokeskus, Väestöennuste 2021: iän ja sukupuolen mukaan alueittain 2021–2040, viitattu 26.9.2022

tähtäimen päätöksiä, ja niiden tulisikin pohjautua ainakin osittain kaupungin väestön ikärakenteeseen.

Haapaveden ikärakenteen kehittyminen noudattelee samaa suuntausta, kuin muidenkin vastaavien paikkakuntien ikärakenteen muutos. Yli 65-vuotiaiden osuus väestöstä korostuu tulevaisuudessa nuorempiin ikäluokkiin verrattuna. Vastaavasti lasten ja nuorten ikäluokkien (0–24-vuotiaat) prosentuaalinen osuus laskee.



KUVIO 4. Ennuste Haapaveden kaupungin väestön ikärakenteen kehittymisestä 1990–2040.²

2.2 Kiinteistöt osana kaupungin taloutta

Tässä osiossa pyritään luomaan kuvaa kaupungin kiinteistötoimen merkityksestä suhteessa koko kaupungin talouteen. Kiinteistötoimi näyttlee roolia tulo- ja menupuolen lisäksi kaupungin taseessa. Kiinteistötoimen ja talouden näkökulmasta on erittäin olennaista kiinnittää huomiota taseen rakenteeseen. Taseessa on esitetty kaupungin varat ja velat. Varallisuutena ilmoitettu omaisuus voi pitää sisällään keskenään hyvin erityyppistä varallisuutta:

² Kuntaliitto, Väestöennuste 2021: iän ja sukupuolen mukaan alueittain 1990–2040, viitattu 26.9.2022

- 1) Varallisuutta, joka tuo mukanaan runsaasti vastuita ja kuluja, mutta ei palvele kaupungin toimintaa tarkoituksenmukaisella tavalla (esimerkiksi tyhjäkäytöllä olevat kiinteistöt).
- 2) Varallisuutta, joka luonnollisesti tuo mukanaan kuluja ja vastuita, mutta palvelee kaupungin tarpeita tarkoituksenmukaisella tavalla (esimerkiksi hallinnon toimitilat).
- 3) Edellisten lisäksi kunnalla on myös varallisuutta, joka ei suoraan palvele toimintaa, mutta tuo kunnalle tuloja, joilla voidaan rahoittaa toimintaa (esimerkiksi kunnalle vuokra-asunnot ja metsätalous, eli ns. sijoitusomaisuus).

2.3 Tuotot ja kustannukset

Tuottojen ja kustannusten osalta on alla esitetty kaupungin talousarvio (ja toteuma) vuodelta 2021 sekä tilinpäätös vuodelta 2020. Tuloslaskelmat on esitetty koko Haapaveden kaupungin ja Haapaveden teknisen toimen osalta. Ensimmäinen alla olevista taulukoista antaa kuvan Haapaveden kaupungin kokonaistaloudesta ja toinen taulukko vain teknisen toimen osuudesta.

Alla olevassa taulukossa 1 on kuvattuna Haapaveden kaupungin koko tuloslaskelmaosa vuodelta 2021.

6.4 Määrärahojen toteutuminen

6.4.1 Tuloslaskelman toteutuminen

TULOSLASKELMA	Talousarvio + muutokset	Toteutuma 2021	Jäljellä	Toteuma %	Toteuma edellinen vuosi
TOIMINTATUOTOT					
Myyntituotot	11 017 328	11 198 070	-180 742	101,60	11 283 322
Maksutuotot	3 449 816	3 346 496	103 320	97,00	3 388 895
Tuet ja avustukset	977 352	2 216 140	-1 238 788	226,70	665 344
Vuokratuotot	524 294	688 484	-164 190	131,30	693 843
Muut toimintatuotot	68 900	376 433	-307 533	546,30	825 667
TOIMINTATUOTOT YHT.	16 037 690	17 825 623	-1 787 933	111,10	16 857 070
TOIMINTAKULUT					
Henkilöstökulut					
Palkat ja palkkiot	-25 278 744	-25 301 665	22 921	100,10	-24 166 036
Henkilösivukulut					
Eläkekulut	-5 533 785	-5 635 509	101 724	101,80	-5 296 457
Muut henkilösivukulut	-1 008 538	-1 024 985	16 447	101,60	-803 743
Palvelujen ostot	-26 747 113	-28 566 095	1 818 982	106,80	-24 087 449
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-3 698 093	-3 886 589	188 496	105,10	-3 501 455
Avustukset	-2 045 160	-2 106 474	61 314	103,00	-3 176 824
Vuokrat	-1 082 065	-1 058 543	-23 522	97,80	-968 900
Muut toimintakulut	-41 131	-120 082	78 951	292,00	-64 895
TOIMINTAKULUT YHT.	-65 434 629	-67 699 943	2 265 314	103,50	-62 065 759
TOIMINTAKATE	-49 396 939	-49 874 320	477 381	101,00	-45 208 688
Verotulot	22 200 000	22 644 857	-444 857	102,00	21 576 665
Valtionosuudet	26 042 737	26 189 235	-146 498	100,60	26 830 786
Rahoitustuotot ja -kulut					
Korkotuotot	147 600	149 529	-1 929	101,30	164 810
Muut rahoitustuotot	558 000	876 499	-318 499	157,10	1 456 661
Korkokulut	-275 000	-314 984	39 984	114,50	-248 375
Muut rahoituskulut	-75 000	-150 307	75 307	200,40	-1 336 936
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHT.	355 600	560 737	-205 137	157,70	36 159
VUOSIKATE	-798 602	-479 490	-319 112	60,00	3 234 923
Poistot ja arvonalentumiset					
Suunn.mukaiiset poistot	-1 176 961	-1 167 428	-9 533	99,20	-1 360 338
TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	-1 975 563	-1 646 919	-328 644	83,40	1 874 585

TAULUKKO 1. Haapaveden kaupungin tuloslaskelman toteutuminen

Alla olevassa taulukossa 2 on kuvattuna Haapaveden kaupungin tilapalveluiden tilinpäätösosa vuodelta 2021 sekä talousarvio vuodelta 2022.

Selite	TP 2021	TA 2022
Myyntituotot	2 896 419,00 €	3 245 554,00 €
Vuokratuotot	149 673,00 €	149 573,00 €
Muut toimintatuotot	862,00 €	
TOIMINTATUOTOT YHTEENSÄ	3 046 954,00 €	3 395 127,00 €
Valmisteverastojen muutos Valmistus omaan käyttöön		
Palkat ja palkkiot	-368 816,00 €	-432 233,00 €
Eläkekulut	-68 631,00 €	-74 601,00 €
Muut henkilösivukulut	-14 626,00 €	-15 450,00 €
Palvelujen ostot	-489 424,00 €	-647 977,00 €
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-1 160 206,00 €	-1 113 675,00 €
Avustukset		
Vuokrat	-262 585,00 €	-100 623,00 €
Muut toimintakulut	-4 334,00 €	-3 012,00 €
TOIMINTAKULUT YHTEENSÄ	-2 368 622,00 €	-2 387 571,00 €
TOIMINTAKATE	678 332,00 €	1 007 556,00 €
Verotulot		
Valtionosuudet		
Korkotuotot		
Muut rahoitustuotot		
Korkokulut		
Muut rahoituskulut	-185,00 €	
VUOSIKATE	678 147,00 €	1 007 556,00 €
Suunn.mukaiset poistot	-568 362,00 €	-989 608,00 €
Arvonalentumiset		
Satunnaiset tuotot		
Satunnaiset kulut		
TILIKAUDEN TULOS	109 970,00 €	17 948,00 €
TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	109 970,00 €	17 948,00 €

TAULUKKO 2. Haapaveden kaupungin tilapalveluiden tilinpäätös 2021 ja talousarvio 2022

Edellä esitetyistä talousluvuista voidaan arvioida se, kuinka suuren osan kiinteistöpuoli muodostaa Haapaveden käyttötalousmenoista ja poistoista. Kun hyvinvointialueet ottavat hallintaansa kaupungin ennen järjestämiä palveluita, tulee kiinteistöpuolen suhteellinen osuus kaupungin käyttötalousmenoista kasvamaan. Täten erityisesti tämän strategiakauden aikana kiinteistöjen ylläpitoon ja hallintaan tehtävillä päätöksillä on olennainen merkitys osana kaupungin kokonaistaloutta.

On huomioitava, että rakennusten korjausvelka ja tekemättömät remontit eivät näy talousluvuissa. Korjausvelka vaikuttaa kuitenkin suoraan kiinteistöjen arvoon ja käyttökustannuksiin. Käytännössä voidaan todeta, että korjausvelka kertyy keskimäärin nopeammin, kuin kiinteistöihin investoidaan rahaa. Investoinnit ilman tarkkaa harkintaa eivät ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista, sillä väärin investoidut varat eivät kasvata rakennusten arvoa tai vähennä rakennusten korjausvelkaa. Tästä syystä kaupungilla tulisi olla esimerkiksi kuntoarvioiden kautta muodostettu käsitys kunkin kiinteistön teknisestä kunnosta.

Optimitilanteessa kiinteistöistä olisi käytössä myös pitkän tähtäimen suunnitelmat (PTS), joiden pohjalta kaupunki saisi tuleville vuosille investointiohjelmassa käytettävät karkeat kustannusarviot ja korjausten suositellut ajankohdat. Kuntoarvioiden kautta kaupungin investointiohjelman ja PTS-suunnittelun tuloksellinen toteuttaminen helpottuu, mikä tuo tarkoituksenmukaisuutta ja systematiikkaa esimerkiksi vuotuisen talousarvio- ja toimintasuunnitteluprosessiin. Kuntoarvioiden pohjalta saatavat kustannusarviot ja korjaustoimenpidesuosittelukset toteutusajankohtineen huomioidaan kaupungin talousarvio- ja toimintasuunnittelussa vuosittain. Lisäksi investointiohjelmaa tarkistetaan vuosittain talousarvioprosessin yhteydessä.

2.3.1 Rakennuksista tehtävät poistot

Kiinteistökustannusten osalta on tarkoituksenmukaista tunnistaa se, että kustannukset jakautuvat (a) käyttötalousmenoihin ja (b) investoinneista tehtäviin poistoihin. Poistolla tarkoitetaan pitkävaikutteisena investointina käsitellyn rakennuksen hankintamenon kirjaamista kuiluiksi vaikutusaikanaan. Kun rakennuksen investointi-/hankintameno jaetaan useamman vuoden kuluksi, kutsutaan yhden vuoden menon osaa, eli kulu, poistoksi.

Esimerkki: jos kunta rakennuttaisi 1 miljoonan euron rakennuksen, jonka poistoaikana pidettäisiin 20 vuotta, niin jokaiselle varainhoitovuodelle kirjattaisiin 50.000 euroa poistoa (1M€ / 20 vuotta = 50 000 € per vuosi).

3 Kiinteistökannan nykytila

Tässä luvussa esitellään kaupungilla vuonna 2022 olevat keskeiset kiinteistöt, rakennukset ja huoneistot sekä näiden käyttö, käyttötarve ja tekninen kunto. Alla olevassa kuviossa 5 näkyy korostettuna tässä kappaleessa käsiteltävä kiinteistöstrategiaprosessin vaihe.



KUVIO 5. Tässä kappaleessa käsiteltävät kiinteistöstrategiaprosessin vaiheet.

Haasteena Haapaveden kaupungin kiinteistöjen osalta on rakennuskannan rakennusaika (ja siten ikä), jossa merkittävä osa kiinteistöistä on rakennettu 70- ja 80-luvulla sekä 90-luvun alussa. Tämän seurauksena moniin rakennuksiin tulisi kohdistaa jo teknisen käyttöiän vuoksi merkittäviä kehitystoimenpiteitä strategiakaudella. Lisäksi kyseisen rakennusajan kiinteistöt ovat rakennettu vastaamaan käytännössä vain käyttötarkoitustaan, eikä tilojen monikäyttöisyyttä ole osattu arvostaa. Lähes jokaiseen eri käyttötarkoitukseen onkin rakennettu oma kiinteistönsä.

Nykyään tilanne aiheuttaa haasteita, sillä kaupunkien talous on kiristynyt vuosien varrella. Vastaavasti uudisrakentaminen hinta, energian hinta ja muut kiinteistönhuoltoon ja kiinteistönkehitykseen liittyvät palvelu- ja hankintahinnat ovat kohonneet merkittävästi kaupunkien käytössä olevaa budjettia nopeammin. Vastaava ilmiö esiintyy myös muissa Suomen kaupungeissa sekä kunnissa, eikä Haapaveden kaupunki ole yksin haasteidensa ratkaisemissa. Kaupungilla voikin olla pahimmassa tapauksessa useita vajaakäytöllä olevia kiinteistöjä, muttei välttämättä juuri yhtään rakennusta, joka vastaisi sellaisenaan useampaan tarvittavaan käyttötarkoitukseen.

Rakennusten tulevaisuuden selvittämiseksi selvitetään ensimmäisenä rakennusten tekninen kunto, käyttötarve sekä vastaavuus tulevaisuuden käyttötarpeita varten.

3.1 Kaupungin toimintaan liittyvät kiinteistöt

Kaupungintalo, Kiinteistö Oy Ehtala

Kaupunki omistaa Kiinteistö Oy:n osakkeet kaupungintalon osalta

- Rakennuksen pinta-ala 2450 m²
- Rakennusvuosi 1981
- Saneerattu vuonna 2002
- Lämmitysmuoto kaukolämpö

Kaupunginvarikko

Sisältää toimistorakennuksen sekä paja- ja varastotilat. Asetettu käyttökieltoon ja poistuneet käytöstä. Tarvitaan tulevaisuudessa uudet tilat.

