



Osaamista
ja oivallusta
tulevaisuuden
tekemiseen

Krista Mustaniemi

Kiinteistöomaisuuden hallinnan kehittäminen

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (YAMK)

Rakennustekniikan tutkinto-ohjelma

Insinööriytyö

22.10.2020

Tekijä Otsikko	Krista Mustaniemi Kiinteistöomaisuuden hallinnan kehittäminen
Sivumäärä Aika	60 sivua + 1 liitettä 22.10.2020
Tutkinto	Insinööri (YAMK)
Tutkinto-ohjelma	Rakennustekniikan tutkinto-ohjelma
Ammatillinen pääaine	Korjausrakentaminen
Ohjaajat	Tilapalvelupäällikkö Pentti Saloniemi Lehtori Timo Riikonen
<p>Tämän opinnäytetyön työn tavoitteena oli kiinteistöomaisuuden hallinnan kehittäminen Kankaanpään kaupungille. Tavoite jakautui kahteen osa-alueeseen; kiinteistöhallintoon ja kiinteistönpitoon. Kiinteistöhallinnossa perehdyttiin kiinteistöjen salkutuksen päivittämiseen ja kiinteistönpidossa keskityttiin opetusrakennusten kunnossapitosuunnitelman laatimiseen. Tutkimuksen lähteinä käytettiin kiinteistön hallintoa ja kunnossapidon hallintaa koskevaa kirjallisuutta ja Internet-julkaisuja.</p> <p>Kiinteistöhallinnon osalta kartoitettiin ja pohdittiin, tarvitseeko kaupungin edelleen omistaa suurta kiinteistömassaa ja miten sitä tulevaisuudessa hoidetaan ja mihin sitä käytetään. Tämän selvityksen tuloksena syntyi Kiinteistöjen salkutus 2020-raportti Kankaanpään kaupungille. Raportti tulee toimimaan työkaluna kaupungin kiinteistöjen edelleen kehittämiseen ja päätöksentekoon.</p> <p>Kunnossapidon hallinta keskittyi kiinteistöjen pitkän tähtäimen luomiseen koulujen ja päiväkotien osalta. Selvityksen tuloksena luotiin PTS Haahtela-kiinteistötietojärjestelmään.</p> <p>Tämän työn aikana havaittiin, että kiinteistökannan päivittäminen on ajankohtaista. Tutkimuksessa selvisi, että Kankaanpään kaupungilla on paljon kiinteistöjä omistuksessaan, joissa ei toimi kaupungin ydintoimintoja. Lisäksi kiinteistökantaa kehittämällä kaupunki voi luopua turhasta omistuksesta, mikä myös tehostaa ja helpottaa kiinteistöhallintoa ja kiinteistöjen kunnossapitoa.</p>	
Avainsanat	kiinteistö, kehittäminen, kunnossapito

Author Title Number of Pages Date	Krista Mustaniemi Developing Real Estate Management for the Municipality of Kankaanpää 60 pages + 1 appendices 22 October 2020
Degree	Master of Engineering
Degree Programme	Master's Degree Programme in Civil Engineering
Professional Major	Building Renovation
Instructors	Pentti Saloniemi, Construction Manager Timo Riikonen, Lecturer
<p>The purpose of this thesis was to develop real estate management for the city of Kankaanpää. Thesis research was divided into two areas; property management and maintenance. In property management was introduced the updating of the property portfolio and property maintenance focused on creating a maintenance plan for educational buildings. The sources for the research consisted of literature and Internet publications on property management and maintenance.</p> <p>For property management, it was mapped out and considered, if it still makes sense for the city of Kankaanpää to own a large volume and portfolio of real estate and how those will be managed and used in the future. As a result of this research, the 2020 Real Estate Portfolio report was written for the city of Kankaanpää. This information will be used as a tool for further development and decision making for the city's real estate portfolio.</p> <p>Maintenance management focused on the long-term planning of the city's educational real estate. As a result of this research, the long-term plan was created for the Haahtela information system of real estate.</p> <p>During this research, it was found that updating the real estate portfolio is topical. The analysis revealed that the city of Kankaanpää owns a lot of properties that do not have the city's core functions. Also, by developing the property portfolio, the city can give up unnecessary ownership, which also streamlines and facilitates property management and property maintenance.</p>	
Keywords	real estate, development, maintenance

Sisällys

Lyhenteet

1 Johdanto	1
1.1 Toimeksiantajan esittely	3
1.1.1 Kankaanpään kaupunki	3
1.1.2 Tilapalvelut	4
1.2 Tutkimuksen tausta	4
1.3 Rajaus	5
2 Tutkimuksen tavoitteet	7
2.1 Tavoite määriteltynä	7
3 Tutkimusmenetelmät	8
3.1 Aiheeseen liittyvä kirjallisuus	8
3.2 Esitutkimus muiden kuntien ja kaupunkien kunnossapitosuunnitelmasta	8
3.3 Asiantuntijalausunnot	10
4 Kiinteistöjen kunnossapidon hallinta	11
4.1 Kiinteistöstrategia	11
4.2 Kiinteistöjohtaminen	12
4.3 Salkutus	15
4.3.1 Kehitettävät rakennukset	18
4.3.2 Säilytettävät rakennukset	18
4.3.3 Luovutettavat rakennukset	19
5 Kiinteistöjen kunnossapidonhallinta Kankaanpäässä	20
5.1 Kiinteistöstrategia Kankaanpäässä	20
5.2 Kankaanpään kaupungin kiinteistöt ja niiden käyttäjät	20
5.2.1 Opetusrakennukset, päiväkodit (08)	24
5.2.2 Opetusrakennukset, koulut (08)	25
5.2.3 Hoitoalan rakennukset (06)	27
5.2.4 KokoonntumISRakennukset (07)	27
5.2.5 Toimistorakennukset (04)	28
5.2.6 Pelastustoimen rakennukset (13)	28
5.2.1 Asuinrakennukset (01)	29
5.2.1 Liikerakennukset (03)	29

5.2.1	Varastorakennukset (12)	29
5.2.2	Muut rakennukset (19)	30
5.2.3	Historiallisesti arvokkaat rakennukset	30
5.3	Kiinteistöjohtaminen Kankaanpäässä	32
6	Salkutus Kankaanpään kiinteistöihin	33
6.1	Lähtötiedot	34
6.2	Kiinteistöjen tekninen kunto	35
6.3	Tilojen toiminnallisuus	37
6.4	Energiatehokkuus	37
6.5	Rakennusten salkutus	37
7	Kunnossapidon suunnittelu ja toteutus	40
7.1	Ennakoiva kiinteistönpito	40
7.2	Kuntoarvio	40
7.3	Pitkän tähtäimen suunnitelma eli PTS	42
7.4	Kuntotutkimus	44
7.5	Rakennuksen elinkaari	44
8	Kunnossapitosuunnitelman kehittäminen Kankaanpään kaupungissa	48
8.1	Päiväkotien ja koulujen kuntoarviot	48
8.2	Haahtela-kiinteistötietojärjestelmä	50
8.2.1	Haahtela kiinteistötietojärjestelmän rakenne	51
8.2.2	Haahtela kiinteistötietojärjestelmän täydentäminen ja käytön monipuolistaminen Kankaanpään kaupungissa	52
9	Johtopäätökset ja kehittämissuositukset	56
10	Pohdinta	58
	Lähteet	60
	Liitteet	
	Liite 1. Kiinteistöjen salkutus 2020, Kankaanpään kaupunki, Tilapalvelut.	

Lyhenteet

PTS Pitkääntäimen kunnossapitosuunnitelma.

PoSa Pohjois-Satakunnan peruspalvelukuntayhtymä

1 Johdanto

Tämän tutkimustyön aiheet ovat lähteneet Kankaanpään kaupungin Teknisen keskuksen Tilapalvelut tulosityksikön kiinteistöjen hallinnan kehittämistarpeista. Tutkimus on tekijälleen työelämälähtöinen, sillä tutkimuksen tekijä toimii Tilapalvelut - tulosityksikön tilapalvelupäällikön alaisuudessa talonrakennusinsinöörinä. Tutkimustyö jakautuu kahteen osa-alueeseen. Ensimmäinen osa-alue kuuluu kiinteistöhallintoon ja toinen osa-alue kiinteistön kunnossapidon hallintaan.

Viime aikoina Kankaanpään kaupungissa on panostettu valtavasti kiinteistöjen peruskorjaukseen. Korjaukset ovat koskeneet kaupungin ydintoimintoja kouluja, kirjastoa, liikuntakeskusta ja terveystakeskusta. Nämä peruskorjaukset ovat lähteneet käyntiin rohkeilla päätöksillä sekä yhteisellä tavoitteella ja näitä kaupunki tulee edelleen tarvitsemaan suuren kiinteistömäärän omistajana.

Kankaanpään kaupungilla on tehty toimitilasuunnitelma vuosille 2015–2020. Toimitilasuunnitelmassa muun muassa kartoitettiin kiinteistöt, salkutettiin kiinteistöt ja suunniteltiin jatkotyönä pidemmän ajanjakson toimitilasuunnitelmaa. Tämän tutkimuksessa ensimmäisessä osa-alueessa paneuduttiin nimenomaan tähän jatkotyöhön ja sen eteenpäin viemiseen. Tutkimuksen tuloksena syntyi raportti kiinteistöjen salkutuksesta, johon on myös kaikki kiinteistöt kartoitettuna. Tavoitteena oli raportista saada mahdollisimman lyhyt, jotta se olisi helppo työväline niin Tilapalvelut-tulosityksikölle itselleen kuin kiinteistöjen omaisuudesta vastaaville kuntapäätäjille. Tähän opinnäytetyöhön on koottu kattavampi paketti niin teoriaosuudesta kuin kaupungin kiinteistöjen tilasta yleensäkin.

Tärkeimpänä asiana ensimmäisessä osa-alueessa on kartoitusta ja pohdinta siitä, tarvitseeko kaupungin edelleen omistaa näin suuri kiinteistömäärä ja miten sitä hoidetaan ja mihin sitä käytetään. Tutkimuksen toivotaan myös auttavan kaupungin tasapainotamisohjelman ja kaupungin strategian eteenpäin viemistä osaltaan. Toisaalta aikaisemmin luotua toimitilasuunnitelmaa ei ole omaksuttu strategiseksi työkaluksi, pyritään salkutus-raporttia jalkauttamaan myös pysyväksi työkaluksi.

Toisessa osa-alueessa perehdytään kunnossapidon hallintaan. Kankaanpään kaupungilla on käytössä Haahtela-kiinteistötietojärjestelmä. Järjestelmä on ollut käytössä jo useita vuosia, mutta ohjelmaan ei ole luotu kunnossapitosuunnitelmia. Tutkimustyöstä olisi tullut liian laaja kaikkien kiinteistöjen pitkäntähtäimen kunnossapitosuunnitelmien luomiseen, joten työn tilaajan kanssa yhteistyössä päädyttiin rajaamaan prosentuaalisesti suurimpaan ydintoimintoa käsittävään kiinteistömassaan, kouluihin ja päiväkoteihin.

Tutkimusmenetelmänä on käytetty sekä kvalitatiivista että kvantitatiivista tutkimusta. Lisäksi tekijän omasta ammattitaidosta ja kokemuksesta Kankaanpään kaupungin Teknisen keskuksen tilapalvelut tulosityksikössä työskentelystä on ollut huomattavaa apua.

Tämä opinnäytetyö sisältää johdanto-osion lisäksi toimeksiantajan esittelyn ja kuvauksen, tutkimuksen tavoitteet, tutkimusmenetelmät, tutkimuksen teoriaperustan, tutkimuksen toteuttamisen, tutkimuksen johtopäätökset ja yhteenvedon.

Tutkimuksen johdannossa ja luvussa yksi johdatellaan lukija tutkimuksen sisältöön ja lähtökohtiin. Luvussa kaksi määritellään tavoitteet ja kolmannessa luvussa esitellään käytetyt tutkimusmenetelmät. Näissä luvuissa kerrotaan lisäksi tutkimuksen toteuttamisesta, tutkimusongelmista ja –kysymyksistä sekä tutkimuksen rajaukset.

Luvut neljä, viisi ja kuusi käsittelevät tutkimuksen ensimmäistä osa-aluetta, kiinteistöjen kunnossapidonhallintaa. Ensin luvussa neljä perehdytään aiheen teoriaan ja opastetaan, mitä kiinteistöjen kunnossapidonhallinnassa tulisi huomioida. Luvussa viisi esitellään Kankaanpään kaupungin kiinteistöt ja peilataan aiheen teoriaa Kankaanpään kaupunkiin. Luvussa kuusi esitellään tutkimuksen tuloksena syntynyt kiinteistöjen nykytilanteen kartoitus ja salkutus. Tutkimuksen liitteenä on tutkimuksessa tuotettu Kiinteistöjen salkutus -raportti Kankaanpään kaupungille.

Luvussa seitsemän ja kahdeksan käsitellään tutkimuksen toista osa-aluetta, kunnossapidon suunnittelua. Ensin luvussa seitsemän keskitytään teoriaan ja kunnossapidon toimintoihin. Luku kahdeksaan esittelee kunnossapitosuunnitelman kehittämisen ja luomisen Haahtela-kiinteistötietojärjestelmään.

Luvussa yhdeksän kootaan johtopäätökset ja kehittämisehdotukset niin kiinteistöjen kunnossapidon hallinnan näkökulmaista kuin kunnossapidon suunnittelun kannalta. Johtopäätökset on saatu sekä tutkimuksessa käsitellyistä teoriakappaleista että tutkimuksen kehitystyöhön keskittyvistä kappaleista. Luku kymmenen sisältää Tutkimuksen pohdinnan tutkimuksesta ja tutkimuksen tekemisen kokonaisuudesta. Luvuissa tuodaan myös esille tutkimuksen validius ja jatkotoimenpide-ehdotukset.

1.1 Toimeksiantajan esittely

Opinnäytetyön tilaajaorganisaationa on Kankaanpään kaupunki, Teknisen keskuksen tulosityksikkö Tilapalvelut.

1.1.1 Kankaanpään kaupunki

Kankaanpään kaupunki kuuluu Satakunnan maakuntaan, sitä pidetään Pohjois-Satakunnan seutukunnan elinvoimaisena keskuksena (kuva1). Kaupunki on muodostunut luonnon muovaamalle Hämeen - ja Pohjankankaan yhtymäkohtaan. Vakituista asutusta kaupungissa on ollut jo 1500-luvulta lähtien ja nykyään asukkaita kaupungissa on noin 11 300. Vuoden 2021 alusta Honkajoki liittyy Kankaanpäähän, jolloin asukasluvu kasvaa noin 1600 asukkaalla. Kankaanpäällä on keskeinen sijainti sekä Tampereelle (90km) ja Poriin(50km) nähden. Kaupunki edustaa pieneksi kaupungiksi suurta kaupunkia harrastusmahdollisuuksien ja palveluiden tarjonnallaan. Kaupunkinäkökymä koostuu puistoista, taiteesta ja tiiliarkkitehtuurista. Lisäksi kaupunki tunnetaan Niinisalon varuskunnasta, Kuninkaanlähteen caravaan- alueesta ja pesäpallosta.



Kuva 1. Kankaanpään keskustaajaman ilmakekuva vuodelta 2018. [19]

1.1.2 Tilapalvelut

Kankaanpään kaupungin Tilapalveluiden tehtävänä on kaupungin omistamien toimitilakiinteistöjen ja -tilojen sekä ulkoa vuokrattujen tilojen isännöinti, ylläpito ja kunnossapito sekä vuokraaminen kaupungin palvelukeskuksille ja ulkopuolisille toimijoille. Toiminnan tavoitteena on tuottaa kustannustehokkaasti kaupungin palvelukeskuksien käyttöön ja toimintaan hyvin soveltuvia sekä hyväkuntoisia tiloja. Lisäksi tilojen käyttöaste pyritään pitämään korkeana. Kaupungin omistamia ja Tilapalveluiden hallinnoimia tiloja on yhteensä noin 75 300 m². [5] Tilapalvelun henkilöstöön kuuluu talonrakennusinsinööri, kahdeksan kiinteistöhoitajaa ja tulosalueen esimiehenä tilapalvelupäällikkö.

1.2 Tutkimuksen tausta

Kankaanpään kaupungille on tehty toimitilas suunnitelma vuonna 2015. Tutkimuksessa päivitetään toimitilas suunnitelma lyhyeen raportointimalliin. Kankaanpään kaupungin

Kiinteistökanta on muuttunut oleellisesti toimitilasuunnitelman laadinnasta. Raportoinnilla pyritään saamaan kokonaiskuva kaupungin kiinteistöistä ja tietoisuus niiden nykytilasta. Poliittisten päättäjien toivomuksesta raportointi pyritään saamaan hyvin lyhyeksi ja selkeäksi, jotta tämä olisi helppo työvälinen poliittisille päättäjille. Raportti luo kiinteistöjen kehittämiseksi informaatiopohjan, tämän avulla voidaan pohtia kiinteistöjen tarpeellisuus, muunneltavuus ja käyttö.

Lisäksi tämän tutkimuksen taustana ja alkuperäisenä lähtökohtana oli Kankaanpään kaupungin Tilapalveluiden kunnossapitosuunnitelman luominen koulujen ja päiväkotien osalta Haahtela-kiinteistötietojärjestelmään. Kunnossapitosuunnitelmaa tullaan hyödyntämään seuraavien vuosien korjaus- ja kunnossapitotoimenpiteiden suunnittelussa ja budjetoinnissa. Tällä hetkellä kunnossapitotoimenpiteitä suunnitellaan yhdeksi vuodeksi kerrallaan ja isompia investointeja kolmeksi vuodeksi kerrallaan. Toteutuneista kunnossapitotoimenpiteistä ja suunnitelmista ei ole selkeää dokumentointia. Kiinteistöille on luotu PTS (pitkántähtäimen suunnitelma) kuntoarvioiden yhteydessä, mutta tätä ei ole ylläpidetty eikä ole päivitetty, eikä siitä ole sähköistä dokumentointia. Lisäksi kyseiset pitkän tähtäimen suunnitelmat ovat osaltaan puutteellisia tai liian suuripiirteisiä. Kunnossapidonsuunnittelun yhtenä tärkeimmistä tarkoituksista on luoda korjaushankkeiden onnistuneet lähtökohdat. Tavoitteena on, että korjaus- ja kunnossapitohankkeisiin pystytään varautumaan ennalta huolellisesti ja suunnitelmallisesti.

1.3 Rajaus

Toimitilasuunnitelman päivitys eli kiinteistöjen salkutus koskee Kankaanpään kaupungin Tilapalvelut-tulosalueen hallinnoimia kiinteistöjä. Tilapalvelut eivät hallinnoi kaupunginvuokra-asuntoja eikä teollisuuskiinteistöjä. Koska toimitilasuunnitelman raportoinnista on tässä vaiheessa tarkoitus saada ”lyhyt ja ytimekäs”, ei raportissa oteta kantaa kiinteistöjen arvon määrittämiseen.

Kankaanpään kaupungin tilapalvelut hallinnoivat yhteensä useata kymmentä kiinteistöä. Ensin kunnossapitosuunnitelmaan päätettiin rajata tärkeimmät kiinteistöt; koulut ja päiväkodit. Mutta myös päiväkodeista ja kouluista päädyttiin muutama poistamaan kunnossapidon suunnittelun osalta, koska kiinteistöistä tulee koulu tai päiväkotitoiminta loppumaan lähiaikoina. Yksi kiinteistö otettiin työn aikana pois käytöstä sisäilmaongelmien vuoksi ja päätöstä rakennuksen tulevaisuudesta ei tullut työn aikana. Pois rajattu-

jen kiinteistöjen vaihtoehdot voivat olla joko purku, myynti tai korjaus toiseen käyttötarkoitukseen. Kunnossapitosuunnitelma koskee yhteensä 12 kiinteistöä.

Ajallisena rajauksena toimivat kiinteistöjen valmistumisvuodet tai edelliset peruskorjausvuodet.

2 Tutkimuksen tavoitteet

2.1 Tavoite määriteltynä

Tämän opinnäytetyön työn tavoitteena on kiinteistöomaisuuden hallinnan kehittäminen Kankaanpään kaupungille. Tavoite jakautuu kahteen osa-alueeseen: kiinteistöhallintoon ja kiinteistönpitoon. Kiinteistöhallinnossa perehdytään kiinteistöjen salkutuksen päivittämiseen ja kiinteistönpidossa keskitytään opetusrakennusten kunnossapitosuunnitelman laatimiseen.

Toimitilaomaisuuden kehittämisen (salkutus) lähtökohtana on, että kunnan tulee tuntea omaisuutensa määrä, arvo, kunto ja käyttötarve. Tutkimuksen tavoitteena on saavuttaa toimitilaraportti, mikä toimii selkeänä työkaluna kaupungin kiinteistöjen kehittämiseen ja päätöksentekoon. Raportin tavoitteena on auttaa selvittämään ja linjaamaan, mitä kaupunki haluaa omistaa, miten ja millä resursseilla omistustaan hoitaa ja kuinka ja mihin tarkoituksiin sitä käyttää. Raportin tehtävä on olla strategisten päätösten tukena.

Kunnossapitosuunnitelman tavoitteena on laatia opetusrakennusten pitkäntähtäimen suunnitelma (PTS) Haahtela-kiinteistötietojärjestelmään. Nykyiset PTS-taulukot sijaitsevat vain kuntoarvioiden yhteydessä, eikä niitä pystytä päivittämään. Kaikista kiinteistöistä ei myöskään vielä ole kuntoarvioita eikä PTS-taulukkoa. Tarkoituksena on, että kiinteistötietojärjestelmästä voidaan seurata helposti korjaushankkeiden suunnitelmallista toteuttamista sekä jo tehtyjä toimenpiteitä.

