

Kommunalt fastighetsägande i förändring

Ronny Haglund



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING.....	1
1.1	Bakgrund.....	1
1.2	Syfte.....	3
1.3	Avgränsning.....	4
1.4	Min tes.....	6
1.5	Fackterminologi och centrala begrepp.....	7
1.6	Disposition.....	8
2	TEORIBILDNING.....	10
2.1	Fastighetsägande förr och nu.....	10
2.2	Fastighetsförvaltningens olika synvinklar.....	11
2.3	Strategi – att välja vad som inte görs.....	13
2.4	Incitament att effektivera fastighetsförvaltningen.....	14
2.5	Kommunens strategiska generalplan och kommunstrategin.....	15
2.6	Andra kommuners fastighetsstrategier.....	19
2.7	Fastighetskategorier och verksamheternas behov visar vägen för underhållet.....	21
2.8	Sammanfattning och diskussion.....	24
3	METOD.....	26
3.1	Argument för metodval.....	26
3.2	Kritik och försvar av metodval.....	27
4	FALLSTUDIEN.....	28
5	RESULTAT.....	34
5.1	Kategorisering av fastighetsmassan.....	34
5.2	Formulering av fastighetsstrategi.....	36
6	SAMMANFATTNING.....	38
6.1	Slutsatser och fallgropar.....	38
6.2	Vidare forskning.....	39
	Källförteckning.....	40
	Bilagor.....	43

EXAMENSARBETE

Författare: Ronny Haglund
Utbildningsprogram och ort: Teknologibaserat ledarskap, Vasa
Handledare: Roger Nylund
Titel: Kommunalt fastighetsägande i förändring

Datum 03.06.2022

Sidor 43

Abstrakt

Examensarbetet är en utveckling och precisering av förvaltningen av kommunens befintliga ägda fastighetsmassa. Målsättningen är att hitta nya infallsvinklar och handlingsätt för fastighetsförvaltningen samt det interna samarbetet med verksamheterna och sammanställa denna information i en fastighetsstrategi. Uppdragsgivaren är Korsholms kommun i Österbotten, Finland.

Den teoretiska delen består av studier av olika synvinklar på fastighetsförvaltning, fastighetsägande, kategorisering av fastigheter, incitament att effektivisera verksamheten och strategi som begrepp. Här redogörs även för kommunstrategin som ska ligga till grund för all verksamhet inom kommunen samt den strategiska generalplanen som visar hur olika geografiska områden inom kommunen planeras och förväntas utvecklas. En analys av flertalet andra kommuners förverkligade fastighetsstrategier ingår även som referens.

I den empiriska delen karterades och analyserades kommunens hela fastighetsmassa i en fallstudie för att få en klar bild av enskilda fastigheters underhållsbehov och skick. Fallstudien innehöll även intervjuer med några för ämnet nyckelpersoner inom kommunen. En kategorisering i fem huvudgrupper via en fyrfältsanalys på basen av det tekniska skicket och verksamheternas utrymmesbehov i det område som fastigheten befinner sig. Med stöd av befintliga strategier och uttalade önskemål på utveckling av fastighetsförvaltningen utarbetades en fastighetsstrategi för Korsholms kommun som är fallstudiens resultat. Fastighetsstrategin ska ligga som grund för den fortsatta utvecklingen av fastighetsunderhållet och politiska beslut om investeringar.

MASTER'S THESIS

Author: Ronny Haglund
Degree Programme and location: Technology Based Management, Vaasa, Finland
Supervisor: Roger Nylund
Title: A Change In Municipal Property Management

Date 03.06.2022

Pages 43

Abstract

The Master's thesis is a development and definition of management of the existing municipal owned real estate. The goal is to find new angles of approach and lines of action for property management as well as the co-operation with the municipal service providers and compile this information in a property strategy document. The client is the municipality of Korsholm, located in Ostrobothnia, Finland.

The theoretical part consists of studies of different approaches to real estate management, building ownership, categorisation of buildings, incentives to make the service more efficient and strategy as a concept. This part also describes the municipal strategy of Korsholm which is to be used as a reference for all services provided by the municipality and the strategic general land use plan which dictates how different geographical areas should and are expected to evolve over time. An analysis of several other municipalities property strategies are also used as reference.

In the empirical part the entire property portfolio is examined and analysed as a case study in order to get a clear picture of each and every separate buildings need of repair and condition. The case study also consists of interviews with key municipal figures on these subjects. A categorisation of buildings into five main groups is done with the help of a four field analysis based on the buildings condition and the service provider's space requirements in that particular area. With reference to existing strategies and expressed wishes on development of the property management, a property strategy for the municipality of Korsholm is the result of the case study. The property strategy will serve as reference for the continued development of property maintenance programmes and political decision making regarding investments.

Language: Swedish

Key words: property, strategy, categorisation

1 INLEDNING

I detta kapitel presenteras inledningen till mitt lärdomsprov samt varför jag valde att behandla just detta ämne.

Detta lärdomsprov är den avslutande delen på mina högre YH studier som påbörjades 2008 när jag jobbade inom den tillverkade metallindustrin, men efter en karriärvändning 2010 har jag arbetat med fastighetsförvaltning i olika positioner – på privata marknaden och sedan 2020 inom den kommunala sektorn.

Med tanke på min utdragna utbildningstid har jag haft goda möjligheter att tillämpa de nya kunskaper jag samlat på mig som, via praktiskt utövande och det analytiska tankesättet som en utbildning av denna typ skapar och förutsätter, givit mig insikter i den sociala aspekten av ledarskap. Detta lärdomsprov ska ge mig möjlighet att belysa en relevant frågeställning som finns inom den kommunala sektorn och ge mig själv verktyg att både utvecklas och växa som ledare av Korsholms kommuns fastighetsförvaltning.

I det här lärdomsprovet gör jag en analys av Korsholms kommuns fastighetsmassa, går igenom olika förhållningssätt till fastighetsägande och belyser följderna av dessa. Konsekvenserna av kommunalt ägda fastigheter med låg användningsgrad är att skattemedel som går åt till drift och underhåll stjäls från andra kanske mera viktiga kommunala funktioner. Många kommuner lockas av privata aktörer som har ett mera företagsmässigt synsätt gällande fastighetsinnehav och erbjuder lösningar på alla problem till en bråkdel av kostnaden om kommunen gör det själv. Frågan är om det rätt väg att gå för Korsholm?

1.1 Bakgrund

Dagens Korsholms kommun bildades 1.1.1973 genom en fusion av ursprungskommunerna Korsholm, Kvevlax, Replot, Björköby och Solf. Invånarantalet var då ca 14.900 personer. Samtidigt blev Sundom by, som tidigare varit en del av Solf kommun, en del av Vasa stad. I siffror talar vi om en kommun med en storlek på totalt 3.179 km², varav 849 km² är land, med en diameter på dryga 50 km. Invånarantalet är idag ca 19.500 personer och beräknas år 2040 vara 25.000 personer.



Bild 1: Tätorter och byar i Korsholms kommun

Ursprungskommunerna hade före fusionen egna förvaltningsorgan med egen prioritet på fastighetsförvaltning och –utveckling som via ett fusionsavtal på något vis skulle harmoniseras. Att hänvisa till 1971-års fusionsavtalets formuleringar och ”dra hemåt” förekommer inom politiken till viss grad ännu idag. Som en motvikt till det byapatriotiska kan nämnas de förlängda avstånd personer idag är beredda att färdas för fritid, service och arbete har förändrat åsikten att

alla former av service ska finnas i den egna kommundelen. Detta har gjort att en viss specialisering har uppstått av sig själv och samarbetet ökat som helhet.

Vissa delar av kommunen har genom årtionden, likt många andra kommuner med liknande befolkningsmängd och geografi, utvecklats mer än andra. Detta har lett till ett ökat behov av nyproduktion eller tillbyggnad av befintliga byggnader samtidigt som andra byggnader endera avyttrats eller har fått nya funktioner.

Ett stort antal av de kommunala fastigheterna har sitt egentliga ursprung från tiden före och kring 1973. Trenden i Korsholm har varit att bygga till enligt behov, inte att bygga nytt även om undantag finns. Fastigheternas egentliga ålder är därför svår att precisera och lapptäcket av konstruktioner och teknik gör underhållet svårplanerat. Korsholms kommun äger mer eller mindre alla fastigheter med kommunal verksamhet i, ett fåtal hyrs för eget bruk av privata aktörer och några enstaka byggnader hyrs ut åt externa eller saknar användning helt eller delvist. Bostäder för privatpersoner tillhandahålls av kommunens dotterbolag Fastighets Ab Korsholms Bostäder.

1.2 Syfte

Syftet med detta lärdomsprov är att klarlägga den behövliga riktningen för Korsholms kommuns fastighetsägande och -förvaltning. Lärdomsprovets produkt – en fastighetsstrategi – ska ge beslutsfattare och tjänstemän grundade fakta som underlag för att framföra och vidhålla riktningen i vardagen på både kort- och långsikt.

Kommunens högsta beslutande organ fullmäktige bestående av 47 personer med varierande bakgrund som väljs för 4 år åt gången. Processer som sträcker sig över flera valperioder kanske inte har beaktat t.ex. vad man ska göra av den gamla byaskolan i samband med att man bygger en ny annanstans. Gamla överenskommelser ställer ibland till det när man planerar framtiden, diskussionerna tar då avstamp i det förflutna istället för det nuvarande. Intressekonflikter och politik gör det långsiktiga arbetet utmanande, karikatyren av en kommunalt anställd som likgiltig och långsam kanske har sitt ursprung i detta.

Politikerna ålägger tjänstemännen att verkställa beslut. Det finns ett uttalat önskemål om effektivisering av fastighetsförvaltningen så att skattemedlen kanaliseras till rätt plats inom hela

kommunen varje år. Outnyttjade skattemedel är lika förkastligt som att använda för mycket skattemedel, bägge drabbar skattebetalarna och andra sektorer lider med sparkrav som följd.