- Toimistorakennuksen pinta-ala 249 m²
- Paja- ja varastotilat 296 m²
- Rakennusvuosi 1976, ei peruskorjauksia.
- Lämmitysmuoto öljy

3.2 Koulu- ja varhaiskasvatuksen kiinteistöt

Ahjolan päiväkoti

- Rakennuksen pinta-ala 645 m²
- Rakennusvuosi 1981
- Saneerattu vuonna 2004
- Lämmitysmuoto kaukolämpö

Junnon entinen omakotitalo / päivähoito Ryhmis

Toimii päiväkotina.

- Rakennuksen pinta-ala 236 m²
- Rakennusvuosi 1973
- Saneerattu vuonna 1993. Lisäksi pieniä muutoksia, kun muutettu päiväkotitoimintaan vuonna 2014.
- Lämmitysmuoto öljylämmitys

Humalojan koulu

Sisältää Humalojan uuden (289 m²) ja vanhan koulun (518 m²), kaksi talousrakennusta (119 m² + 26 m²) sekä saunarakennuksen (16 m²)

- Rakennuksien pinta-alat 289 m² + 518 m² + (119 m² + 26 m² + 16 m² kylmätilat)
- Rakennusvuosi uusi koulu 1988, vanha koulu 1920. Ei peruskorjauksia kummassakaan.
 - Vanhan koulun ulkokuori uusittu 2021
- Lämmitysmuotona lämmitetyissä tiloissa sähkö, saunarakennuksessa puu

Hyttikallion koulu

- Rakennuksen pinta-ala 3816 m²
- Rakennusvuosi 1990, ei suuria peruskorjauksia.
 - Kattoremontti tehty vuonna 2000.
- Lämmitysmuoto kaukolämpö

Mieluskylän koulu

Sisältää myös pienpuhdistamon (28 m²).

- Koulurakennuksen pinta-ala 1946 m²
- Rakennusvuosi 1951
- Saneerattu vuonna 2007
- Lämmitysmuoto koulussa öljylämmitys, pienpuhdistamossa sähkö

Mäkirinteen koulu

- Rakennuksen pinta-ala 2611 m²
- Rakennusvuosi 1960
- Peruskorjattu 2003
- Lämmitysmuotona kaukolämpö

Vatjusjärven koulu

Sisältää Vatjusjärven ”punaisen” koulun, monitoimitalon sekä ”keltaisen” koulurakennuksen, jossa kellari ja lämpökeskus. Poistunevat kaupungin omistuksesta, mikäli ostaja kiinteistölle saadaan.

- Punaisen koulurakennuksen pinta-ala 307 m² (rakennusvuosi 1924) monitoimitalo (rakennusvuosi 1999) 488 m², keltainen koulurakennus 187 m² (rakennusvuosi 1921)
- Rakennusvuosi 1924, 1999, 1921
 - Molemmat koulun katot uusittu vuosituhanen vaihteessa
- Saneerattu vuonna punainen koulurakennus saneerattu 1976, keltainen rakennus 1974
- Lämmitysmuoto öljylämmitys

Vattukylän koulu

Sisältää Vattukylän koulun sekä pienpuhdistamon (28 m²)

- Rakennuksen pinta-ala 1250 m²
- Rakennusvuosi 1924, puhdistamo 1993
- Saneerattu vuonna 1993
 - Kattoremontti noin vuonna 2017
- Lämmitysmuoto öljylämpö

Vienola, Vienolan päiväkoti

Yhdistetty kolme kappaletta vanhoja liikehuoneistoja yhdeksi päiväkodiksi. Toiminta väliaikaisena päiväkotina.

- Kiinteistö Oy: kaupungin osakkeet sisältävät Vienolan sekä kellarin
- Päiväkodin pinta-ala 607 m², kellari 244 m²
- Rakennusvuosi 1986
- Muutettu vuonna 2020 pintaremontilla väliaikaiseen päiväkotikäyttöön
 - Tekniset osat saneeraamattomat
- Lämmitysmuoto kaukolämpö

Onnimannin päiväkoti

- Rakennuksen pinta-ala 1940 m²
- Rakennusvuosi 2014, ei peruskorjauksia
- Lämmitysmuoto kaukolämpö

Yläkoulu ja Lukio

Tiloihin rakennettu koulutustoimen lisäksi keskuskeittiö sekä liikuntasali.

- Rakennuksen pinta-ala 6361 m²
- Rakennusvuosi 2021. Vastaanotettu 2021 ja 2022 vuodenvaihteessa. Ei peruskorjauksia – takuu-aika yhä menossa
- Lämmitysmuoto kaukolämpö

Ryhmäperhepäiväkoti Pikku Marttala (Rivitaloasunto, Lallunniementie 14 A 11-10)

Kaupungin omistama rivitaloasunto - käyttötarkoitus: Ryhmäperhepäiväkoti Pikku Marttala

- Rakennuksen pinta-ala 80 m²
- Lämmitysmuoto kaukolämpö

Laitakallion päiväkoti

Vuokrattu kiinteistö, ei kirjata osana strategiaa muutoin kuin vuokraajan kannalta. Ei kaupungin omistama kiinteistö.

- Rakennuksen pinta-ala 250 m²
- Lämmitysmuoto kaukolämpö

Opiston eskarit

Vuokrattu kiinteistö, ei kirjata osana strategiaa muutoin kuin vuokraajan kannalta. Ei kaupungin omistama kiinteistö.

- Rakennuksen pinta-ala n. 250 m²
- Lämmitysmuoto kaukolämpö

3.3 Virkistys-, liikunta- ja kulttuurikiinteistöt

Kirjasto

- Rakennuksen pinta-ala 1096 m²
- Rakennusvuosi 1969
- Saneerattu vuonna 1998
- Lämmitysmuoto kaukolämpö

Jäähalli

- Rakennusvuosi 2015
- Lämmitysmuoto kaukolämpö

- Rakennuksen pinta-ala 2561 m²

Liikuntahalli

Sisältää liikuntahalli, urheilumajan sekä kuuluttamon. Liikuntahallin remontille tehty kustannusarvio. Nykyinen arvio remontille olisi n. 7,5 M€.

- Hallirakennuksen pinta-ala 2360 m².
 - Urheilumaja (102 m²) ja kuuluttamo (49 m²)
- Rakennusvuosi 1986, ei peruskorjauksia
 - Kuuluttamo rakennettu 1995
- Lämmitysmuoto kaukolämpö liikuntahallin osalla. Muut tilat kylmänä.

Uimahalli ja liikuntahalli ovat käytännössä katsoen samaa rakennusta, mutta uimahallin puoli yhtiöitetty kiinteistö osakeyhtiöksi.

Uimahalli (Kiinteistö Oy Kuntotalo)

Uimahalli ja liikuntahalli ovat käytännössä katsoen samaa rakennusta, mutta uimahallin puoli yhtiöitetty kiinteistö osakeyhtiöksi.

- Rakennuksen pinta-ala 2109 m²
- Rakennusvuosi 1989
- Saneerattu vuonna 2010
- Lämmitysmuoto kaukolämpö

Nuorisotalo

Tehty vuoden 2022 aikana kuntotutkimuksia, joilla arvioidaan tulevien korjaustoimenpiteiden laajuutta.

- Rakennuksen pinta-ala 527 m²
- Rakennusvuosi 1978
- Saneerattu vuonna 2005
- Lämmitysmuoto kaukolämpö

Myyrilä, museo / yhdistystalo

- Rakennuksen pinta-ala 447 m²
- Rakennusvuosi 1888, ei suuria peruskorjauksia
- Lämmitysmuoto kaukolämpö

Museo, vanha

- Rakennuksen pinta-ala 80 m²
- Rakennusvuosi 1920, korjaustoimenpiteitä tehty viimeksi vuonna 2000
- Lämmitysmuoto sähkölämmitys

Kylpyläsaaren leirintäalue

Sisältää leirintäalueen päärakennuksen, saunarakennuksen, pesutilat sekä mökit 1 ja 2. Vuokrattu ulospäin yrittäjälle, joka pitää tiloja auki touko-syyskuun. Mökit vuokrattavissa ja käytössä ympäri vuoden.

- Rakennusten pinta-alat: päärakennus (85 m²) saunarakennus (82 m²), pesutilat (30 m²), mökki 1 (60 m²), mökki 2 (60 m²)
- Rakennusvuosi päärakennus ja sauna 2018
- Rakennusvuosi mökit 2007
- Rakennusvuosi pesutilat 1988
- Ei peruskorjauksia
- Lämmitysmuoto päärakennuksessa maalämpö, muut rakennukset sähkölämmityksellä

Kulttuurikeskus Kirnu

- Rakennuksen pinta-ala 558 m²
- Rakennusvuosi 1906
- Saneerattu vuonna 2016
- Lämmitysmuoto maalämpö

3.4 Sotekiinteistöt, jotka vuokrataan hyvinvointialueille

Terveyskeskus

Sisältäen vanhan osan, vuodeosaston, avoterveydenhoidon tilat sekä autokatoksen.

- Rakennuksen pinta-alat ja rakennusvuodet:
 - Vanha osa, 1045 m², 1954
 - Vuodeosasto, 1502 m², 1985
 - Avoterveydenhoito, 2175 m², 1981

- Autokatos, 400 m², 2021

- Lämmitysmuoto kaukolämpö, autokatos kylmärakennus
- Saneerattu kokonaisuudessaan 2014

Paakkilanhovi (vanhusten palvelutalo)

- Rakennuksen pinta-ala 3298 m², kiinteistön autokatos/varasto 230 m²
- Palvelutalon rakennusvuosi 1991
- Autokatoksen rakennusvuosi 2010
- Lämmitysmuoto kaukolämpö, autokatos kylmärakennus

Kotirinteen kehitysvammaisten asuntola

- Rakennuksen A pinta-ala 247 m², rakennuksen B pinta-ala 197 m²
 - Molemmille rakennuksille 29 m² varastot
- Rakennusvuosi rakennus A 1990, rakennus B 1994
- Ei peruskorjauksia
- Lämmitysmuoto kaukolämpö

Kiinteistö Hakakuja 11 sisältäen Kokoomo (1991) ja työkeskus Tourula (1990)

- Rakennuksen pinta-ala Kokoomo 455 m², Tourula 742 m²
- Rakennusvuosi 1990, 1991
- Kokoomolla tehty korjaustoimenpiteitä vuonna 2018
- Lämmitysmuoto sähkölämmitys

Helmikartano, kehitysvammaisten ryhmäkoti

- Rakennuksen pinta-ala 872 m²
- Rakennusvuosi 2005
- Ei peruskorjauksia
- Lämmitysmuoto kaukolämpö

Pienryhmäkoti Peltola/Rantala (vanhusten ryhmäkodit)

- Rakennuksen pinta-ala Peltola: 239 m², Rantala: 222 m²
- Rakennusvuosi 1992

- Ei peruskorjauksia
- Lämmitysmuoto kaukolämpö

Paloasema

Paloasema sisältäen paloaseman tilat (1410 m²), dynamometrikatos (54 m²), öljyntorjunta/liikuntatoimenvarasto (160 m²), kalustovaja (90 m²)

- Paloasemarakennuksen pinta-ala 1410 m²
- Rakennusvuosi 1988
 - Öljyntorjunta/liikuntatoimenvarasto ja kalustovaja 1994
- Saneerattu vuonna
- Lämmitysmuoto kaukolämpö paloasemalla ja öljyntorjunta/liikuntatoimenvarastossa. Muut tilat kylmiä.

Toimintakeskus, mielenterveyskuntoutus

Huom. tilat vuokrattu kaupungille käyttöön. Ei omaa omistusta.

- Rakennuksen pinta-ala 130 m²

3.5 Muut kiinteistöt

Viertolan kiinteistö / kierrätyskeskus

- Rakennuksen pinta-ala 345 m²
- Rakennusvuosi 1963
- Saneerattu vuonna 2006
- Lämmitysmuoto kaukolämpö

Korkatin huoltorakennus

Ns. Viipalekontti. Poistuu käytöstä – kunto heikko.

- Rakennuksen pinta-ala 231 m², kokonaan kylmää tilaa.
- Rakennusvuosi 1991, ei korjauksia
- Lämmitysmuoto sähkölämmitys

Vattukylän asuntola

Tilat kylmillään ja tyhjänä – kunto heikko. Pystyssä ainoastaan Vattukylän koulun lämpökeskäyttöä varten.

- Rakennuksen pinta-ala 366 m²
- Rakennusvuosi 1950, ei peruskorjauksia
- Lämmitysmuoto öljylämmitys

Kauppa-Matti

Kaupungin omistama osake. Tulevaa käyttötarvetta suunnitellaan – toiminut vanhana Matka-
huollon tilana.

- Rakennuksen pinta-ala 99 m²
- Rakennusvuosi 1977, ei peruskorjauksia.
- Saneerattu vuonna
- Lämmitysmuoto kaukolämpö

Haapatori

Kaupungin omistama osake. Toimii Jokihelmen kansalaisopiston tanssitilana. Annettu toimintaan käyttökustannuksia vastaan.

- Rakennuksen pinta-ala 200 m²
- Rakennusvuosi 1987, ei peruskorjauksia
- Lämmitysmuoto kaukolämpö

Pesula

Tilat kuntotarkastuksen alla, ei käyttöä. Kunto arvioilta korkeintaankin heikko.

- Rakennuksen pinta-ala 600 m²
- Rakennusvuosi 1973, ei peruskorjauksia
- Lämmitysmuoto sähkö

Ilmarinkujan rivitalo

Rakennus purkukuntoinen, mutta rakennuksen tekniikka palvelee muita, ei kaupungin omistamia, kiinteistöjä. Rakennuksessa lämpö päällä vain lämmönjakohuoneessa.

- Pinta-ala 270 m²
- Lämmitysmuotona kaukolämpö

3.6 Muuta

Kaupungilla on edellisten lisäksi sijoitusomaisuutena käsiteltäviä kohteita, kuten metsämaata, sekä vuokra-asuntoyhtiö Kiinteistö Oy Haapa-Asunnot (kaupungin omistusosuus 100 %) ja Haapaveden Teollisuuskiinteistöt Oy (kaupungin omistusosuus 100 %). Edellä mainitun kiinteistöomaisuuden kiinteistönhoitovastuu on kaupungilla. Kaikkia edellä mainittuja omaisuus-eriä sekä muuta kiinteää omaisuutta tarkastellaan vuosittain osana kaupungin toimielinten linjauksia ja sijoitusstrategiaa.