Tavoitteena on myös tarkastella vastaavan kokoisten kuntien/kaupunkien toteutuksia ja järjestelmiä kiinteistöjen kunnossapidon kannalta.

3 Tutkimusmenetelmät

3.1 Aiheeseen liittyvä kirjallisuus

Tärkeimpinä ja mielenkiintoisimpina tiedonlähteinä opinnäytetyössäni oli kirjallisuudesta Leevi Myyryläisen tuorein kirja vuodelta 2019 *Elinkaari, energia ja kunto* ja aikaisempi julkaisu *Elinkaariajattelu kiinteistönpidossa vuodelta 2008*. Kirjat olivat kirjoitettu selkeästi ja laadukkaasti. Opinnäytetyöni kannalta kirjat sekä pohjustivat teoriaa että saivat pohtimaan työn sisältöä ja sen näkökulmia. Lisäksi erittäin tärkeäksi informaatioksi koin Esko Korhosen ja Jussi Niemen Harkittua *Omistajuutta toimitiloihin* julkaisun vuodelta 2016. Tämä kuntaliiton julkaisu kertoo hyvin, mitä asioita ja pelisääntöjä voitaisiin hyödyntää kiinteistöomaisuuden strategiatyössä; millä resursseilla ja mihin tarkoituksiin omistusta käytetään ja miten sitä hallitaan.

Voin kuitenkin todeta, että nykyisin tuoretta kirjallisuutta on varsin vähän aiheeseen liittyen mutta asiaa löytyy sitäkin enemmän muista informaatiolähteistä.

3.2 Esitutkimus muiden kuntien ja kaupunkien kunnossapitosuunnitelmasta

Suomen kaikkiin (27 kappaletta) 9000–12000 asukkaan kuntiin lähetettiin kysymykset kunnossapitosuunnitelmasta tiloista vastaavalle organisaatiolle toukokuussa 2020. Kuntien asukasluku oli tammikuun 31.päivän 2020 mukaan. Yhteensä neljästä kunnasta tuli vastaus. Lisäksi samasta aiheesta haastateltiin vuonna 2017 neljää kuntaa, joiden asukasluku oli 12 000 – 13 000. Koska yksi kunta ei halunnut nimeään julkisuteen, ei tasapuolisuuden nimessä julkaista vastauksien antavien ja haastateltujen kuntien nimiä.

1. Kuinka paljon yksiköllänne on hallittavia kiinteistöjä (m²)?
2. Onko kunnassanne/ kaupungissanne kiinteistöjen kunnossapitosuunnitelmaa (tai PTS tai korjausohjelma jne)?
 - 2a) Jos on, miten toteutate sitä?
 - 2b) Jos ei, miten suunnittelette kiinteistöjen kunnossapitotöitä?
3. Kuinka pitkälle aikavälille suunnittelette kiinteistöihin tehtäviä investointeja?
4. Onko kunnassanne/kaupungissanne kiinteistötietojärjestelmää? Jos on, niin mikä?
5. Kuinka paljon on vuosittain käytettävän investointirahan suuruus kiinteistöjen kunnossapitoon kokonaisuudessaan?
6. Vapaa sana. Kerro haasteista työssäsi tai hyväksi havaittuja toimintatapoja kiinteistöjen kunnossapitoon liittyen?

Kuva 2. Lähetetyt tutkimuskysymykset kuntiin.

Koska vastausprosentti oli vain 15 %, ei vastauksista saa kuntien kokonaiskuvaa aiheesta. Alla olevissa huomioissa otettiin myös jo vuonna 2017 haastatellut kunnat. Kaikista saaduista vastauksista voidaan todeta seuraavaa:

- Hallittavien kiinteistöjen laajuudessa oli suuria vaihteluita (48 000m²-140000m²).
- Kunnossapitotöitä suunnitellaan vaihtelevasti, yleensä 1-3 vuoden aikajänteellä, mutta osa kunnista jopa 10 vuoden aikajänteellä.
- Kunnossapitotöiden suunnitelmallisuuden haasteena ovat taloudellinen tilanne ja välillä poliittisesta päätöksenteosta johtuen hyvin nopeasti muuttuvat tilaratkaisut.
- Lähes kaikissa kunnissa oli kiinteistötietojärjestelmä otettu käyttöön jollakin tasolla.
- Investointien suuruudet riippuvat täysin siitä osuuko jollekin vuodelle suuria rakennusten peruskorjauksia.
- Melkein jokaisessa kunnassa oli käytössä ”pienet investoinnit”, nämä sisälsivät useita 10000–50000 euron investointeja
- Useinkaan kunnossapitotyöt eivät etene ennakolta suunnitellussa aikataulussa, mikä tarkoittaa käytännössä sitä, että korjausvelka kasvaa koko ajan.

- Kunnissa toivottiin kunnossapidonsuunnittelusta vastaaville työkalua, joka helpottaa toimitilojen johdonmukaista suunnittelua, käyttöä, ylläpitoa, kiinteistönhoitoa sekä kunnossapitoa. Tätä perusteltiin useasti sillä, että työ voisi olla pitkäjänteisempää ja määrätietoisempää ja näin vähennettäisiin kustannustehoton ja epäjohdonmukainen kiinteistöjen hallinta. Tässä yhteydessä annettiin esimerkkinä kiinteistöstrategia tai toimitilaohjelma sitovaksi työkaluksi.

Tutkimuksen tekijälle tuli yllätyksenä, että kunnossapidon haasteena vastauksista eivät nousseet esiin rakennusten sisäilmaongelmat. Lähes kaikissa vastauksissa tuli ilmi epävarmuus; epävarmuus siitä, että ei pystytä suunnitelmalliseen ja ennakoivaan kunnossapitoon. Koska lähes kaikissa kunnissa on paineita tehostamiseen, olisi huomiotava, että nimenomaan pitkäntähtäimen suunnitelmallisuus tuo kustannussäästöä. Lisäksi tutkimuksen tekijänä olen erittäin pettynyt kuntien pieneen vastausprosenttiin. Valitettavasti tämän pohjalta ei pystytä tekemään todenmukaista kunnossapidon vertailua Kankaanpään osalta muihin kaupunkeihin.

3.3 Asiantuntijalausunnot

Tilajalle tekemäni haastattelut suuntautuivat pääsääntöisesti kiinteistöhallintoon ja kiinteistönpitoon liittyviin toimintatapoihin tai kiinteistöihin tehtyihin toimenpiteisiin, joita ei ollut aikaisemmin kirjattu vielä mihinkään. Haastatteluihin osallistuivat Kankaanpään kaupungin tekninen johtaja ja tilapalvelupäällikkö.

4 Kiinteistöjen kunnossapidon hallinta

4.1 Kiinteistöstrategia

Rakennuksen ylläpito vaatii vastuuta kiinteistönomistajalta koko rakennuksen elinkaaren ajan. Kiinteistöstrategia-asiakirja on pitkän tähtäimen toiminnan ohjausväline. Tämä tulisi laatia jo rakennusvaiheessa, mutta se voidaan laatia myös vasta rakennuskannan strategiseen ohjaukseen. [6 s16]

Kiinteistöstrategia on strategia, jossa määritellään mihin suuntaan, millä aikavälillä ja organisaatiolla kiinteistöä ylläpidetään, korjataan ja kehitetään. [7]

Strategian muodostamisen tavoitteena on tunnistaa omistajan tavoitteet ja löytää toimintamallit, joilla omistajan asettamat tavoitteet saavutetaan huomioiden käytettävissä olevat resurssit ja osaaminen parhaalla mahdollisella tavalla. [2 s50]

Kiinteistöstrategia-asiakirjana on periaatteiltaan samantapainen rakennuksen käyttötarkoituksesta riippumatta. Strategianlaadinta alkaa nykytilan selvittämällä ja tulevaisuuden visioimisella. Strategian tavoitteet tulee asettaa tärkeysjärjestykseen ja tarkastaa niiden realistisuus ja ajantasaisuus säännöllisesti. Lisäksi strategiasta tulee ilmetä ne keinot, millä asetettuihin tavoitteisiin päästäisiin. [2 s50]

Strategia-asiakirjassa tulisi käydä läpi muun muassa seuraavia asioita:

- visio, arvot ja toiminta-ajatus tulevaisuuteen
- vastuuorganisaatio
- turvallisuus; mahdolliset vaarat ja niihin varautuminen
- rakennuksen kunto ja muutostarpeet
- kiinteistönhoitokustannusten, kunnossapitovarojen, perusparannusten -ja muutostöiden rahoitus sekä rahoitussuunnitelman periaatteet.

Lisäksi strategiassa voidaan määritellä viestinnän periaatteet ja miten se on järjestetty, esimerkiksi kriisiviestintä tai hallinnollisten päätösten viestintä. [6 s16]

Strategialla voi olla esimerkiksi erilaisia linjauksia kunnossapidon osalta:

- A. Tasoa kohottava linja (parannetaan ominaisuuksia ja nostetaan varustetasoa)
- B. Tason säilyttävä toimintalinja (kunto säilytetään alkuperäisenä ja toimintakuntoisena)
- C. Loppuun käytävä toimintalinja (käytetään harkitusti loppuun ja valmistaudutaan purkamiseen ja/tai uusimiseen) [8]

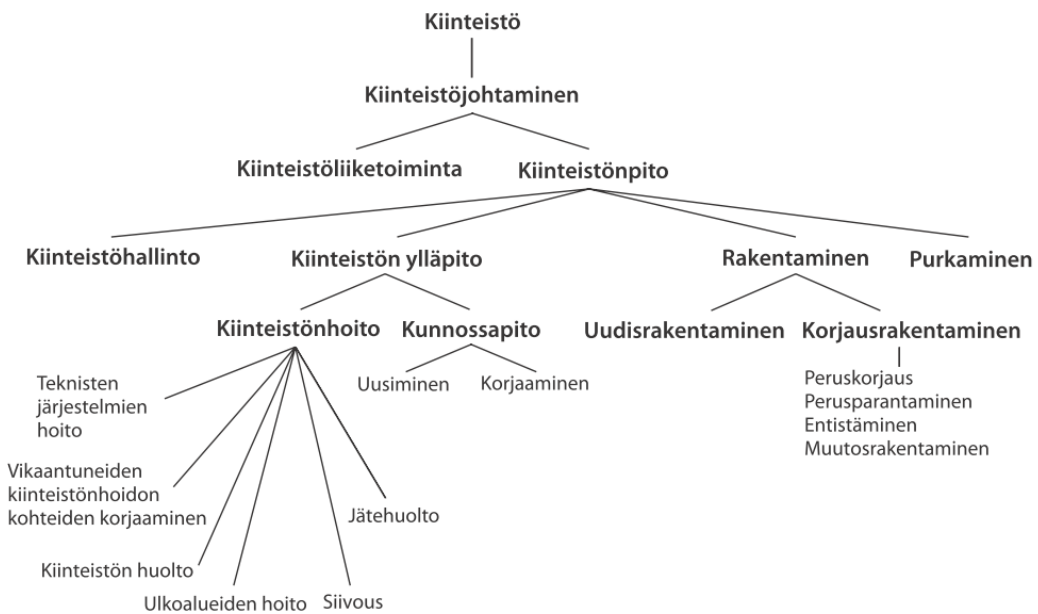
Vastuuorganisaation tulee aina hyväksyä strategia, saattaa se muiden tietoon ja päättää sen noudattamisesta.

Valitettavasti strategian laadintaa ei ole vielä saatu yleistymään. Kunnissa kiinteistöjen ongelmana on ollut korjaustarpeiden rahoituksen ja suunnittelun puutteet. Tähän tietysti on vaikuttanut poliittisista päätöksistä johtuva epävarmuus. [6 s18]

Strategia-asiakirjan hyödyt näkyvät vasta vuosien ja vuosikymmenien päästä, joten niiden laadinnasta saatavaa kustannussäästöä on hankalaa perustella. Toisaalta strategiaa voisi perustella, sillä mitä ongelmia voi syntyä, kun strategiaa ei ole, esimerkiksi rakennuksen arvon aleneminen tai kiinteistöhoito – ja energiakustannukset voivat kasvaa hallitsemattomasti. [6 s22]

4.2 Kiinteistöjohtaminen

Miten kiinteistöjohtaminen vaikuttaa kiinteistön kunnossapitoon? Kirjallisuus korostaa vastuuta ja omistamista tai omistajan edustajana olemista. Mielestäni alla oleva kuva 3 kiinteistönpidon peruskäsitteiden yhteyksistä kuvaa myös vastausta alun kysymykseen. Kuvasta selviää hyvin, että kiinteistö on paketti, jossa mitään osa-aluetta ei saa jättää huomioimatta tai paketti ei pysy kasassa. Kiinteistön ylläpidon tärkeyttä ei voi olla korostamatta liikaa, vaikka se useimmiten onkin sitä näkymätöntä toimintaa.



Kuva 3. Kiinteistönpidon peruskäsitteiden asiayhteydet. [9 s3]

Omistajan tehtävät ovat aina samat riippumatta siitä kuinka aktiivinen omistaja on tai paljon/vähän omaisuutta on. Jotta kiinteistöjohtamista voidaan organisoida, on se useassa tietolähteessä jaettu tehtäviksi. Käytännön tasolla tehtävät jakautuvat yllä olevassa kuvassa 3 tehtäviä vastaaville organisaatioyksiköille. Seuraavassa yksi näkemys tehtäväluettelosta:

1. Omistajuus

- asiakirjahallinto
- yhtiötoiminta
- verotus
- toimitukset.

2. Taloudenpito

- taloushallinto – ja suunnittelu

- rahoitus

3. Kiinteistöjen käyttö

- vuokraustoiminta
- markkinointi
- tilahallinto - ja suunnittelu
- liitännäispalvelut.

4. Ylläpito

- kiinteistön hoito
- kunnossapito
- korjaushankkeet.

5. Kiinteistöjen kehittäminen

- liikeideat
- käyttötarkoituksen muutokset
- kaava-asiat.

6. kiinteistösalkku

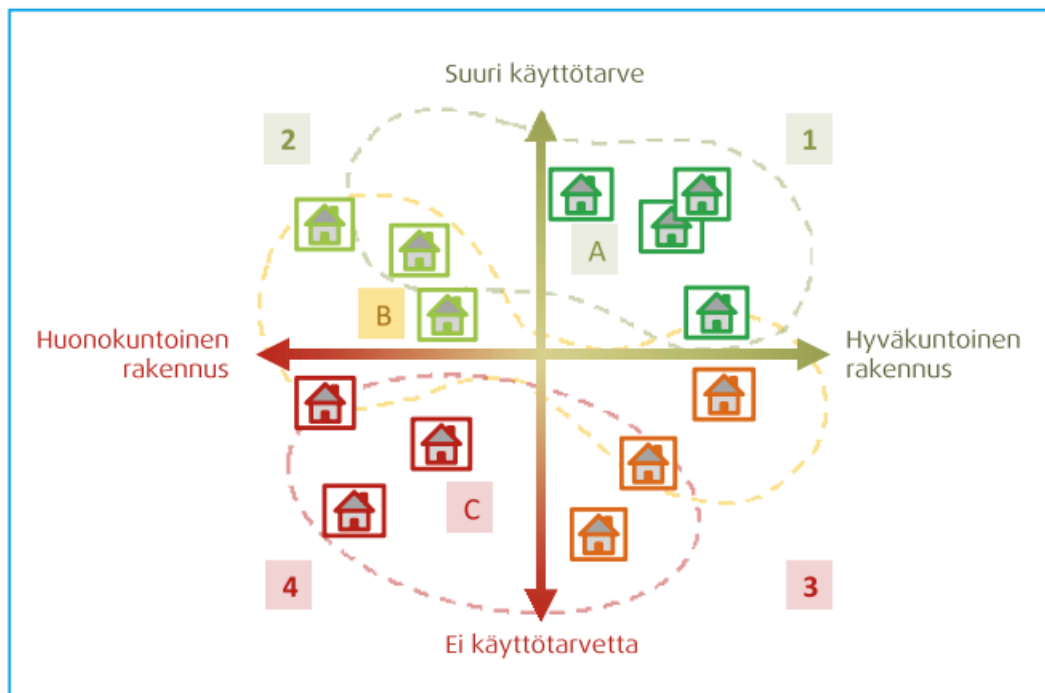
- hankinta ja luovutus
- uudisrakentaminen.

Kiinteistöjohtamista kannattaa tarkastella myös edellä mainittujen toimintojen kannalta. Organisaatioista riippuen tehtävämäärittelyt ja käsitteet eivät ole aina ihan täsmällisiä,

tämä riippuu siitä, mikä on toiminta-ajatuksena esimerkiksi kunnan omistamilla kiinteistöillä ja yksittäisellä taloyhtiöllä on hyvinkin erilaiset toimintamallit ja tavoitteet. Kiinteistöjohtamisen kuvaus ei muutu, suoritetaanko tehtävät itse vai ostetaanko ne palveluina ulkopuoliselta. [2]

4.3 Salkutus

Kiinteistöjen salkutus on tarkoitettu suurempien kiinteistömassojen omistajille kiinteistöjen luokitukseen. Tällöin koko kiinteistökanta luokitellaan tulevaisuuden kannalta tarpeellisuusluokkiin. Yleensä kiinteistöomaisuus luokitellaan 3-6 salkkuun niiden tulevien käyttötarpeiden mukaisesti. Salkut voidaan jakaa esimerkiksi kehittäviin, säilytettäviin ja luovuttaviin rakennuksiin. Kuvassa 4 on Kuntaliiton kuva salkutusprosessista, mikä on esitetty nelikenttäanalyysinä. Tämä voi olla eräs tapa käyttötarpeiden ja rakennusten kunnan yhdistämiseen ja tarkasteluun. Yhtä oikeaa mallia salkutuksen käytännön toteuttamiseen ei ole olemassa.

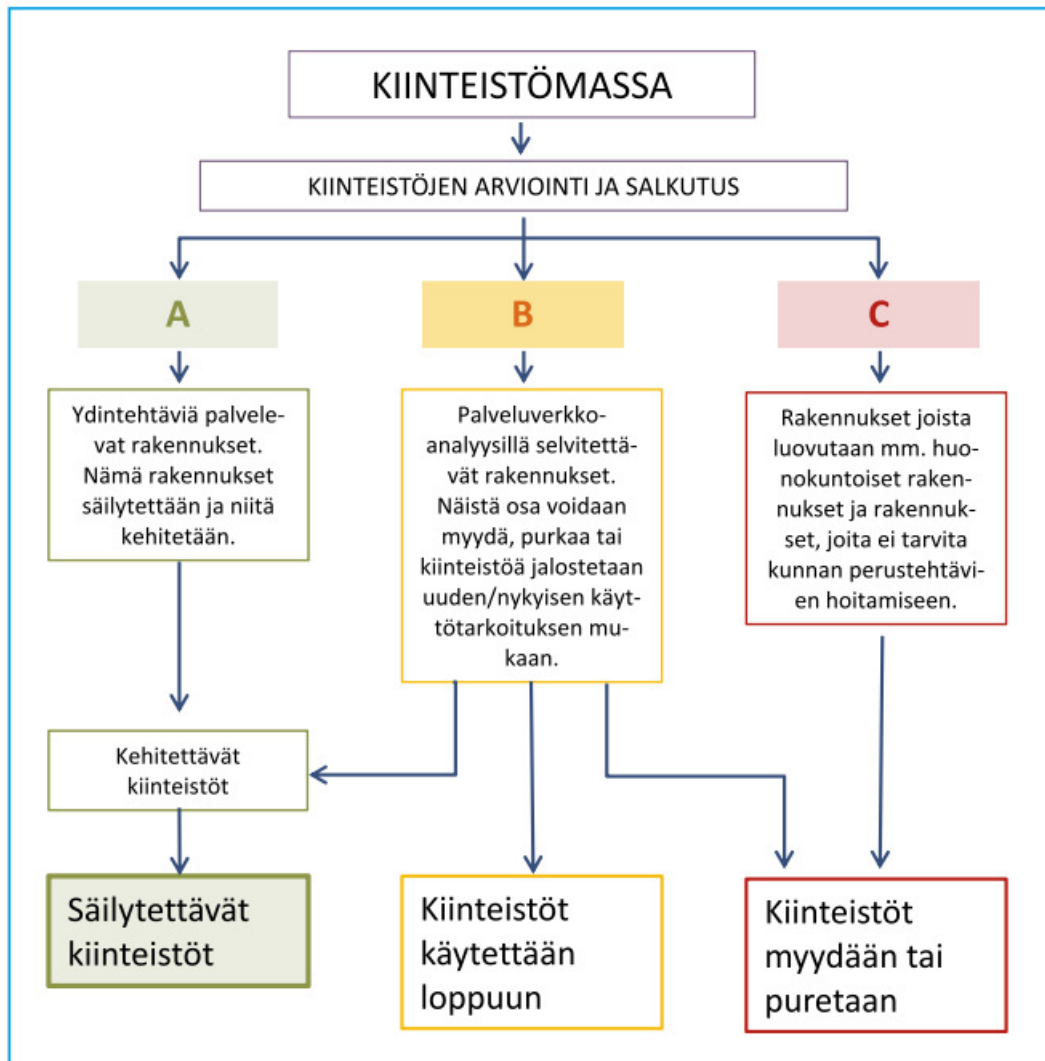


Kuva 4. Salkutusprosessin periaatekuva nelikenttäanalyysinä, tarpeen ja kunnan yhdistäminen. [13 s35]

Monet kunnat kokevat myös ongelmalliseksi rakennusten korjausten kiireellisyysjärjestyksen arvioimisen. Korjausten priorisointiin on yritetty saada yhtenäistä pisteytysmallia. Kiinteistön eri osa-alueille määriteltäisiin kuntoluokka ja painoarvo, josta tuloksena tulisi kokonaispistemäärä. Pistemäärien avulla kiinteistöt luokiteltaisiin selkeään tärkeysjärjestykseen ja ne toimisivat myös kunnossapito - ja korjausohjelmien laatimisen tukena - valitettavasti yhtenäistä mallia ei ole olemassa. Salkutuksella pyritään auttamaan myös edellä mainittua pohdintaa. [13 s31]

Salkutuksessa yhdistetään rakennuksen käyttötarve ja rakennuksen kunto (tekniset tiedot) ja niiden pohjalta päätetään rakennuksen tulevaisuus. Salkkujako ei saa olla koskaan lopullinen, vaan sitä voidaan päivittää esimerkiksi muun muassa palveluverkkosuunnitelmien yhteydessä tai ajoittain talousarvioprosessin yhteydessä. [13 s35]

Nelikenttäänalyysiin perustuen ja jatkojalostettuna, on kuvassa 5 viety salkutusprosessia vielä eteenpäin ja yksinkertaistettuna.