1.3 Avgränsning

Detta lärdomsprov avgränsas till riktningen för Korsholms kommuns fastighetsverk och kommunens befintliga fastighetsmassa med de specifika begränsningar och resurser som gäller för just Korsholms kommun. Det handlar alltså om en fallstudie där jag reder ut vad som kunde vara en rimlig första fastighetsstrategi. Fastighetsstrategin ska dock behandlas politiskt innan den godkänns, den processen behandlas inte i detta lärdomsprov. Om det finns element i resultatet eller teorin som är användbart i andra kommuner ses detta som ett plus.

Ett skämtsamt påstående är att kommuner likt företag har kvartalstänk för sin verksamhet, men ett kommunalt kvartal är 25 år, inte 3 månader. Stat och kommun har historiskt varit i en monopolställning där man erbjöd en produkt/tjänst som man ansåg var lämplig. Idag tar kunden mera eget initiativ och även kommunerna måste bli mera lyhörda och marknadsanpassade – kunden i fokus och på kundens villkor.

Åldersdemografien är en stor utmaning i Korsholm när den åldrande befolkningen enligt en befolkningsanalys utförd vid Åbo Akademi 2013 väntas växa samtidigt som de yngre flyttar bort och bildar familj annanstans, det blir med andra ord färre ska betala för fler. Fenomenet är särskilt markant bland finskspråkiga där uppemot hälften av en årskull flyttar ut.

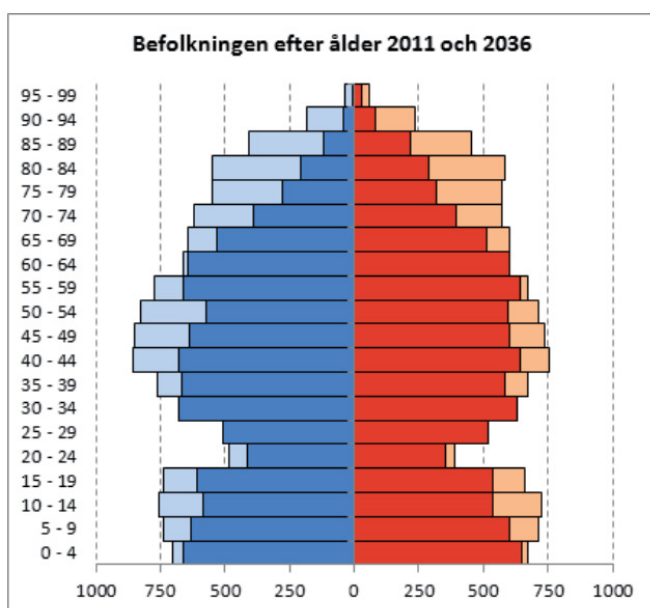


Bild 2. Befolkningsstrukturen i olika åldersgrupper fördelat på kön

”De olika sektorerna inom kommunen bör kontinuerligt uppdatera sin planering och sina respektive strategier på basen av utfall och nya bedömningar. Ur strategisk synvinkel måste kommunen reservera tillräckligt med utrymmen i de olika områdena så att service av olika slag kan byggas ut i takt med befolkningsutvecklingen.” (Korsholm 2040)

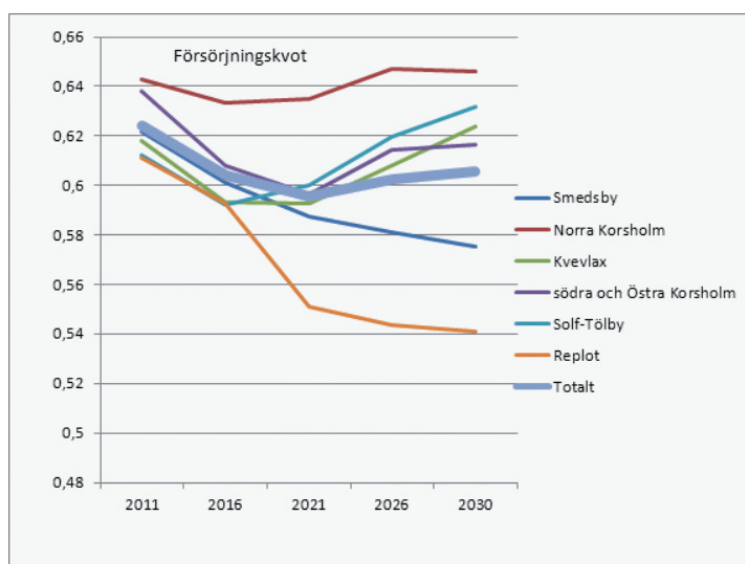


Bild 3. Andelen 15–64 åringar, den s.k. försörjningskvotens utveckling

Ur detta föds ett behov av att investera i fastigheterna på ett långsiktigt sätt och jämförelser med privata aktörer samt ständiga verksamhetsförbättringar blir en livsnödvändighet för kommuner som vill bevara och trygga välfärden.

Fallstudien ska ses som ett första steg på vägen mot att identifiera underhållsbehoven i fastigheterna samt hur man ska förhålla sig till de olika fastighetskategorierna.

1.4 Min tes

Korsholms kommun har ingen separat fastighetsstrategi. De senaste årtionden har för fastighetsverkets del jämförelsetalet drift-€/m² för hela fastighetsmassan räknats ut varje år som mätare på att nivån på fastighetsförvaltningen. Jämförelser med andra kommuners motsvarande tal har gjorts med jämna mellanrum. Man kan argumentera att en sjukhusbyggnad med sina hygien- och teknikkraV kräver större ekonomisk insats per kvadratmeter golvyta än t.ex. en industrihall med sina stora öppna ytor, men det har inte beaktats i behandlingen av jämförelsetalen.

Fastighetsverket har tagit flera steg mot en mer proaktiv fastighetsförvaltning de senaste åren, men avsaknaden av en strategi gör att blicken endast sträcker sig 1-3 år in i framtiden.

Jag ämnar via fallstudien visa att en fastighetsstrategi skulle ge kommunen de svar som behövs för att åstadkomma en effektiviserad styrning och planering av underhållet, vilka åtgärder som är de väsentligaste att börja med på vägen mot ett gemensamt uttalat mål och därmed minimera investeringsbehoven på långsikt och bidra till att hålla behovet av skatteöreshöjningar nere.

Via fallstudien och strategin för fastighetsägande i Korsholms kommuns geografiska och resursmässiga utgångsläge hoppas jag i förlängningen att fastighetsverkets personal anammar och implementerar nya arbetssätt, men dessa behandlas inte i detta lärdomsprov. Klargörandet av en uttalad plan för fastighetsägandet och den medföljande förändringen kommer att flytta fokus från ”brandsläckning” till strategiskt hållbar fastighetsförvaltning.

Självfallet bör riktningen ständigt ifrågasättas, speciellt de närmaste åren när Österbottens Valfärdsområde börjar ta form och Korsholms kommuns fastighetsmassa påverkas, men grundtankarna finns där i form av skriftlig dokumentation och referens inför framtida utveckling.

1.5 Fackterminologi och centrala begrepp

Brutto-yta (finska: *bruttoala brm2*) omfattar byggnadens totala yta ända ut till utsida yttervägg för samtliga våningsplan oberoende av användningsändamål. Återger det som byggts i praktiken.

Våningsyta (finska: *kerrosala kem2*) omfattar byggnadens totala yta som är ämnad för verksamhet. Tekniska utrymmen, förråd, trapphus samt mellan- och ytterväggar räknas inte in i våningsytan. Återger vad som söks bygglov för.

Återanskaffningsvärde (finska: *jälleenhankintaarvo JHA*) beskriver byggnadens sannolika mervärdesskattefria anläggningskostnader ifall det idag på samma plats skulle byggas en ny byggnad med motsvarande tekniska egenskaper och ny utrustning enligt dåtidens krav. Anges i tabellerna som 100 %.

Tekniskt nuvärde (finska: *tekninen nykyarvo TeknA*) beskriver byggnadens verkliga värde baserat på fysiska egenskaper när man från återanskaffningsvärdet dragit bort värdet av slitage som uppstått genom ålder och användning samt nedsatt användbarhet. Det tekniska nuvärdet påverkas positivt av i byggnaden gjorda investeringar samt andra nivåhöjande reparationer. Faktorer som inverkar positivt eller negativt på det tekniska nuvärdet och byggandens slitage är nivån på fastighetsskötseln och det förebyggande fastighetsunderhållet samt byggnadens nyttjandegrad. Anges i tabeller som 10-99 % beroende på livscykelkedje, se konditionsklass.

Konditionsklass (finska: *kuntoluokka KLa*) anger förhållandet mellan tekniska nuvärdet TeknA och återanskaffningsvärdet JHA. Alla byggnader oavsett skick har alltid ett värde, om inte annat så uppstår rivningskostnader för en byggnad i dess slutskede.

Reparationsskuld (finska: *korjausvelka KV*) uppstår när tekniska nuvärdet understiger 75 %, före det anses slitaget vara på en normal nivå som inte inverkar nämnvärt på användningen eller upplevelsen av utrymmet. Anges i tabeller som eurobelopp för att nå upp till konditionsklass 75 %.

Grundrenoveringsbehov (finska: *peruskorjaustarve Kp-tarve*) beskriver behovet av investeringar för att nå upp till konditionsklass 90 %, dvs. en större sanering där majoriteten av tekniken och

ytorna åtgärdas men i övrigt ökas inte ytorna eller görs ändringar på rumsindelningar. Anges i tabeller som eurobelopp.

Grundförbättringsbehov (finska: *perusparannustarve* *PP-tarve*) beskriver behovet av investeringar för att nå upp till konditionsklass 120 %, dvs. en helhetssanering där tekniken och ytorna åtgärdas samtidigt som rumsindelningar ses över eller tillbyggnader görs. Anges i tabeller som eurobelopp. Efter en grundförbättring blir det verkliga nya återanskaffningsvärdet mätaren för konditionsklass 100 %, inte 120 % som är en teoretisk referens till det gamla återanskaffningsvärdet.