Kiinteistö Oy Haapa-Asunnot sisältää yhteensä vuonna 2022 seuraavanlaisen asuntomassan. Asuntojen määrä voi muuttua tulevaisuudessa.

1 h + k/kk tai 1 h + tupak.	72 kpl
2 h + k/kk	164 kpl
3 h + k/kk	77 kpl
4 h + k tai isommat	37 kpl
Yhteensä	350 kpl

4 Kiinteistöjen jaottelu

4.1 Kiinteistöjen jaottelun perusteet

Kiinteistöjen jaottelun avulla pyritään muodostamaan käsitys kaupungin kiinteistökannan tulevaisuudesta. Rakennuskannan koko ja kaupungin tarpeet määrittävät tarkemman toteutustavan. Kuntaliiton kiinteistöjen salkutusta koskevan suosituksen mukaan paras tapa lähteä jaottelemaan kiinteistöjä on yhdistää rakennusten tekninen tilanne ja palveluverkkojen kehittämisen kautta syntyvä käyttötarve. Näin ollen kaupungin rakennus- ja kiinteistökanta jaotellaan ensin:

- 1) tarpeista ja käyttäjänäkökulmasta käsin sekä
- 2) teknisistä seikoista käsin.

Näiden tietojen perusteella saadaan käsitys kunkin kiinteistön sijoittumisesta nelikentän lohkoihin. Nelikenttäjaottelua käytetään pohjana salkutusvaiheessa tehtävälle jaottelulle, jossa kiinteistöt jaetaan pidettäviin, selvitettäviin ja luovuttaviin kiinteistöihin. Pidettäväksi määritellyjä kohteita pidetään kunnossa suunnitelmallisesti ja luovuttavat kiinteistöt joko puretaan, myydään tai luovutetaan muuten toisaalle. Selvitettävät-salkkuun kuuluvien kiinteistöjen osalta tehdään strategiakauden aikana päätös kuuluvatko ne pidetään- vai luovutetaan-salkkuun, jonka jälkeen niille tehdään ylläpito- tai luopumissuunnitelma.

Alla olevassa kuviossa 6 näkyvät korostettuna tässä kappaleessa käsiteltävät kiinteistöstrategiaprosessin vaiheet.



KUVIO 6. Tässä kappaleessa käsiteltävät kiinteistöstrategiaprosessin vaiheet.

4.2 Kiinteistöjen jaottelu nelikenttään

Tässä luvussa jaotellaan edellisessä luvussa esitellyt kiinteistöt nelikenttään käyttötarpeen ja teknisen kunnan perusteella. Alla olevassa kuviossa 7 näkyy korostettuna tässä kappaleessa käsiteltävät kiinteistöstrategiaprosessin vaiheet.



KUVIO 7. Tässä kappaleessa käsiteltävät kiinteistöstrategiaproessin vaiheet.

4.3 Salkutus - nelikentästä salkkuihin

Tässä luvussa luokitellaan kolmeen salkkuun edellisessä luvussa nelikenttään jaotellut kiinteistöt. Alla olevassa kuviossa 8 näkyy korostettuna tässä kappaleessa käsiteltävä kiinteistöstrategiaproessin vaihe.



KUVIO 8. Tässä kappaleessa käsiteltävät kiinteistöstrategiaproessin vaiheet.

Pitkäjänteisen ja kannattavan kiinteistönpidon perustaksi kaupungin tulee tuntea oman rakennuskantansa määrä, arvo, kunto ja käyttötarve pitkälle tulevaisuuteen. Tässä kappaleessa Haapaveden kaupungin kiinteistöt ja toimitilat tuodaan nelikenttään. Nelikenttä on rakennettu kaupungilta saatujen käyttötarvetietojen ja toimitilojen teknisen kuntoa yhdistämällä. Näin ollen kukin kiinteistökohde on sijoitettu nelikenttään seuraavasti: (1) suuri käyttötarve vs. vähäinen käyttötarve sekä (2) hyväkuntoinen rakennus vs. huonokuntoinen rakennus.

Tältä pohjalta kaupungin kohteet on voitu jakaa seuraaviin kategorioihin:

- 1) pidettävät rakennukset sisältäen
 - a. sellaiset, joita voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa
 - b. sellaiset, joita tulee palvelutuotantoa varten korjata
- 2) selvittävät rakennukset, joiden kohtaloa täytyy lähemmin tarkastella strategiakauden aikana. Strategiakaudella tämän salkun sisältö tulee jakaa joko pidettäviin tai luovuttaviin rakennuksiin.
- 3) luovuttavat rakennukset,

- a. joista voidaan kuitenkin saada myyntituloja tai ne voidaan luovuttaa vastikkeetta eteenpäin
- b. joiden myynnistä ei ole oletettavissa realistista myyntituloa, niiden luopuminen vastikkeetta ei ole mahdollista ja niistä siten luovutaan purkamalla

Huom. käytännössä mikä tahansa kiinteistö voidaan kuitenkin nelikentän luokittelusta huolimatta siirtää kehitettävien kiinteistöjen koriin.

Nelikenttään on tuotu kaupungin kiinteistöt tarve-kunto-akselilla. Strategiakauden aikana on tarkoituksenmukaista, että kaupunki ryhtyy selvittämään ja laatimaan – *kunkin kiinteistön mukaan* – luopumissuunnitelmaa tai kehittämissuunnitelmaa seuraavien kenttien kohteista: *(1) kehitettävät ja pidettävät rakennukset, (2) kehitettävät rakennukset, joista luovutaan tai niitä kehitetään uuteen toimintaan sekä (3) luovutettavat rakennukset, jotka myydään tai puretaan.*

Käytännössä osa kiinteistöistä voidaan myydä, osa purkaa tai jotain kiinteistöä voidaan jalostaa esimerkiksi uuteen käyttötarkoitukseen. Valintojen tulisi pohjautua kaupungin strategiaan linjauksiin sekä esimerkiksi kaupungin palveluverkkoanalyysiin.

4.4 Kiinteistökannan nelikentät Haapaveden kaupungin kiinteistöistä

Haapaveden kaupungin kiinteistöt on jaettu aiemmin käyttökohteittain siten, että samantyyliä kiinteistöjä verrataan toisiinsa. Tällä jaottelulla ei kuitenkaan ole merkitystä siihen, mitä kullekin kiinteistölle tulevaisuudessa tapahtuu. Tarkoitus on selventää pikemminkin sitä, millainen kiinteistökunto kussakin käyttökohdeluokassa (esim. koulut ja päiväkodit) yleisesti ottaen on.

4.4.1 Kaupungin toimintaan liittyvät kiinteistöt

Haapaveden kaupungin toimintaan liittyviksi kiinteistöiksi valittiin tässä jaottelussa vain Kaupungintalo sekä kaupunginvarikko. Molemmat ovat käyttötärpeeltään erittäin tärkeitä, mutta varikko on tunnistettu heikkokuntoiseksi ja kiinteistö on nykyään kokonaan käyttökiellossa.

KAUPUNGIN OMISTAMAT JA KAUPUNGIN TOIMINTAA TUKEVAT KIINTEISTÖT	
SUURI KÄYTTÖTARVE	
<p>Suuri käyttötärve, huono kunto 2) kehitettävät ja pidettävät rakennukset (palvelutuotantoa varten korjattavat rakennukset)</p> <p>Kaupunginvarikko</p>	<p>Suuri käyttötärve, hyvä kunto 1) pidettävät rakennukset (voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa)</p> <p>Kaupungintalo</p>
HUONOKUNTOINEN RAKENNUS	HYVÄKUNTOINEN RAKENNUS
<p>4) luovuttavat rakennukset, jotka puretaan (tai myydään sellaisenaan)</p> <p>Ei käyttötärvetä, huono kunto</p>	<p>3) kehitettävät rakennukset, joista luovutaan (myynti tai korjaus + myynti) tai niitä kehitetään uuteen toimintaan</p> <p>Ei käyttötärvetä, hyvä kunto</p>
EI KÄYTTÖTARVETTA	

4.4.2 Koulut ja päiväkodit

Kouluilla ja päiväkodeilla on pääasiassa Haapaveden kaupungissa suuri käyttöaste. Kyläkoulujen jatko on kuitenkin ollut kaupungissa tapetilla jo pidemmän aikaa eivätkä niiden oppilasmäärät yllä täysin niille asetettuihin oppilasmäärätavoitteisiin.

Vain Vatjusjärven koulu on poistettu käytössä ja se kiinteistöstrategian laatimisen aikaan myynnissä. Päiväkoteja on useampi. Koulu- ja päiväkotirakennukset jakautuvat tasaisesti kuntuoluokaltaan tyydyttävä ja hyväkuntoisen välille Yläkoulun/Lukion ollessa uusin ja paraskuntoisin rakennus ja vastaavasti Päivähoito Ryhmiksen -rakennuksen ollessa heikoimmassa kunnossa.

		SUURI KÄYTTÖTARVE				
HUONOKUNTOINEN RAKENNUS	Suuri käyttötarve, huono kunto 2) kehitettävät ja pidettävät rakennukset (palvelutuotantoa varten korjattavat rakennukset)	Minttula Ryhmäperhepäiväkoti	Ahjolan päiväkoti Hyttikallion koulu Vattukylän koulu Pikku Marttala Humalojan koulu	Suuri käyttötarve, hyvä kunto 1) pidettävät rakennukset (voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa)	Yläkoulu / Lukio Onnimannin päiväkoti Vienolan päiväkoti Laitakallion päiväkoti Mieluskylän koulu Opiston eskarit	
	4) luovuttavat rakennukset, jotka puretaan (tai myydään sellaisenaan) Ei käyttötarvetta, huono kunto	Vatjusjärven koulu			3) kehitettävät rakennukset, joista luovutaan (myynti tai korjaus + myynti) tai niitä kehitetään uuteen toimintaan Ei käyttötarvetta, hyvä kunto	
		EI KÄYTTÖTARVETTA				
				HYVÄKUNTOINEN RAKENNUS		

4.4.3 Virkistys- ja vapaa-ajan kiinteistöt

Virkistys- ja vapaa-ajan kiinteistöihin on tässä strategiassa luettu myös kaupungin ydintoimintaan kuuluvia rakennuksia, kuten jää-, liikunta- ja uimahallit sekä kirjasto. Nämä kaikki ydintoimintoihin liittyvät kiinteistöt ovat kovalla käytöllä ja niiden tarve on kaupungissa tunnistettu suureksi. Nuorisotalolle tunnustetaan suurta käyttötarvetta, mutta tehtyjen kuntotutkimuksien perusteella nuorisotalon kunto on heikko.

Museorakennusten osalta käyttö on tavanomaista ja niiden säilyttäminen toteuttaa osaltaan kaupunkistrategian elämänmittaisen oppimisen määritteitä. Kulttuurikeskus Kirnua vuokrataan tarvittaessa myös ulkopuolisille tilanvaraajille.

Kylpyläsaaren Leirintäalue on kaupungin omistama, mutta ulospäin yrittäjälle vuokrattu kiinteistö. Leirintäalueen vuokratuotot eivät kata kiinteistöstä aiheutuvia kustannuksia. Toisaalta leirintäalueella majoittuvat tuottavat kaupungille epäsuoraa tuottoa esimerkiksi leirintäalueen työntekijöiden palkkakulujen kunnallisveron muodossa.

		SUURI KÄYTTÖTARVE			
HUONOKUNTOINEN RAKENNUS	Suuri käyttötarve, huono kunto 2) kehitettävät ja pidettävät rakennukset (palvelutuotantoa varten korjattavat rakennukset)	Suuri käyttötarve, hyvä kunto 1) pidettävät rakennukset (voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa)			HYVÄKUNTOINEN RAKENNUS
	Liikuntahalli Nuorisotalo	Kirjasto Uimahalli Jäähalli Kulttuurikeskus Kirnu Kylpyläsaaren leirintäalue Museo, vanha Myyrilä, museo			
	4) luovuttavat rakennukset, jotka puretaan (tai myydään sellaisenaan) Ei käyttötarvetta, huono kunto	3) kehitettävät rakennukset, joista luovutaan (myynti tai korjaus + myynti) tai niitä kehitetään uuteen toimintaan Ei käyttötarvetta, hyvä kunto			
		EI KÄYTTÖTARVETTA			

4.4.4 Sote-kiinteistöt, hyvinvointialueelle vuokrattavat kiinteistöt

Haapaveden sosiaali- ja terveydenhuollon kiinteistöt on pidetty hyväkuntoisina ja kaikilla on vähintäänkin suurehko käyttötarve. Rakennusten hyvä kunto on eduksi tulevia vuokrasopimuksia laskettaessa. Sote-kiinteistöt tullaan vuokraamaan 2023 vuodesta alkaen hyvinvointialueille vähintään kolmeksi vuodeksi sekä yhdeksi optiovuodeksi. Optiovuoden käyttämisestä voi päättää hyvinvointialue yksipuolisesti.

Koska hyvinvointialueella on valtti optiovuoden käyttämisessä ja sen käyttöön ottamisen päättämisessä, tulee kaupungin selvittää sote-kiinteistöilleen mahdollinen vaihtoehtoinen jatkokäyttö jo strategiakauden alussa. Jatkokäyttömahdollisuuksien selvittäminen koskee etenkin Helmikartanoa sekä Peltolaa ja Rantalaa.