Kuva 5. Nelikenttäanalyysistä johdettuna salkutuksen periaate prosessissa. [13 s37]

Kuntaliiton kuvassa 5 huomioidaan myös palveluverkkosuunnittelu, joka toimii yhtenä oleellisimpana työkaluna salkutuksessa. Edellisten kuvien 4 ja 5 pohjalta saadaan rakennuskannan kunnan ja käyttötarpeiden mukaan nykytilanteen analyysi, joka toimii jälleen pohjana tulevalle. Niin ikään tämä toimii myös pohjana investointiohjelman määrittämisessä. Salkutuksessa voidaan ottaa kantaa myös kiinteistön ylläpidon tasoon, jolloin resursseja kohdennetaan ennakoivalla ylläpidolla haluttuihin kiinteistöihin.

Kiinteistönpidonperustana on, että kunta tuntee omat kiinteistönsä eli rakennuskannan määrän, arvon, kunnan ja käyttötarpeen pitkälle tulevaisuuteen. Parhaimmillaan salkutuksen avulla saavutetaan mittavia säästöjä, tehostetaan toimintaa, päästään kannattavaan kiinteistönpitoon ja vakautetaan kuntataloutta. [13 s36-37]

Strategisesta näkökulmasta on tarkoitus selvittää mitä halutaan omistaa tai mitä täytyy omistaa ja mihin tarkoituksiin omistuksia tulee käyttää. Toisaalta ehkä tärkeimmäksi näkökulmaksi on viime aikoina noussut kuntatalous, miten se saadaan vakautettua sekä investointien saaminen kestäväälle pohjalle. Kuitenkin ylläpitäjien (esimerkiksi tila-palvelut) tavoitteena on palvelurakennetta ja toimintaa vastaavat tilat. Tilojen tulee olla turvalliset, terveelliset ja viihtyisät. Tällöin ylläpito perustuu suunnitelmallisesti, kannat-tavasti ja ennakoivasti. [13 s20]

Viime aikoina myös kunnissa on havahduttu siihen, että rakennusten omistaminen ei saa olla itseisarvo. Jokaisella rakennuksella tulee olla suunnitelma, mihin sitä käyte-tään ja miten rakennuksen kanssa toimitaan. Tavoitteena tulisi olla optimaalinen tapa palveluiden ja toimitilojen yhteensovittamisessa kestävä kuntatalous huomioiden. [13 s30]

Vuonna 2019 kirjallisuuden perusteella salkut jaettiin kolmeen; kehitettävät rakennuk-set, säilytettävät rakennukset ja luovutettavat rakennukset. [6 s23]

4.3.1 Kehitettävät rakennukset

Kehitettävät rakennukset koostuvat säilytettävistä ja kehitettävistä rakennuksista. Tämä tarkoittaa, että rakennukset pidetään lähes uuden veroisena ja niitä kehitetään raken-nuksen ajankohdan vaatimusten mukaiseksi. Rakennuksiin tehdään sekä perusparan-nuksia tai niitä voidaan laajentaa tai parannetaan, esimerkiksi rakennusten energiate-hokkuutta. [6 s23]

4.3.2 Säilytettävät rakennukset

Säilytettäviin rakennuksiin pyritään tekemään normaaleja huolto - ja kunnossapitotoi-menpiteitä. Niitä hoidetaan hyvin ja niihin tehdään normaaleja kuluvien osien uusimisia. Kunnossapitokorjauksilla pyritään säilyttämään rakennuksen olemassa oleva laatutaso. Jostain syystä säilytettävien rakennusten tulevaisuus on epävarma ja sen vuoksi näihin pyritään välttämään suuria investointeja. Rakennukset voivat jatkaa säilytettävien ra-kennusten- salkussa useita vuosiakin tai muuttaa jatkossa kehitettävien rakennusten-salkkuun tai luovutettavien rakennusten-salkkuun. [6 s23]

4.3.3 Luovutettavat rakennukset

Luovutettavat rakennukset ovat omistajalleen rasitekiinteistöjä. Niistä pyritään pääsemään eroon, joko myymällä tai purkamalla rakennus. Kuitenkin näitä rakennuksia voidaan vielä käyttää toissijaisessa käytössä, kunnes päätös myymisestä tai purkamisesta on tehty. Toissijainen käyttö tarkoittaa esimerkiksi rakennuksen käyttämistä varastona tai toimimista väliaikaisena säilytystilana. [6 s23]

5 Kiinteistöjen kunnossapidonhallinta Kankaanpäässä

5.1 Kiinteistöstrategia Kankaanpäässä

Kankaanpään kaupungissa ei ole erillistä kiinteistöstrategiaa. Kuntalain mukaan kunnassa on oltava kunta-/kaupunkistrategia, jossa tulee ottaa huomioon muun muassa palvelujen järjestämisen ja tuottamisen sekä omistajapolitiikan. Nämä huomiot ohjaavat Tilapalvelut-yksikön toimintaa kiinteistöjen ylläpitäjänä. Kankaanpään kaupunkistrategia on julkaistu vuonna 2016 ja sen otsikko on ”Äly, taide ja hyvinvointi asuvat meillä”. Suoranaista painopistealuetta strategiassa ei ole kiinteistöjen osalta. Tilapalvelut kuitenkin takaavat toimivat ja terveet työtilat, painopiste strategiassa on muotoiltuna ”Toimivat, terveet työyhteisöt”. Lisäksi esimerkiksi ”Kestävä kehitys” ja ”Tasapainoinen talous” painopistealueiden toimeenpano-ohjelmat ovat selkeitä kiinteistön ylläpitoonkin vaikuttavia seikkoja muun muassa yhtenä tavoitteenaan ennakoida kaupungin investointitarpeet. [14]

5.2 Kankaanpään kaupungin kiinteistöt ja niiden käyttäjät

Kankaanpään kaupungin tilapalveluiden hallinnoimiin kiinteistöihin kuuluvat koulut ja päiväkodit, sosiaali- ja terveysalan palveluita, sekä vapaa-ajanpalveluita. Lisäksi pieni osa tiloista on toimistokäytössä tai yksityisen henkilön tai yhteisön vuokraamia.

Uusi rakennusluokitus on otettu käyttöön vuonna 2020. Tämän tavoitteena on kuvata sekä nykyistä rakennuskantaa että uudisrakentamista entistä paremmin ja vastata uusiin tietotarpeisiin. Luokitus perustuu käyttötarkoitukseen. Suurin muutos on edelliseen luokitukseen, että kirjaimet ovat muuttuneet numeroiksi. Rakennusluokituksen pääluokkia on 15 ja ne ovat seuraavat:

01 Asuinrakennukset

02 Vapaa-ajan rakennukset

03 Liikerakennukset

04 Toimistorakennukset

05 Liikenteen rakennukset

06 Hoitoalan rakennukset

07 Kokoontumisrakennukset

08 Opetusrakennukset

09 Teollisuuden ja kaivannaistoiminnan rakennukset

10 Energiahuoltorakennukset

11 Yhdyskuntatekniikan rakennukset

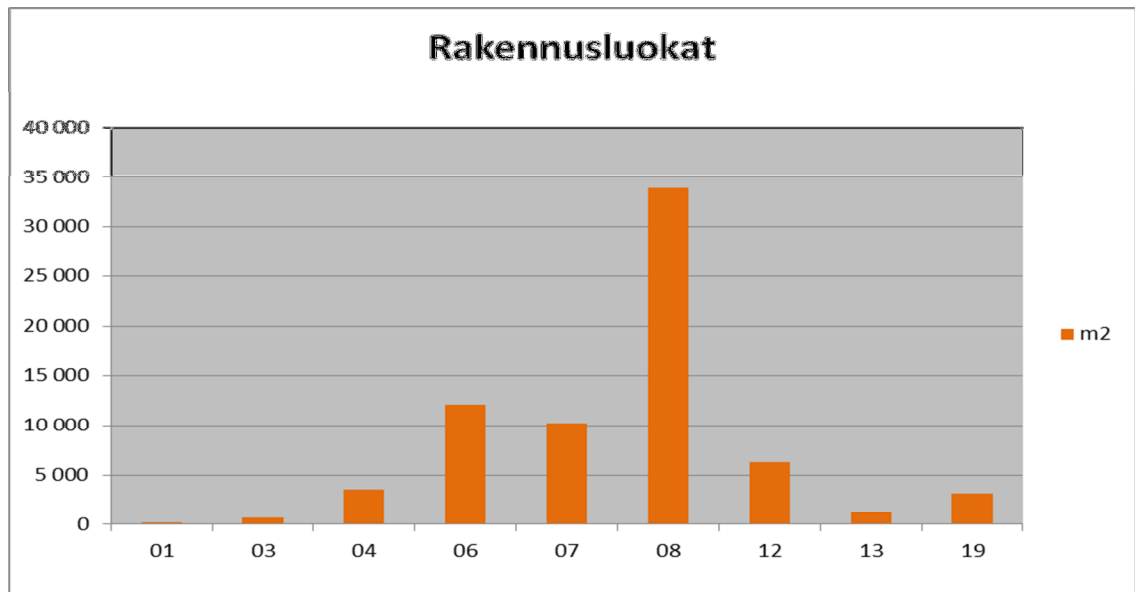
12 Varastorakennukset

13 Pelastustoimen rakennukset

14 Maatalousrakennukset

19 Muut Rakennukset.

Kankaanpään kaupungin omistamista rakennuksista opetusrakennukset ovat suurin rakennusluokka (kuva 6). Rakennusten perustiedot on esitetty taulukossa 1.

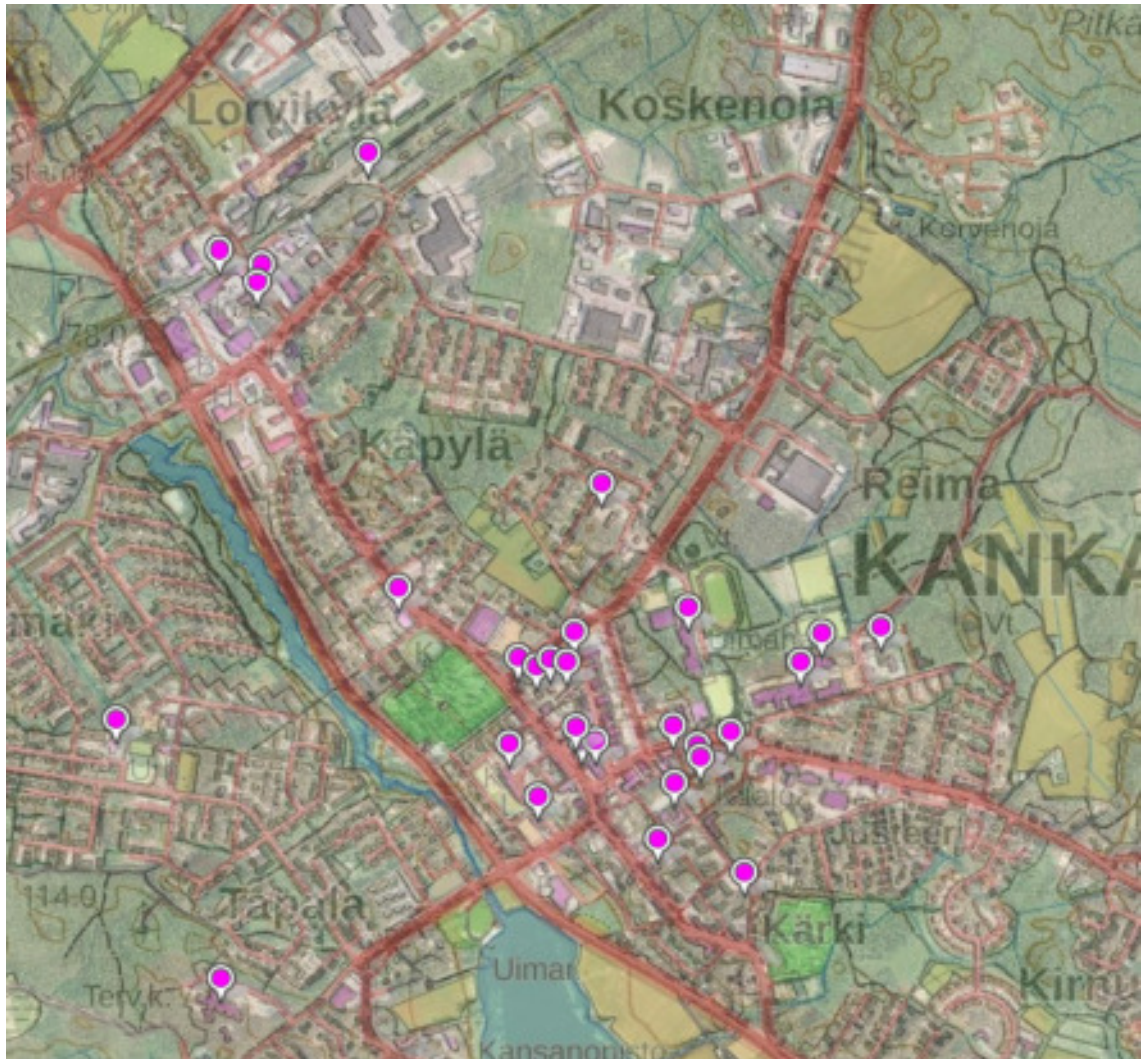


Kuva 6. Tilapalveluiden hallinnoimat rakennukset rakennusluokittain. [16]

Taulukko 1. Kiinteistöjen perustiedot. [16]

Kiinteistön nimi	Nro	Pääluokka	Rak_vuosi	Ikä	Peruskorjau	Huoneistoala	Tilavuus	Lämmitys
Keskustan koulu	08	Opetusrakennukset	1954	66	2016	6 034	18 000	Kaukolämpö
Kyynärjärven koulu	08	Opetusrakennukset	1957	63		1 391	3 800	Öljy
Venesjärven koulu	08	Opetusrakennukset	1955	65		1 328	6 300	Öljy
Venesjärven päiväkoti	08	Opetusrakennukset	2017	3		253	1 110	Öljy
Venesjärven koulun talousrakennus	19	Muut rakennukset	1899	121		156	500	
Vihteljärven koulu	08	Opetusrakennukset	1960	60	2002	1 084	3 690	Öljy
Kankaanpään yhteislyseo	08	Opetusrakennukset	1963	57	1996	3 933	19 296	Kaukolämpö
Niinisalon koulu	19	Muut rakennukset	1965	55		2 079	9 650	Öljy
Koulukeskus	08	Opetusrakennukset	1976	44	2012	6 840	28 170	Kaukolämpö
Kädentaito	08	Opetusrakennukset	1976	44	2010	1 701	6 770	Kaukolämpö
Kangasmetsän koulu (Ala-aste)	08	Opetusrakennukset	1977	43	2009	2 064	9 100	Kaukolämpö
Taidekoulu	08	Opetusrakennukset	1995	25		3 660	17 800	Kaukolämpö
Tekninen keskus, varasto	12	Varastorakennukset	1958	62	1990	5 363	25 466	Kaukolämpö
Paloasema	13	Pelastustoimen rakennukset	1999	21		1 118	4 243	Kaukolämpö
Paloaseman öljyntorjuntavarasto	13	Pelastustoimen rakennukset	1999	21		121	750	Kaukolämpö
Päiväkoti Jalava	08	Opetusrakennukset	1945	75		528	1 800	Kaukolämpö
Päiväkoti Impivaara	08	Opetusrakennukset	1990	30		786	2 269	Kaukolämpö
Luoman päiväkoti	08	Opetusrakennukset	1979	41		155	722	Kaukolämpö
Torikadun päiväkoti	08	Opetusrakennukset	1968	52	2004	285	1 030	Kaukolämpö
Päiväkoti Petäjäinen	08	Opetusrakennukset	2010	10		1 721	8 024	Kaukolämpö
Museokiinteistö	07	Kokoontumisrakennukset	1941	79		2 638	11 700	Öljy
Liikuntakeskus	07	Kokoontumisrakennukset	1966	54	2019	6 869	34 340	Kaukolämpö
Kaupungintalo, päärakennus	04	Toimistorakennukset	1967	53		1756	8 715	Kaukolämpö
Pihatupa, maaseutuvirasto+ ATK-keskus	04	Toimistorakennukset	1965	55		256	1 181	Kaukolämpö
Virastokeskus	04	Toimistorakennukset	1992	28		550	2 389	Kaukolämpö
Keltainen talo	04	Toimistorakennukset	1950	70	1994	462	2 133	Kaukolämpö
Vanha	04	Toimistorakennukset	1924	96		274	1 276	Kaukolämpö
Sotka, Tähtitorni	08	Opetusrakennukset	1964	56		246	800	Kaukolämpö
Kulttuurikortteli asuntolarakennus	19	Muut rakennukset	1950	70		906	3 661	Kaukolämpö
Kulttuurikortteli, hammashoitola	06	Hoitoalan rakennukset	1950	70	1987	1 187	5 336	Kaukolämpö
Kulttuurikortteli, kutomo	07	Kokoontumisrakennukset	1928	92		355	1 582	Kaukolämpö
Postelli	03	Liikerakennukset	1955	65	1998	235	2 880	Kaukolämpö
Linja-autoasema	03	Liikerakennukset	1969	51		471	1 770	Kaukolämpö
Solmu	07	Kokoontumisrakennukset	1996	24		75	297	Sähkö
Solmu, varasto	12	Varastorakennukset	1996	24		61	253	Sähkö
Solmu, keskus	07	Kokoontumisrakennukset	1998	22		81	334	Sähkö
Solmu, sauna	19	Muut rakennukset	1998	22		18	82	
Ent. TVL:n tilat								
TVL, asuinrakennus	07	Kokoontumisrakennukset	1954	66		224	553	Öljy
TVL, toimisto- ja varastorakennus	08	Opetusrakennukset	1958	62		391	1 628	Öljy
TVL, korjaamo-paja ja autotalli	08	Opetusrakennukset	1954	66		483	1 699	Öljy
Asema	01	Asuinrakennukset	1940	80		225	1 125	Sähkö
Asema, sauna	19	Asuinrakennukset	1994	26		9	30	
Pääterveysasema	06	Hoitoalan rakennukset	1986	34		6 308	28 220	Kaukolämpö
Pääterveysasema, laajennus	06	Hoitoalan rakennukset	2020	0		2 067	10 526	Kaukolämpö
Pääterveysasema, ambulanssi	06	Hoitoalan rakennukset	1986	34		121	530	Kaukolämpö
Torikulma	04	Toimistorakennukset	2010	10		423	1 831	Kaukolämpö
ICT-Center	04	Toimistorakennukset	1981	39		300	1 309	Kaukolämpö
KOY Kankaanpään Burgertalo /sos.tilat	12	Varastorakennukset	2008	12		57	259	Kaukolämpö
Rantala	08	Opetusrakennukset	1960	60		154	639	Öljy
Mäntykalliokatu	06	Hoitoalan rakennukset	2017	3		2 423	19 935	Kaukolämpö
Teknisen keskuksen ulko-varastot	12	Varastorakennukset	1980	40		768	2 060	
Niinisalon koulun nykyiset tilat	08	Opetusrakennukset	1965	55		412	1 800	

Kaupungin Tilapalvelun hallinnoimat yksiköt sijaitsevat pääsääntöisesti keskustan alueella (kuva 7), lukuun ottamatta kyläkouluja, yhtä päiväkotiä ja museota.



Kuva 7. Keskustan alueen kiinteistöjen sijainti.

Seuraavissa alakappaleissa esittelen Tilahallinnon kiinteistöt rakenneluokitukset huomioiden. Tilapalveluilla ei ole kaikkien rakennusluokitusten rakennuksia hallinnassaan. Lisäksi erikseen on esitelty historiallisesti arvokkaat rakennukset.

5.2.1 Opetusrakennukset, päiväkodit (08)

Varhaiskasvatuksen tilat ovat mullistuneet viime vuosina nopealla tahdilla. Tiloihin vaikuttavina tekijöinä on ollut muun muassa ryhmäkokojen muutos, ryhmäperhepäiväkohteista luopuminen ja toimintojen keskittäminen toimiviin rakennuksiin.