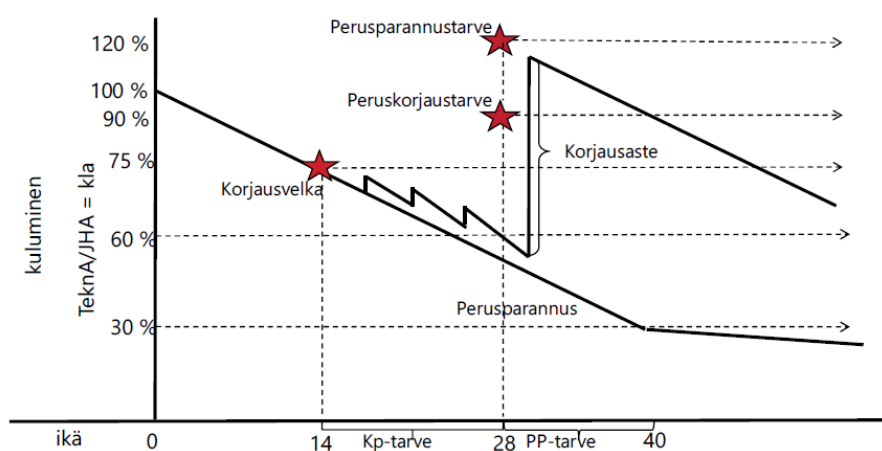


Bild 4: Visualisering av vissa delar av terminologin

1.6 Disposition

Mitt examensarbete är uppbyggt i 6 olika kapitel. Här beskrivs kort vad dessa kapitel innehåller enligt följande.

Kapitel 1 berättar om bakgrunden och frågeställningen för examensarbetet.

Kapitel 2 består av tidigare forskning och vissa riktlinjer inom Korsholms kommun som inte kan förbises i skapandet av fastighetsstrategin. Den tidigare forskningen handlar om utvecklande av strategi och olika former av fastighetsförvaltning.

Kapitel 3 utgör studiens metod del där jag presenterar hur en fallstudie genomförs. I kapitlet behandlas också kritik mot metodvalet i detta specifika fall.

I kapitel 4 redogörs för hur fallstudien genomfördes.

I kapitel 5 presenteras studiens slutresultat. I kapitlet framläggs även viss vägledning och tankar om implementering av resultat från fallstudien kombinerat med teoribildningen.

I kapitel 6 summeras examensarbetet och vägen för politisk behandling presenteras. Här ges även förslag till fortsatt forskning.

2 TEORIBILDNING

I detta kapitel går jag igenom relevant teoribildning med hänsyn till fallstudiens målsättning. I avsnitt 2.1 redogör jag för den allmänna synen på och förutsättningarna för det kommunala fastighetsägandet. I avsnitt 2.2 går jag igenom olika fastighetsförvaltningssätt ur ett ägarperspektiv. I avsnitt 2.3 behandlas begreppet strategi. I avsnitt 2.4 går jag in på incitament, motiveringar för att effektivera. I avsnitt 2.5 presenteras kommunstrategin och den strategiska generalplanen för Korsholms kommun. I avsnitt 2.6 presenteras typiska kategorier som används i fastighetsstrategier. I avsnitt 2.7 presenteras några andra kommuners fastighetsstrategier. I avsnitt 2.8 sammanfattar jag teorikapitlet.

2.1 Fastighetsägande förr och nu

Kommuner kan tilldelas uppgifter endast genom lag och största delen av de tjänster som kommunerna ordnar för sina invånare fastställs där. De lagstadgade uppgifterna berör fr.o.m. 1.1.2023 följande tjänster:

- utbildning och småbarnspedagogik
- kultur-, ungdoms-, biblioteks- och idrottstjänsterna
- stadsplanering och markanvändning
- vatten- och avfallshantering
- miljötjänster

I samband med social- och hälsovårdsreformen överförs social- och hälso-tjänster samt brand- och räddningsväsendet till olika välfärdsområden i Finland. Kommuner kan dock frivilligt åta sig uppgifter som hör till den kommunala självstyrelsen såsom ekonomi, sysselsättning och boende. (Finansministeriet, 2015)

För att bedriva verksamheterna behövs olika typer av fastigheter som är anpassade för verksamheternas behov. Att äga fastigheten har sedan länge varit kutymen i de flesta kommunerna, vilket vartefter fastigheterna slitits skapat ett behov av att kunna förutse investeringsbehoven. Fastighetsförvaltningens målsättning bör alltid vara att hålla utrymmen i trivsamt, säkert och användbart skick oberoende av kategori, men nivån på insatsen är naturligtvis lägre ifall fastighetens framtid har ett slutdatum. I sådana situationer är det klokt att utföra endast de mest

nödvändiga åtgärderna för att åstadkomma ett gott arbetsklimat för tiden som fastigheten ägs av kommunen. (Korhonen & Niemi, 2016)

På senare år har mycket fokus legat på att ägande av fastigheter inte ska vara ett självändamål för kommunerna. Varje fastighet bör ha en plan för möjliga användningsändamål under en angiven tid samt ett behov av dessa. Målsättningen i den kommunala ekonomin är att producera de tjänster som kommunen har till ett så fördelaktigt pris som möjligt med beaktande av hållbarhet och etik. (Korhonen et al, 2018)

Många kommuner har gått in för olika leasing- och hyresarrangemang gällande stora nyinvesteringar för att lösa en tillfällig ekonomisk nödsituation. Motiv som förs fram av de som erbjuder tjänsterna är ofta att riskerna och utgifterna med underhållet tillfaller tjänsteproducenten, medan kommunen i sin tur har en mer förutsägbar ekonomi i form av stabila utgifter för en lång tid framöver. Det handlar dock om att acceptera högre utgifter eller ge avkall på kvalitet för att komma till skott. Det i sin tur rimmar illa med att använda skattemedel på det mest effektiva sättet eftersom de högre avgifterna till tjänsteproducenten på långsikt kan bli mångfalt dyrare ifall behovet av sagda utrymmen kvarstår mer eller mindre oförändrade över en längre tid. En proaktiv fastighetsförvaltning är grunden till tjänsteleverantörernas möjlighet att göra affärer på detta, något som en upplyst kommunal organisation säkerligen klarar av med rätt engagemang och fokus. (Korhonen & Niemi, 2016)

2.2 Fastighetsförvaltningens olika synvinklar

Fastighetsförvaltning kan delas upp i olika områden utgående från vilken synvinkel fastigheten betraktas. Den internationella terminologin är mer utvecklad medan man i Finland ofta använder en term för allt. Detta kan leda till förvirring och konflikter mellan parter i samma bransch.

Beroende på vilken inriktning organisationen valt påförs olika krav och förväntningar på förvaltningen.

De mest förekommande termerna på engelska är Property, Asset och Facility Management.

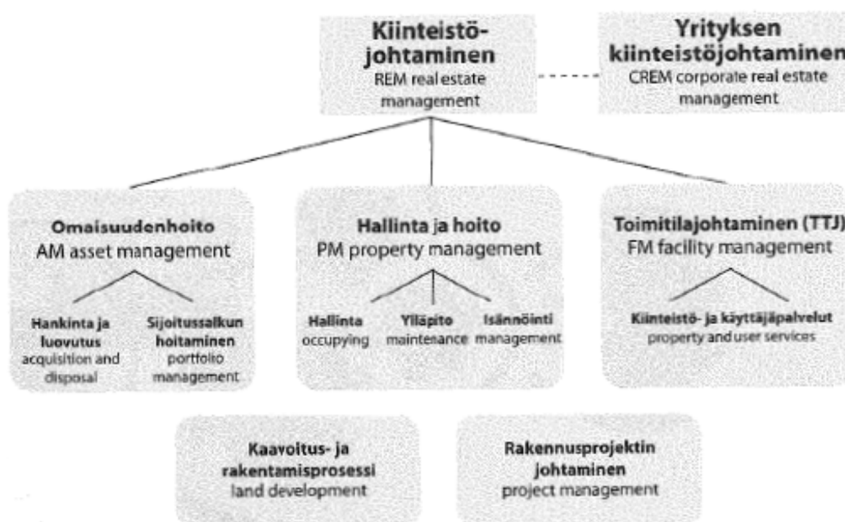


Bild 5. Huvudområden och -inriktningar när det gäller fastighetsförvaltning

Underhållsförvaltning (eng. Property Management) – ägande ur underhållets synvinkel

Underhållsförvaltning handlar i huvudsak om att leda det tekniska underhållet ur ett ekonomiskt helhetsperspektiv. Fokus ligger på varje enskild fastighets behov och funktion med målsättning att garantera en tekniskt sund fastighet för att maximera fastighetens användningsgrad. Underhållsförvaltning betraktas som en strikt operativ form av fastighetsförvaltning enligt bilden nedan. (Leväinen, 2013)

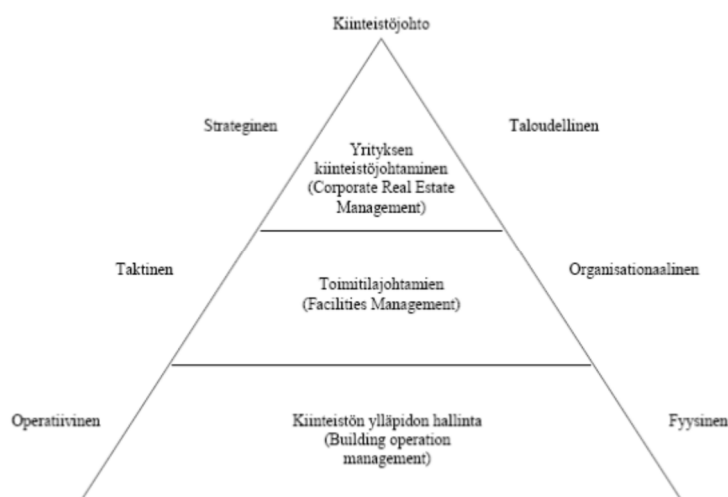


Bild 6. Nivåer och synsätt på olika former av fastighetsförvaltning

Egendomsförvaltning (eng. Asset Management) – ägande ur investerarens synvinkel

Vid egendomsförvaltning ser man på fastigheter som investerat kapital som ska ge avkastning till sin ägare. Andra termer som används är kapitalförvaltning eller förvaltning av tillgångar.