SOSIAALI- JA TERVEYDENHOITOALAN KIINTEISTÖT		
SUURI KÄYTTÖTARVE		
HUONOKUNTOINEN RAKENNUS	<p>Suuri käyttötarve, huono kunto 2) kehitettävät ja pidettävät rakennukset (palvelutuotantoa varten korjattavat rakennukset)</p>	<p>Suuri käyttötarve, hyvä kunto 1) pidettävät rakennukset (voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa)</p> <p>Paloasema Terveyskeskus</p> <p>Paakkilanhovi Kotirinteen asuntola Hakakuja 11 Helmikartano Peltola ja Rantala</p>
	<p>4) luovuttavat rakennukset, jotka puretaan (tai myydään sellaisenaan) Ei käyttötarvetta, huono kunto</p>	<p>3) kehitettävät rakennukset, joista luovutaan (myynti tai korjaus + myynti) tai niitä kehitetään uuteen toimintaan Ei käyttötarvetta, hyvä kunto</p>
EI KÄYTTÖTARVETTA		
HYVÄKUNTOINEN RAKENNUS		

4.4.5 Kaupungin muut kiinteistöt

Tämän otsikon alle laitettiin muut kiinteistöt, jotka eivät mahtuneet edeltävien kategorioiden alle. Sisältö on kirjava, eivätkä esitetyt kiinteistöt vertaudu toisiinsa kovinkaan hyvin. Ainoa suuren käyttötarpeen kiinteistö on kierrätyskeskus, joka on kuitenkin heikkokuntoinen. Muut kategorian kiinteistöistä on vähällä käytöllä ja keskimäärin heikko- tai tyydyttäväkuntoisia.

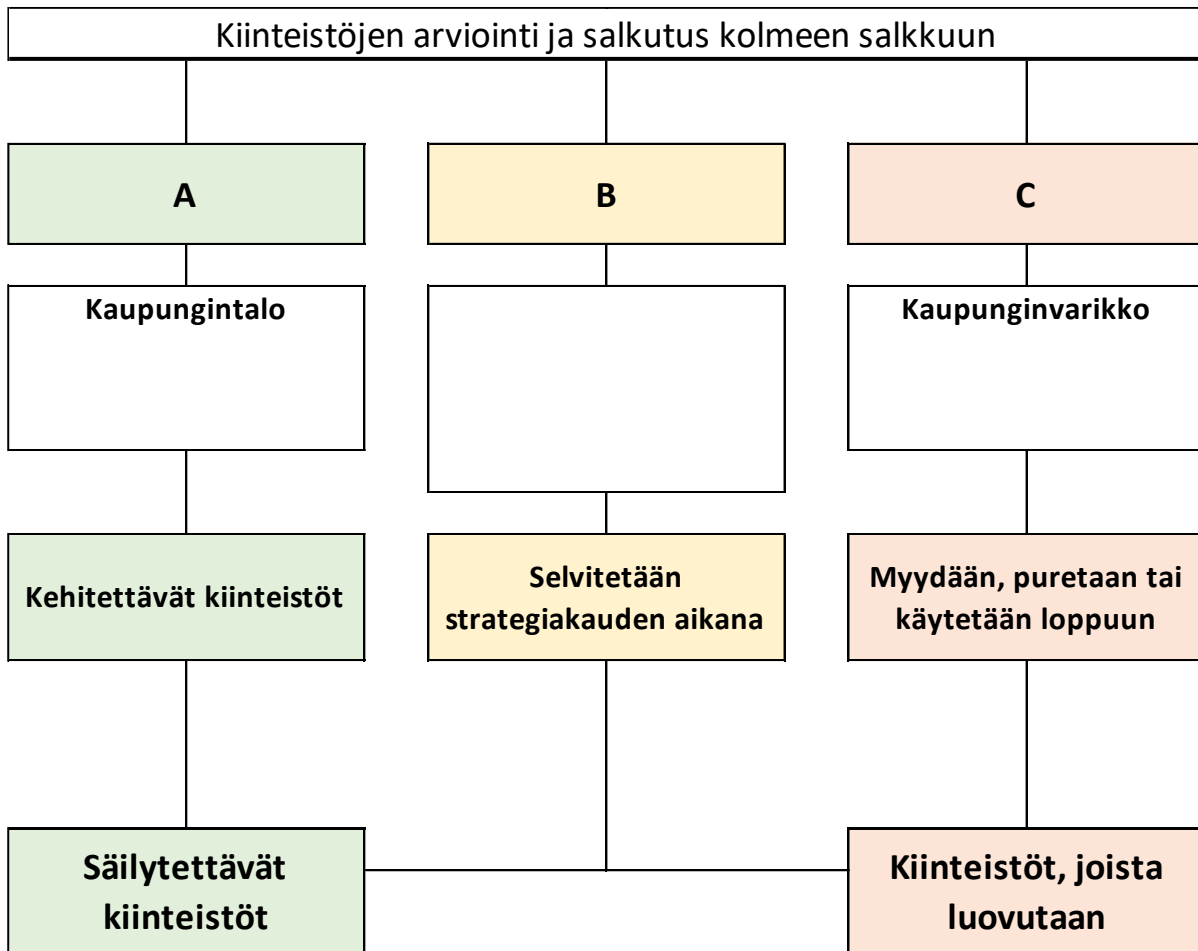
SUURI KÄYTTÖTARVE	
<p>Suuri käyttötarve, huono kunto 2) kehitettävät ja pidettävät rakennukset (palvelutuotantoa varten korjattavat rakennukset)</p> <p>Viertolan kiinteistö/kierrätyskeskus</p>	<p>Suuri käyttötarve, hyvä kunto 1) pidettävät rakennukset (voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa)</p>
<p>HUONOKUNTOINEN RAKENNUS</p>	<p>HYVÄKUNTOINEN RAKENNUS</p>
<p>Korkatin huoltorakennus Pesula Vattukylän asuntola Ilmanrinkujan rivitalo 4) luovuttavat rakennukset, jotka puretaan (tai myydään sellaisenaan) Ei käyttötarvetta, huono kunto</p>	<p>Haapatori Kauppa-Matti 3) kehitettävät rakennukset, joista luovutaan (myynti tai korjaus + myynti) tai niitä kehitetään uuteen toimintaan Ei käyttötarvetta, hyvä kunto</p>
<p>EI KÄYTTÖTARVETTA</p>	

4.5 Salkutus Haapaveden kaupungin kiinteistöistä

Seuraavien alaotsikoiden mukaisissa kappaleissa on nelikenttien perusteella tehty salkutus jo aiemmin mainittuun kolmeen salkkuun, (a) pidettävät -, (b) selvittävät - ja (c) luovuttavat - kiinteistöt.

4.5.1 Kaupungin toimintaan liittyvät kiinteistöt

Ensimmäisessä kategoriassa jako on selvä. Kaupungintalo halutaan säilyttää, toisaalta niin Kaupunginvarikon toimintakin. Rakennuksena Kaupunginvarikko on kuitenkin niin heikkokuntoinen, ettei sitä voida suositella säilytettäväksi vaan sen korvaamista uudella tai korvaavalla rakennuksella tulee harkita strategiakauden aikana.



4.5.2 Koulut ja päiväkodit

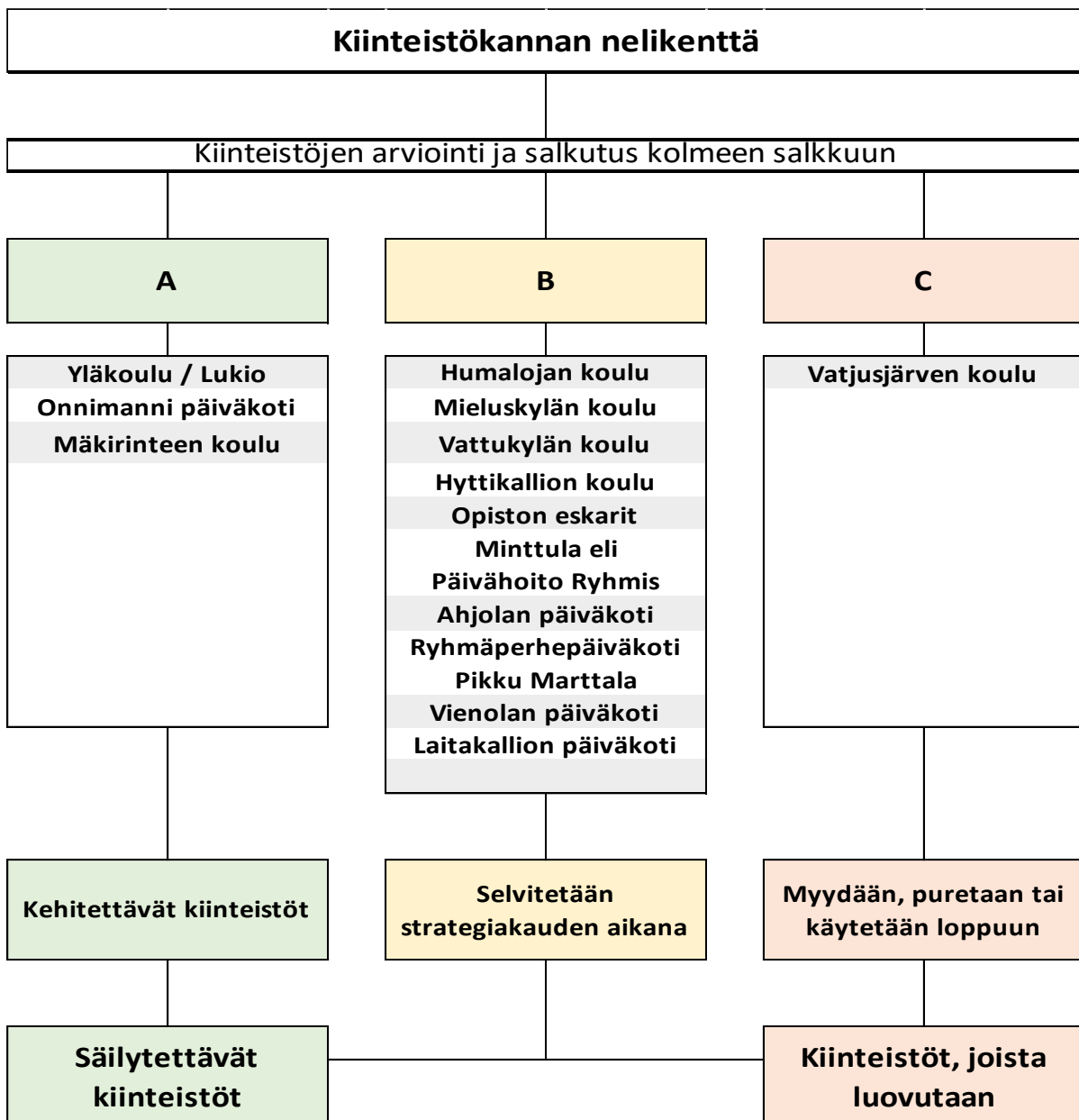
Päiväkodit ja koulut kuuluvat olennaisesti kaupungin yhteiskunnalliseen toimintaan. Koulutus on nostettu Haapaveden kaupunkistrategiassa korkealle tasolle ja pääasiassa koulut ovat hyväkuntoisia.

Kouluja on kuitenkin määrällisesti paljon ja kyläkoulujen kohtalo on ollut viime vuosina puheenaiheena. Siksi kyläkoulut (eli Mieluskylän, Vattukylän ja Humalojan koulut) tulee salkuttaa selvitettävään kategoriaan, jotta niiden tarvetta voidaan arvioida yhtenäisesti. Selvitetävään kategoriaan päättyy myös Hyttikallion koulu, sillä sen kunto on arviolta tyydyttävä ja siihen

kohdistuisi jatkossa laajaa korjauspainetta. Mäkirinteen koulu ja Yläkoulu/Lukio salkutetaan pidetään-kategoriaan.

Vatjusjärven koulu on puolestaan ollut jo aiemmin myynnissä ja siitä voidaan luopua myymällä, mikäli potentiaalinen ostaja löytyy. Mikäli ostajaa koululle ei löydy, tulee sen kohtalo ratkaista muilla keinoin esim. lahjoituksella tai purkamisella.

Päivähoidon tilat sijoitetaan Minttulaan lukuun ottamatta pidetään salkkuun. Minttulassa selvitetään strategiakauden aikana öljylämmityksestä luopumisen askelmerkit. Sisäänvuokratut Opiston eskarit ja Laitakallion päiväkotit sijoitetaan myös salkkuun B, sillä niiden tarvetta mitataan ja selvitetään toiminnan perusteella.