Vuonna 2020 elokuussa seuraavat tilat olivat käytössä:

- Päiväkoti Petäjäinen, osa 1 ja 2 (vuokrattu kaupunkikonsernilta)
- Päiväkoti Impivaara
- Venesjärven päiväkoti
- Luoman päiväkoti (osakeomistus)
- Torikadun päiväkoti
- Jalavan päiväkoti
- Yhteislyseon päiväkoti.

Kaikki edellä mainitut tilat ovat Kankaanpään kaupungin omassa omistuksessa, paitsi Luoman päiväkoti toimii omassa osakkeessa ulkopuolisen hallinnoimassa taloyhtiössä ja Petäjäisen päiväkoti, joka on vuokrattu kaupungin omalta konserniyhtiöltä. Meneillään olevassa palveluverkkoselvityksessä pohditaan parhaillaan päiväkotien toiminnan tulevaisuutta. Jalavan ja Torikadun päiväkodit ovat ainoat, jotka toimivat entisissä omakotitaloissa, muut päiväkodit niiden toimintaan rakennetuissa tai uudistetuissa tiloissa.

5.2.2 Opetusrakennukset, koulut (08)

Kankaanpään kaupungin kouluverkkoa on 2000-luvulla supistettu neljällä kyläkoululla. Toisaalta osaan rakennuksista on tehty laajojakin peruskorjauksia, esimerkiksi Keskustan koulun laajennus- ja peruskorjaus vuodelta 2017 (kuva 8). Suurimpana perusteena palvelun supistamiselle on ollut lapsimäärien jyrkkä väheneminen ja kiinteistöjen kunto. Koulujen osalta PTS-ohjelman teko on haastavinta, sillä lapsimäärät vähenevät koko ajan ja kuitenkin kaikki lapset eivät vielä tällä hetkellä mahdu keskustan alueen kouluihin. Koulukiinteistöihin kuuluu lisäksi Sotkan kiinteistö, jossa toimii aamu - ja iltapäivätoiminta.

Vuonna 2020 elokuussa seuraavat tilat olivat käytössä:

- Keskustan koulu

- Kangasmetsän koulu
- Pohjanlinnan koulu
- Venesjärven koulu
- Kyynärjärven koulu
- Vihteljärven koulu
- Yhteislyseo
- Taidekoulu
- Sotka
- Niinison koulu (vuokratilat)
- Rantala.



Kuva 8. Keskustan koulun peruskorjaus ja laajennus on valmistunut vuonna 2017.[20]

Kankaanpäässä on erittäin hyvä tilanne koulujen suhteen, sillä lähes kaikki keskustan koulut ovat peruskorjattuja 2010-luvulla. Yhteislyseon koulu on peruskorjattu jo 1990-luvulla, ja Kynnärjärven ja Venesjärven koulut ovat peruskorjaamatta. Lisäksi tutkimuksen aikana Niinisalon koulu-rakennus otettiin pois käytöstä ja toiminta siirrettiin vuokratiloihin. Taidekoulu on vuokrattuna Satakunnan ammattikorkeakoululle ja se on valmistunut vuonna 1995.

Lisäksi opetusrakennuksiin luokitellaan vapaan sivistystyön rakennukset, näitä Kankaanpäässä ovat muun muassa rakennus Rantala.

5.2.3 Hoitoalan rakennukset (06)

Kankaanpään kaupunki ei tuota itse sosiaali- ja terveyspalvelujaan, vaan palvelut tuottavat useamman kunnan omistama Pohjois-Satakunnan peruspalvelukuntayhtymä (PoSa). Toiminnoista suurin osa on keskittynyt Kankaanpäähän ja seuraavat kiinteistöt ovat vuokrattuna toiminnan järjestämiseen:

- Pääterveysasema
- Hammashoitola
- Mäntykalliokoti (vuokratilat).

Vuonna 1986 valmistuneen pääterveysaseman laajennus ja peruskorjaus on alkanut vuonna 2019 ja tulee jatkumaan vielä ainakin vuoteen 2026. Vuonna 2020 hammashoitolan toiminto siirtyi pääterveysasemalle uusiin tiloihin ja nykyisen hammashoitolan tilat vapautuvat mahdollisesti väistötiloiksi muille toiminnoille. Mäntykalliokoti on vanhuspalveluiden asumispalveluidenyksikkö, kiinteistö on vuokrakiinteistö, jonka kaupunki on edelleen vuokrannut PoSalle. Mäntykalliokoti on valmistunut vuonna 2017.

5.2.4 Kokoontumisrakennukset (07)

Kankaanpää kaupunki on panostanut viime vuosina myös kokoontumisrakennuksiin. Kirjaston peruskorjaus ja laajennus on valmistunut vuonna 2017. Liikuntakeskuksen peruskorjauksen ensimmäinen vaihe ja toinen vaihe valmistui viime vuonna ja perus-

korjaus jatkuu liikuntasalien osalta vuonna 2021. Lisäksi omassa toiminnassa on museokiinteistö. Ulosvuokratuissa kiinteistöissä toimii esimerkiksi kansalaisopisto. Kulttuurikiinteistöihin kuuluu seuraavat vuonna 2020:

- Liikuntakeskus
- Kirjasto (osana Koulukeskuksen kiinteistöä)
- Museo
- Kutomo.

5.2.5 Toimistorakennukset (04)

Kankaanpään kaupungintalo on suurin Tilapalvelun hallinnoima toimistorakennus. Kohde on peruskorjausikäinen mutta tällä hetkellä se ei ole kaupungin investointiohjelmassa mukana. Eri kiinteistöissä sijaitsee toimistotiloja, mutta seuraavat kiinteistöt on luokiteltavissa toimistorakennuksiksi vuonna 2020:

- Kaupungintalo
- Pihatupa (kaupungintalon yhteydessä oleva pienempi rakennus)
- Wanha
- Torikulma (vuokratilat)
- Virastokeskus (osakeomistus).

Torikulman tiloissa päättyy vuokrasopimus vuoden 2020 lopussa.

5.2.6 Pelastustoimen rakennukset (13)

Kankaanpäässä pelastustoimen käyttöön on rakennettu vuonna 1999 paloasema ja öljyntorjuntavarasto.

5.2.1 Asuinrakennukset (01)

Tilapalvelut on viime vuosina luopunut rakennuksista, jotka ovat olleet asuinrakennuksena. Jäljellä on enää yksi, vanha asemarakennus, mikä on vuokrattuna yksityishenkilölle.

5.2.1 Liikerakennukset (03)

Kaupungin omistuksessa on yksi kulttuurihistoriallisestikin arvokas liikerakennus, Postelli. Tämä kiinteistö on rakennettu vuonna 1955, mutta peruskorjattu kahvilaksi vuonna 1998. Lisäksi kaupunki omistaa entisen linja-autoaseman (kuva 9). Kiinteistö toimii edelleen linja-autojen pysäkinä, mutta tiloihin on sijoitettuna useita eri toimintoja ja osa ulos vuokrattuna. Sijainniltaan kiinteistöä voidaan pitää kaupungin ”näyteikkunana”, kuitenkin kiinteistön tulevaisuudesta ei ole tehty mitään päätöksiä.



Kuva 9. Linja-autoaseman rakennus vaatii tulevaisuudessa päätöksiä.

5.2.1 Varastorakennukset (12)

Tilapalveluiden hallinnoimana on kaupungin oman toiminnan varasto. Lisäksi varastotilaa on vuokrattuna ulkopuolisille toimijoille.

5.2.2 Muut rakennukset (19)

Muut rakennukset sisältävät rakennuksia, joita ei ole määritelty muissa rakennusluokissa. Kaupungin omistuksessa olevia muita rakennuksia ovat saunarakennukset, koulun yhteydessä oleva talousrakennus ja kiinteistöt, joissa on luovuttu niiden toiminnasta (Niinisalon koulu ja asuntola).

5.2.3 Historiallisesti arvokkaat rakennukset

Rakennusten suojelun yhtenä päämääränä on eri rakennustyyppien esimerkkien säilyttäminen, halutaan siis säilyttää kaikkia ajallisia kerroksia ympärillämme eikä pelkästään harvinaisia rakennuksia. Suurin osa suojelupäätöksistä tehdään kaupunkien oman kaavoituksen avulla museoviraston tiiviissä vuorovaikutussuhteessa. Yleis- ja asema-kaavoissa määritellään pääosa suojelupäätöksistä. [18]

Suojellut rakennukset ovat jaoteltuna valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaihin rakennuksiin. Kankaanpään kaupunki ei omista yhtään valtakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltua rakennusta. Maakunnallisesti arvokkaita rakennuksia ovat:

- Liikuntakeskus
- Kaupungintalo
- Asema
- Virastokeskus
- Keskustan koulu
- Postelli
- Wanha.

Paikallisesti osayleiskaavassa arvokkaiksi määritellyt rakennukset ovat:

- Taidekoulu

- Kutomo
- Asuntola
- Keltainen talo
- Jalavanpäiväkoti
- Venesjärven koulun talousrakennus.

[17]

Rakennusten säilymisen yksi tärkeimmistä edellytyksistä on kunnossapito ja käytössä toimiminen. Edellä oleva tarkoittaa, että rakennusten on mukauduttava ajassa ja käyttäjäkunnassa tapahtuviin muutoksiin. Kankaanpään kaupungissa on tästä yksi erittäin hyvä esimerkki; Tornillinen funkkitalo rakennettiin vuonna 1938 VPK:n käyttöön, sen jälkeen sitä laajennettiin ja siinä toimi paloasema, 2000-luvun alussa rakennus peruskorjattiin musiikkiopistoksi ja vuonna 2018 kaupunki luopui omistuksesta ja rakennus on muuntautunut asuinrakennukseksi (kuva 10).



Kuva 10. Entinen musiikkiopiston kiinteistö. [20]

5.3 Kiinteistöjohtaminen Kankaanpäässä

Kankaanpään kaupungin kiinteistöjä edustaa, hallinnoi ja ylläpitää Tilapalvelut (kappa-leessa 5.2 esitetyt kiinteistöt). Omaisuuden hallinnointi on keskeinen osa kiinteistöjohtamista. Omistajanohjauksesta vastaa kaupunginhallitus. Esimerkiksi kiinteistön peruskorjauksesta, myynnistä, purkamisesta tai uuden rakentamisesta päättää aina kaupungin valtuusto. Kaupungin ydintoiminnot sijaitsevat pääosin omissa kiinteistöissä ja palveluita pyritään aina ensisijaisesti sijoittamaan kaupungin omiin kiinteistöihin, esimerkiksi peruskorjauksen vuoksi liikuntakeskukselle ei vuokrata väistötiloja vaan toiminnot pystytään sijoittamaan osin omiin vapaana oleviin tiloihin. Kankaanpäähän on laadittu taloudentasapainottamisohjelma vuonna 2019, joka ohjaa myös toimintoja tällä hetkellä. [11].

6 Salkutus Kankaanpään kiinteistöihin

Kankaanpään kaupungille on tehty toimitilasuunnitelma vuonna 2015, jossa kiinteistöt on salkutettu ensimmäistä kertaa. Tällöin salkutuksessa on päädytty neljän salkun malliin; A Strategisesti tärkeät rakennukset; B Rakennukset, jotka pidetään ja kehitetään; C Rakennukset, joista luovutaan ja D Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset. Toimitilasuunnitelman laatimisen jälkeen kiinteistömässä on muuttunut oleellisesti, kiinteistöjä on peruskorjattu, rakennettu uusia, myyty tai purettu. Edellisen salkutuksen jälkeen kokemukset ovat olleet positiivisia ja yhteinen kiinteistöjen hallinnan suunnitelmallisuus on tuottanut tulosta. Vuoden 2015 jälkeen Tilapalveluiden hallinnasta onkin luovuttu 7514 m². Toisaalta tilat ovat kuitenkin kasvaneet, sillä peruskorjauksien yhteydessä on tehty laajennuksia ja on rakennettu kokonaan uusia tiloja, kuitenkin niin että vanhat tilat ovat edelleen jääneet ylläpidettäviksi, esimerkkinä Venesjärven päiväkotit ja vanhat tilat koulun yhteydessä. Rakennusten tasearvo vuonna 2019 oli noin 36 miljoonaa. Suuri osa kaupungin omaisuudesta on siis kiinteistöissä (52,1 %). Taloudentasapainottaminen luo enenemässä määrin lisää painetta hoitaa kiinteistöjä entistä kustannustehokkaammin. Lisäksi kiinteistöt tulevat lisääntymään kuntaliitoksen myötä vuonna 2021.

Nyt tehty päivitys (liite1) on tarkoituksenmukaisesti koottu lyhyeen raporttiin, jota on helppo päivittää esimerkiksi talousarvioin yhteydessä vuosittain. Ja vuonna 2021 raporttiin pystytään liittämään liittyvän kunnan kiinteistöt. Lopullinen salkkujako päädyttiin toteuttamaan kappaleessa 4.3 esitettyyn salkkujakoon. Perusteluna salkkujaon muuttamiseen toimitilaohjelman laatimisen jälkeen on, että tämä on tuoreimman tietokirjallisuuden pohjalta nyt esitettyä.

Salkutus toimii nimenomaan apuna kiinteistöjen hallinnassa. Tällöin kiinteistöjen kuntoa ja tarpeellisuutta pystytään arvioimaan entistä helpommin ja toimenpiteitä kiinteistöihin voidaan kohdistaa entistä paremmin. Lisäksi tämä tulee helpottamaan päätöksentekoa esimerkiksi pohdittaessa rakennusten toiminnan jatkamista tai pienemmän mittakaavan päätöksissä kuten toiminnan muutoksissa tai korjaustöiden ajoittamisen suunnittelussa.

Tässä salkutusprojektissa päädyttiin kiinteistöjen arviointiin kahdesta eri näkökulmasta, tekninen kunto ja tilojen toiminnallisuus. Lisäksi jokaisen kiinteistön osalta mietittiin seuraavia kysymyksiä tai huomioita:

- Varmistetaan kiinteistön kunnan säilyminen suunnitelmallisella ylläpidolla, esimerkiksi kuntoarviot, PTS-ohjelma ja peruskorjaukset.
- Vastaavatko tilat käyttäjien tarpeita?
- Energiatehokkuussopimuksen tavoitteet ja mahdollisuudet.
- Turvalliset, terveelliset ja viihtyisät tilat.
- Onko tilojen toiminta ydintoimintaamme?
- Suojeltujen rakennusten arvo?

[11 ja 15].

6.1 Lähtötiedot

Salkutuksen työkaluksi luotiin Excel-tiedosto, johon rakennusten tietoja kerättiin. Tarkoituksena on, että tiedostoa on helppo ylläpitää ja päivittää tarpeen mukaan. Tiedostoon vietiin muun muassa perustietoja, korjaushistoriaa ja käyttäjätietoja. Ideana on, että kerättyjen tietojen, katselmusten ja kokemuksen perusteella kiinteistöille saadaan kuntoluokat. Kuntoluokan perusteella voidaan pohtia käyttötarvetta, korjaustarpeita sekä muita seikkoja, jotka vaikuttavat rakennuksen käyttöön nyt ja tulevaisuudessa. Lähtötiedoista pääosa löytyi Haahtela-kiinteistötietojärjestelmästä, mutta myös haastattelujen avulla tai uusimmista peruskorjaussuunnitelmista. Lisäksi tiedostoon luotiin graafisia taulukoita kuvaamaan kiinteistökantaa.

Jo lähtötietoja kerätessä tuli ilmi, että vaikka kiinteistössä ei ole kaupungin omaa ydintoimintaa, on toiminta usein kaupunkilaisille tärkeää, esimerkiksi kansalaisopisto. Salkutettavat rakennukset esiteltiin kappaleessa 5.2.

6.2 Kiinteistöjen tekninen kunto

Kun rakennuksen toimintaa tarkastelee, on rakennuksen tekninen kunto oleellisin asia. Lähivuosina peruskorjatut kiinteistöt ovat erinomaisessa kunnossa ja voidaan olettaa, että näihin ei ole lähiaikoina suuria korjausinvestointeja tulossa. Tämä tarkoittaa myös sitä, että todennäköisesti näissä toiminta on häiriötöntä tulevina vuosina. Lisäksi teknisesti uutta vastaavien rakennusten arvo säilyy. Vaikka kaupungin kiinteistöihin ei läheskään kaikkiin ole tehty kuntoarvioita, pystytään niiden tekninen kunto määrittämään jo katselmuksen perusteella sekä rakennusten teknisen käyttöiän perusteella.

Rakennuksen tekninen käyttöikä ja kunnossapitojaksot on määritelty RT-kortissa 18-10922. Tietoja käytettäessä täytyy ottaa huomioon:

- rakennusten tyypit ja rakennusten toiminta
- ikä
- huollon merkitys
- olosuhteet ja rasitukset
- käyttötarkoituks muutokset.

Rakennuksen tekninen kunto arvioitiin samalla viisiportaisella kuntoluokituksella, mitä kuntoarvioissa (ja PTS-ohjelmissa) käytetään. Kuntoluokat on esitetty kuntoarvio kapaleen 8.1 yhteydessä ja Kankaanpään kaupungin kiinteistöjen kuntoluokat taulukossa 2.

Jos kuntoluokitus olisi tehty pelkästään esimerkiksi Haahtelan ohjelmalla, olisi tämä huomionnut pelkästään laskennalliset pitoiät rakennuksille. Nyt käyttöiän lisäksi haasteltiin Tilapalvelupäällikköä ja hyödynnettiin omaa työkokemusta sekä kesällä 2020 käytiin tekemässä osaan rakennuksista katselmuksia, joihin ei ollut kuntoarvioita - tai tutkimuksia tehty.

Taulukko 2. Kiinteistöjen kuntoluokitukset. Kuntoluokitusta ei ole laitettu ulkoa vuokratuihin kiinteistöihin.

Kiinteistön nimi	Kuntoluokka
Keskustan koulu	5
Kyynärjärven koulu	2
Venesjärven koulu	2
Venesjärven päiväkot	5
Venesjärven koulun talousrakennus	
Vihteljärven koulu	3...4
Kankaanpään yhteislyseo	4
Niinisalun koulu	2
Koulukeskus	4...5
Kädentaito	4
Kangasmetsän koulu (Ala-aste)	4
Taidekoulu	3...4
Tekninen keskus, varasto	2
Paloasema	4
Paloaseman öljyntorjuntavarasto	4
Päiväkot Jalava	2...3
Päiväkot Impivaara	3...4
Luoman päiväkot	3
Torikadun päiväkot	2...3
Päiväkot Petäjäinen	4
Museokiinteistö	2
Liikuntakeskus	2...5
Kaupungintalo, päärakennus	2...3
Pihatupa, maaseutuvirasto+ ATK-keskus	3
Virastokeskus	4
Keltainen talo	3
Wanha	2
Sotka, Tähtitorni	2
Kulttuurikortteli asuntolarakennus	2
Kulttuurikortteli, hammashoitola	3
Kulttuurikortteli, kutomo	1
Postelli	3
Linja-autoasema	2...3
Solmu	4
Solmu,varasto	4
Solmu, keskus	4
Solmu, sauna	
Ent. TVL:n tilat	
TVL, asuinrakennus	2...3
TVL, toimisto- ja varastorakennus	2
TVL, korjaamo-paja ja autotalli	2
Asema	2
Asema, sauna	
Pääterveysasema	3...5
Pääterveysasema,laajennus	5
Pääterveysasema, ambulanssi	3
Torikulma	
ICT-Center	3
KOY Kankaanpään Burgertalo /sos.tilat	
Rantala	1...2
Mäntykalliokatu	
Teknisen keskuksen ulko-varastot	2...4
Niinisalun koulun nykyiset tilat	

6.3 Tilojen toiminnallisuus

Tilojen toiminnallisuutta arvioitiin teknisestä näkökulmasta ja päädyttiin siihen, että ei tehdä käyttäjäkyselyitä. Päiväkotien osalta on palveluverkkoselvitys meneillään ja toiminnallisuutta pohditaan siinä yhteydessä. 2000-luvulla peruskorjatut tai rakennetut rakennukset eroavat selkeästi myös toiminnallisuuden kannalta ja rakennukset, jotka ovat rakennettu siihen käyttötarkoitukseen, mitä toimintaa siinä nyt on. Haasteellisia ovat esimerkiksi vanhat omakotitalot, joissa on nyt jotain kaupungin ydintoimintaa. Lisäksi voidaan todeta, että kaikki rakennukset eivät valitettavasti täytä nykypäivän vaatimuksia.

6.4 Energiatehokkuus

Kaupunki on liittynyt kuntien energiaterhokkuus sopimukseen vuonna 2017. Tämä mahdollistaa muun muassa tietynlaisiin energiaterhokkuusinvestointeihin avustusten hakemista. Tätä pitäisi ehdottomasti hyödyntää enemmän. Toisaalta rakennus, mikä on peruskorjausikäinen ja vaatii sitä, ei pelkästään energiaterhokkuusinvestointeja ole järkevää toteuttaa.

6.5 Rakennusten salkutus

Kaupungin kiinteistöt ovat salkutettu ensi kertaa vuonna 2015 toimitilasuunnitelman yhteydessä. Tästä voi todeta, että kiinteistökanta on tämän jälkeen jo oleellisesti muuttunut; rakennuksia on purettu, peruskorjattu ja myyty. Nyt tehdyssä salkutuksessa ei ole huomioitu vuokrattuja kohteita eikä omistusosakkeita. Kiinteistöjen salkutus, kuva 11, on tehty rakennusten käyttöön ja tekniseen kuntoon perustuen.