Egendomsförvaltning kan handla om att förvalta endera specifika fastighetsportföljer eller att säkerställa avkastning på ett allmänt plan. (Leväinen, 2013; KTI, 2015)

En central roll i egendomsförvaltningen är att syftet med ägandet är att generera ett mervärde, med andra ord säljs, köps och utvecklas fastigheter på regelbunden basis för att maximera avkastningen för ägaren. Egendomsförvaltning kan delas in i två områden: köp och sälj respektive portföljhantering enligt bild ovan. (Leväinen, 2013)

Lokalitetsförvaltning (eng. Facility Management) – ägande ur verksamhetens synvinkel

Lokalitetsförvaltningen fokuserar på verksamhetens förutsättningar att verka med början från planeringsstadiet ända fram till servicen kring verksamheten i vardagen, fastigheten ska tillgodose verksamhetens behov på bästa möjliga sätt. Begreppet lokalitetsförvaltning varierar i innehåll mellan länder och företag men i dess mest omfattande form innehåller det alla ledning och produktion av alla tjänster som kan tänkas behövas i en fastighet. Lokalitetsförvaltningen stöder och optimerar sitt utbud av tjänster i nära samarbete med verksamheten i fastigheten, ofta med fokus att hjälpa verksamheten nå sina uttalade målsättningar. Lokalitetsförvaltning är vanligtvis en taktisk och operativ form av fastighetsledning, men kan och ha en betydande inverkan på en strategisk nivå. (Leväinen, 2013; KTI, 2015)

De svenska begreppen ovan är mina fria översättningar från finska och engelska begrepp som används i litteratur, inget som jag hittat några officiella källor för. De svenska begreppen ska alltså ses endast som beskrivande och informativa för texten som återges under begreppen.

2.3 Strategi – att välja vad som inte görs

Vid uppgörande av en strategi bör utgångsläget vara att den ska svara mot organisationens kärnverksamhet och behov, inte så att strategin görs för strategins skull. Vision och strategi är verktyg med vilka man ska väcka tankar om synpunkter, policyer, beslut och åtgärder (Lindroos-Lohivesi, 2004).

Strategin styr verksamheten mot ett uttalat mål men kräver samtidigt kontinuerlig uppdatering eftersom visionen ändrar i takt med kundens behov. Organisationer kan ofta befinna sig i ett läge där den godkända strategin redan är föråldrad och man måste därför börja om från början. Man kan alltså konstatera att mervärdet med en strategi uppstår i det gemensamma arbetet med framtagandet av strategin, inte enbart ur den färdiga produkten. (Ala-Mutka, 2008)

I en kundfokuserad verksamhet som den kommunala fastighetsförvaltningen i allra högsta grad är, eller åtminstone borde vara, handlar mycket om att ta reda på och förstå kundens behov. För att lyckas med det måste man kontinuerligt sköta marknadsföring av tjänsteinnehållet och ha en nära kontakt till de övriga kommunala verksamheterna. De största utmaningarna uppstår när kunden inte kan redogöra för sina behov, när kunden ändrar åsikt eller när behoven ändrar utan kundens egen påverkan. (Vartiainen et al, 2003)

En av de stora utmaningarna vid implementering av nya förhållningssätt för sektoröverskridande beslutsfattande är att man inte kan styra dessa med en allmänt bindande verkan på grund av lagstiftningen. Av den orsaken är det viktigt att i strategin poängtera den gemensamma viljan, de långsiktiga effekterna samt färdplanen för arbetet. Genom modigt och fördomsfritt arbete kan man skapa framgångsstrategier som passar dagens utmanande värld. En välgjord strategi möjliggör både långsiktig utveckling såväl som möjlighet till att reagera snabbt och flexibelt vid behov. (Lindroos-Lohivesi, 2004).

2.4 Incitament att effektivera fastighetsförvaltningen

En central fråga när det gäller ägarskap av byggnader är förvaltnings- och investeringskostnaderna i relation till ägoperioden. Byggnadens ålder spelar en central roll, men även på vilket sätt man organiserat förvaltningen – är det med egen personal eller är den ordnad helt eller delvist via köptjänster? (Abatecola & Cafferata, 2014; Graham et al., 2014; Klingberg & Brown, 2006)

Forskning har visat att fastighetsförvaltning där andra faktorer än ekonomiska ges högt värde inte bör utlokaliseras eller ordnas via köptjänst. (Manning et al, 1997)

I de fall där fastighetsägaren har outsourcat förvaltningen kan det finnas avtal eller ekonomiska intressen för förvaltaren som är i konflikt med det som är det bästa för fastighetsägaren egentliga intressen och anseende i det stora hela (Palm, 2017).

I organisationer där ägandet och förvaltningen sköts in-house finns därmed inga naturliga incitament att effektivera eller utveckla ifall belöning eller konsekvens inte är en del av processen. Ett uttalat stöd och förtroende inom den egna organisationen kan motivera till viss grad, men blir vardag med tiden.

De kommunala kollektivavtalen AKTA och TS som gäller teknisk personal innehåller möjligheten till resultatbonus men är inget som tillämpas i större utsträckning idag, åtminstone inte i Korsholm. Ett starkt argument är att skattemedel inte ska användas till att belöna enskilda eller ens hela personalen utöver den fastslagna lönen med eventuella andra tillägg. Risken med resultatlön är stor att de personliga intressena börjar gå före det allmännyttiga, med syfte att maximera den egna ekonomiska vinningen.

2.5 Kommunens strategiska generalplan och kommunstrategin

Korsholms kommun godkände 2013 en strategisk generalplan för hela kommunen. Syftet med planen är att man ska styra riktningen för utvecklingen samtidigt som man ska kunna reagera på kommande situationer. Planen styr samhällsstrukturen och markanvändningen och därmed den framtida servicenivån på samtliga områden vilket de olika sektorerna använder för att utveckla eller avveckla verksamheterna. Generalplanen stöder sig på fem starka serviceområden: Smedsby, Kvevlax, Replot-Björkö, Solf och Helsingby.

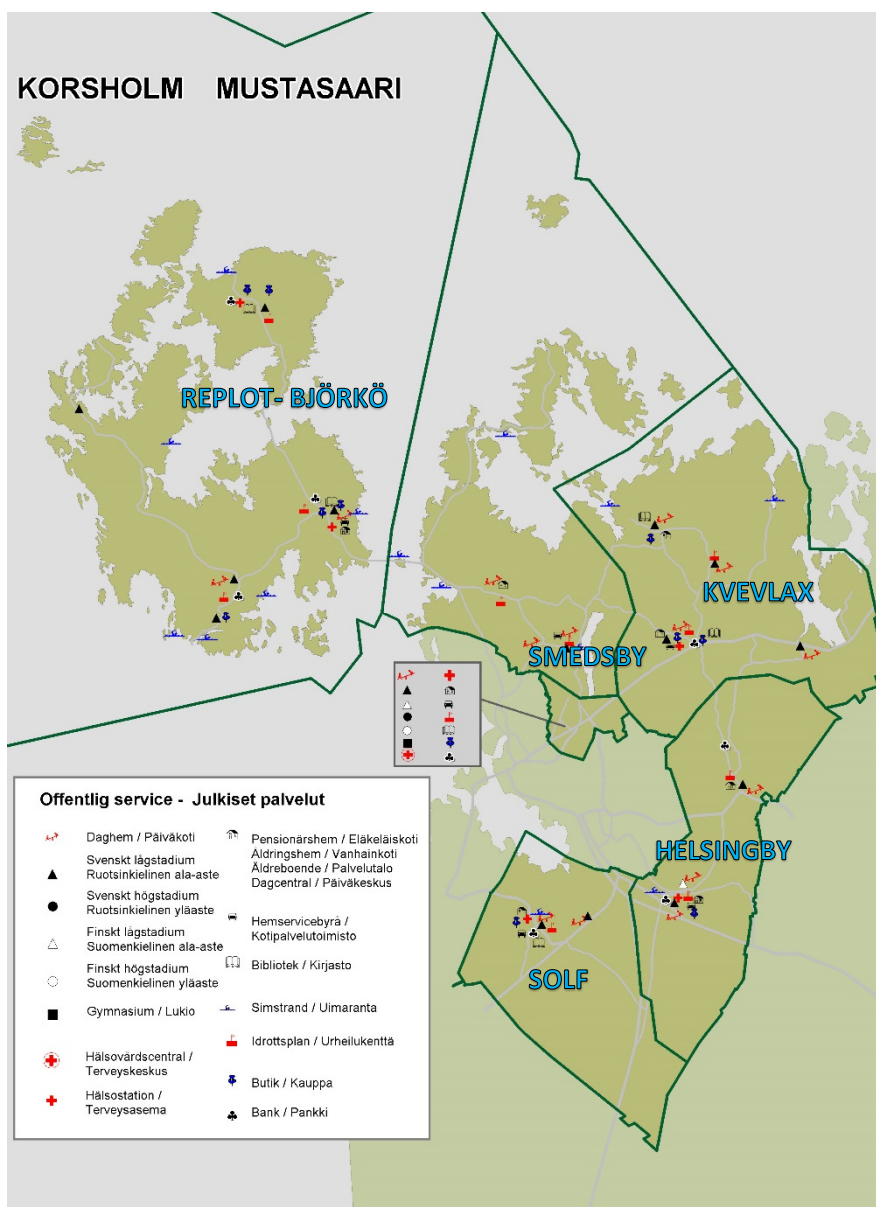


Bild 7: Placering av offentlig service i Korsholm

Den strategiska generalplanen beskriver kommunens vision om var markanvändningen kommer att placera sig fram till år 2040 och strategin för att genomföra den. Målet är att på generalplanen märka ut en samhällsstruktur som stöder hållbar utveckling och utnyttjar den nuvarande markanvändningen, vilket möjliggör en kontrollerad befolkningstillväxt i kommunen.