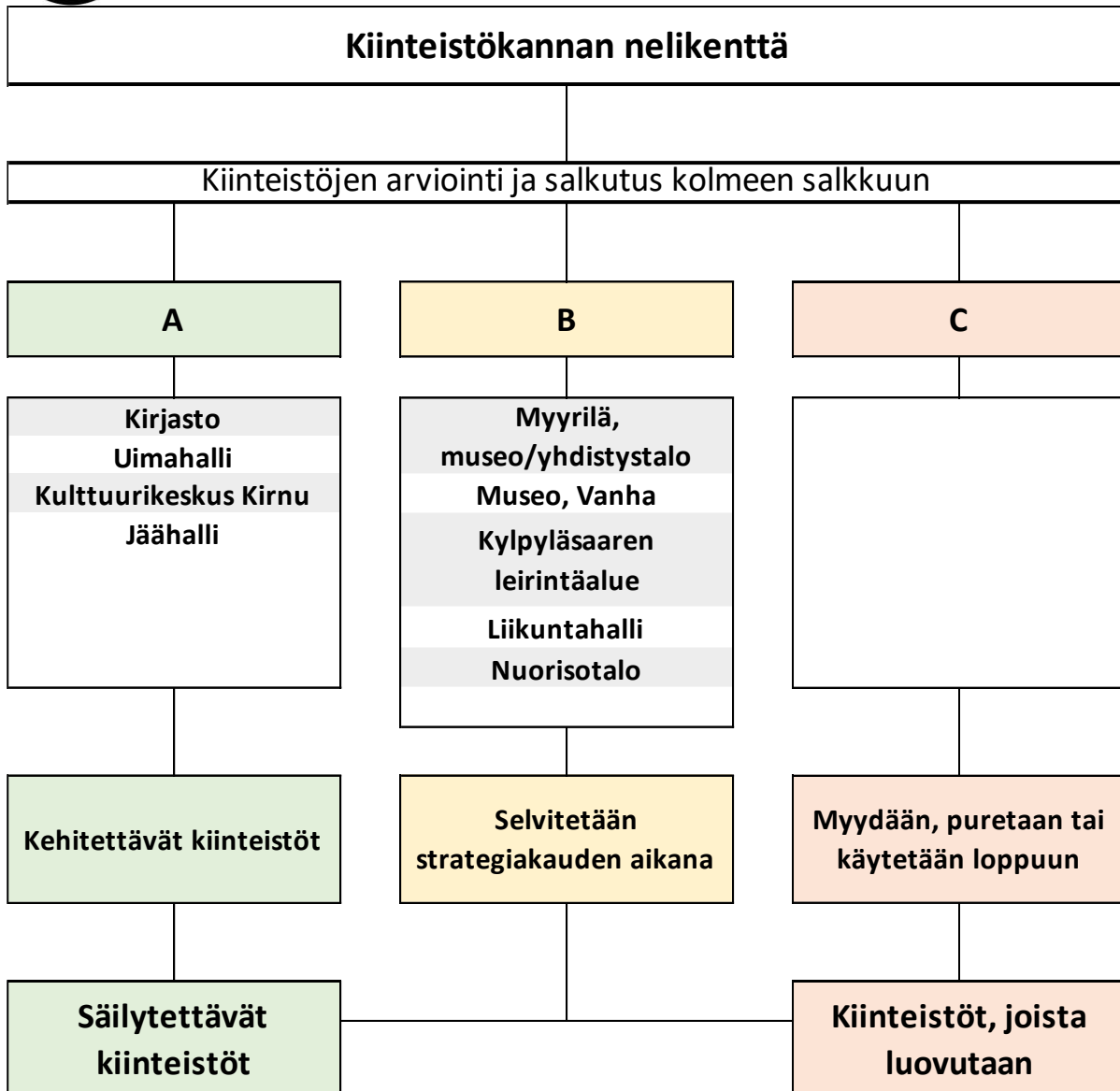


4.5.3 Virkistys- ja vapaa-ajan kiinteistöt

Virkistys- ja vapaa-ajan kiinteistöissä on myös sellaista kiinteistömassaa, jotka lukeutuvat kaupungin ydintoimintaan, tuottavat kaupunkilaisille hyvinvointia ja ovat tärkeä osa kaupungin veto- ja pitovoimaa.

Kirjasto, liikuntahalli, jäähalli, uimahalli ja nuorisotalo voidaan todeta sellaisiksi kiinteistöiksi, joiden toiminnasta kaupungin ei missään tilanteessa kannata luopua, mikäli halutaan vähentää muuttotappiota etenkin nuorten aikuisten osalta. Liikuntahallin kunto on kuitenkin arviolta tyydyttävä, eikä liikuntahallin terveellinen käyttö onnistu loputtomiin ilman peruskorjauksia. Liikuntahallin osalta remontille on tehty kustannusarvio jo vuonna 2014, jolle hinta-arvio oli n. 2,9 M€. Tämä ei kuitenkaan enää ole relevantti tieto, vaan toimenpidelaajuus sekä hinta-arvio tulisi arvioida uudestaan. Liikuntahallin remontin sijaan vastaava raha on investoitu Yläkoulun/Lukion rakentamiseen, jossa koulurakennukselle on tehty tavanomaista paremmat liikuntasalitilat. Nuorisotilan käyttöikä alkaa olla lopussa ja nuorisotilalle on tehty vuoden 2022 aikana useita kuntotutkimuksia, jotka osoittavat tilaan kohdistuvan suuria remonttitarpeita. Nuorisotilan remontin vaihtoehtona kaupungin tulee harkita kokonaan uuden tilan hankintaa (=rakentamista) nuorisotilakäyttöä varten. Mikäli kaupunki päätyy uudisrakentamisen kannalle, tulee tiloista suunnitella monikäyttöiset siten, että tiloilla voidaan tukea myös korttelin liikuntapalveluiden toimintoja.

Kylpyläsaaren leirintäalueen osalta kaupungin kannattaa tehdä selvitystyötä strategiakauden aikana. Kylpyläsaaren omistamisen hyödyt tulee punnita, sillä tällä hetkellä Kylpyläsaaren vuokraaminen yrittäjälle on tuottanut kaupungille tappiota. Lähtökohtana tulisi olla se, että kiinteistön vuokraaminen kattaisi vähintään kaikki kiinteistöön kohdistuvat kuluerät. Vaihtoehtoisesti voidaan arvioida kokonaishyötyä kaupungille, jossa arvioidaan vuokran lisäksi matkailijoiden sekä työntekijöiden kaupungille tuottama lisäarvo osana kiinteistön omistamisen hyötyjä. Museot sijoitetaan selvitetään-kategoriaan, vaikka niiden museohistoriallinen arvo on kaupungille selvä. Museoiden osalta kaupungin tulee arvioida se, kuinka paljon ja miten rakennuksiin tulee panostaa, jotta niiden rakennushistoriallinen arvo säilyy.

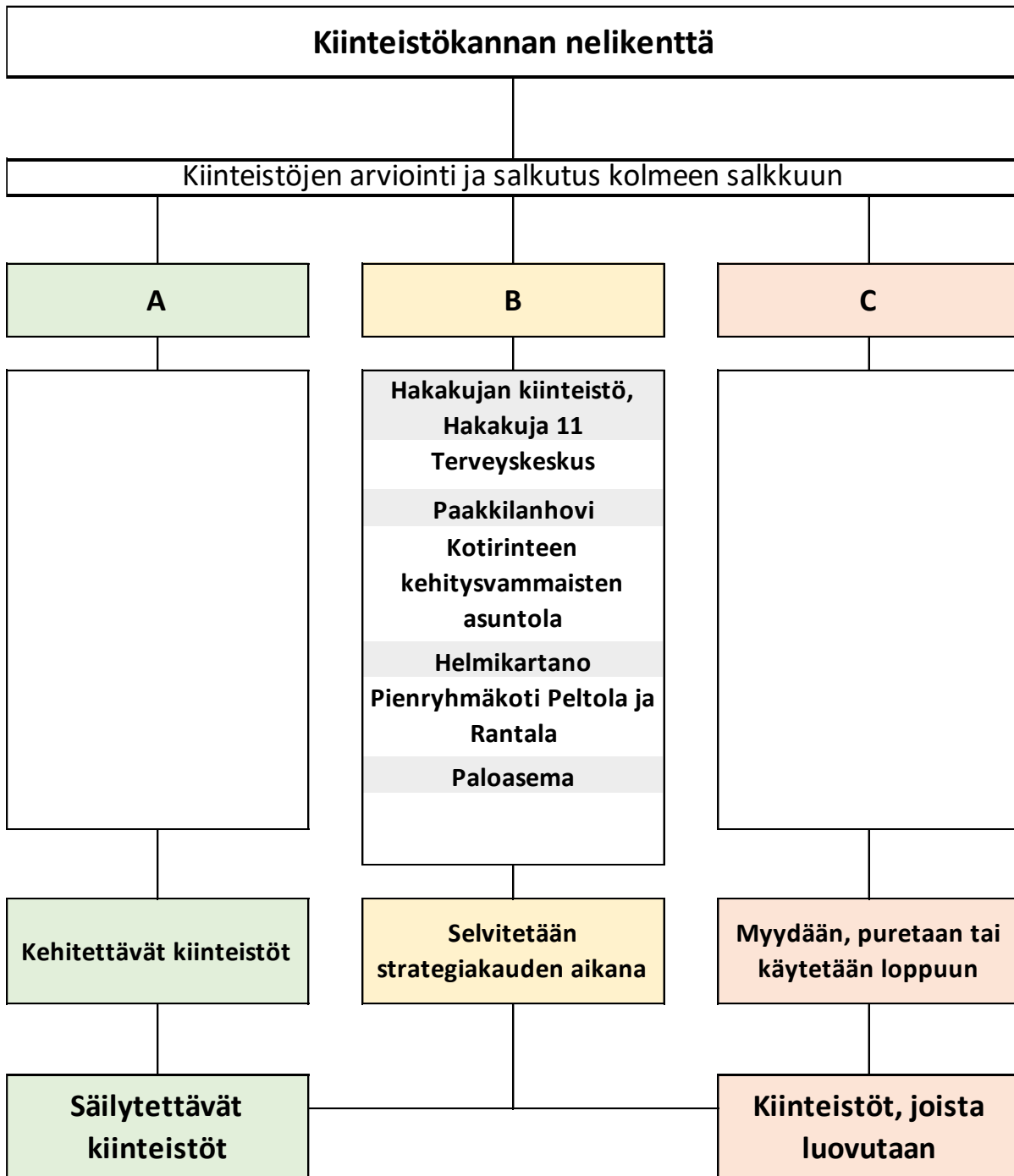


4.5.4 Sote-kiinteistöt, hyvinvointialueelle vuokrattavat kiinteistöt

Sote-kiinteistöjen tulevaisuus osana kaupungin kiinteistömassaa on kokonaisuutena arvioiden häilyvä. Hyvinvointialueen määräaikaisen vuokrasuhteen päätteeksi kolmen tai neljän vuoden päästä, ei ole täysin varmaa, tullaanko kiinteistöjä yhä vuokraamaan, lunastavatko hyvinvointialueet ne itselleen vai hankkiiko hyvinvointialue uudet tilat. Näiden kiinteistöjen osalta suositellaan kuitenkin tarpeenmukaista kiinteistöjen ylläpitoa, jotta tilojen kunto säilyy yhtä hyvänä kuin tähänkin saakka.

Strategiakauden puolessa välin tilojen kohtalo on tapetilla uudestaan, jolloin kiinteistöjen kohtalo tulee arvioida uudestaan. Tätä varten kaupungin onkin tärkeää selvittää jo strategiakauden alussa ainakin osalle tiloista jatkokäyttömahdollisuudet. Helmikartano, Peltola ja Rantala kannattaa yhtiöittää jatkossa seuraavan vuokrakauden ajaksi. Lisäksi Peltolassa ja

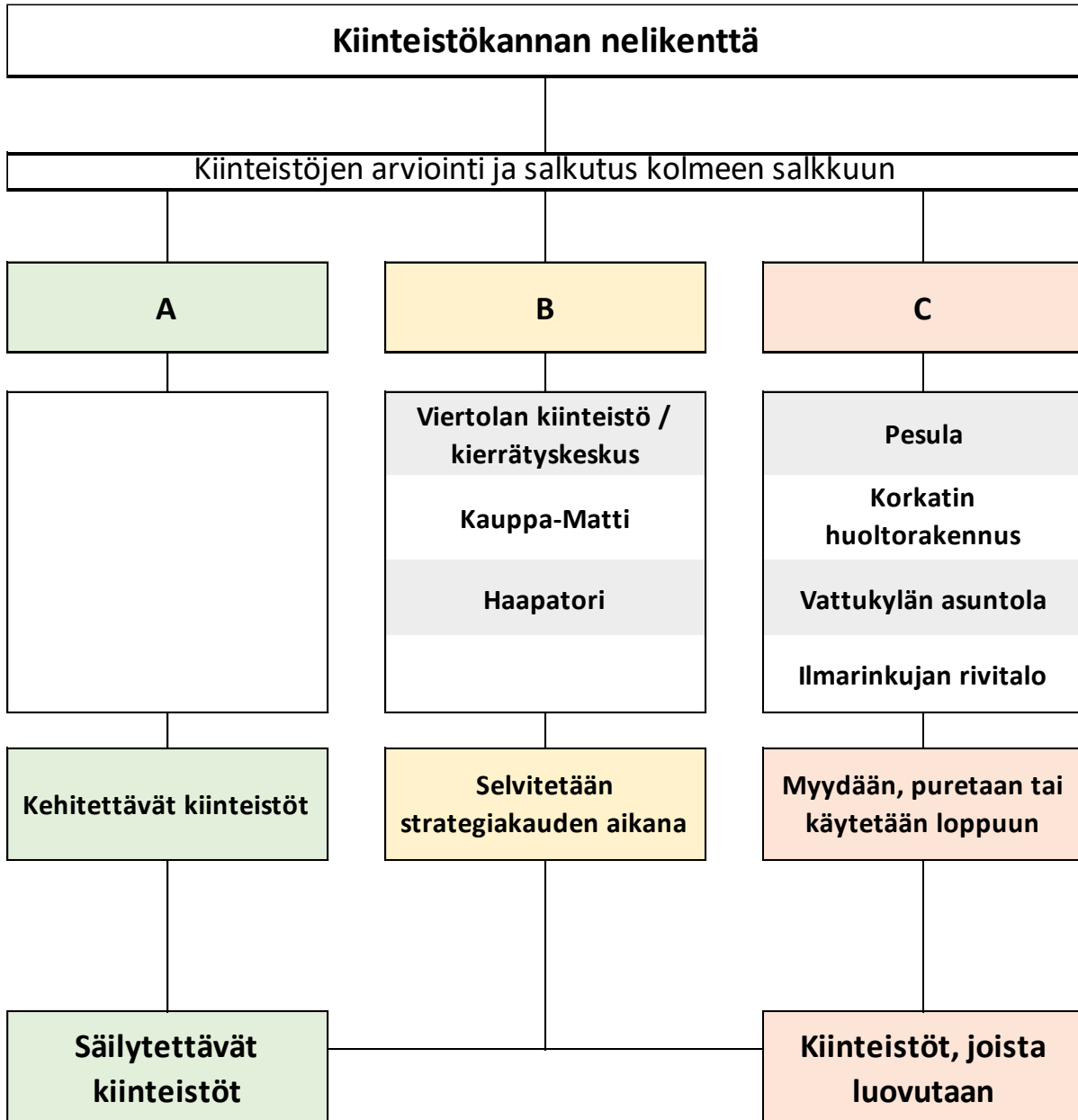
Rantalassa on hyvät valmistuskeittiöt ja tiloja voitaisiin käyttää tarpeen mukaan laajalti myös muussa toiminnassa.