Kehitettäviin rakennuksiin on osoitettu kiinteistöt, jossa on pääasiassa kaupunkimme ydintoimintaa. Lisäksi siellä on kaksi kiinteistöä, jotka edustavat aikansa rakennuskantaa ja ovat näkyvällä paikalla kaupunki kuvassamme.

Säilytettävissä rakennuksissa on kyläkoulut ja kaksi päiväkotia. Nämä rakennukset ovat selkeästi haasteellisia tulevaisuuden kannalta, toisaalta jossain vaiheessa nämä rakennukset siirtyvät luultavasti kehitettäviin tai luovutettaviin rakennuksiin. Muut kiin-

teistöt tässä osiossa ovat kuntensa puolesta peruskorjausikäisiä tai niiden tulevaisuus on muuten epäselvä.

Luovutettavissa rakennuksissa on kiinteistöt, joihin Tilapalveluiden näkemyksen mukaan ei tule enää tehdä investointeja. Lisäksi esimerkiksi asemarakennus on jo useita vuosia ollut suoraan vuokralla yksityiselle.

KEHITETTÄVÄT RAKENNUKSET	SÄILYTETTÄVÄT RAKENNUKSET	LUOVUTETTAVAT RAKENNUKSET
Keskustan koulu	Venesjärven koulu	Niinisalon koulu
Venesjärven päiväkoti	Venesjärven koulun talousrakennus	Rantala
Kankaanpään yhteislyseo	Vihteljärven koulu	TVL
Koulukeskus	Kyynärjärven koulu	Asema
Pääterveysasema, laajennus	Tekninen keskus, varasto	Asema, sauna
Pääterveysasema, ambulanssi	Päiväkoti Jalava	Sotka (Tähtitorni)
Taidekoulu	Torikadun päiväkoti	Kutomo
Paloasema	Museokiinteistö	
Paloaseman öljyntorjuntavarasto	Teknisen keskuksen ulkovarastot	
Päiväkoti Impivaara	ICT-Center	
Keltainen talo	Solmu	
Päiväkoti Petäjäinen	Linja-autoasema	
Liikuntakeskus	Asuntola	
Kaupungintalo, päärakennus	Hammastoitola	
Pihatupa	Wanha	
Postelli		

Kuva 11. Rakennusten salkkujako.

Huomioitavia asioita salkkujaossa ovat:

- Kaupungin Kulttuurikorttelin sijaitseviin kiinteistöihin (hammashoitola, kutomo, asuntola, wanha, torikadun päiväkoti ja keltainen talo) vaikuttaa merkittävästä alueen kaavoitustyö, joka on tällä hetkellä keskeytettynä.
- TVL, Sotka ja Rantala ovat kiinteistöjä, joista nykyiset toimintojen loppumisen/ siirtymisen jälkeen, voidaan luopua rasitekiinteistönä (aikaa voi mennä vielä vuosia).

- Linja-autoaseman kiinteistöä voidaan kutsua yhdeksi kaupunkimme ”näyteikunaksi”, kiinteistö on erittäin keskeisellä paikalla, mutta melko huonossa kunnossa, ja mikä olisi käytön tulevaisuus?

7 Kunnossapidon suunnittelu ja toteutus

Tässä kappaleessa tutkitaan kunnossapitoon liittyvää teoria ja esitellään peruskäsitteet lyhyesti.

7.1 Ennakoiva kiinteistönpito

Rakennusten elinkaaren pituuteen ja korjaustarpeisiin vaikuttaa merkittävästi se, että kiinteistöhoito tehdään oikeaan aikaan ja ammatillisesti. Kiinteistöhoitoon ja kunnossapidon tarkoituksena on taata hyvin toimiva rakennus sekä tuottaa asianmukaiset kiinteistöpalvelut.[3]

Jotta kiinteistö olisi kaiken aikaa asianmukaisessa kunnossa, edellyttää se suunnitelmallista ja ennakoivaa kiinteistönpitoa. Oikein mitoitettut ja ajoitetut ylläpitotoimet perustuvat siihen, että kiinteistön vastuorganisaatiolla on koko ajan riittävät ja oikeat tiedot keskeisten rakenteiden, rakennusosien, järjestelmien ja laitteiden kunnosta.

Jos toiminta ei ole suunnitelmallista ja ennakoivaa, voi tällainen toiminta johtaa siihen, että korjaustoimenpiteitä joudutaan tekemään aikaisemmin kuin mitä, suunnitelmallisella toiminnalla on tarvetta. [8]

Ennakoivaan kiinteistönpitoon kuuluvien kiinteistöhoitoon ja kunnossapidon rahallista arvoa ja niillä saavutettavaa säästöpotentiaalia on vaikea mitata. Kuitenkin ennakoivalla ylläpidolla ja ajoissa tehdyillä kunnossapitokorjauksilla on todettu saavutettavan selkeitä säästöjä. [12]

7.2 Kuntoarvio

Kuntoarviointi on rakennetun kiinteistön kunnan ja korjaustarpeiden selvittämistä. Enimmäkseen kuntoarvioinnissa käytetään aistinvaraisia ja kokemusperäisiä menetelmiä eikä arviota varten rikota rakenteita. Kuntoarvioijan yhtenä tärkeimpinä työkaluina toimivat näkö-, kuulo-, haju- ja tuntoaisti, laajaa kokemusta rakentamisesta unohtamatta. [3 s.94]

Yleensä kuntoarvio tehdään koko kiinteistölle, mutta se voidaan tehdä vain rakennusosalle tai järjestelmälle ammattialoittain. Asiantuntijahavaintojen lisäksi kuntoarvio perustuu käytettävissä oleviin asiakirjoihin ja korjaushistoriatietoihin, myös käyttäjien haastattelut ovat välttämättömiä arvioinnin laadinnassa. Tilojen terveellisyyteen ja turvallisuuteen tulisi kohdistaa tärkeimmät havainnot, huomioiden myös kaikki lakisääteiset velvoitteet ja vaarat esimerkiksi palokuormien osalta. Harvoin löytyy asiantuntijaa, joka hallitsee kiinteistön kaikki osa-alueet, joten tarkastuksissa käytetään useimmiten erikseen rakennus-, LVI-, sähkö- ja automaatioasiantuntijaa tai muita erikoisammattihenkilöitä. [6 s.93–95]

Kuntoarviota varten kiinteistötarkastus tehdään yleensä koko kiinteistölle täydellisesti:

- aluerakenteille, sisältäen myös jätteiden käsittelyn
- rakennuksen rungolle, sisältäen myös perustukset
- julkisivulle parvekkeineen, ovineen ja ikkunoineen
- yläpohjarakenteelle, mukaan lukien vesikatto
- märkätiloille
- lämpökeskukselle
- vesi- ja viemäriverkostolle
- salaojien olemassaololle ja toimivuudelle.

Lisäksi kiinteistöissä on erityisrakenteita – tai järjestelmiä, jotka vaativat erityistarkastusta, esimerkiksi rakennusautomaatio- tulo- ja poisto tai UPS-laitteet. Energiataloudellisia toimenpiteitä voidaan harkinnan jälkeen sisällyttää korjausohjelmaan huomioiden niiden kannattavuuskriteerit. Asiakashaastattelujen pohjalta on hyvä ottaa mukaan myös asiakkaiden korjaustarpeet. [3 s.97–99]

Kuntoarviota tulisi päivittää vähintään viiden vuoden välein. Kuntoarvot toimivat PTS-ohjelman laadinnan perustana. Kuntoarviota tulisi ylläpitää jatkuvasti ja toimia jatkuva-

na korjaustoiminnan hallintaan liittyvänä menettelynä. Korjausehdotusten aikajänne on yleensä 10 vuotta. Korjausajankohdissa otetaan huomioon korjausten tärkeysjärjestys ja remonttien häiriötekijät käyttäjille. Kuntoarviot ovat perusta korjausrakentamisen PTS-ohjelmalle. [6 s.107–108]

7.3 Pitkän tähtäimen suunnitelma eli PTS

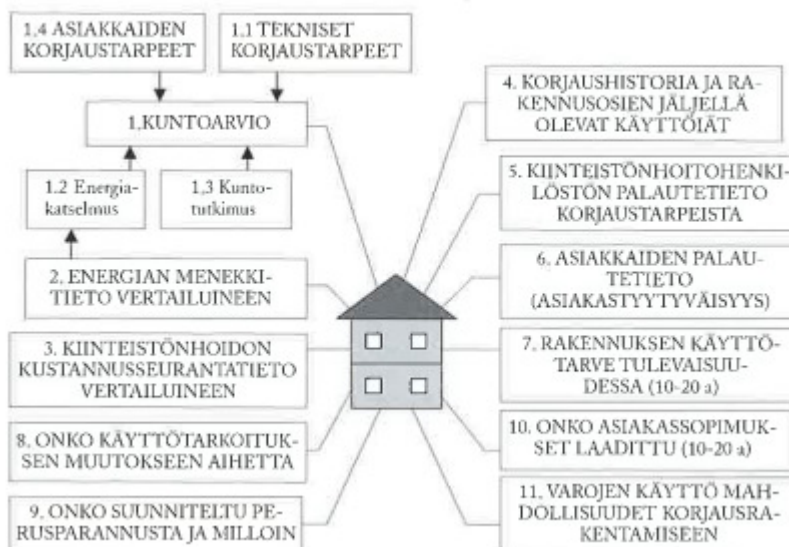
PTS on kiinteistön kunnossapitosuunnitelma eli pitkän aikavälinsuunnitelma kunnossapitoa varten. Kirjallisuudessa ja arkikielessä PTS, kunnossapitosuunnitelma, PTS-ohjelma ja korjausohjelma tarkoittavat usein samaa asiaa. Kuitenkin PTS on korjausohjelman lähtötietona. Korjausohjelma sovittaa kiinteistön tekniset korjaustarpeet, resurssit, omistajansuunnitelmat ja käyttäjien toiveet yhteen. [7] Usein kuitenkin nämä ovat yksi sama ohjelma, jota päivitetään.

PTS on korjausrakentamisen tarve- ja hankesuunnitteluasiakirja. PTS-ohjelmassa määritellään kiinteistön korjaustarpeet yleensä 1-10 vuodenajalle. Suunnitelmallista ja taloudellisesti hallittua korjaustoimintaa ohjataan PTS:n avulla koko rakennuksen elinkaaren aikana. Täysin uuden rakennuksen PTS pitäisi olla käytännössä tyhjä ensimmäisen 10 vuoden aikana pois lukien rakennusaikaisten virheiden korjaukset. PTS perustuu enimmäkseen kuntoarviossa laadittuihin kirjauksiin. Suunnitellut korjaukset laaditaan aina tulevaisuutta varten, kuitenkin organisaatioissa tilojen käyttö ja varojen suuntaus voi muuttua välillä hieman yllättäenkin. Tästä syystä on varsin perusteltua päivittää PTS-ohjelma vähintään viiden vuoden välein. Mitä vanhempi PTS-ohjelma on, sitä enemmän sen toteutusaste alenee vuosien kuluessa. Kuvassa 12 on kuvattu PTS-ohjelman vanhenemista.[3]



Kuva 12. Jo viiden vuoden jälkeen PTS:n päivitys on yleensä tarpeen ja perusteltua. [3s.125]

Esimerkiksi julkishallinnossa toteutuu usein ristiriitaisia näkemyksiä korjausten tarpeellisuudesta teknisten asiantuntijoiden ja hallinto-organisaation kesken, jolloin PTS-ohjelman tarkennukset voivat vanhentua huvinkin nopeasti. Kuvassa 13 on selvennetty, mitä 10 vuoden PTS:n laadinnassa tulisi ottaa huomioon. [3 s.78,80]



Kuva 13. PTS:n laadinta tarvitsee laajan näkemyksen rakennuksen kohtalosta. [3 s.81]

PTS-ohjelmassa pitää ottaa huomioon harkinta- ja suunnittelu-aika sekä varata rahoitus korjauksille. Lisäksi täytyy näkyä korjauskustannukset vuosittain ja hankkeittain sekä korjaustoimenpiteet selitetään lyhyesti. [6 s.108]

7.4 Kuntotutkimus

Kiinteistöjen kunnan ja korjaustoimenpiteiden yleiskuva saadaan kuntoarviosta. Kuitenkaan arviointimenetelmät eivät aina ole riittäviä tarkastetuista kohteista. Jotta kaikki epävarmuustekijät saadaan selvitettyä luotettavasti, tehdään kuntotutkimus, usein tämä saattaa olla kirjattuna myös jo ehdotukseksi kuntoarvioon. [2 s.135]

Kun kuntoarvio perustui pääasiassa aistinvaraiseen arviointiin, voidaan kuntotutkimuksessa tarpeen mukaan käyttää ainetta tai rakennetta rikkovia menetelmiä. Lisäksi tarkoituksena on tutkia tarkemmin rakennusta, kiinteistön laitejärjestelmää tai jotakin tiettyä rakennetta. Esimerkiksi rakenteissa voi olla jo pitkällekin edenneitä vaurioita ilman näkyviä muutoksia, jotka tulevat esiin vasta kuntotutkimuksessa rakennetta tutkimalla. Tutkimusmenetelmät riippuvat tutkittavasta kohteesta. Kuntotutkimus voidaan kohdentaa esimerkiksi sisäilmaston kuntotutkimukseksi, vesi- ja viemärilaitteistojen kuntotutkimukseksi tai ilmanvaihdon kuntotutkimukseksi. [3 s.95]

Esimerkiksi sisäilmaoireita kärsivässä rakennuksessa voidaan tutkia kuntotutkimuksessa löytyykö rakenteista kosteus/homevaurioita, jolloin rakenteisiin (yläpohja, alapohja, ulkoseinät, sisäseinät) tehdään aukkoja, joista saadaan tarkasteltua eristeiden ja rungon kuntoa. Tällöin saadaan myös rakenteiden materiaalinäytteet otettua laboratoriotutkimuksia varten.

Korjaussuunnitteluun saadaan kuntotutkimuksesta lähtötietoja ja näin pystytään määrittämään korjausten sisältö ja laajuus. Ajallisesti kuntotutkimus kannattaa ajoittaa lähelle korjaussuunnittelun alkamista, jolloin suunnitelmat saadaan mahdollisimman luotettavaksi. Kuntotutkimus on kuitenkin tehtävä riittävän ajoissa, jotta kustannukset korjaustoiminnan laajuudesta saadaan riittävinä budjetointivaiheeseen. [3 s.102]

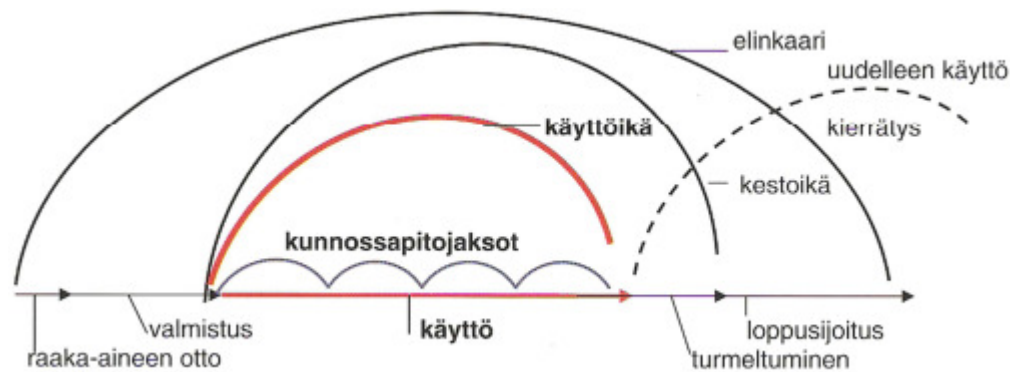
7.5 Rakennuksen elinkaari

Kiinteistönpito on pitkäjänteistä työtä ja vaatii laajaa osaamista. Ennen kuin rakennus rakennetaan, tulisi ajattelujänne olla vähintään 50 vuotta ja miettiä ainakin seuraavia kysymyksiä:

- Mitä varten rakennus rakennetaan? Onko se riittävän tarpeellinen?

- Mikä on sen todennäköinen käyttöikä?
- Muuttuuko rakennuksen käyttötapa vuosien kuluessa? Vai muuttuuko myös käyttötarkoitus?

Rakennuksen elinkaari alkaa raaka-aineen käyttöönottamisesta, jolloin luonnosta otettava raaka-aine, mikä on myös kuvassa 14 aikajanan lähtöpisteenä. Tämän jälkeen raaka-aine jalostetaan rakennuksen rakentamisessa käytettäviksi rakennustarvikkeiksi. Rakennusta tulisi ylläpitää huoltamalla ja korjaamalla sitä niin kauan kuin se on käyttökelpoinen. Lopulta rakennus on käyttökelvoton tai sen annetaan tuhoutua käyttökeltotomaksi. Rakennuksen elinkaari päättyy rakennuksen purkamiseen, kun jätteet on hyödynnetty ja rakennuspaikka palautettu luonnonomaiseen tilaan. [6 s.11]



Kuva 14. Erilaisia elinkaaria ja elinkaaren käsitteitä kuvattuna aikajamalla. [3 s.20]

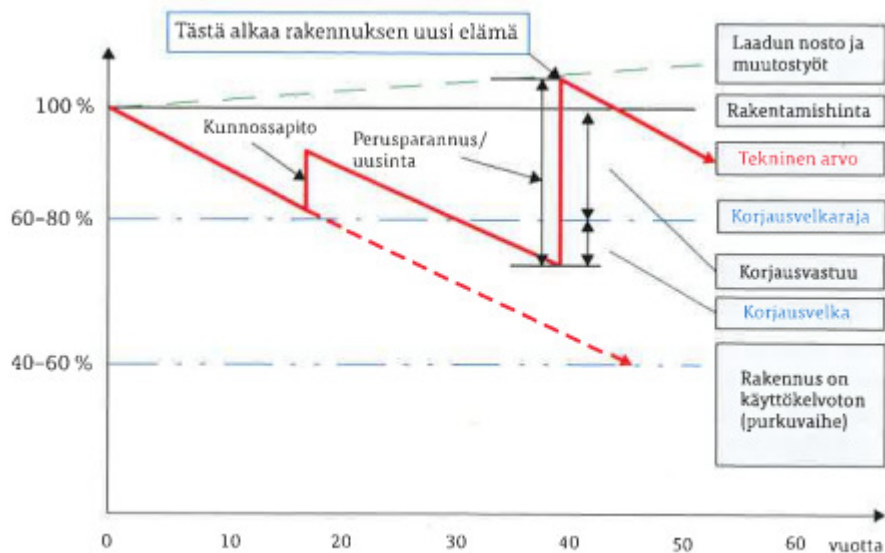
Useimmiten unohdetaan elinkaaren viimein etappi eli saattaminen luonnonomaiseen tilaan. Haja-asutusalueella törmää useasti hylättyihin tai käytöstä poistettuihin rakennuksiin, ne sekä rumentavat maisemaa että voivat olla vaaraksi ihmisille ja eläimille. Tässä pitäisi aktivoitua sekä kuntien viranomaiset että rakennusten omistajien, jotta rakennukset saatettaisiin elinkaaren päätepisteeseen.

Elinkaariajattelu jakautuu kahteen osaan, toiminnalliseen ja tekniseen elinkaareen. Toiminnallinen elinkaari on toiminnan pituus, johon rakennus on suunniteltu. Tekninen elinkaari on riippuvainen koko rakennuksen ja sen laitteiden huollosta ja kunnossapidosta. Tämä sisältää myös useiden eri järjestelmien elinkaaren, esimerkiksi automaatiojärjestelmä. Jo hankinta - ja sopimuksentekovaiheessa on huomioita järjestelmien

huolto ja kunnossapito. Vaativimmissa kohteissa on huomioitava myös eri järjestelmien toimivuus toistensa kanssa. [6 s.12]

Tulevaisuuden ennustaminen vuosikymmenien päähän on vaikea. Aina pitäisi kuitenkin pohtia, että rakennuksen tarve perustuu siihen, että sillä on käyttäjiä. Esimerkiksi nyt meneillään oleva jatkuva ikäluokkien pieneneminen ja väestön keskittyminen suurimpiin kaupunkeihin voi johtaa siihen, että pienemmillä kunnilla jää rakennuksia ilman käyttöä tai niille ei ole riittävää käyttöä. Tällöin on kannattavinta pidättäytyä parantavista investoinneista tai energiansäästötoimenpiteistä, jos niiden takaisinmaksuaika on liian pitkä. Tässä tilanteessa olisi pyrittävä säilyttämään nykyinen laatutaso ja pyrkiä estämään rakennuksen tuhoutuminen huoltotoimenpiteillä. Rakennusten elinkaarta on havainnollistettu kuvassa 15. [6 s.13]

Suunnitteluvaiheessa rakennuksen muunneltavuutta olisi myös hyvä miettiä, jotta rakennus voisi tarvittaessa muuntua kohtuullisesti muuttuviin tarpeisiin. Toisaalta rakennus voidaan jo suunnitella lyhytaikaiseksi käyttöikänsä puolesta. Tällöin rakennus voidaan rakentaa pienemmillä kustannuksilla ja se on silti käyttökelpoinen sille asetetun käyttöajan. Rakennusten elinkaarta on havainnollistettu kuvassa 15. [6 s.13]



Kuva 15. Periaate kuva rakennuksen käyttökelpoisena pitämisestä vuosikymmenten aikana. [6 s.14]

Joka tapauksessa elinkaariajattelun tavoitteena saada rakennukselle mahdollisimman pitkäaikainen ja asiakkaan (eli loppukäyttäjän) tarpeet tyydyttävä käyttö mahdollisimman edullisin kustannuksin. Rakennuksen ja rakennusosien kestävyuden lisäksi täytyy huomioida rakennuksen energiankulutus ja ylläpito, jotta ne olisivat mahdollisimman taloudellisesti suunniteltuja. [3 s.19]

8 Kunnossapitosuunnitelman kehittäminen Kankaanpään kaupungissa

8.1 Päiväkotien ja koulujen kuntoarviot

Kuntoarviot on tehty Kankaanpään kaupungin seitsemästä päiväkodista kahteen vuonna 2014. Kuntoarviot tehtiin ISS Proko Oy:n toimesta. Muista päiväkodeista arvioita ei ole tehty. Päiväkodeista yksi on uudisrakennus ja kaksi päiväkotia kuuluu taloyhtiöön. Päiväkotien kuntoarvion ajankohta suunniteltiin kiinteistötietojärjestelmään. Lisäksi näistä päiväkodeista vielä yksi on lopetusuhan ja toinen taloyhtiöön sijoitetuista päiväkodeista lopetettiin kunnossapitosuunnitelman työstämisen aikana. Lopetusuhan alla ollut päiväkotikiinteistö ei vielä selvinnyt työn aikana.