Kommunens visionsplan fram till 2040 går mer i detalj in på de enskilda områdens utveckling samt vilka strategiska beslut som bör tas för att trygga ett starkt Korsholm.

I samtal med kommunens planläggningschef Jonas Aspholm framkom att de fem starka serviceområdena inte utesluter att service utvecklas och upprätthålls på övriga områden ifall behoven finns. Detta är en villfarelse som en del politiker har och diskussionerna färgas stundom av detta. Var privatpersoner bosätter sig dikterar ganska långt var t.ex. daghem ska placeras även om kommunen via planläggning vill styra byggandet till vissa områden. Med detaljplanering strävar man efter täthet i byggandet och det påför även utökad ansvar på kommunen att ordna med bl.a. gat- och vägunderhåll, kommunalteknik och grönområdesskötsel samt åtgärder som gynnar kollektivtrafik. Ordalydelsen ”att ha tillgång till service” betyder inte att det i varje gårdsgrupp eller by måste finnas verksamheter av alla valörer. I praktiken uppfylls tillgången när det inom 3-5 kilometers radie finns kommunal service av något slag.

Enligt kommunallagen ska kommuner och städer ha en kommun-/stadsstrategi i vilken man betonar bland annat ordnandet av service till invånarna samt ägarpolitiken. Dessa faktorer styr hur fastighetsförvaltningen ordnas i relation till underhåll och investeringar. Korsholms kommunstrategi fram till 2030 slogs fast 2018 och dess titel är ”Växande och viljestark”. Några direkta fokusområden gällande fastighetsägande eller -förvaltning finns inte i kommunstrategin, dock kan man dra vissa slutsatser på basen av målen att aktivt satsa på utveckling av delområden för boende och företagande, vilket i sin tur ger behov av kommunal service vars verksamhet ska inhysas i fastigheter – egna eller andras.

I strategin betonas att Korsholm ”arbetar för att introducera moderna och flexibla servicelösningar” vilket förutsätter både proaktivitet och reaktivitet gällande fastighetsförvaltningen med start redan i planeringsskedet.

I samtal med kommundirektör Rurik Ahlberg och utvecklingsdirektör Mikael Alaviitala framkom att kommunstrategin är ett barn av sin tid och präglades delvist av fusionsdiskussionerna med Vasa. Beställningen från fullmäktige var att strategin skulle vara en kort och allmänt formulerad text. De arbetsversioner av kommunstrategin som förekom hade andra formuleringar som uppmanade till en mer experimentell approach, en kausalitet i mycket önskades och mod att utmana sina övertygelser hölls fram. Den politiska behandlingen innebar dock finslipningar för att passa allas smak vilket urvattnade budskapet i vissa detaljer. Ordalydelsen ”nära till allt” ska tillgodoses med att delar av servicen är digital i så stor utsträckning som möjligt, inte att det finns en byggnad med verksamhet av varje valör i alla byar. Andemeningen i hela strategin är att kommunen ska skapa förutsättningar för verksamheterna, men själva verksamheten kan lika gärna ordnas av en annan part från t.ex. tredje sektorn.

2.6 Andra kommuners fastighetsstrategier

Fastighetsstrategier i finska kommuner verkar följa ett av tre koncept: en allmän vision för fastighetsförvaltning, en detaljerad teknisk specifikation av fastigheterna eller en kombination av dessa två. De flesta fastighetsstrategier sträcker sig över 5-15 år, vilket ger möjlighet att revidera hela dokumentet vid behov. En viss kontinuitet vore dock önskvärd eftersom en nybyggd fastighetslivstid oftast är 50-150 år, en självklarhet som sällan nämns i fastighetsstrategier. Tvära kast i strategi kan på grund av politiska beslut fördyra fastighetsförvaltningen och -ägandet avsevärt. Nedan sammanfattas karaktärsdragen ur några kommuners fastighetsstrategier.

St Karins 2018-2023

St Karins fastighetsstrategi går ut på att via olika mätare och verktyg hitta de rätta vägarna att kanalisera reparationsbudgeten till rätt objekt i rätt tid. Mycket fokus ligger på teknikens behov. Strategin bygger på att allt som ägs ska underhållas men saknar riktlinjer för avyttring av sådant som inte behövs för den kommunala verksamheten. Eventuellt påverkar närheten till storstaden Åbo detta synsätt, det finns alltid hyresgäster eller potentiella nya ägare som både vill och kan utveckla fastigheten från dess nuvarande form till något annat. Redan tomtpriset i sig gör att alla investeringar i en fastighet betalar tillbaka sig vid en framtida försäljning, något som inte är en självklarhet när man talar om fastigheter på landsbygden.

Borgå 2011-2013

I Borgås fastighetsstrategi tar man fasta på grunderna i fastighetsförvaltning och hur den borde byggas upp. Principerna för internhyra, underhåll, kategorisering och ägarskap finns dokumenterade för att ge struktur i processerna och utvecklandet av organisationen.

Rautavaara 2014-2024

Rautavaaras fastighetsstrategi har dagsaktuella specifika åtgärder i enskilda fastigheter, men saknar en större vision. Strategin redogör behovet av budgetmedel för investeringar och drift. Strategin hänvisar till typiska kommunala visioner, men har få egna konkreta målsättningar annat än de tekniskspecifika åtgärderna som uppges.

Pargas 2013-2023

Pargas fastighetsstrategi ska främst användas som stöd vid fortsatta utvecklingen av verksamheten, inget nämns om de enskilda fastigheterna. Strategin reflekterar främst kring behovet att utveckla

organisationen hela vägen från beslutsfattande till utförande. Utan att försköna nuläget tar man avstamp i den konkreta verkligheten och har en koppling från teori till praktik när man nu ska söka sin väg framåt.

Fredrikshamn 2013-2027

Fredrikshamn fastighetsstrategi bygger på en kategorisering av fastigheterna enligt Trellums modell. Fokus ligger på helhetens behov samtidigt som enskilda fastigheters data åskådliggörs via olika jämförelsetal och tabeller.

Strategin kan användas för att stöda strategiska politiska beslut med fakta och bygger på att allt som ägs ska underhållas, men med rätt insats beroende på kategori. Här finns även riktlinjer för avyttring av sådant som inte behövs för den kommunala verksamheten.

Mäntsälä 2015-2030

Mäntsäläs fastighetsstrategi bygger på en kategorisering av fastigheterna enligt Trellums modell. Fokus ligger på helhetens behov samtidigt som enskilda fastigheters data åskådliggörs via olika jämförelsetal och tabeller.

Strategin kan användas för att stöda strategiska politiska beslut med fakta och bygger på att allt som ägs ska underhållas, men med rätt insats beroende på kategori. Här finns även riktlinjer för avyttring av sådant som inte behövs för den kommunala verksamheten.

Kangasniemi 2015-2025

Kangasniemis fastighetsstrategi kategoriserar av fastigheterna i fyra grupper. Strategin präglas av starka ordval gällande fastigheter som saknar värde för den kommunala verksamheten. Kategoriseringen görs via en mer komplex analys av sex olika faktorer på en skala 1-4 där 1 och 4 är ytterligheter positiv-negativ. Faktorerna är tekniskt skick, lämplighet för användningsändamål, ekonomisk belastning, läge i servicenätverk, avtalslängd och image för kommunen.

Tammerfors 2018-2021

Tammerfors fokuserar på behovet av organisationsutveckling samt hur underhållsskulden utvecklas om inget görs. I strategin konstateras att underhållet måste effektiveras för att få bukt med underhållsskulden. Att fastigheter som inte behövs för den kommunala verksamheten säljs hjälper, men utan effektiv fastighetsförvaltning minskar underhållsskulden inte i tillräcklig takt även om den inte accelererar som förut. I strategin finns inte uppgifter om specifika fastigheter.

2.7 Fastighetskategorier och verksamheternas behov visar vägen för underhållet

En kategorisering av objekt möjliggör en långsiktig effektiv fastighetsförvaltning av olika objekt med olika fokus när en stor fastighetsmassa bryts ner i grupper beroende på behov.

Vägarna till kategorisering kan vara flera men samtliga bygger på en analytisk och medveten fastighetsägare. Det vanligaste antalet använda kategorier är 3-6 st, med kategorinamn som indikerar kommunens långsiktiga planer för fastigheterna.