4.5.5 Kaupungin muut kiinteistöt

Kaupungin muiden kiinteistöjen osalta tulee kiinteistöjen kohtalo selvittää kohde kerrallaan. Kaupungin kannattaa harkita yhdistysten käytössä olevien kiinteistöjen luovuttamista yhteisöjen omaisuudeksi, jotta ylläpitovelvollisuudet (ja kustannukset) niissä lakkaisivat. Kierrätyskeskuksen osalta tulee harkita uuden vastaavan tilan hankintaa, sillä nykyinen tila on heikkokuntoinen, mutta kovassa käytössä. Pesulan kohtalo voidaan tarkastaa kuntotarkastuksen

jälkeen ja Korkatin huoltorakennuksesta kannattaneen luopua purkamalla. Vattukylän asuntola toimii tällä hetkellä vain lämpökeskusrakennuksena koulun käyttöä varten ja vastaavasti Ilmarinkuja rivitalo lämmönjakotilana viereiselle, ei kaupungin omistamalle, rivitalokiinteistölle. Asuntolan ja Ilmarinkadun rivitalon (ja siten lämpökeskuksen/lämmönjaon) kohtalo tulee selvittää strategiakauden alussa.



4.6 Askelmerkit kiinteistöstrategian toteuttamiseksi

Kiinteistöstrategian täytäntöönpanon ja toimenpideaikataulutuksen tavoitteena on saada kohtuullinen varmuus siitä, että tehtävät hoidetaan kaupungissa niin kuin ne on suunniteltu hoidettavaksi, ja että hyväksytyyn kiinteistöstrategian toteutuminen onnistuu.

Kaupungin päätöksentekaelimet päättävät tavoitteiden toteuttamiseen tarvittavasta kiinteistöstrategiasta. Strategia tarkistetaan strategiakaussittain tai toimintaympäristössä tapahtuvien oleellisten muutosten vuoksi. Strategian toteuttamiseen tarvittavat vuositason toiminnalliset tavoitteet ja tehtävät on hyvä määritellä vuosittain kaupungin toiminta- ja taloussuunnitelmassa/vuosisuunnitelmassa. Suositeltavaa on, että tavoitteiden toteutumista seurataan tilivuosittain toimintakertomuksessa.

Kun investoinnit ja tulevaisuuden askelmerkit määritellään edellä kerrotun mukaisesti, käy helposti niin, että investoinnit painottuvat ohjelmakauden alkuvuosille. Siksi on perusteltua määritellä kaupungin investointien taloudellinen kantokyky, johon investoinnit tulee jaksottamalla sopeuttaa. Tässä luvussa edellä käsitellyt kaupungin kiinteistöstrategiakauden suunnitelmat on pyritty jaksottamaan strategiakaudelle. Kuitenkin moni investointi ja kiinteistötoimen kehittämistoimenpide on kaupungin toiminta, kaupungin kokonaistalous sekä kiinteistöjen tekninen tila huomioiden tarkoituksenmukaista sijoittaa strategiakauden alkupäähän.

4.7 Tulevaisuuden kiinteistökanta ja toimenpideaikataulu

Kiinteistöstrategian ydintavoitteena on tuottaa hyödyllinen kuvaus siitä, millainen Haapaveden tulevaisuuden kiinteistökanta on ja millaisella toimenpideaikataululla siihen on tarkoitus päästä. Toimenpiteet on tässä strategiassa jaoteltu siten, että toimenpiteet esitellään kunkin kategorian (*pidetään, selvitetään, luovutaan*) osalta erikseen.

Myös kiinteistöstrategialle on osoitettu omat askelmerkit jaettuina vuosille. Esimerkiksi strategiakauden päätteeksi tulee arvioida strategian toteutuminen sekä toteutumisen/toteuttamatta jättämisen vaikutukset uuden strategian luomiseksi.

Tässä luvussa on pyritty esittämään konkreettiset askelmerkit koko kiinteistöstrategiakauden (2023–2027) ajalle siten, että kaupunki pääsee kiinteistökannan mitoittamisessa ja johtamisessa tavoitteeseensa strategiakauden aikana. Huomion arvoista on, että johtuen kiinteistöjen suuresta kokonaismäärästä, tulee kiinteistöille tehdä strategiakauden alkupäässä kollektiivisesti kuntoarvioita tulevaisuuden toimenpiteiden selvittämiseksi.

Mikäli konkreettisia toimenpiteitä ei saada jonkin kohteen osalta toteutettua, on tärkeää, että kaupunki linjaa tällaisessa tilanteessa sen, milloin tilannetta palataan tarkastelemaan uudelleen.

4.7.1 Pidetään-kategoria

Pidetään-kategorian kiinteistöjen toimenpiteet vuosille jaettuna on esitetty alla. Koulujen ja päiväkotien kiinteistöt pidetään hyväkuntoisina koko strategiakauden ajan. Mikäli kiinteistöhuolto löytää kohteilta akuutisti tehtäviä remontteja, voidaan remontteja ajoittaa kesien ajaksi siten, etteivät remontit haittaa koulun toimintaa.

Kirjasto ja uimahalli pidetään käyttökuntoisena siten, että niiden käyttöviihtyvyytys ja tilojen terveellisyys säilyvät. Tätä varten edeltävien käyttökunto tullaan arvioimaan kuntoarvioilla strategiakauden aikana. Jäähallin osalta tulee harkita energiahintojen nousun vuoksi energia-
tehokkuusselvitystä, jonka perusteella jäähallin juoksevia kuluja pyritään pienentämään.

Kaupungintalon osalta tulee harkita jo rakennuksen iänkin perusteella peruskorjauksia, sillä rakennuksen taloteknisten osien käyttöiät alkavat saavuttaa loppupisteensä. Mikäli talotekniikkaa on uusittu 2000-luvun alun remontissa, on vähintään tilojen pintaremontointi tarpeen.

KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027
KIINTEISTÖSTRATEGIA	Kiinteistöstrategia on valmis ja se on hyväksytty valtuustossa.	Kiinteistöstrategian toimeenpano, toteutumisen seuranta, toimintaympäristön seuranta sekä tarvittavat toimenpiteet	Kiinteistöstrategian toimeenpano, toteutumisen seuranta, toimintaympäristön seuranta sekä tarvittavat toimenpiteet	Kiinteistöstrategian toteutumisen tarkastelu, tarvittaviin toimenpiteisiin ryhtyminen ja ja uuden strategian päivittämisen aloittaminen.	Kiinteistöstrategian päivitystyöt ja päivitetyn kiinteistöstrategian (kausi 2028–2032) hyväksyminen
Muut kohteet, kuten metsämaa ja sijoitusasunnot, joita ei tässä esitetty	HUOM! Käsitellään osana kunnan strategiaa, mahdollista sijoitussuunnitelmaa, talousarvioprosessia sekä hallintoelinten linjauksia				
Kaupungintalo, Kiinteistö Oy Ehtala	Kuntoarvion teettäminen.	Peruskorjauksen / saneerauksen hankesuunnittelu, suunnittelu ja toteutus kiinteistöllä. Tekniset käyttöiät menneet / menossa umpeen.			
Yläkoulu ja Lukio	Takuuaika. Tilaajan takuuaikaiset tehtävät.	Huolto- ja ylläpito-ohjelman mukaiset tehtävät			
Mäkirinteen koulu	Energiaselvityksen teettäminen	PTS:n mukaiset toimenpiteet	Kuntoarvio ja uuden PTS-suunnitelman teettäminen	Hankesuunnittelu remontista kuntoarvion mukaisesti.	Suunnittelu hankesuunnitelun osoittamassa laajuudessa.
Onnimannin päiväkot	Huolto- ja ylläpito-ohjelman mukaiset tehtävät.				
Kirjasto	Kuntoarvion teettäminen.	Pintaremontin hankesuunnittelu, kustannuslaskenta ja mahdollinen hankesuunnittelu			
Uimahalli	Kuntoarvion teettäminen. Selvitys urheilukentän sosiaalityötilojen sijoittamisesta uimahallille. Ks. Myös nuorisotalo ja liikuntahalli	Huolto- ja ylläpito-ohjelman mukaiset tehtävät.			
Jäähalli	Huolto- ja ylläpito-ohjelman mukaiset tehtävät. Selvitys energiankulutuksesta säästötoimenpide-ehdotuksineen.	10-vuotistakuiden päätyminen. Tarkastettava mahdolliset pidennetyt takuuajat ja kunto näiden osalta.		Huolto- ja ylläpito-ohjelman mukaiset tehtävät.	
Kulttuurikeskus Kirnu	Huolto- ja ylläpito-ohjelman mukaiset tehtävät.				

4.7.2 Selvitetään-kategoria

Selvitetään-kategorian kiinteistöjen toimenpideaskelmerkit on esitetty alla olevassa taulukossa. Sote-kiinteistöjen kohtaloa tullaan seuraamaan strategiakauden aikana aktiivisesti varsinkin kolmevuotisvuokrakauden lopulla. On mahdollista, että hyvinvointialueiden tuottamiin

palveluihin tulee tällöin muutoksia ja tilojen käyttöön uusia vaatimuksia. Lisäksi hyvinvointialueet voivat tiivistää toimintojaan ja yhdistää eri paikkakuntien toimintoja keskenään. Sote-kiinteistöt tullaan kuitenkin pitämään hyväkuntoisina ja niiden ylläpito suoritetaan yhtä laadukkaasti kuin aina ennenkin.

Ulospäin vuokrattujen tai käyttökuluja vastaan käyttöön annettujen kiinteistöjen omistussuhteet tulee harkita strategiakauden aikana. Tarvittaessa kaupunki voi vastikkeetta luopua sellaisista kiinteistöistä, joilla ei ole juurikaan rahallista arvoa, jotka on annettu käyttökuluja vastaan käyttöön, ja joiden tulevaisuuden käytölle kaupungilla ei ole suunnitelmia.

Kyläkoulujen osalta kaupungin tulee punnita tulevaa käyttöä. Mikäli jostain kyläkoulusta luovutaan, tulee luopumisen olla perusteltu esimerkiksi oppilasmäärän (=tarpeen), kunnan tai korjausvelan perusteella. Tiloista tuleekin tehdä yksi yhtenäinen tarveselvitys, jossa tiloja verrataan toisiinsa sekä arvioidaan mahdollisuutta siirtää oppilaat keskustan kouluun. Kyläkoulujen lakkauttamisperusteet ovat sidottu Haapaveden kaupungissa oppilasmääriin siten, että kyläkoulu lakkautetaan, mikäli koulussa on ennusteen mukaan jatkossa alle 40 oppilasta. Vattukylän koulun lämmitys on myös kysymysmerkki, sillä tiloja lämmitetään Vattukylän asuntolan tiloista. Kaupunki voi tarvittaessa järjestää kohteelle siirrettävän lämmityskontin, jolloin asuntola voitaisiin purkaa ja suuria investointeja kohteelle ei tarvittaisi.

Liikuntahallille on tarpeen tehdä kuntoarvio strategiakauden aikana. Liikuntahallille on suunniteltu remonttia ja kustannuslaskettu remonttikustannuksia menneiden vuosien aikana. Laskelmat ja suunnitelmat ovat todennäköisesti kuitenkin vanhentuneet ja kaupungin tulee selvittää rakennuksen kunto kuntoarviolla, mikäli kaupunki haluaa investoida (=suunnitella ja toteuttaa remontin) tiloihin ja pitää liikuntahallin käyttökelpoisena strategiakauden päätteeksi.

Nuorisotaloa koskien kaupunki on teettänyt kuntotutkimuksia vuoden 2022 aikana ja siinä on todettu olevan runsaasti korjauskohteita. Kaupungin tulee käynnistää nuorisotalon osalta tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheet, joissa tutkitaan joko nykyisten tilojen kunnostamista tai kokonaan uusien nuorisotilojen hankintaa. Tarvittaessa uudet tilat voidaan myös hankkia jostain kaupungin jo omistamasta kiinteistöistä. Mikäli hankitaan kokonaan uusi rakennus, tullaan se suunnittelemaan monikäyttöiseksi siten, että tilat palvelevat koko korttelia ja

varsinkin viereistä urheilukenttää toimien osittain urheilukentän sosiaalityötiloina. Lisäksi mahdolliset uudet tilat voisivat toimia myös esim. järjestötoiminnassa.

Kierrätyskeskuksen osalta tulee selvittää tilojen käyttökunto strategiakauden alussa. Mikäli tilat ovat kunnoltaan heikot ja tilojen käyttäminen epäterveellistä, siirretään kiinteistö luovutuksen-kategoriaan ja toiminnoille tulee etsiä uudet toimitilat muualta.

Sisäänvuokrattujen tilojen osalta kaupunki harkitsee kiinteistöjen käytön kohtaloa toimintatarveperusteisesti. Mikäli kaupunki voisi käyttää nykyistä vastaavaan toimintaan omia olemassa olevia tilojaan, voi toiminnan tehostamiselle olla perusteita.

Lisäksi kaupungin tulee kaikkien kiinteistöjen osalta siirtyä kohti fossiilittomia lämmitys- ja energiaratkaisuja, jolloin öljylämmityksellä lämmitettävät kohteet tulee siirtää joko kauko- tai maalämpöjärjestelmiin.

KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027	
Hyttikallion koulu	Kuntoarvion teettäminen. Energiaselvityksen teettäminen.	Hankesuunnittelun aloittaminen koulun remontista.	Suunnittelu ja toteutus hankesuunnitelmassa määritetyn perusteella			
Humalajan koulu	Tarveselvitys (ja kuntoarviot) kyläkouluista. Mieluskylän koulun lämmitysjärjestelmän muutos fossiilivapaaksi.	Tarveselvityksen pohjalta hankesuunnitelmien / luopumissuunnitelmien käynnistäminen.				
Mieluskylän koulu						
Vattukylän koulu						
Minttula / Päivähoito Ryhmis	Öljylämmityksestä poisiirtyminen strategiakauden alussa. Uuden lämmitysjärjestelmäratkaisun suunnittelu- ja toteutus.					
Vienolan päiväkoti	Huolto- ja ylläpito-ohjelman mukaiset tehtävät.		Jatkokäytön selvittäminen -> Tarveselvitys	Talotekniikkaremontin suunnittelu (mikäli jatketaan päiväkotikäyttöä)	Talotekniikkaremontin toteutus	
Ahjolan Päiväkoti	Huolto- ja ylläpito-ohjelman mukaiset tehtävät.		Jatkokäytön selvittäminen -> Tarveselvityksen tekeminen alkaen kuntoarviolla.			
Ryhmäperhepäiväkoti Pikku Marttala (Rivitaloasunto, Lalluniementie 14 A 11–10)	Huolto- ja ylläpito-ohjelman mukaiset tehtävät.		Jatkokäytön selvittäminen -> Tarveselvityksen tekeminen alkaen kuntoarviolla.			
Nuorisotalo	Kuntotutkimusten esityksen pohjalta tarveselvitys: rakennuksen remontointi TAI purkaminen ja uuden monikäyttöisen rakennuksen hankesuunnittelu ja suunnittelu	Uuden nuorisotalon rakennus- tai korjausrakka. HUOM! Tulee myös arvioida sitä, voisiko samaan rakennukseen rakentaa urheilukentän sosiaalitilat ja järjestötoiminnalle tiloja. Ks. Myös liikuntahalli ja uimahalli				
Liikuntahalli	Kuntoarvion teettäminen. Kustannusarvio vanhojen kustannusarvioiden + kuntoarvion pohjalta tarvittavan remontin laajuudesta. HUOM! Tulee myös arvioida sitä, voisiko samaan rakennukseen rakentaa urheilukentän sosiaalitilat ja järjestötoiminnalle tiloja (Ks. myös nuorisotalo, uimahalli)		Suunnittelu ja toteutus hankesuunnitelmassa määritetyn perusteella			
Myyrilä, museo / yhdistystalo	Ylläpito huolto-ohjelman mukaisesti. Arvio siitä, kuinka säilytetään kulttuurihistoriallinen arvo teknisen käyttökunnan säilyttämisen kautta.					
Museo, Vanha	Ylläpito huolto-ohjelman mukaisesti. Arvio siitä, kuinka säilytetään kulttuurihistoriallinen arvo teknisen käyttökunnan säilyttämisen kautta.					
Kylpyläsaaren leirintäalue	Tehdään strategiakaudella laskelmat Kylpyläsaaren vuokrauksen kokonaisvaikutuksista kaupungin tulovirtaan. Harkitaan vähintään vuokran korotusta					
Terveyskeskus	Vuokrataan hyvinvointialueelle kolmen vuoden määräaikaisella sopimuksella. Tiloja huolletaan niiden huolto- ja ylläpito-ohjelman mukaisesti. Selvitetään jatkokäyttömahdollisuudet, mikäli vuokrasuhteet hyvinvointialueiden kanssa eivät jatkukaan.			Sote-kiinteistöjen vuokrauksen optiovuosi.	Toimenpiteet huomioiden hyvinvointialueiden päätökset. Tarvittaessa jatkokäyttö aiemmin suunnitellun mukaisesti.	
Paakkilanhovi						
Kotirinteen kehitysvammaisten asuntola						
Hakakuja 11						
Paloasema						
Helmikartano						
Pienryhmäkoti Peltola ja Rantala					Yhtiöittäminen ennen uuden vuokrauksen aloittamista.	
Viertolan kiinteistö / Kierrätyskeskus	Selvitetään käyttöedellytykset tiloille -> Hankesuunnitelma uusille tiloille	Selvitystyö mahdollisista uusista tiloista ja hankinnan tekeminen.				
Kauppa-Matti	Tulossa järjestökäyttöön 2023. Tehdään tarvittaessa pintaremontti käyttöönottamiseksi. HUOM! Ks. myös Nuorisotalo	Ylläpito huolto-ohjelman mukaisesti.				
Haapatori	Jatketaan mahdollisuuksien mukaan tilan käyttöä Jokihelmen opiston tanssitalona. Harkitaan tilan luovuttamista opistolle strategiakauden aikana					
Laitakallion päiväkoti (ei kaupungin omistama kiinteistö)	Käyttö vuokraajan roolissa. Punnitaan tarvetta toiminnan näkökulmasta.					
Opiston eskarit (ei kaupungin omistama kiinteistö)	Käyttö vuokraajan roolissa. Punnitaan tarvetta toiminnan näkökulmasta.					

4.7.3 Luovutaan-kategoria

Luovutaan-kategorian kiinteistöt voidaan jakaa myytäviin, ilmaiseksi luovuttaviin ja purettaviin kiinteistöihin. Lisäksi voidaan määrittellä se, kuinka pitkään tiloja voidaan käyttää siten, että rakennus on ns. käytetty loppuun.

Kaupunginvarikosta tulee laatia luopumissuunnitelma heti strategiakauden alussa, sillä se on asetettu käyttökieltoon. Samassa suunnitelmassa tulee määrittää se, mihin toiminnot siirretään väistötiloiksi ja jatkossa sekä se onko tontille mahdollisuutta rakentaa uudet tilat. Vatjusjärven koulu on ollut myynnissä, mutta sille ei ole vielä saatu ostajaa. Myymisen vaihtoehtona voidaan harkita esimerkiksi sitä, että kiinteistö voitaisiin luovuttaa mahdolliselle kiinnostuneelle nimellistä korvausta vastaan (tai vastikkeetta) omaksi.

Korkatin huoltorakennuksesta tullaan luopumaan. Rakennus on ns. viipalekontti, joka voidaan purkaa palasiin paikan päällä. Ensisijaisesti rakennus voidaan myydä tai sen uusio(loppu)käyttöä esim. yhtenä osana kaupunginvarikon väistötiloja voidaan myös harkita. Vattukylän asuntolan tulevaisuutta varten tulee aloittaa tarveselvitys, jotta arvioidaan asuntolan tarve lämmönjaolisessa tarkoituksessa Vattukylän koulua varten. Tarvittaessa tila voidaan korvata paikalle tuotavalla lämpökontilla, jolloin asuntola voitaisiin purkaa ensi tilassa. Vaihtoehtoisesti voidaan harkita lämpökeskuksen eriyttämistä tiloista ja purkamalla muut tilat lämpökeskuksen ympäriltä.

Ilmarinkujan rivitalon osalta kaupunki käy vuoropuhelua viereisen rivitalon hallituksen kanssa siitä, millä ehdoin Ilmarinkujan rivitaloa voidaan jatkossa käyttää viereisen rivitalon lämmönjakotilana ja mikä on viereisen rivitalon irtautumissuunnitelma Ilmarinkujan rivitalon lämmönjakotilasta. Kaupunki asettaa takarajan sille, milloin lämmönjakotilaa ei voida enää käyttää. Takarajan vaikuttavuutta tehostetaan sille asetuin ehdoin, esimerkiksi asettamalla tilalle vuokra, jonka suuruus nousee takarajan lähestyessä.

Pesulan osalta on vuoden 2022 aikana tehty kuntotarkastuksia. Koska tila on huonokuntoinen, tila ei ole ollut kaupungilla käytössä ja eikä sille ole varsinaista käyttöä tulevaisuutta varten suunniteltukaan, on järkevin vaihtoehto Pesulasta luopumiselle rakennuksen purkaminen. Mikäli kohteet päädytään myymään, harkitsee Haapaveden kaupunki myyntikanavaksi esimerkiksi Huutokaupat.comia.

KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027
Kaupunginvarikko	Laaditaan luopumissuunnitelma siten, että toiminnot siirretään uuteen tai olemassa olevaan tilaan. Tilojen myyminen tontteineen.				
Vatjusjärven koulu	Päivitetään luopumissuunnitelma. Tarvittaessa myynnin sijaan pyritään luovuttamaan vastikeetta pois.				
Korkatin huoltorakennus	Viipalekontti. Luovutaan myymällä tai siirtämällä rakennus uusiokäyttöön.	Mikäli tilat tulevat uusiokäyttöön, niin käytetään loppuun strategiakauden aikana.			
Vattukylän asuntola	Hankesuunnittelun aloittaminen lämpökeskuksen tulevaisuudesta.	Lämpökeskuksen siirron tai uuden lämpöratkaisun toteutus sekä asuntolan purku.			
Ilmarinkujan rivitalo	Sovittava viereisen taloyhtiön hallituksen kanssa rakennuksen käyttökustannuksista	Laaditaan luopumissuunnitelma ja luovutaan mahdollisimman nopeassa aikataulussa.			
Pesula	Purkusuunnitelman laadinta ja rakennuksen purkaminen.				

5 Kiinteistöstrategian vaikutus rakennusten ylläpitoon

Kiinteistöstrategiassa voidaan esittää periaatteet siitä, kuinka kiinteistöjen ylläpitoa toteutetaan. Erityisen tärkeää on, että ylläpidon periaatteet on sidottu kaupungin talouden kantokykyyneen ja on siten realistisesti toteutettavissa. Salkutuksen pohjalta voidaan määrittellä myös kunkin salkun rakennusten ylläpidon taso, jolloin resursseja kohdennetaan järkevällä tavalla ja voidaan päästä pidettävissä rakennuksissa ennakoivaan ylläpitotoimintaan.

Parhaimmillaan palveluiden, ja niiden prosessien kehittämisen, sekä onnistuneen kiinteistöstrategiatoteutuksen avulla pystytään saavuttamaan mittavia säästöjä, tehostamaan toimintaa, pääsemään kannattavaan kiinteistönpitoon ja vakauttamaan kaupungin taloutta.

5.1 Pidettävät kiinteistöt

Pidettävät kiinteistöt -kategorian kiinteistöjä tullaan ylläpitämään huolellisesti. Toimitiloja ylläpidetään laadukkaalla tasolla – tarkoittaen sitä, että vähintään nykyinen kunto säilyy. Tilloista voidaan myös pyrkiä tekemään entistä monikäyttöisempiä, joten korjaus- ja muutostöitä, jotka parantavat toimitilojen käyttöpotentiaalia ja toimivuutta, voidaan tehdä.

Kiinteistöhoitotehtävät toteutetaan laadukkaasti. Rakennusten piha-alueet hoidetaan, aurataan ja hiekoitetaan, järjestelmien toimintaa seurataan huoltokirjan mukaisin väliajoin sekä vikatilanteissa. Huoltokirjan mukaiset juoksevat huoltotyöt suoritetaan sekä huolto- ja korjaustöissä noudatetaan huoltokirjan mukaisia huoltovälejä. Järjestelmien toimintaa tarkkailaan ja säädetään. Työt voidaan tehdä joko omana työnä (oma henkilöstö) tai palveluntuottajia hyödyntämällä.

Jos tarkemmassa tarkastelussa jonkin toimitilan osalta päädytään uudis- tai korjausrakentamisen (oma tase) sijaan vuokraamaan toimitilat, on ylläpitovastuu rakennuksista lähtökohtaisesti vuokranantajalla. Tällöin kaupunki hoitaa laadukkaasti omana työnä tai palveluntuottajia hyödyntämällä vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa, kuten esimerkiksi piha-alueen hoidon, aurauksen ja hiekoituksen (elleivät nämä kuulu yhtiölle, kuten kiinteistöosakeyhtiölle: vrt. kiinteistön vuokraus vs. huoneiston vuokraus).

Ydinkiinteistöjen osalta teetetään strategiakauden aikana kuntoarviot (asiantuntijapalveluina, jolla pyritään selvittämään rakennusten tulevat korjaustarpeet puolueettomasti).

Kuntoarvion mukaiset kunnossapito- ja korjaustyöt tullaan tekemään teknisen pitkän tähtäimen suunnitelman mukaisesti.

Ylläpitoon panostetaan ja taloteknisten järjestelmien osalta pyritään kehittämään seuranta- ja hyödyntämäänsä automaation mahdollisuuksia. Näillä yritetään saada kulutusta pienennettyä ja toisaalta pyritään varmistumaan, että järjestelmät toimivat suunnitellusti. Kaupunki huomioi myös energiansäästöön tähtäävät toimenpiteet taloteknisissä järjestelmissä mahdollisuuksien mukaan. Rutiininomaiset ja juoksevat kiinteistönhuoltotyöt tehdään laadukkaasti. Huoltokirjojen päivityksestä huolehditaan ja panostetaan juoksevien huoltotöiden hoitamiseen. Varmistetaan, että rakennusten vaatimat tarkastukset ja testaukset, sekä laitteiden seuranta ja huollot on tehty asiallisesti. Toimitilojen pihojen ja ympäristön siisteydestä, aurauksesta ja hiekoituksesta huolehditaan. Huoltotöiden ja kiinteistönhoitotehtävien osalta työt suoritetaan joko omana työnä tai palveluntuottajia hyödyntämällä.

5.2 Kiinteistöt, joiden tulevaisuus selvitetään

Kiinteistöt, joiden tulevaisuus selvitetään -kategorian mukaisia tiloja pidetään hallitusti yllä siihen asti, kun niiden tulevaisuus on ratkaistu ja tämän mukaiset toimenpiteet toteutettu. Välttämättömät turvallisuuden kannalta olennaiset ja muut pakolliset huoltotoimenpiteet sekä korjaustoimenpiteet tehdään, jotta vältetään mahdollisilta vahingoilta:

- Vesivahinkojen estäminen. Pakolliset putkikorjaukset vuotojen osalta, jos ilmenee.
- Palotilanteiden estäminen ja vahingon rajoitus. Auraus ja pääsyn varmistaminen kiinteistöille. Alkusammutuskaluston huolto.
- Kosteusvaurioiden estäminen. Rännien putsaus. ym. vastaavat työt.