Kouluista viiteen on tehty kuntoarvio vuonna 2014. Lisäksi näistä kolmeen on tehty kuntotutkimus. Kouluista yhteen on valmistunut laajamittainen peruskorjaus ja laajennus alle kaksi vuotta sitten ja kahden koulun kuntoarvio ajankohdat suunniteltiin kiinteistötietojärjestelmään, myös nämä olivat jo laajamittaisen peruskorjauksen käyneitä kouluja. Kunnossapitosuunnitelman teon aikana yksi kouluista otettiin pois käytöstä ja tämän tulevaisuudesta ei saatu päätöstä työn aikana.

Koulujen ja päiväkotien kuntoarvioissa oli laadittu seuraavan 10 vuoden ajanjaksolle korjaus- ja kunnossapitotarpeet seuraaville osa-alueille: aluerakenteet, pohjarakenteet, rakennustekniikka, LVI-tekniikka, sähköjärjestelmät ja tietojärjestelmät. Pääpainon oli kuitenkin lähimpien viiden vuoden aikana olevissa töissä. Vuosittain toistuvia huolto- ja toimenpiteitä ei arvioihin ollut sisällytetty, paitsi oleellisesti laiminlyödyt oli mainittuna. Kuntoarvioiden liitteen PTS-taulukossa kiinteistön osa-alueet on arvioitu eri kuntoluokkiin. Käytettyjä kuntoluokkia oli viisi ja ne olivat seuraavat:

- 5 uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden aikana
- 4 hyvä, kevyt huoltokorjaus 6...10 vuoden kuluessa
- 3 tyydyttävä, kevyt huoltokorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6...10 vuoden kuluessa

- 2 välttävä, peruskorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6...10 vuoden kuluessa.
- 1 heikko, uusitaan 1...5 vuoden kuluessa.

Kuntoarviot sisältävät jokaisesta osa-alueesta yksityiskohtaiset arviot ja selvitykset ja lopuksi toimenpide-ehdotukset. Lisäksi yhteenveto osuuteen, esimerkkinä kuva 16, on koottuna merkittävimmät huomiot ja merkittävimmät korjaustarpeet tai välittömästi tehtävät toimenpiteet osa-alueittain.

LVI-tekniikka

Kohteen LVI- tekniikka on pääosin rakentamisvuodelta 1990- luvun vaihteesta (v.1988- 1991). LVI- tekniikkaa on paikoin uusittu 2000- luvulla tarpeen mukaan. Uima- altaan lämmitystä palveleva lämmönsiirrin on uusittu varusteineen v.2012. Uima- allastilassa oli katselmushetkellä saneeraustyöt käynnissä. LVI- tekniikan kunto on yleisesti hyvä/tydyttävä, mutta tekniikan osittaiseen uusimiseen tulee kuitenkin varautua tällä tarkastelujaksolla. Tässä raportissa on arvioitu vain kiinteistön tekniikkaan liittyvät kojeet ja laitteet.

Raportissa ehdotetut laajemmat saneeraustyöt vaativat yleensä suunnitelmien teettämistä, kustannusarviot tarkentuvat urakkatarjousvaiheessa. 2000-luvulla uusittu LVI- tekniikka tulisi hyödyntää saneerauksissa mahdollisuuksien mukaan.

Kustannusvaikutuksiltaan merkittävimmät korjaustarpeet arvioitiin olevan:

- Lämmönsiirripaketin uusiminen varusteineen; 2014 - 1 erä - 10 000 €
- Kiertoilmakoneiden uusiminen; 2020 - 5 kpl - 5 000 €
- Termostaattiventtiileiden uusiminen; 2014 - 1 erä - 4 000 €
- Uima- allaslaitteiden uusiminen varusteineen; 2014 - 1 erä - 20 000 €
- Alkuperäisten käyttövesihanojen uusiminen; 2015 - 1 erä - 10 000 €
- Ilmanvaihtokoneiden uusiminen vastaavaan tasoon; 2017 - 1 erä - 30 000 €
- Keittiön kylmätekniikan uusiminen varusteineen; 2015 - 1 erä - 6 000 €
- Rakennusautomaatiojärjestelmän uusiminen; 2022 - 1 erä - 8 000 €

Kuva 16. LVI-tekniikan yhteenveto päiväkodin kuntoarviosta vuodelta 2014.

Kuntoarvioiden lopussa on PTS-suunnitelmat ja paljon kuvamateriaalia, johon jo teksti-osuudessa oli viittauksia. Kuvia on otettu sekä kunnossa olevista rakenteista, että sellaisista rakenteista, jotka vaativat hieman toimenpiteitä ja erityisesti niistä, joissa on suoranaisia ongelmia. Esimerkkejä näistä otetuista valokuvista on kuvassa 17. Arvioiden pituudet vaihtelivat riippuen kohteen suuruudesta ja eritoten kiinteistöjen kunnosta.



Kuva 17. Havainnointi kuvia osasta päiväkodin LVI-tekniikan yhteenvedon korjaustarpeista.

Päiväkotien ja koulujen kuntoarvioita pystyttiin hyödyntämään Haahtela-kiinteistötietojärjestelmään vietävien tietojen kanssa oleellisesti. Kaikki kuntoarvioiden toimenpide-ehdotukset käytiin läpi ja ne joko kirjattiin tehdyksi järjestelmään tai suunniteltiin ajankohta toimenpiteelle. Tehtyjä toimenpiteitä selvitettiin haastattelujen avulla, vanhoista työohjelmista ja osa käytiin tarkastamassa kohteissa. Osa kirjatuista toimenpiteistä saattoi olla vanhentuneita, esimerkiksi kylmätekniikan uusiminen, mikä oli jo purettu toimenpide-ehdotuksen jälkeen.

8.2 Haahtela-kiinteistötietojärjestelmä

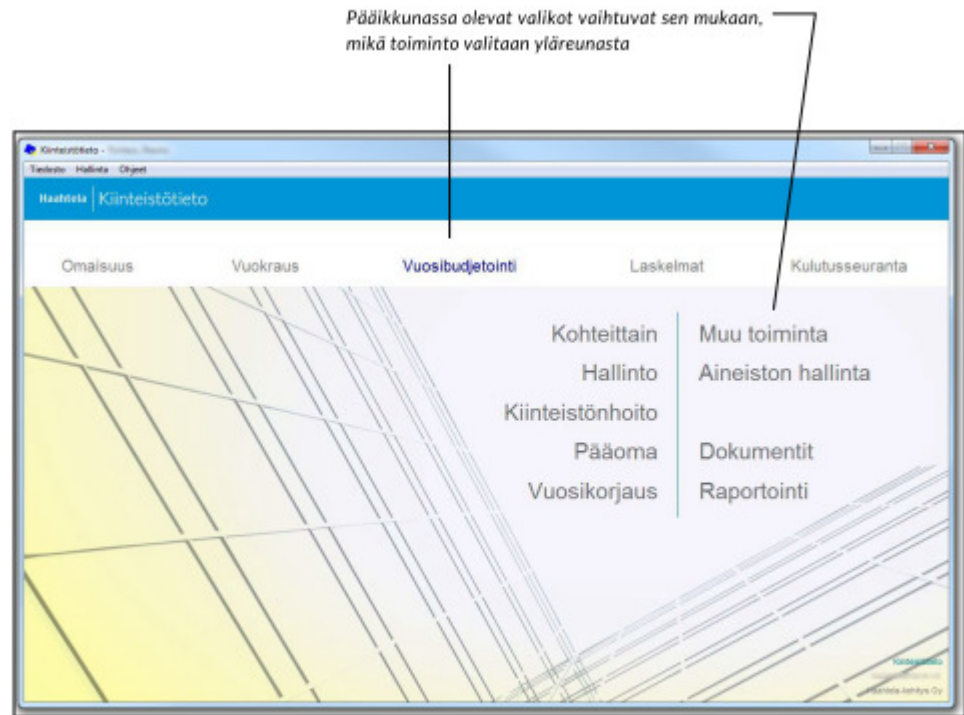
Haahtelan kiinteistötietojärjestelmä on tarkoitettu omaisuuden hallintaan, vuokrahallintoon, vuosibudjetointiin, huollon suunnitteluun ja ohjaukseen, kulutusseurantaan, sekä hankkeiden ohjelmointiin. Tiedonhallinnan lisäksi ohjelman avulla voidaan muun muassa uudis- ja korjaushankkeiden sekä korjaus- ja vuosikorjaushankkeiden budjetteja. Ohjelmaan pystyy määrittämään käyttäjäkohtaisia asetuksia ja organisaation eri käyttäjille voidaan antaa käyttöoikeuksia järjestelmän eri osioihin eritasoisina. [10]

Kankaanpään kaupungilla on ollut Haahtela-kiinteistötietojärjestelmä käytössä vuodesta 2010, jolloin ohjelmaan vietiin kiinteistöjen tiedot ja piirustukset sekä luotiin tilaohjelmat. Tämän jälkeen järjestelmä on käytetty lähennä kiinteistöjen dokumenttipankkina, esimerkiksi tarkastuspöytäkirjoille ja kuntoarvio- tai kuntotutkimusraporteille. Tehtyjä korjaustoimenpiteitä ei ole dokumentoitu tai suunniteltu järjestelmään.

8.2.1 Haahtela kiinteistötietojärjestelmän rakenne

Kiinteistötietojärjestelmän rakenne (kuva 18) voidaan jaotella seuraavasti päätoiminnoittain:

- Omaisuus
- Laskelmat
- Vuokraus
- Vuosibudjetointi
- Kulutusseuranta



Kiinteistötieto-ohjelman pääikkuna. Näytön yläreunassa on päätoiminnot ja keskellä valikot, jotka vaihtuvat toimintojen mukaan. Mikäli käyttäjällä ei ole oikeuksia joidenkin toimintojen käyttöön, eivät valikot tule lainkaan näkyviin.

Kuva 18. Ohjelmiston pääikkuna on selkeä ja helppokäyttöinen. [10]

Lisäksi ohjelmasta saadaan otettua raporteja kohdekohtaisesti tai valituista kohteista samaan raporttiin. Esimerkiksi vuosikorjaukset voidaan ottaa raporttiin vain yhdestä koulusta tai kaikkien koulujen vuosikorjaustyöt samaan raporttiin.

8.2.2 Haahtela kiinteistötietojärjestelmän täydentäminen ja käytön monipuolistaminen Kankaanpään kaupungissa

Niin kuin edellä tuli ilmi, Kankaanpään kaupungilla on järjestelmä ollut käytössä omaisuuden hallinnan osalta, vuokrauksen ja osittain laskelmien osalta. Kunnossapidon suunnittelu kuuluu laskelmien alle vuosikorjaustöihin. Tutkimuksen yhtenä tavoitteena oli luoda järjestelmään kiinteistöjen kuntoarvioiden perusteella vuosikorjausohjelmat ja kuntoarvioissa jo tehdyt korjaustoimenpiteet dokumentoida tehtyihin vuosikorjaustöihin. Osa tehdyistä toimenpiteistä kirjattiin investointeina investointiohjelman puolelle.

Kuntoarvioiden jo tehdyt toimenpiteet selvitettiin tilapalvelupäällikön kanssa pidetyssä keskustelussa. [11].

Vuosikorjaustyöt ryhmiteltiin tyypeittäin, esimerkiksi ”Rakennusten kunnossapito” ja alaotsikolle ”sähköjärjestelmät”, jonka alle tehty toimenpide ”valaistussaneeraus”. Toimintoon saadaan liitettyä tiedot välilehdelle muun muassa hinta, määrä ja vuosi, jolloin toimenpide tehty tai suunniteltu tehtäväksi. Lisäksi ohjelmaan saadaan kuittaus toiminto, kun työ on tehty ja erillinen kuittaus vielä takuutarkastuksen jälkeen. Jo tehdyt vuosikorjaukset ja suunnitellut vuosikorjaukset näkyvät ohjelmassa eri väreillä.

Kankaanpäässä jo tehdyille toimenpiteille ei kirjattu kustannuksia, sen sijaan suunnitelluille vuosikorjauksille kirjattiin arvioidut kustannukset. Jos järjestelmästä löytyy suoraan suunniteltu vuosikorjaus, esimerkiksi sisäseinien maalaus, saadaan sille automaattisesti kustannustieto Takun mukaisesti pinta-alan määrityksen jälkeen. Investoinnit kirjattiin vastaavasti kuin vuosikorjaustyöt mutta valittiin yläotsikoksi ”Investointi”.

Kuva 19 on vuosikorjaustöiden hakuikkunasta, josta eri hakutoimintojen perusteella haluttu kohde toimintoihin löytyy. Toimintoja kirjattaessa täytyi olla erittäin tarkkana, miten työn kirjaa, jotta sen myös löytää hakuikkunan avulla. Hakuikkunasta kuvassa 19 näkyy myös kuinka paljon eri kriteerejä vuosikorjaustyölle tai investoinnille voisi kirjata. Ehkä oleellimmat näistä on tehtävä (vuosikorjaus vai investointi) ja tyyppi (rakennusten kunnossapito/alueiden kunnossapito). Vuosikorjaukselle tai investoinnille on oma hanke ja aikataulu, mutta ne ovat saatavissa myös samaan raporttiin. Tietojen kirjaukseen tulee perustiedot, josta kuva 20. Muut välilehdet ovat hankkeen tarkentavia tietoja. Ohjelmointiin saadaan tarkempi kuvaus toimenpiteestä ja kuittaukset. Hanke ja aikataulu-sivut kuuluvat mielestäni isompiin hankkeisiin, jolloin halutaan aikatauluttaa suunnittelu, rakennuttaminen ja vastaanotto. Edellä mainittuja hanke - ja aikataulusivuja ei nyt otettu käyttöön, koska näitä täydennetään siinä vaiheessa, kun vuosikorjauksesta on täysi varmuus, että se käynnistyy.

Kuva 19. Vuosikorjauksen hakuikkuna. [10]

Kuva 20. Vuosikorjauksen määrittämisessä tiedot-sivu on tärkein ja muut välilehdet täydentäviä. [10]

Kankaanpään kaupungin Tilapalvelut-tulosyksikössä kirjauksesta päätettiin tehdä mahdollisimman helppoa eli ei kirjata tietoja, joita ei tarvita eikä ne näin ollen tule viemään työaika. Edellisestä esimerkkinä toimenpiteille ei kirjattu prioriteettia, jonka voisi tähällä osoittaa kuinka tärkeä toimenpide on. Perusteena oli, että vuosittain talousohjelman suunnittelun yhteydessä suunnitellut vuosikorjaukset ja investoinnit tarkastellaan ja arvioidaan siinä vaiheessa töiden ja kohteiden tärkeysjärjestykseen.

Tilapalvelun hallinnoimista kohteista kirjattiin päiväkodit (7) ja koulut (7). Kohteita on yhteensä 13, koska yhdessä kiinteistössä toimii sekä koulu että päiväkotiki. Kohteista yksi koulu jäi pois ennen kirjauksien aloitusta, sillä se otettiin pois käytöstä ja salkutettiin luovuttaviin kiinteistöihin. Päiväkodeista kaikkiin kirjattiin tehdyt vuosikorjaukset, mutta meneillään olevan palveluverkkoselvityksen vuoksi kahdesta ei voitu tehdä pitkän tähtäimen suunnitelmia.

Ehkä yksi tärkeimmistä toiminnoista on kiinteistötietojärjestelmästä saatavat raportit. Alla olevassa kuvassa 21 on kuvattuna Koulukeskuksen, Keskustan koulun ja kyynärjärven koulun kiinteistöihin jo tehdyt ja tulevat vuosikorjaukset sekä investoinnit. Raportteihin saadaan sekä tulevien vuosien PTS tai jo tehdyt toimenpiteet joko yksittäin, kiinteistöryhmittäin tai kaikki yhteenvedona. Kustannuksia ei kirjattu jo tehdyille toimenpiteille, pelkästään tuleville vuosikorjauksille tai investoinneille. Tavoitteena on, että vuodesta 2020 alkaen kirjataan kaikki kustannukset kiinteistönhallintaohjelmaan.

Yhteisö: Kankaanpään kaupunki
Luokka: Rakennus
Kiinteistöalue: *
Omaisuuksilaji: *
Työnumero: *
Päiväys: 19.5.2020

Kohde	Tehtävä	Työnro	Selite	Määrä	yks	€/yks	Yhteensä	Prioriteetti	Vuosi	2014	2015	2016	2017	2018	Muut
100-1			Pohjanlinna (100)												
	Investointi														
	4418	2342	Kameravalvontajärjestelmän uusiminen	1	erä				2019						
	4414	2342	Päällekarkausjärjestelmä	1	erä				2018						
	Vuosikorjaus														
	4418		Kuntoarvio	1	erä	10 000	10 000		2022						10 000
	4418	1240	Sisäpihojen katto- ja seinäliitoksen korjaus	1	erä				2020						
			Yhteensä				10 000								10 000
102-1			Keskustan koulu (102)												
	Investointi														
	4418	2342	Sulanapitokaapelit lastauslaituriin	1	erä				2019						
	Vuosikorjaus														
	4418		Kuntoarvio	1	erä	10 000	10 000		2026						10 000
			Yhteensä				10 000								10 000
103-1			Kyynärjärven koulu (103)												
	Investointi														
	4418	1260	Vesikatteen peruskorjaus	1	erä				2018						
	4418	1331	Purunpoistojärjestelmä tekninen tila	1	erä				2017						
	Vuosikorjaus														
	4418	1260	Huoltosiltöjen lisäykset vesikatolle	1	erä				2015						
	4418	2113	Termostaattiventtiilien uusiminen		kpl				2017						
			Yhteensä												

Kuva 21. Koulujen investoinnit ja vuosikorjaukset saadaan samalle raportille tarvittaessa tai valittuna vai halutun kohteen kirjaukset.

9 Johtopäätökset ja kehittämissuositukset

Tutkimuksen kokonaisuuden tavoitteena oli kiinteistöomaisuuden hallinnan kehittäminen Kankaanpään kaupungille. Tavoite jakautui kahteen osa-alueeseen kiinteistöhallintoon ja kiinteistönpitoon. Kiinteistöhallinnossa perehdyttiin kiinteistöjen salkutuksen päivittämiseen ja kiinteistönpidossa keskityttiin opetusrakennusten kunnossapitosuunnitelman laatimiseen.

Tutkimuksen suunnitteluvaiheessa valitut teoriat olivat riittäviä ja tukivat hyvin tutkimuksen sisältöä. Haasteellista oli sekä teorian että työnlaajentumisen rajaaminen. Tutkimuksen aikana piti muutaman kerran etsiä johtavaa ajatusta ja tavoitetta, ja miettiä kuinka liittää kaksi eri osa-aluetta yhteen. Tutkimuksessa tuli esille monta eri näkökulmaa ja paljon uutta tietoa niin tekijälle itselleen kuin myös kiinteistömässän omaisuuden haltijallekin.

Tutkimuksesta esille tulleita asioita viedään mahdollisesti eteenpäin ja niitä pystytään hyödyntämään tulevissa päätöksissä kiinteistöjen osalta. Toisaalta tutkimuksesta voivat hyötyä myös muut kaupungit kiinteistöomaisuutensa kehittämisessä. Pitää kuitenkin muistaa vastaavan kokoisten kaupunkien toimintaympäristöjen erilaisuudet ja lähtökohdat kiinteistöjen hallinnassa. Tutkimuksen tekoa edesauttoi, että tutkimuksen tekijä on työskennellyt organisaatiossa ja kiinteistöt olivat tuttuja jo muutamien vuosien ajalta.

Ensimmäinen tutkimuksen osa-alue oli kiinteistöhallinto, kiinteistöjen salkutuksen päivittäminen. Tavoitteena oli laatia toimitilaraportti, joka toimisi selkeänä työkaluna kaupungin kiinteistöjen kehittämiseen ja päätöksentekoon. Tutkimuksessa laadittiin raportti (Liite 1), jossa esiteltiin lyhyesti kaupungin kiinteistökanta ja esitetään kiinteistöjen salkkujako. Raportin nimeksi päätyi kuitenkin yksinkertaisuudessaan ”Kiinteistöjen salkutus 2020”, koska haluttiin, että jo nimi herättäisi päätöksenteossa kiinnostusta. Raportti sisältää kuitenkin tavoitteen mukaisesti myös huomioita kiinteistöjen kunnosta ja käyttötarpeesta. Tämä tutkimus kokonaisuudessaan tukee raporttia laajempaan katsauksena kiinteistökannan kehittämiseen.