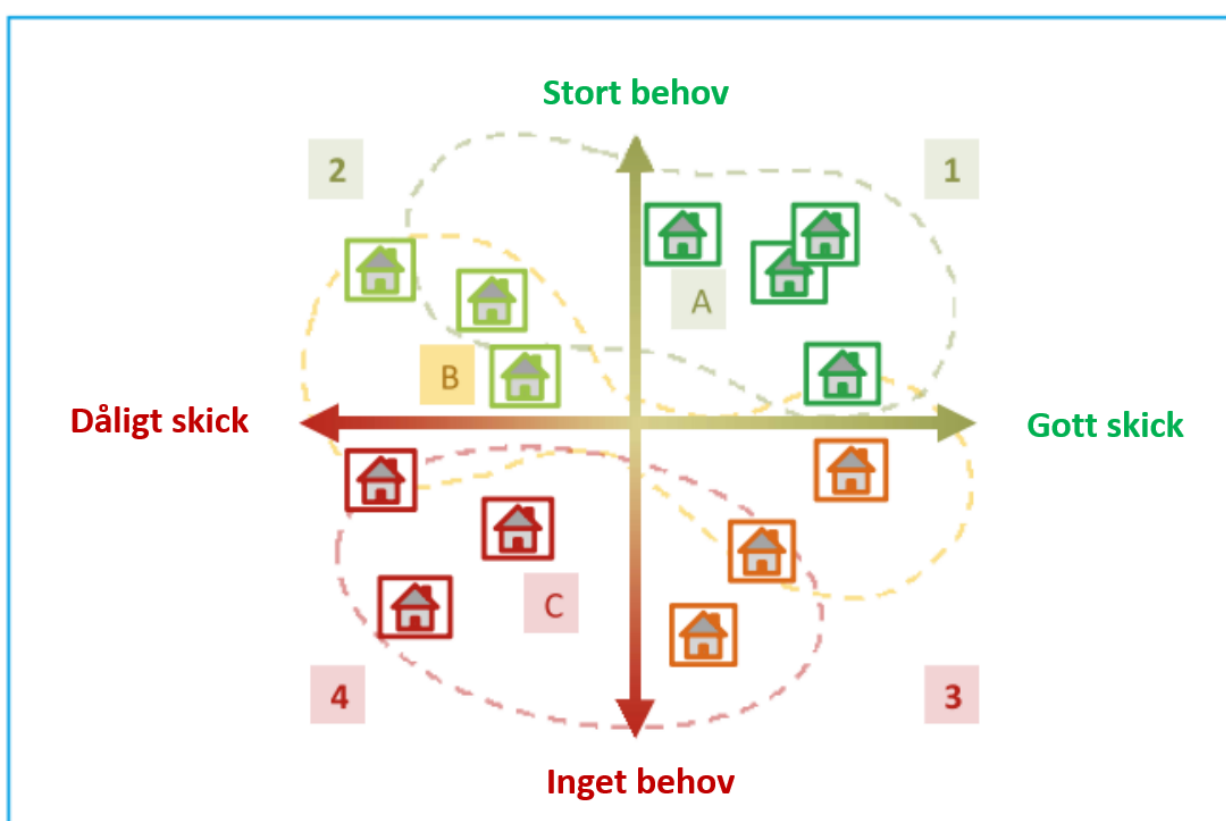


Bild 9. Processbild på fyrfältsanalys som verktyg för kategorisering

Bilden ovan visar kategoriseringsprocessen via en fyrfältsanalys. Detta är ett sätt att väga de uttalade behoven mot fastighetens skick för att således hitta vilken kategori berörd fastighet ska finnas i. Via denna modell kan man dra vissa slutsatser om vilka underhållsbehov som har högre prioritet än andra, men eftersom beslut inom det kommunala är politiska beslut kan prioriteringsordningen ändras av andra än tekniska och matematiska orsaker.

Det finns dock ingen rätt eller fel metod för att definiera kategorin, det är helt och hållet upp till fastighetsägaren och speciellt när det gäller s.k. värdefastigheter där det emotionella värdet rättfärdigar en större ekonomisk insats än vad det tekniska rationella anger.

En kategorisering avgör med andra ord fastighetens framtid, men ska aldrig ses som definitiv. I samband med att servicenätverket förändras kan de finnas behov av att se över kategoriseringen av vissa fastigheter för att således tillgodose de lång- eller kortsiktiga behov som gäller för stunden.

Den största behållningen av en fastighetsstrategi är att kommunen börjar känna sina fastigheter: deras värde, deras behov, deras skick och användningsmöjligheter för en lång tid framöver. I bästa fall kan man med en kategorisering åstadkomma betydande inbesparingar och effektiviserad verksamhet med en hållbar fastighetsförvaltning och kommunalekonomi som följd. (Korhonen & Niemi, 2016)

Företaget Trelum Consulting har genom åren utvecklat en värderings- och kategoriseringsmodell som vunnit acceptans nationellt bland kommuner och övriga fastighetsägare. Grundaren och ägaren Harri Isoniemi har haft en central roll i hyresdefinieringen hos flertalet av de frivilliga välfärdsområdena i årtionden samt varit med och skapat beräkningsgrunderna och –mallarna för den nu stundande SOTE-reformen. Isoniemi har varit aktiv i branschen i 25 år och karterat över 13 000 separata byggnader runtom i Finland.

Kategorierna och definitionerna som anges nedan är de som används av Trelum, det finns dock strategier som har både färre och fler kategorier. Isoniemi är väldigt tydlig med att fastighetsägaren själv ska ta ställning till vilka byggnader som ska finnas i vilken kategori, att strategin bygger på en proaktiv fastighetsägare.

Kategori A: Behåll byggnaden

Byggnader i denna kategori är ofta nybyggen som kräver väldigt lite resurser utöver vardagsskötseln en lång tid framöver. Med en tillräckligt hög nivå på skötseln och det förebyggande underhållet fås en mer flack slitagekurva och de stora utgifterna kan skjutas på framtiden. En vanligt förekommande åsikt är att nya byggnader inte kräver underhåll, men underlåtelse att utföra systematiskt förebyggande underhåll gör att behov av avhjälpanande underhåll uppstår avsevärt snabbare.

Kategori B: Utveckla byggnaden

Byggnader i denna kategori är ofta byggnader som är strategiskt bra placerade i förhållande till verksamheternas behov, ett område som utvecklas naturligt eller som via ett politiskt beslut ska utvecklas på sikt. Det finns dock byggnader som är strategiskt bra placerade men som av olika orsaker inte faller i denna kategori, utan i kategori C.

Kategori C: Avyttra byggnaden

Byggnader i denna kategori är ofta byggnader som saknar användning för kommunal verksamhet. Alternativen för avyttring är sälja eller riva, det senare ifall man ser ett behov av att nyttja tomten för t.ex. nybygge. Det kan med andra ord även handla om byggnader som pga. konditionsklass inte är försvarbara att åtgärda eftersom slutresultatet av en grundreparation eller grundförbättring kan bli dyrare än att riva och bygga nytt.

Kategori D: Övriga byggnader

Byggnader i denna kategori är byggnader som inte passar in i någon av de övriga kategorierna, t.ex. ekonomibygnader i samband med andra byggnader.

Kategori E: Värdebyggnader (bl.a. skyddade byggnader)

Byggnader i denna kategori är byggnader som har ett arkitektoniskt, museihistoriskt eller för kommunen ett högt emotionellt värde. Byggnader i denna kategori bör och/eller måste underhållas för att bevara sitt tekniska nuvärde på en väldigt hög nivå, ibland så att det kostnaderna överstiger det som en nybyggnad kostar.

Beroende på vilken kategori fastigheterna ingår i tillåts olika grader av underhållsskuld. Fastigheter med planerade åtgärder i framtiden tillåts ackumulera mer underhållsskuld eftersom det korrigeras i samband med åtgärderna. Att utföra ytrenoiveringar i en fastighet strax innan den ska genomgå en större teknik-/konstruktionssanering är inte ekonomiskt försvarbart eftersom det så ska göras om igen.

Fastigheter som ska avyttras har ofta att en väldigt hög underhållsskuld, men när fastigheten säljs eller rivs försvinner skulden helt.

2.8 Sammanfattning och diskussion

Fastighetsunderhåll kan vara planerat eller oplanerat. Det är helt naturligt att det oplanerade underhållet saknar verktyg för att förvalta fastighetsmassan på ett hållbart, kontrollerat och förutsägbart sätt. Det planerade underhållet kan göras i avhjälpande eller i förebyggande syfte och i det senare således minimera riskerna och behoven av stora saneringar. Vid avhjälpande underhåll kan eventuella synergieffekter fås av att göra mer eller mindre åtgärder än situationen i sig kräver, men det kräver att förvaltningen är medveten om riskerna och har planerat för möjligheterna åtminstone på en grov nivå.

Att enbart syssla med avhjälpande underhåll är strategiskt försvarbart i de fall där utgifterna med förebyggande underhåll är större än att avvakta tills ett fel uppstår, speciellt där ett akut fel inte orsakar fara för vare sig verksamhet, konstruktioner eller personer. Målet med förebyggande underhåll är att undvika störningar i verksamheten genom att rutinmässigt underhålla konstruktioner och teknik. Förebyggande underhåll minimerar uppkomsten av följdskador i fastigheterna och är – rätt dimensionerat – det totalekonomiskt mest fördelaktiga alternativet. (Justander, Puhto 2003.)

Olika konstruktioner, apparatur och grundläggande system har olika betydelse för en fastighets långsiktiga funktionalitet, vilket gör att det förebyggande underhållet måste planeras från fall till fall. I annat fall är risken stor att kostnaderna för fastighetsförvaltning blir onödigt höga. (Justander & Puhto, 2003).

Vid val av kategori bör man ta i beaktande fastigheternas användningsändamål, underhållsskuld och framtida investeringsbehov, lagstadgade krav på verksamheterna, verksamheternas egna behov och naturligtvis den egna organisationens resurser och tillgängliga budgetmedel. (Heikkinen, 2015)