Kiinteistöjen rutiininomaiset ja juoksevat kiinteistönhuoltotyöt sekä tarkastukset tehdään tavanomaisesti. Alueiden ja rakennusten turvallisuudesta huolehditaan, sekä rakennusten kuntoa seurataan silmämääräisesti omien työntekijöiden toimesta (ulkopuolisia toimijoita voidaan tarvittaessa hyödyntää). Tilojen käyttömahdollisuus pyritään turvaamaan tarvetta vastaavasti luopumiseen asti: kiinteistöstä sekä sen velvoitteista ja kuluista pyritään pääsemään eroon, kun käyttö lakkaa – näin kaupungin taloudellisia resursseja ei tule kohdennettua toimiin, jotka eivät palvele enää kaupungin toimintaa.

Pienet ja välttämättömät korjaustyöt tehdään käytön mahdollistamiseksi. Isoja korjaustöitä/urakoita ei aloiteta, sillä kiinteistö on tarkoitus ”käyttää loppuun”.

5.3 Kiinteistöt, joista luovutaan

On olennaisen tärkeää tehdä ero sen väliltä, myydäänkö kiinteistö vai puretaanko se. Lisäksi on tarkasteltava sitä, onko kiinteistö käytössä vai ei. Nämä luonnollisesti vaikuttavat siihen, kuinka kiinteistön ylläpitoa toteutetaan ennen luopumishetkeä.

Pääsääntöisesti tämän kategorian kiinteistöt ylläpidetään vain pakollisilta osin. Rakennuksissa toteutetaan ns. hallittua alasajoa, sillä rakennukset ovat osittain jo nyt purkukuntoisia. Välttämättömät turvallisuuden kannalta olennaiset ja muut pakolliset huoltotoimenpiteet ja korjaustoimenpiteet tehdään, jotta käytössä olevissa tiloissa voidaan toimia, ja jotta vältytään mahdollisilta vahingoilta:

- Vesivahinkojen estäminen:
 - Pakolliset putkikorjaukset vuotojen osalta, mikäli sellaisia ilmenee.
- Palotilanteiden estäminen ja vahingon rajoitus:
 - Auraus ja pääsyn varmistaminen kiinteistöille.
 - Alkusammutuskaluston huolto.
- Kosteusvaurioiden estäminen:
 - Rännien putsaus. ym. vastaavat työt.

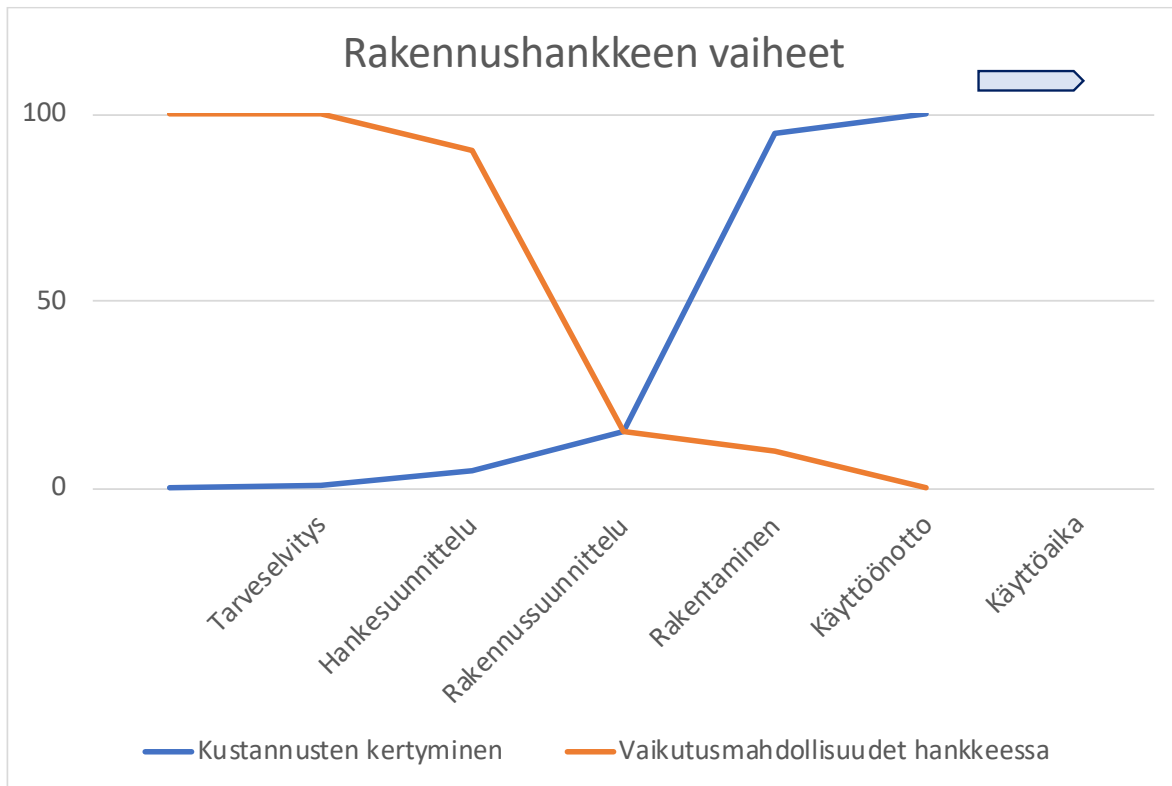
Tämän kategorian kiinteistöistä pyritään luopumaan mahdollisimman pian, joko myymällä tai purkamalla. Enempää jatkokuntotutkimuksia (pois lukien myynti- ja purkutilanteen vaatimat lisäselvitykset) ei tehdä, sillä rakennuksia ei aiota kaupungin puolesta peruskorjata. Ylempänä on linjattu, että tämän kategorian kiinteistöistä/rakennuksista tehdään luopumissuunnitelma.

5.4 Rakennus- ja korjaushankkeiden askelmerkit

Rakennus- ja korjaushankkeiden ohjaus ja toteuttaminen ovat kaupungin tilahallinnon ydintehtäviä. Lisäksi niiden tuloksellinen toteuttaminen on olennainen osa kaupungin kokonaistaloutta. Investointeihin sitoutuu huomattavasti pääomia ja niiden taloudelliset vaikutukset näkyvät kaupungin taloudessa kymmenien vuosien ajan. Näin ollen ei ole lainkaan yhdentekevää, kuinka hankkeisiin ryhdytään, kuinka ne suunnitellaan ja toteutetaan, sekä miten käytönotettuina rakennuksia tullaan hyödyntämään tulevina vuosina.

Tässä kappaleessa on kuvattuna malli siitä, kuinka kaupungin kiinteistö- ja rakennushankkeita pyritään viemään eteenpäin. Alla olevassa kuvaajassa on esitetty yleisesti käytetty

rakennushankkeen vaiheistus ja se, kuinka hankkeen eri vaiheissa voidaan vaikuttaa hankkeeseen ja miten hankkeen kustannukset muodostuvat.



Kuvio pohjautuu Kuntaliiton julkaisuun vuodelta 2013 (Rakennushankkeen vaiheistus, vaikutusmahdollisuudet ja kustannukset) sekä Junnoson & Kankaisen teokseen vuodelta 2017 (s. 42). Kuten yllä olevasta kuvioista ilmenee, niin tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheessa voidaan vaikuttaa projektin kokonaiskustannusten määräytymiseen hankkeen vaiheista eniten. Käytännössä merkittävimmät ratkaisut tehdään kuitenkin hyvin laaditussa tarveselvitys-vaiheessa. Hankkeen kustannuksista on tässä vaiheessa syntynyt hyvin marginaalinen osa.

Tarveselvityksellä tarkoitetaan erimuotoisia selvityksiä ja tutkimuksia hankkeen sisällöstä. Yleisesti ottaen tarveselvitysvaiheessa selvitetään hankkeeseen ryhtymisen tarpeellisuutta, edellytyksiä ja mahdollisuuksia. Saatuja tuloksia kutsutaan tarveselvitykseksi, joka määrittelee hankkeen perusolemuksen sekä myöhemmin hankesuunnitelman raamit.

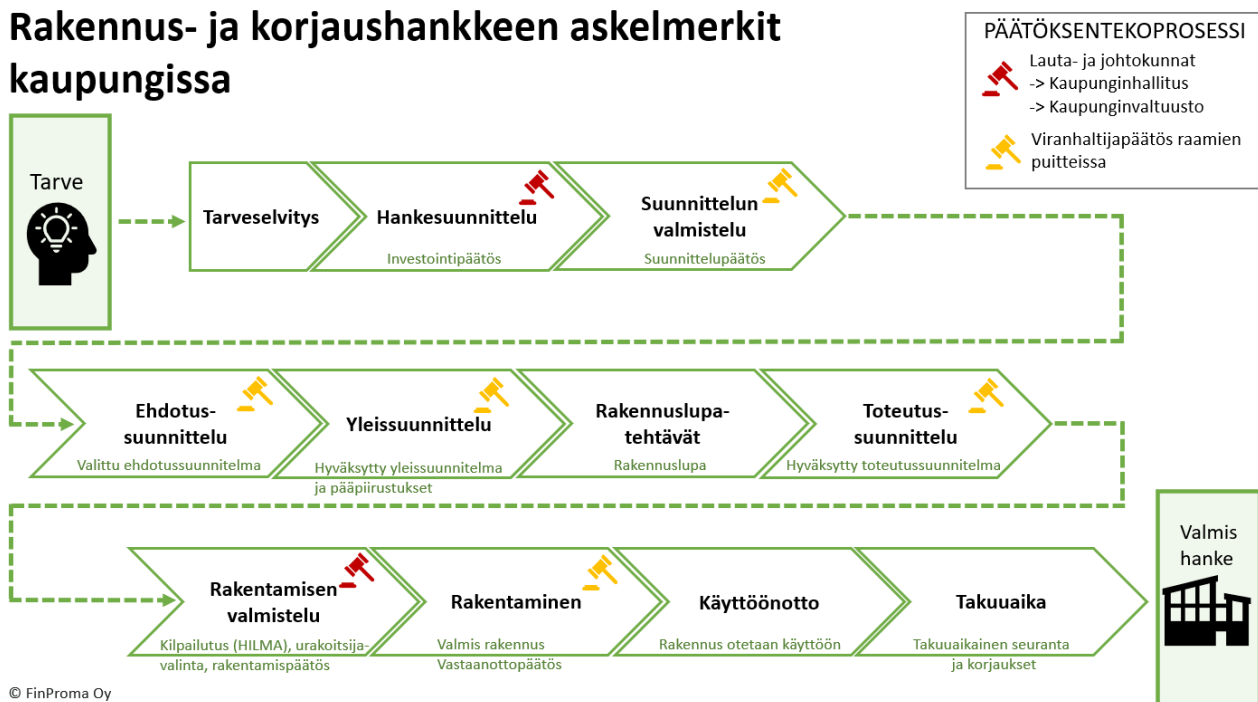
Tarveselvityksen jälkeen laadittava hankesuunnitelma on yhteenvedo tarveselvityksen eri osa-alueista. Yhteenvedosta selviää koko hankkeen kulku mahdollisimman tarkasti. Hankesuunnitelma laaditaan tarveselvityksessä saatujen tulosten ja vaihtoehtojen pohjalta. Hankesuunnitelman perimmäisenä tavoitteena on antaa päätöksentekijöille riittävät perusteet päättää hankkeen mahdollisesta toteuttamisesta. Lisäksi hankesuunnitelma antaa

päätöksentekijöille eväitä ottaa kantaa vaihtoehtoihin ratkaisuihin tai hankkeen peruuttamiseen. Hankesuunnitelmassa esitetään hankkeen laajuus ja laatutavoitteet kustannusvaikutuksineen päätöksentekoa varten. Edellä mainitut tavoitteet määrittelevät hankkeen kustannustason ja aikataulun, joiden pohjalta hankkeeseen ryhtynyt pystyy laatimaan luotettavan rahoitus- ja investointipäätöksen, eli hankepäätöksen. On olennaista huomata, että hankesuunnitteluvaiheessa esitetyt luvut ovat suuntaa antavia arvioita.

Rakennussuunnittelun ohjeena on hyväksytty hankesuunnitelma. Rakennussuunnitteluvaihe koostuu luonnossuunnittelu-, yleissuunnittelu ja toteutussuunnitteluvaiheista. Tässä vaiheessa vaikutusmahdollisuudet hankkeen toteutustapoihin ovat jo olennaisesti pienemmät kuin edellisissä vaiheissa. Valmiit suunnitelmat toimivat myös mm. rakennusluvan perustana. Rakentaminen alkaa, kun urakkasopimukset kaupungin/rakennuttajaorganisaation ja urakoitsijoiden välillä on allekirjoitettu ja rakennuslupa on lainvoimainen. Rakentamisvaihe on tarkkaan säännelty, eikä siinä enää voi kovin paljoa vaikuttaa toteutukseen tai hankkeen kustannuksiin.

Rakennusvaiheen jälkeinen käyttö alkaa, kun rakennuttaja ottaa valmiin hankkeen vastaanototarkastuksessa vastaan urakoitsijalta ja luovuttaa sen tilojen käyttäjien (palveluntuottajat) käytettäväksi. Käyttöönotto edellyttää rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää. Kaupunki huolehtii siitä, että sen omistamien tilojen ylläpito on ennakoivaa ja suunnitelmallista.

Rakennus- ja korjaushankkeen askelmerkit kaupungissa



Edeltävään kuvaan on tuotu päätöksenteon askeleet kaupungin investointihankkeissa. On olennaista huomata, että korjaus- ja rakennushankkeet ovat pitkäaikaisia, ja ne sitovat paljon eri osapuolten resursseja.