Toisena tutkimuksen osana oli Kankaanpään kaupungin Tilapalveluiden kunnossapitosuunnitelman luominen koulujen ja päiväkotien osalta Hahtela-kiinteistötietojärjestelmään. Lisäksi dokumentoitiin jo toteutuneen kunnossapitotoimenpiteet vuodesta 2013 eteenpäin, joista oli saatavilla ”hiljaista tietoa” tai muualle doku-

mentoitua tietoa. Nyt toteutetun dokumentoinnin ja PTS suunnitelmien luonnin kouluille ja päiväkodeille mahdollistaa selkeän kokonaiskuvan saamisen kiinteistöistä ja toisaalta yksinkertaisen työkalun investointien esittämiseen. Jatkossa on mahdollista saada entistä enemmän Haahtela-kiinteistöiedosta raportteja käyttöön, esimerkiksi taulukoituna seuraavien 10 vuoden suunnitelmat jokaiselle koulu- ja päiväkotikiinteistölle. Ohjelmaan voi kirjata laajasti tietoa korjaustoimenpiteistä ja valita muita haluttuja ominaisuuksia käyttöön. Mainittakoon vielä, että myös tutkimuksen tekijä on perehtynyt ohjelman päivitettävyyteen laaja-alaisesti, josta tulee olemaan organisaatiossa hyötyä. Tulevaisuudessa korjaustoimenpiteiden toteutuneet kustannukset kirjataan ohjelmaan, jolloin siitä on edelleen apua tulevia korjaushankkeita suunniteltaessa. Kankaanpään kaupungin tilapalveluilla ei ole vielä konkreettista kokemusta ohjelma käytöstä tältä osin, joten siitä syystä tulosten onnistuminen perustuu osittain teoreettiseen arviointiin. Kuitenkin ehdottomana oletuksena on tässä vaiheessa, että ohjelman kirjauksia jatketaan kunnossapitotoimenpiteiden osalta, nyt vain reaaliaikaisesti. Ja toisaalta näitä toimintoja voisi tulevaisuudessa laajentaa koskemaan kaikkia kaupungin kiinteistöjä.

Tutkimuksen perusteella voidaan nähdä, että kiinteistökannan päivittäminen on hyvin ajankohtaista. Tutkimuksen mukaan Kankaanpään kaupungilla on paljon kiinteistöjä omistuksessaan, joissa ei toimi kaupungin ydintoimintoja. Rakennusten kuntoa määriteltiin silmämääräisesti ja käyttäen apuna teknisten käyttöikien määrittämistä. Kuntotutkimuksia tai kuntoarvioita on tehty vain muutamisiin kiinteistöihin lukuun ottamatta opetusrakennuksia. PTS-suunnitelmat olisi hyvä laajentaa myös muihin kuin opetusrakennuksiin. Kiinteistöjen hallinta helpottuu oleellisesti, jos kaikkien kiinteistöjen korjaustoimenpiteet saadaan kerättyä samaan Haahtela-kiinteistötietojärjestelmään.

Tutkimuksen myötä selvisi, että kiinteistökantaa kehittämällä kaupunki voi luopua turhasta omistuksesta, mikä myös tehostaa ja helpottaa kiinteistöhallintoa ja kiinteistöjen kunnossapitoa. Toki, nämä toimet vaativat tietoista ja rohkeata päätöksentekoa hyvin valmistelluiden esitysten pohjalta. Kiinteistöjen salkutus 2020 -raportista olisi mahdollista saada toimiva työkalu, jos sitä päivitetään vuosittain eikä se olisi liian raskas luottamusmieskäsittelyyn strategisten päätösten tueksi.

10 Pohdinta

Leevi Myyryläisen sanoin: ”Tulevaisuuden arviointi on vaikeaa, mutta on parempi kuitenkin arvioida kuin jättää arvioimatta”.

Rakennusten käyttöön ja tilantarpeeseen vaikuttavat monet erilaiset tekijät. Esimerkiksi kaupungit omistavat monipuolisesti eri käyttötarkoituksiin tarkoitettuja rakennuksia, koska niillä on peruspalvelujen järjestämistä vastuu. Mikään laki ei kuitenkaan velvoita kaupunkia omistamaan kiinteistöjä. Tilantarpeisiin merkittävänä tekijänä vaikuttavat käyttäjissä tapahtuvat muutokset. Osa rakennuksesta käyttää vain tiettyä rajattua käyttäjäryhmää, kuten lapset päiväkodissa. Lisäksi tilantarpeeseen vaikuttaa, miten ja mitä ylimääräisiä palveluita kaupungissa järjestetään. Kouluverkko voi käsittää useita eri koulurakennuksia tai ne on voitu keskittää vain muutamaan rakennukseen tiheimpään asutuille alueille. Vajaakäyttöiset tai tyhjät rakennukset ovat erittäin haastavia kuntien taloudelliselle kantokyvyille. Osa rakennuksista on saattanut odottaa jo useita vuosia päätöksiä, mitä tällä rakennuksella tehdään tulevaisuudessa tai niihin on sijoitettuna jotain ”väliaikaista”. Toisaalta rakennuksen arvo ja kunto ovat jatkaneet heikentymistään koko ajan. Jos rakennuksiin on pidemmän aikaa sijoitettuna ”väliaikaista”, sitä tuskin kunnostetaan missään vaiheessa toimintojen vaatimalle tasolle.

Tutkimusta aloittaessa voi sanoa, että ”maailma pysähtyi” maailman laajuiseen koronavirustautiin (covid-19). Tästä oli sekä hyötyä että lisähaastetta tutkimuksen. Tutkimuksen aikana piti päiväkotien palveluverkkoselvityksen valmistua, mikä pysähtyi täysin. Tämä vaikutti puolestaan siihen, että kiinteistöjen salkutuksessa ei voi vielä näkyä selvityksen lopputulosta. Selkeänä hyötynä puolestaan koen sen, että kaikki pysähdyimme ja varmasti kaipasimme niitä kaupungin tarjoamia ydintoimintoja, jotka myös lähes totaalisesti pysähtyivät. Tästä taas ajattelen eteenpäin, että myös päätöksenteossa on helpompaa pohtia myös olemassa olevien kiinteistöjen tarpeellisuutta. Eikö olisi tärkeintä, että meillä on ydintoiminnot, joiden tilat ovat turvalliset, terveet ja viihtyisät. Ja tämän jälkeen kaikki muu omaisuusmassa on ylimääräistä. Toisaalta meillä kaikilla on varmasti erilaisia mielipiteitä, mitä kuuluu ydintoimintoihin. Oikeastaan tämä pohdinta pitäisi käydä jokaisen kiinteistön kohdalta erikseen, mitä myös salkutuksella tavoitellaan. Mitä kiinteistöjä tarvitsemme nyt ja tarvitsemmeko niitä myös tulevaisuudessa? Kaupungin ei kannata miettiä kunnossapitotoimenpiteillä kiinteistön arvon nousua, vaan pelkästään omaa tarvetta. Esimerkkinä kaupungissa on hetki sitten myyty suuri kivirakennus (4200m²), mikä lopulta myytiin noin tuhannella eurolla. Silti kaupun-

gissa saattaa tulla tarvetta myös uudisrakennukselle. Tästä esimerkkinä on kaupungissamme keskusteltu maapohjahallista. Tämä tukisi monen urheiluseuran toimintaa eli kaupunkilaistemme hyvinvointia ja voisiko se toimia jopa yhtenä vetonaulana kaupungin imagossa? Niin kuin olen jo tutkimuksessani korostanut, vaativat nämä kaikki päätöksiä, rohkeita ja pitkäjänteisiä!

Koska kuntatalous on edelleen suurien haasteiden edessä, en voi olla pohdiskelematta vielä lyhyesti kiinteistöjen vaikutusta kantokykyyn. Näennäisesti voidaan ajatella, että vanha rakennus (jolle ei kannata/tarvitse tehdä mitään), ei aiheuta suuria kustannuksia. Mutta valitettavasti aina meillä on käyttömenot, kiinteistöhoitoa - ja hallintoa. Sen lisäksi aina tapahtuu jotain yllättävää, joka yleensä lisää kustannuksia. Miksi siis ylläpitäisimme arvotonta ja ylimääräistä kiinteistömassaa? Oikeinkohdennetuilla toimenpiteillä saavutamme tehostamista ja helpotusta kiinteistöjen hallintaan ja vähennämme kuluista. Kokonaisvaltaisen tehokkuuden parantuminen pitkántähtäimen toimenpiteissä huomataan kuitenkin vasta jonkin ajan kuluttua. Lisäksi Kankaanpäässä tähän tulee lisää haastetta vuoden 2021 alussa tapahtuva kuntaliitos Kankaanpään ja Honkajoen kanssa. Kiinteistöomaisuus kasvaa noin 7000m². Ensimmäisenä tavoitteena on ottaa kiinteistöomaisuus kokonaisuutena hallintaan.

Tutkimuksen tekeminen oli monipuolista eikä vastauksia löytynyt pelkästään lähteitä lukemalla vaan kirjoittamalla, kokeilemalla (kiinteistötietojärjestelmä), keskustelemalla ja pohdiskelemalla. Mielestäni tutkimus on pohjana monille uusille kehitysehdotuksille ja isona askeleena oman ammatillisen kehityksen vahvistamisena.

Omasta mielestäni tutkimus oli onnistunut mutta suurin onnistuminen on toivottavasti edessäpäin, kun kiinteistöjen hallintaa käsitellään avoimesti keskustelemalla kaupungin päätöksenteossa.

Lähteet

- 1 Murtooma, Petri. 1996. Kiinteistönpidon tekniikka, talous ja hallinto. Helsinki: Tampereen teknillinen korkeakoulu ja Rakennustieto Oy.
- 2 Siikala, Juhani. 2000. Kiinteistönpidosta kiinteistöliiketoimintaan. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino.
- 3 Myyryläinen, Leevi. 2008. Elinkaariajattelu kiinteistönpidossa. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.
- 4 Myyryläinen, Leevi. 2003. Kiinteistön kunnossapidon ja elinkaaren hallinta. Jyväskylä: Kiinteistöalankustannus Oy.
- 5 Kankaanpää.fi. Hakupäivä 19.4.2020.
- 6 Myyryläinen, Leevi. 2019. Rakennusten elinkaari, energia ja kunto. Helsinki: Rakennustieto Oy.
- 7 RT 10-11251, (helmikuu 2017). Hakupäivä 1.5.2020.
- 8 KH 90-00657. Hakupäivä 4.5.2020.
- 9 KH 90-00611. Hakupäivä 6.5.2020.
- 10 Käyttöohje kiinteistötieto Haahtela, 2015.
- 11 Tilapalvelupäällikön kanssa käydyt keskustelut vuonna 2020.
- 12 Korhonen Esko, Niemi Jussi, Ekuri Riitta, Oksanen Raila, Miettinen Heikki, Parvainen Jarno, Haapanen Anne, Partanen Tommi. 2018. Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali. Valtioneuvoston kanslia.
<https://tietokayttoon.fi/julkaisu?pubid=24402> . Hakupäivä 20.5.2020.

- 13 Korhonen Esko, Niemi Jussi. 2016. Harkittua omistajuutta toimitiloihin. Ohjeita kuntakonsernien tilaomaisuuden hallintaan. Kuntaliitto.
http://shop.kuntaliitto.fi/product_details.php?p=3207 . Hakupäivä 21.5.2020.
- 14 Kankaanpää 2025 ”Äly, taide ja hyvinvointi asuvat meillä” kaupunkistrategia. 2016. Kankaanpään kaupunki. <https://www.kankaanpaa.fi/wp-content/uploads/2019/02/Kaupunkistrategia.pdf> Hakupäivä 29.5.2020.
- 15 Saloniemi Pentti. 2015. Toimitilasuunnitelma Kankaanpään kaupunki 2015-2020. Tampereen ammattikorkeakoulu.
- 16 Mustaniemi Krista. 2020. Kuvia.Kiinteistöjen Salkutus 2020. Kankaanpään kaupunki Tilapalvelut.
- 17 Kankaanpään kaupunki ja Eriksson Arkkitehdit oy. 2015. Keskustan osayleiskaava 2015. Kankaanpään kaupunki https://www.kankaanpaa.fi/wp-content/uploads/2019/02/214_OYK_008_selostusteksti_20022017.pdf Hakupäivä 22.7.2020.
- 18 Kivilaakso Aura. 2010. Rakennusperintö suojelun kohteena. Suomen rakennustaiteen museo. <https://www.mfa.fi/wp-content/uploads/2019/12/Rakennussuojelu.pdf> Hakupäivä 22.7.2020.
- 19 Kaupunkisuunnittelukeskus. 2019. Kaavoituskatsaus 2019 ja Kaavoitusohjelma 2020-2022. <https://www.kankaanpaa.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/kaavoituskatsaus/> Hakupäivä 23.7.2020.
- 20 Valokuvat. Krista Mustaniemi. 2020.

Kiinteistöjen salkutus 2020, Kankaanpään kaupunki Tilapalvelut



Kankaanpään kaupunki
Tilapalvelut

Kiinteistöjen salkutus
2020

Sisällys

1	Johdanto	3
1.1	Kankaanpään kaupunki, Tilapalvelut	3
1.2	Tavoitteet	3
1.3	Salkutuksen lähtökohdat	4
2	Nykyinen kiinteistökanta	5
2.1	Tilat ja niiden käyttö	5
2.1.1	Asuinrakennukset (01)	7
2.1.2	Liikerakennukset (03)	8
2.1.3	Toimistorakennukset (04)	8
2.1.4	Hoitoalan rakennukset (06)	9
2.1.5	Kokoontumisrakennukset (07)	9
2.1.6	Opetusrakennukset, koulut (08)	10
2.1.7	Opetusrakennukset, päiväkodit (08)	11
2.1.8	Varastorakennukset (12)	12
2.1.9	Pelastustoimen rakennukset (13)	12
2.1.10	Muut rakennukset (19)	12
2.2	Vuokratut ja tyhjätilat	13
2.3	Historiallisesti arvokkaat rakennukset	14
3	Salkutusmalli	16
3.1	Kehitettävät rakennukset	16
3.2	Säilytettävät rakennukset	16
3.3	Luovutettavat rakennukset	16
4	Kiinteistöjen salkutus	17
5	Yhteenveto	20

1 Johdanto

Tämän raportin tavoitteena on auttaa selvittämään ja linjaamaan, mitä kaupunki haluaa omistaa, miten omistustaan hoitaa resurssit huomioiden ja kuinka ja mihin tarkoituksiin sitä käyttää. Raportin tehtävä on olla strategisten päätösten tukena.

1.1 Kankaanpään kaupunki, Tilapalvelut

Kankaanpään kaupungin kiinteistöjen hallinnointi kuuluu Teknisen keskuksen Tilapalvelut -yksikölle. Tilapalveluiden tehtävänä on kaupungin omistamien toimitilakiinteistöjen ja -tilojen sekä ulkoa vuokrattujen tilojen isännöinti, ylläpito ja kunnossapito sekä vuokraaminen kaupungin palvelukeskuksille ja ulkopuolisille. Tilapalvelut eivät hallinnoi kaupungin vuokra-asuntoja eikä teollisuuskiinteistöjä. Tilapalvelutulosyksikköä johtaa tilapalvelupäällikkö, jonka alaisuudessa toimivat talonrakennusinsinööri ja kahdeksan kiinteistönhoitajaa. Vuosina 2015–2020 tilapalveluiden henkilöstöstä on vähennetty yksi erikoisammattimies ja yksi kiinteistönhoitaja. Lähivuosina ei ole tiedossa eläköitymisiä. Henkilöstön ammattitaidon ylläpitoon ja koulutukseen pyritään panostamaan jatkuvasti. Kiinteistönhoidon perustukinto on 50%:lla kiinteistönhoitajista, lähivuosien tavoite on 100 %.

Toiminnan tavoitteena on tuottaa kustannustehokkaasti kaupungin palvelukeskuksien toimintaan hyvin soveltuvia ja hyväkuntoisia tiloja. Lisäksi tilojen käyttöaste pyritään pitämään korkeana. Tilapalvelun hallinnoimia tiloja on yhteensä noin 75 300 m².

1.2 Tavoitteet

Kankaanpään kaupungille on tehty toimitilasuunnitelma vuonna 2015. Kankaanpään kaupungin kiinteistökanta on muuttunut oleellisesti toimitilasuunnitelman laadinnasta. Osasta kiinteistöjä on luovuttu, toimintoja on muuttunut ja peruskorjauksia on sekä valmistunut että käynnistynyt uusiin kohteisiin. Seuraavissa kappaleissa pyritään saamaan kokonaiskuva kaupungin kiinteistöistä ja tietoisuus niiden nykytilasta lyhyesti ja selkeästi. Tavoitteena on luoda kiinteistöjen kehittämiseksi informaatiopohja, jota apuna käyttäen voidaan pohtia kiinteistöjen tarpeellisuutta, muunneltavuutta ja käyttöä.

1.3 Salkutuksen lähtökohdat

Kiinteistönpidonperustana on, että kunta tuntee omat kiinteistönsä eli rakennuskannan määrän, arvon, kunnon ja käyttötarpeen pitkälle tulevaisuuteen. Parhaimmillaan salkutuksen avulla saavutetaan mittavia säästöjä, tehostetaan toimintaa, päästään kannattavaan kiinteistönpitoon ja vakautetaan kuntataloutta.

Strategisesta näkökulmasta on tarkoitus selvittää mitä halutaan omistaa tai mitä täytyy omistaa ja mihin tarkoituksiin omistuksia tulee käyttää. Toisaalta ehkä tärkeimmäksi näkökulmaksi on viime aikoina noussut kuntatalous, miten se saadaan vakautettua sekä investointien saaminen kestäväälle pohjalle. Kuitenkin ylläpitäjien (esimerkiksi tilapalvelut) tavoitteena on ylläpitää palvelurakennetta ja toimintaa vastaavat tilat. Tilojen tulee olla turvalliset, terveelliset ja viihtyisät. Tällöin ylläpito tulee tehdä suunnitelmallisesti, kannattavasti ja ennakoivasti.

2 Nykyinen kiinteistökanta

2.1 Tilat ja niiden käyttö

Tilapalvelun hallinnoimat tilat ovat pääosin kaupungin omassa käytössä. Kaupungin tiloja käyttävät myös monet järjestöt, seurat sekä yksityiset käyttäjät.

Tilapalvelulla on 37 kiinteistöä hallinnassaan, jotka sisältävät 55 eri rakennusta, yhteensä noin 75 300 m² ja 330 400 m³. Rakennuksia on useilta eri vuosikymmeniltä. 2010-luvun alusta kiinteistöjä on aloitettu peruskorjata järjestelmällisesti. Alla olevasta kaaviokuvasta näkyy rakennusten ikäjakauma. Kaaviossa on huomioitu, jos rakennus on peruskorjattu ja iän laskeminen aloitetaan uudestaan peruskorjausvuodesta.



Kuva 1. Rakennusten ikä neliöiden mukaan.



Kuva 2. Rakennusten ikä prosentuaalisesti.

Uusi rakennusluokitus on otettu käyttöön vuonna 2020. Tämän tavoitteena on kuvata sekä nykyistä rakennuskantaa että uudisrakentamista entistä paremmin ja vastata uusiin tietotarpeisiin. Luokitus perustuu käyttötarkoitukseen. Suurin muutos on edelliseen luokitukseen, että kirjaimet ovat muuttuneet numeroiksi. Rakennusluokituksen pääluokkia on 15 ja ne ovat seuraavat:

01 Asuinrakennukset

02 Vapaa-ajan rakennukset

03 Liikerakennukset

04 Toimistorakennukset

05 Liikenteen rakennukset

06 Hoitoalan rakennukset

07 Kokoonntumisrakennukset

08 Opetusrakennukset

09 Teollisuuden ja kaivannaistoiminnan rakennukset

10 Energiahuoltorakennukset

11 Yhdyskuntatekniikan rakennukset

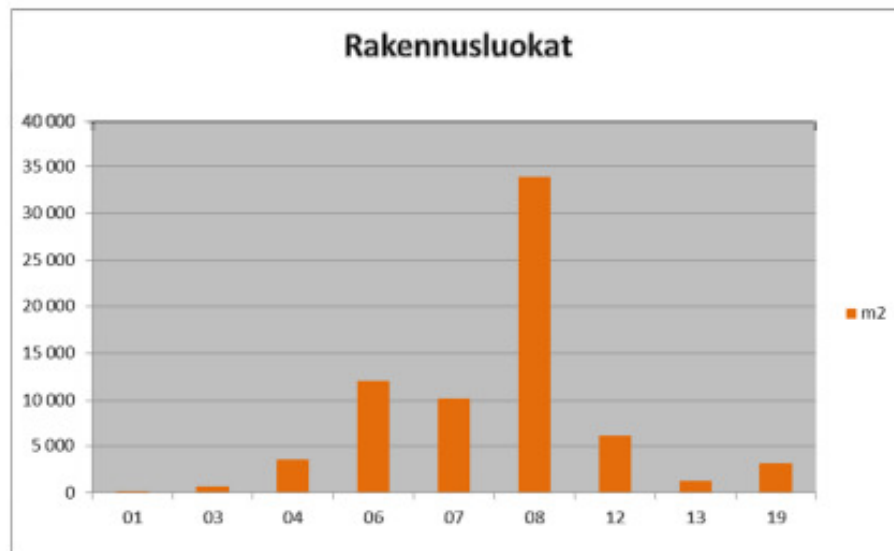
12 Varastorakennukset

13 Pelastustoimen rakennukset

14 Maatalousrakennukset

19 Muut Rakennukset

Tilapalveluilla ei ole kaikkien rakennusluokitusten rakennuksia hallinnassaan.