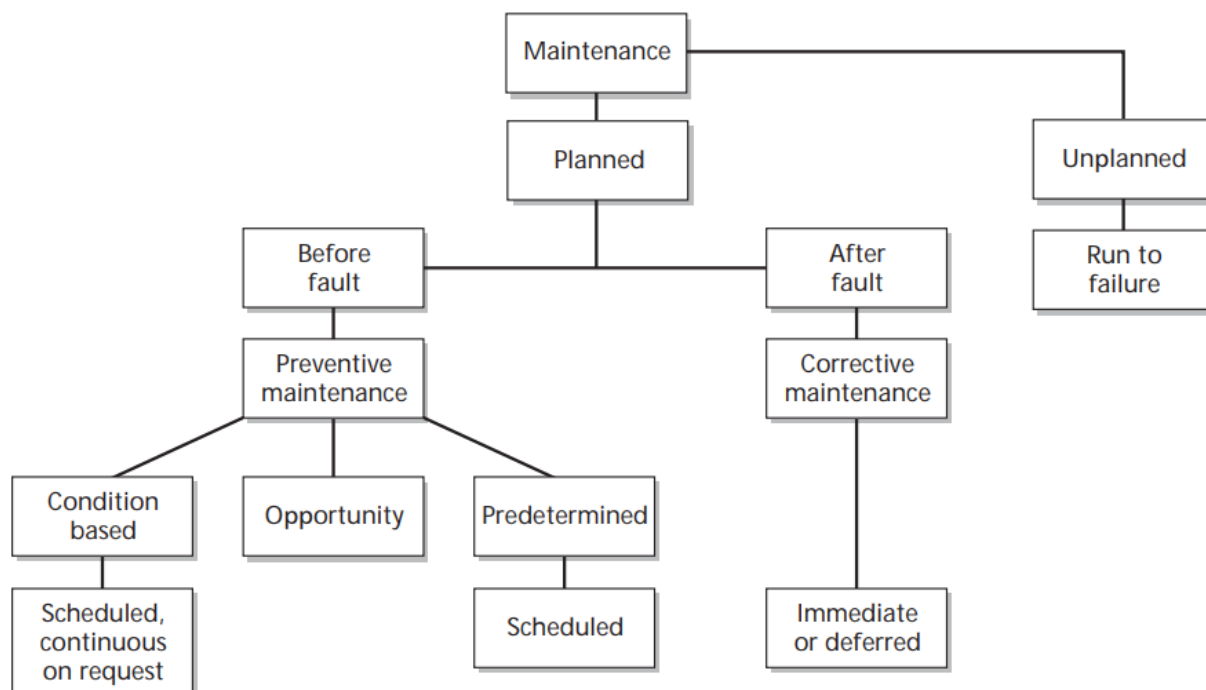


Bild 10. Inriktningar för olika former av fastighetsunderhåll

En bra underhållsplan gör att kostnaderna kan förutses i stor utsträckning, men aldrig helt eftersom maskiner och konstruktioner ibland går sönder utan förvarning. I vissa fall är en s.k. Run to failure-underhållsplan den ekonomiskt mest försvarbara, men får inte verkställas om annat nämns i lag eller om ett haveri ger upphov till en uppenbar fara för personskada. För fastigheter bör planer för underhåll göras upp, både för förebyggande och avhjälpande underhåll, för en effektiv användning av budgetmedel. Detta gör att underhållspersonal är redo på alla eventualiteter och eventuella avvikelser kan antecknas för att användas för framtida revidering av planerna.

3 METOD

I kapitlet beskrivs studiens metodd. Inom metodläran talar man om kvalitativ och kvantitativ approach eller en kombination av dessa. Inom kvalitativ analys handlar det om att studera attityder och förhållningssätt till ett fenomen och inom kvantitativ metodik är det data, information, variabelinnehåll och siffror som är i förgrunden.

Eftersom denna fallstudie handlar om kategorisering av byggnader baserat på data om fastighetsmassan i förhållande till redan existerande strategier inom kommunen pratar vi om en kvantitativ approach. Det gäller att kartlägga och klarlägga orsakerna till valet av kategori samt påbörja processen med att skapa en sund/resurseffektiv/hållbar fastighetsförvaltning för Korsholms kommun.

3.1 Argument för metodval

Syftet med fallstudier är att utveckla en helhetsförståelse för något som existerar, att undersöka ett speciellt fenomen. Fallstudier har inte ett specifikt sätt att samla in information på, utan alla metoder som kan samla in vetenskaplig information är legitimt att använda inom fallstudien. Fallstudier är unikt då det kan behandla olika typer av empiriskt material, exempelvis dokument, intervjuer och observationer. Utgångspunkten i fallstudien är att rikta in sig på en undersökningsenhet, i detta fall: kategorisering av byggnader i olika värdekategorier. Målet med en fallstudie är att belysa det generella fenomenet genom att studera det enskilda. Fallstudie är även lämpligt att använda i kombination med andra metoder (Denscombe, 2009). Det handlar dock inte om en bestående kategorisering av byggnader även om de valda kategorinamnen kanske antyder detta. Det är alltså viktigt att tänka på att den breda kategorin består av enskilda byggnader som är unika på flera olika sätt samt att kategorin för en enskild byggnad kan ändras vid behov, t.ex. genom ett politiskt beslut.

De centrala delarna för en fallstudie är att identifiera viktiga kännetecken som kan ligga till grund för jämförelse med objekt i samma kategori samt att visa på hur fallstudien står sig i jämförelse med andra fall.

3.2 Kritik och försvar av metodval

Via min egenskap som fastighetschef i Korsholms kommun kan kritik riktas mot den utförda forskningen eftersom jag medverkar i den nuvarande förvaltningen. Fallstudien omfattar endast Korsholms kommuns fastigheter och även om jag studerat andra kommuners fastighetsstrategier har jag inte kännedom om deras enskilda specifikationer. Orsakerna till de andra kommunernas val av presentationssätt och/eller kategorisering har jag inte vetskap om, jag har endast valt det som jag anser vara aktuellt och bäst för Korsholms kommun.

För en mera heltäckande studie borde man ha undersökt motsvarande process i flera kommuner.

Som försvar bör nämnas att jag endast varit fastighetsschef i Korsholms kommun sedan januari 2020 och anställdes med uppdrag att effektivisera fastighetsverket och fastighetsförvaltningen. Via det dagliga ansvaret för fastighetsverket har jag en ypperlig möjlighet att studera utvecklingen och verkligheten på riktigt. Det handlar inte om lösrykta påståenden som det är upp till någon annan att implementera. Fallstudien bygger på en kartering av nuläget samt en aktiv dialog med verksamheterna. Målet med forskningen var att utarbeta Korsholms kommuns första fastighetsstrategi för att öka fastighetsförvaltningens men även den politiska beslutsgångens effektivitet. Detta i sin tur gör att skattemedel används effektivt, skatteöret hålls på rimlig nivå och attraktionskraften för kommunen som bönings- och företagsetableringsort ökar. Fastighetsstrategin ska behandlas och godkännas i fullmäktige, en process som kan ta flera månader eller år beroende på hur många återremitteringar det blir.

4 FALLSTUDIEN

Under 2021 utförde Trellum Consulting Oy på uppdrag av fastighetsverket en kartering av Korsholms kommuns hela fastighetsmassa. Utgångsmaterialet som skickades åt Trellum inför karteringen bestod av 137 byggnadskroppar om totalt ca 125 000 brutto-m². Underlaget kom till största delen från material som använts för försäkring av fastighetsmassan samt för beräkning av internhyra för de olika verksamheterna som använder sagda utrymmen. Ytorna är kontrollmätta från uppdaterade DWG-ritningar senast år 2020. En liten bråkdel av fastighetsmassan är sådant för vilket ingen hyra uppbärs (tekniska eller kalla utrymmen), men som nog omfattas av försäkringarna.

En viktig aspekt som Trellum för fram i sina karteringar är att alla byggnader, även sådana som står oanvända, kräver underhåll och resurser under hela sin livslängd och har i byggnads- eller förvärvsskedet varit förknippade med kostnader av något slag. Det är inte alls ovanligt att nya byggnadskroppar kommer till fastighetsägarens kännedom först i samband med karteringsprocessen när Trellum frågar efter alla ägda byggnader oberoende av skick och användning. I kommunala sammanhang är det ofta ekonomibygnader eller övergivna mindre byggnader som saknas i utgångsmaterialet, något som uppdagas i samband med att Trellum besöker varje uppgiven adress fysiskt. Byggnaderna antecknas i materialet och mäts upp i grova drag åt fastighetsägaren som får göra en noggrannare kontrollmätning vid behov. I Korsholms kommuns fall ökade totala ytan till ca 126 700 brutto-m², i rapporten angiven som 107 700 htm². Vissa större byggnader delades dessutom upp i flera delar för separera tillbyggnader från ursprungliga byggnaden på ett bättre sätt. Karteringen konstaterade att byggnadskropparnas antal ökade till 162 st.

Förkortningen som används i tabellerna är htm² som är en förkortning av finskans huoneisto-neliometri, dvs. lägenhetsyta. I texten återges den dock endast som pinta-ala, dvs. yta. Den totala ytan för en byggnad är dock brutto-ytan, förkortad som brm². Här följer bilder som åskådliggör skillnaden på dessa två ytbegrepp:

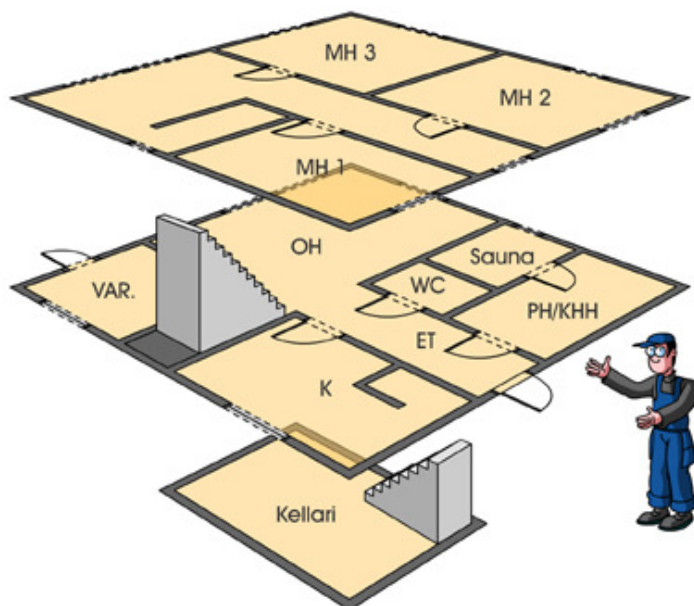


Bild 11. Brutto-ytan är golvytan för samtliga utrymmen inklusive inner- och ytterväggar.

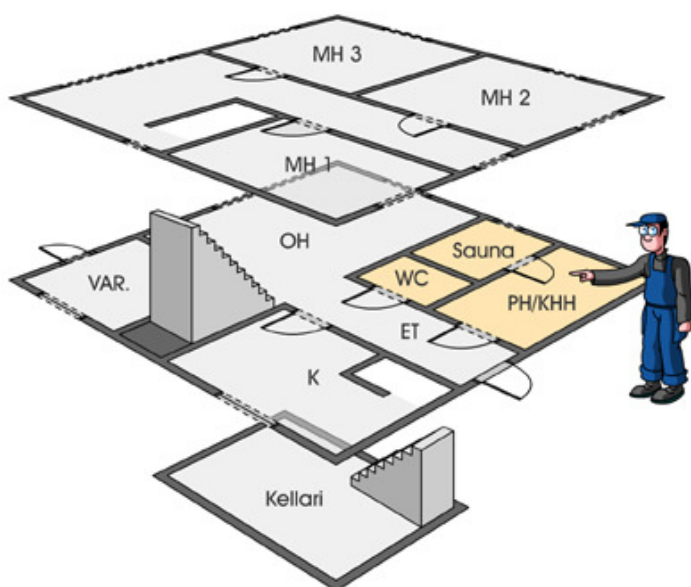


Bild 12. Lägenhetsytan är golvytan exklusive inner- och ytterväggar.