Kuva 3. Rakennusten käyttö rakennusluokittain.

2.1.1 Asuinrakennukset (01)

Tilapalvelut on viime vuosina luopunut rakennuksista, jotka ovat olleet asuinrakennuksena. Jäljellä on enää yksi, vanha asemarakennus, mikä on vuokrattuna yksityishenkilölle.

2.1.2 Liikerakennukset (03)

Kaupungin omistuksessa on yksi kulttuurihistoriallisestikin arvokas liikerakennus, Postelli. Tämä kiinteistö on rakennettu vuonna 1955, mutta peruskorjattu kahvilaksi vuonna 1998. Lisäksi kaupunki omistaa entisen linja-autoaseman. Kiinteistö toimii edelleen linja-autojen pysäkinä, mutta tiloihin on sijoitettuna useita eri toimintoja ja osa on tyhjillään. Sijainniltaan kiinteistöä voidaan pitää kaupungin "näyteikkunana", kuitenkin kiinteistön tulevaisuudesta ei ole tehty mitään päätöksiä.



Kuva 4. Linja-autoaseman rakennus vaatii tulevaisuudessa päätöksiä.

2.1.3 Toimistorakennukset (04)

Kankaanpään kaupungintalo on suurin Tilapalvelun hallinnoima toimistorakennus. Kohde on peruskorjausikäinen mutta tällä hetkellä se ei ole kaupungin investointiohjelmassa mukana. Eri kiinteistöissä sijaitsee toimistotiloja, mutta seuraavat kiinteistöt on luokiteltavissa toimistorakennuksiksi vuonna 2020:

- Kaupungintalo
- Pihatupa (kaupungintalon yhteydessä oleva pienempi rakennus)
- Wanha
- Torikulma (vuokratilat)

- Virastokeskus (osakeomistus)

Torikulman tiloissa päättyy vuokrasopimus vuoden 2020 lopussa.

2.1.4 Hoitoalan rakennukset (06)

Kankaanpään kaupunki ei tuota itse sosiaali- ja terveyspalvelujaan, vaan palvelut tuottavat useamman kunnan omistama Pohjois-Satakunnan peruspalvelukuntayhtymä (PoSa). Toiminnoista suurin osa on keskittynyt Kankaanpäähän ja seuraavat kiinteistöt ovat vuokrattuna toiminnan järjestämiseen:

- Pääterveysasema
- Hammashoitola
- Mäntykalliokoti (vuokratilat)

Vuonna 1986 valmistuneen pääterveysaseman laajennus ja peruskorjaus on alkanut vuonna 2019 ja tulee jatkumaan vielä ainakin vuoteen 2026. Vuonna 2020 hammashoitolan toiminto siirtyi pääterveysasemalle uusiin tiloihin ja nykyisen hammashoitolan tilat vapautuvat mahdollisesti väistötiloiksi muille toiminnoille. Mäntykalliokoti on vanhuspalveluiden asumispalveluidenyksikkö, kiinteistö on vuokrakiinteistö, jonka kaupunki on edelleen vuokrannut PoSalle. Mäntykalliokoti on valmistunut vuonna 2017.

2.1.5 Kokoontumisrakennukset (07)

Kankaanpää kaupunki on panostanut viime vuosina myös kokoontumisrakennuksiin. Kirjaston peruskorjaus ja laajennus on valmistunut vuonna 2017. Liikuntakeskuksen peruskorjauksen ensimmäinen vaihe ja toinen vaihe valmistui viime vuonna ja peruskorjaus jatkuu liikuntasalien puoleiselta osalta vuonna 2021. Lisäksi omassa toiminnassa on museokiinteistö. Kulttuurikiinteistöihin kuuluu seuraavat vuonna 2020:

- Liikuntakeskus
- Kirjasto (osana Koulukeskuksen kiinteistöä)
- Museo
- Kutomo

2.1.6 Opetusrakennukset, koulut (08)

Kankaanpään kaupungin kouluverkkoa on 2000-luvulla supistettu neljällä kyläkoululla. Suurimpana perusteena palvelun supistamiselle on ollut lapsimäärien jyrkkä väheneminen ja kiinteistöjen kunto. Koulujen osalta kiinteistöjen hallinnan ja hoidon kannalta pitkäjähtäimisuunnitelma eli PTS-ohjelman teko on haastavinta, sillä lapsimäärät vähenevät koko ajan ja kuitenkin kaikki lapset eivät vielä tällä hetkellä mahdu keskustan alueen kouluihin. Koulukiinteistöihin kuuluu lisäksi Sotkan kiinteistö, jossa toimii aamu - ja iltapäivätoiminta.

Vuonna 2020 elokuussa oli seuraavat tilat käytössä:

- Keskustan koulu
- Kangasmetsän koulu
- Pohjanlinnan koulu
- Venesjärven koulu
- Kynnärjärven koulu
- Vihteljärven koulu
- Yhteislyseo
- Taidekoulu
- Sotka
- Niinisalon koulu (vuokratilat)
- Rantala
- Keltainen talo



Kuva 5. Keskustan koulun peruskorjaus ja laajennus on valmistunut vuonna 2017.

Kankaanpäässä on erittäin hyvä tilanne koulujen suhteen, sillä lähes kaikki keskustan koulut ovat peruskorjattuja 2010-luvulla. Yhteislyseon koulu on peruskorjattu jo 1990-luvulla ja Kynnärjärven ja Venesjärven koulut ovat peruskorjaamatta. Niinisalon koulu-rakennus on pois käytöstä ja toiminta siirretty vuokra-tiloihin. Taidekoulu on vuokrattuna Satakunnan ammattikorkeakoululle ja se on valmistunut vuonna 1995.

Lisäksi opetusrakennuksiin luokitellaan vapaan sivistystyön rakennukset, näitä Kankaanpäässä ovat muun muassa rakennus Rantala ja Keltainen talo.

2.1.7 Opetusrakennukset, päiväkodit (08)

Varhaiskasvatuksen tilat ovat mullistuneet viime vuosina nopealla tahdilla. Tiloihin vaikuttavina tekijöinä on ollut muun muassa ryhmäkokojen muutos, ryhmäperhepäiväkodeista luopuminen ja toimintojen keskittäminen toimiviin rakennuksiin.

Vuonna 2020 elokuussa oli seuraavat tilat käytössä:

- Päiväkoti Petäjäinen, osa 1 ja 2 (vuokrattu kaupunkikonsernilta)
- Päiväkoti Impivaara

- Venesjärven päiväkot
- Luoman päiväkot (osakeomistus)
- Torikadun päiväkot
- Jalavan päiväkot
- Yhteislyseon päiväkot

Kaikki edellä mainitut tilat ovat Kankaanpään kaupungin omassa omistuksessa, paitsi Luoman päiväkot toimii omassa osakkeessa ulkopuolisen hallinnoimassa taloyhtiössä ja Petäjaisen päiväkot, joka on vuokrattu kaupungin omalta konserniyhtiöltä. Meneillään olevassa palveluverkkoselvityksessä pohditaan parhaillaan päiväkotien toiminnan tulevaisuutta. Jalavan ja Torikadun päiväkodit ovat ainoat, jotka toimivat entisissä oma-kotitaloissa, muut päiväkodit niiden toimintaan rakennetuissa tai uudistetuissa tiloissa.

2.1.8 Varastorakennukset (12)

Tilapalveluiden hallinnoimana on kaupungin oman toiminnan varasto (sekä sisä - että ulko-varasto). Lisäksi varastotilaa on vuokrattuna ulkopuolisille toimijoille.

2.1.9 Pelastustoimen rakennukset (13)

Kankaanpäässä pelastustoimen käyttöön on rakennettu vuonna 1999 paloasema ja öljyntorjuntavarasto.

2.1.10 Muut rakennukset (19)

Muut rakennukset sisältävät rakennuksia, joita ei ole määritelty muissa rakennusluokissa. Kaupungin omistuksessa olevia muita rakennuksia ovat saunarakennukset, koulun yhteydessä oleva talousrakennus ja kiinteistöt, joissa on luovuttu niiden toiminnasta (Niinisalon koulu ja asuntola).

2.2 Vuokratut ja tyhjät tilat

Kankaanpään kaupungin omistamat ja Tilapalvelun hallinnoimat tilat on vuokrattu sisäisellä vuokralla silloin, kun vuokraaja on kaupungin toimielin, esimerkiksi sivistyskeskus vuokrannut koulut ja päiväkodit.

Ulkoinen vuokraus jaetaan ulosvuokraukseen ja ulkopuolelta vuokraukseen. Kaupunki vuokraa kiinteistöjään ulkopuolisille käyttäjille mahdollisuuksien mukaan. Suurin ulkopuolinen vuokralainen on Pohjois-Satakunnan peruspalvelukuntayhtymä (PoSa). Yksi rakennuksista on vielä vuokrattuna asuinrakennukseksi yksityiselle. Lisäksi eri hallintokunnat vuokraavat itse omia tilojaan ulkopuolisille, esimerkiksi koulujen liikuntasaleja.

Tiloja ilman käyttötarkoitusta eli tyhjiillään olemista pyritään välttämään viimeiseen asti. Valitettavasti täitä ei täysin pystytä välttämään. Muita tyhjiillään olevia kiinteistöjä ovat Niinisalon koulurakennus ja asuntola sekä osia muista rakennuksista, esimerkiksi kaupungin varastolla ja ict-centerillä.

Osa Tilapalvelun hallinnoimista tiloista näkyy kahdessa eri ryhmässä. Esimerkiksi Mäntykalliokoti on vuokrattu Kankaanpään kaupungille ja Kankaanpään kaupunki on sen edelleen vuokrannut PoSalle.



Kuva 6. Tilapalveluiden vuokraamien tilojen ja tyhjien tilojen neliömäärät.



Kuva 7. Vuokratut ja tyhjät tilat prosentuaalisesti.

2.3 Historiallisesti arvokkaat rakennukset

Rakennusten suojelun yhtenä päämääränä on eri rakennustyyppien esimerkkien säilyttäminen, halutaan siis säilyttää kaikkia ajallisia kerroksia ympärillämme eikä pelkästään harvinaisia rakennuksia. Suurin osa suojelupäätöksistä tehdään kaupunkien oman kaavoituksen avulla museoviraston tiiviissä vuorovaikutussuhteessa. Yleis- ja asemakaavoissa määritellään pääosa suojelupäätöksistä.

Suojellut rakennukset ovat jaoteltuna valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaihin rakennuksiin. Kankaanpää kaupunki ei omista yhtään valtakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltua rakennusta.

Maakunnallisesti arvokkaita rakennuksia ovat:

- Liikuntakeskus
- Kaupungintalo
- Asema
- Virastokeskus

- Keskustan koulu
- Postelli
- Wanha

Paikallisesti osayleiskaavassa arvokkaiksi määritellyt rakennukset ovat:

- Taidekoulu
- Kutomo
- Asuntola
- Keltainen talo
- Jalavanpäiväkoti
- Venesjärven koulun talousrakennus

Rakennusten säilymisen yksi tärkeimmistä edellytyksistä on kunnossapito ja käytössä toimiminen. Edellä oleva tarkoittaa, että rakennusten on mukauduttava ajassa ja käyttäjäkunnassa tapahtuviin muutoksiin.

3 Salkutusmalli

Kiinteistöt on jaettu kolmeen eri salkkuun: kehitettävät rakennukset, säilytettävät rakennukset ja luovutettavat rakennukset.

3.1 Kehitettävät rakennukset

Kehitettävät rakennukset koostuvat säilytettävistä ja kehitettävistä rakennuksista. Tämä tarkoittaa, että rakennukset pidetään lähes uuden veroisena ja niitä kehitetään rakennuksen ajankohdan vaatimusten mukaiseksi. Rakennuksiin tehdään perusparannuksia tai niitä voidaan laajentaa sekä parantaa rakennusten energiatehokkuutta.

3.2 Säilytettävät rakennukset

Säilytettävät rakennukset hoidetaan hyvin ja niihin tehdään normaaleja kulumien osien uusimisia. Kunnossapitokorjauksilla pyritään säilyttämään rakennuksen olemassa oleva laatutaso. Jostain syystä säilytettävien rakennusten tulevaisuus on epävarma ja sen vuoksi näihin pyritään välttämään suuria investointeja. Rakennukset voivat jatkaa säilytettävien rakennusten-salkussa useita vuosiakin tai muuttaa jatkossa kehitettävien rakennusten-salkkuun tai luovutettavien rakennusten-salkkuun.

3.3 Luovutettavat rakennukset

Luovutettavat rakennukset ovat omistajalleen rasitekiinteistöjä. Niistä pyritään pääsemään eroon, joko myymällä tai purkamalla rakennus. Kuitenkin näitä rakennuksia voidaan vielä käyttää toissijaisessa käytössä, kunnes päätös myymisestä tai purkamisesta on tehty. Toissijainen käyttö tarkoittaa esimerkiksi rakennuksen käyttämistä varastona tai toimimista väliaikaisena säilytystilana.

4 Kiinteistöjen salkutus

Salkutuksessa ei ole huomioitu vuokrattuja kohteita eikä omistusosakkeita taloyhtiöistä. Alla oleva taulukko on tehty rakennusten käyttöön ja tekniseen kuntoon perustuen. Salkkujako ei saa olla koskaan lopullinen, vaan sitä voidaan päivittää esimerkiksi muun muassa palveluverkkosuunnitelmien yhteydessä tai ajoittain talousarvioprosessin yhteydessä. Kiinteistönpidonperustana on, että kunta tuntee omat kiinteistönsä eli rakennuskannan määrän, arvon, kunnon ja käyttötarpeen pitkälle tulevaisuuteen. Kuntaliiton ohjeistuksessa muistutetaan, että parhaimmillaan salkutuksen avulla saavutetaan mittavia säästöjä, tehostetaan toimintaa, päästään kannattavaan kiinteistönpitoon ja vakautetaan kuntataloutta. Kiinteistöjen salkkujako on esitetty taulukossa 1.

Kehitettäviin rakennuksiin on osoitettu kiinteistöt, jossa on pääasiassa kaupunkimme ydintoimintaa. Lisäksi siellä on kaksi kiinteistöä, jotka edustavat aikansa rakennuskantaa ja ovat näkyvällä paikalla kaupunki kuvassamme.

Säilytettävissä rakennuksissa on kyläkoulut ja kaksi päiväkotia. Nämä rakennukset ovat selkeästi haasteellisia tulevaisuuden kannalta, toisaalta jossain vaiheessa nämä rakennukset siirtyvät luultavasti kehitettäviin tai luovutettaviin rakennuksiin. Muut kiinteistöt tässä osiossa ovat kuntonsa puolesta peruskorjauksikäisiä tai niiden tulevaisuus on muuten epäselvä.

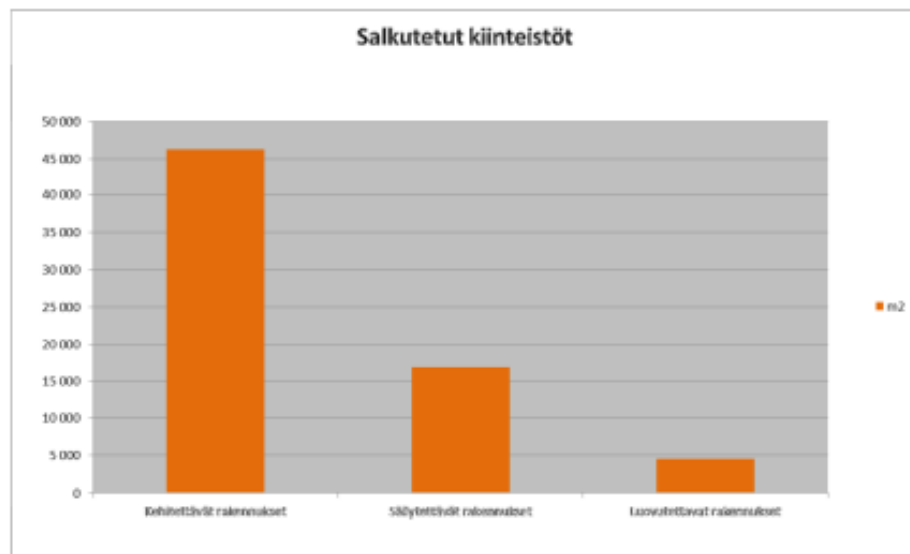
Luovutettavissa rakennuksissa on kiinteistöt, joihin Tilapalveluiden näkemyksen mukaan ei tule enää tehdä investointeja. Lisäksi esimerkiksi asemarakennus on jo useita vuosia ollut suoraan vuokralla yksityiselle.

KEHITETTÄVÄT RAKENNUKSET	SÄILYTETTÄVÄT RAKENNUKSET	LUOVUTETTAVAT RAKENNUKSET
Keskustan koulu	Venesjärven koulu	Niinisalon koulu
Venesjärven päiväkoti	Venesjärven koulun talousrakennus	Rantala
Kankaanpään yhteislyseo	Vihteljärven koulu	TVL
Koulukeskus	Kynnärjärven koulu	Asema
Pääterveysasema, laajennus	Tekninen keskus, varasto	Asema, sauna
Pääterveysasema, ambulanssi	Päiväkoti Jalava	Sotka (Tähtitomi)
Taidekoulu	Torikadun päiväkoti	Kutomo
Paloasema	Museokiinteistö	
Paloaseman öljyntorjuntavarasto	Teknisen keskuksen ulkovarastot	
Päiväkoti Impivaara	ICT-Center	
Keltainen talo	Solmu	
Päiväkoti Petäjäinen	Linja-autoasema	
Liikuntakeskus	Asuntola	
Kaupungintalo, päärakennus	Hammastoitola	
Pihatupa	Wanha	
Postelli		

Kuva 8. Rakennusten salkkujako.

Huomioitavia asioita salkkujaossa:

- Kulttuurikorttelin rakennuksiin eli Jämintiellä sijaitseviin kiinteistöihin (hammashoitola, kutomo, asuntola, wanha, torikadun päiväkoti ja keltainen talo) vaikuttaa merkittävästä alueen kokonaissuunnitelma (työ tällä hetkellä keskeytettynä).
- TVL, Sotka ja Rantala ovat kiinteistöjä, joista nykyiset toimintojen loppumisen/ siirtymisen jälkeen, voidaan luopua rasitekiinteistöinä (aikaa voi mennä vielä vuosia).
- Linja-autoaseman kiinteistöä voidaan kutsua yhdeksi kaupunkimme "näyteikkunaksi", kiinteistö on erittäin keskeisellä paikalla mutta melko huonossa kunnossa ja mikä olisi käytön tulevaisuus?



Kuva 9. Rakennusten neliömäärät salkutettuna.

5 Yhteenveto

Kaupungissamme on laaja rakennuskanta, mikä on rakennettu pääosin 60- ja 70-luvuilla. Rakennuskanta sisältää myös historiallisesti arvokkaita ja kuuluisien arkkitehtien suunnittelemia rakennuksia. Kiinteistöomaisuuteen liittyen joudutaan usein tekemään strategisesti vaikeita tai epämukavia päätöksiä. Rakennuskantaa on kuitenkin sopeutettava palvelutarvetta vastaavaksi ja palvelutarve olla tiedossa pitkälle tulevaisuuteen. Kun katsomme tulevaisuuteen, kiinteistöjen osalta emme voi ajatella pelkästään viiden tai kymmenen vuoden päähän, vaan vähintään 20 vuoden päähän.

Kaupungin rakennuskannassa on rakennuksia, joiden tulevaisuudesta emme tiedä, mitä niillä tehdään tai tarvitaanko niitä. Vaihtoehtoina voisi olla tulevaisuudeltaan epäselvien rakennusten osalta luopuminen myymällä tai purkamalla. Rakennusomaisuuteen liittyvät päätökset vaativat rohkeutta.

Rakennuksiin säännöllisesti tehtävät korjaus- ja kunnossapitotoimenpiteet on ainoa keino saavuttaa rakennukselle suunniteltu elinkaari ja ennen kaikkea sen käyttöikä. Valitettavasti kaikkiin kiinteistöihin ei ole ollut varaa tehdä korjaustoimenpiteitä oikea-ajaisesti. Toisaalta on ymmärrettävää, että kiinteistöistä, joiden tulevaisuudesta ei tiedetä mitä niillä tehdään, niin näihin ei myöskään suunnitella merkittäviä korjaustoimenpiteitä.

Osa rakennuksista on rasite, joilla ei ole käytännössä mitään arvoa ja silti vuosittaiset käyttömenot ovat merkittävät. Lisäksi kaupungille on melko tuore esimerkki siitä mikä on kiinteistöjen arvo (entinen Lohikon vanhainkoti). Myös kiinteistöjen purku antaa uuden mahdollisuuden alueen kehittämiseksi. Olivatpa päätökset mitä tahansa, niitä pitää tehdä.

Tämän raportin tavoitteena on auttaa päätöksentekoa ja tuomaan esille Tilapalveluiden näkemyksiä. Lisäksi tavoitteena on, että pystymme tätä raporttia jatkossa päivittämään vuosittain tai aina tarpeen vaatiessa, jolloin kiinteistöihin liittyen käytäisiin vuosittainen depaatti ja katsottaisiin kiinteistöjen kokonaistilanne.