Lägenhetsytan kan avvika från bilden ovan naturligtvis avse hela våningar, men ytan under väggarna räknas alltid bort. Största orsaken till att Trellum använder lägenhetsytan istället för brutto-ytan i sina rapporter är att tillgänglig statistik för jämförelsetal bygger på lägenhetsytan, t.ex. kostnad/m² för sanering eller nybygge av ett typiskt undervisningsutrymme.

Kvadratmetrar och kvadratmeterjämförelsetal som återges i tabellerna i Trellum-rapporten (bilaga x) baseras på en teoretisk lägenhetsyta som erhållits genom att multiplicera den uppgivna brutto-

ytan med koefficienten 0,85. Detta ger en viss osäkerhetsfaktor för enskilda fastigheter vilket Trellum framhåller i rapporten. Inför en större åtgärd ska därför en skild kartläggning och planering utföras, syftet med rapporten är att ge en grov fingervisning på var man ligger ungefär för att därvia kunna fatta principiella beslut om fastigheternas framtid och behov.

Trellum: Arvotietojen yhteenveto 2021

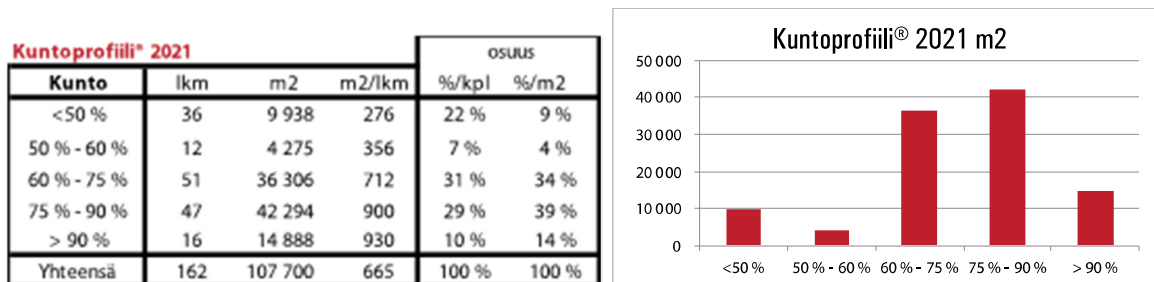
Lkm	162	
Pinta-ala	107 700	€/m ²
Jha	251 327 330	2 334
Tekn.arvo	186 294 864	1 730
Kuntoluokka	74,12 %	
Kuluminen €/v, €/m ² /kk	4 277 600	3,31
Kuluminen %/jha	1,70 %	
Kvelka 75%	17 003 124	158
Peruskorjaustarve <60% talot		
Tavoite 90%	13 933 662	129
Perusparannustarve <60 % talot		
Tavoite 120 %	22 371 658	208

Bild 13. Sammanfattning av Trellumrapporten

Fastigheternas tekniska nuvärde uppgick år 2021 till cirka 186 miljoner euro, medan dess bokföringstekniska värde för år 2020 uppgavs som 82,5 miljoner euro. Majoriteten av kommunens egendom består med god marginal alltså av fastigheter (60-75 % beroende på hur man räknar). Detta konstaterande i sig säger att man bör sköta fastighetsmassan med väldigt stor framförsikt för att hålla den ekonomiska utvecklingen på rätt köl.

Den totala underhållsskulden anges vara ca 17 miljoner euro. En konditionsprofil berättar hur skulden fördelar sig över byggnadskropparna och totalytan. Av 126 700 m² ligger 53 % över gränsen för underhållsskuld, vilket av 162 st byggnadskroppar betyder 39 %. 34 % av ytan och 31 % av byggnadskropparna borde ses över innan skicket i värsta fall blir för dåligt för att motivera en investering. Detta är fallet för 36-48 byggnadskroppar, eller 15 % av ytan som här är 29 % av totalantalet byggnadskroppar.

En snabbanalys ger att 36 byggnadskroppar svarar för 8 miljoner av den totala 17 miljoner euro stora underhållsskulden.



Kvelka ja perusparannustarve kuntoprofiileittain 2021

Kuntolka	m2	Kvelka	€/m2	Pptarve	€/m2	Kvelka %	Ppt %
<50 %	9 938	7 992 519	804	16 703 282	1 681	47 %	75 %
50 % - 60 %	4 275	1 722 146	403	5 668 376	1 326	10 %	25 %
60 % - 65 %	16 720	4 807 049	288			28 %	
65 % - 70 %	8 164	1 556 772	191			9 %	
70 % - 75 %	11 422	924 639	81			5 %	
Yhteensä	30 933	17 003 124	550	22 371 658	1 574	100 %	100 %
Koko om.	107 700	17 003 124	158	22 371 658	208		

Bild 14. Konditionsprofil Korsholm 2021

Underhållsskulden fördelas ojämnt över hela fastighetsmassan, men man ser tydligt att vårdbyggnaderna prioriterats (konditionsklass kla 84 %) medan kontors- och samlingsbyggnader idag är de med störst behov av åtgärder (kla 66 respektive 61 %). Skolor och daghem håller som helhet en acceptabel nivå (kla 74 respektive 77 %) men variationen internt är stor vilket även syns i underhållsskulden: ca 8,9 miljoner euro alltså över hälften av hela underhållsskulden kommer från skol- och daghemsbyggnader.

Käyttötarkoitus	lkm	m2	m2/lkm	% m2	JHA		TeknA		kla	Korjausvelka		Perusparannustarve	
					€	€/m2	€	€/m2		€	€/m2	€	€/m2
Toimisto	3	7 035	2 345	7 %	17 162 367	2 439	11 389 507	1 619	66 %	1 522 602	216	0	0
Koulu	31	48 302	1 558	45 %	111 725 773	2 313	83 228 197	1 723	74 %	7 835 569	162	9 864 293	204
Päiväkoti	30	12 945	431	12 %	31 842 216	2 460	24 543 981	1 896	77 %	1 070 498	83	1 891 626	146
Kokoonnurm	4	4 464	1 116	4 %	13 110 383	2 937	8 020 894	1 797	61 %	1 811 893	406	1 621 187	363
Sosiaali/Terv.	10	21 422	2 142	20 %	53 573 953	2 501	44 798 587	2 091	84 %	1 038 930	48	1 795 746	84
Pelastuslaitos	13	2 716	209	3 %	5 116 445	1 884	3 655 479	1 346	71 %	267 731	99	308 702	114
Tuotanto	2	2 775	1 388	3 %	4 994 643	1 800	2 958 231	1 066	59 %	787 751	284	655 435	236
Talous/Huolto	59	4 357	74	4 %	6 254 686	1 435	3 694 648	848	59 %	1 009 181	232	2 108 888	484
Asuinrak	9	3 145	349	3 %	6 655 660	2 116	3 361 210	1 069	51 %	1 630 535	518	4 125 782	1 312
Muut rak	5	538	108	0 %	891 203	1 658	644 130	1 198	72 %	28 433	53	0	0
Yhteensä	166	107 700	649	100 %	251 327 330	2 334	186 294 864	1 730	74 %	17 003 124	158	22 371 658	208

Bild 15. Summerad teknisk och ekonomisk data per fastighetsgrupp

Det mest drastiska sättet att minska underhållsskulden är att avyttra det som inte behövs, ett beslut som ofta väcker starka känslor bland politiker och kommuninvånare.

Störst underhållsbehov finns på tekniksidan, konstruktionerna bedöms i de flesta fall vara sunda som helhet. Ventilationstekniken och ytorna kräver mest insats, främst när det gäller samlings-, affärs- och ekonomibygnaderna. De kommunalt ägda egnahemshusen utmärker sig också, men

de är oftast sådant som kommit på köpet när man strategiskt förvärvat markområden för detaljplanering och kommande behov.

Arvosanojen keskiarvo 5 = uutta vastaava, 4 = hyvä, 3 = tyydyttävä, 2 = välttävä, 1 = huono

Käyttötarkoitus	Raklkm*	Runko	Julk/Ka	lkk//Ovet	Välis.	Spinnat	L	S/Auto	V/Viem	Ilm	Pka**	Kla***
Toimisto	3	3,67	3,33	3,33	3,33	3,33	3,33	3,33	3,33	3,33	3,43	66 %
Koulu	18	3,61	3,50	3,61	3,72	3,56	3,50	3,44	3,50	3,50	3,56	74 %
Päiväkoti	17	3,82	3,59	3,82	3,65	3,59	3,71	3,65	3,76	3,59	3,70	77 %
Kokoontumis	3	3,00	2,67	2,67	2,67	2,50	2,50	2,50	2,50	2,00	2,76	61 %
Sosiaali/Terv.	5	4,20	3,60	3,40	3,40	3,40	3,40	3,40	3,40	3,40	3,67	84 %
Pelastuslaitos	10	3,80	3,60	3,40	3,60	2,67	3,00	2,67	3,33	2,67	3,59	71 %
Tuotanto	2	2,50	2,50	1,50	2,00	3,00	3,00	3,00	3,00	2,00	2,26	59 %
Talous/Huolto	26	3,04	2,62	2,62	2,65	2,42	2,50	2,42	2,42	2,42	2,78	59 %
Asuinrak.	4	2,25	2,25	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,25	2,00	2,13	51 %
Muut rak.	2	4,00	4,00	4,00	4,00						4,00	72 %
Yhteensä	90	3,39	3,17	3,04	3,10	2,94	2,99	2,93	3,06	2,77	3,47	74 %

*rakennusten lukumäärä on pienempi kuin varsinaisessa arvojen määrittämisessä. "Hajotetiusta" ja uusista rakennuksista ei karkeaa kuntoarviota ole tehty

**rakennuskohtaisesti laskettu painotettu keskiarvo rakennusten keskimääräisestä kunnosta

***rakennusten arvotietojen pohjalta laskettu painotettu keskimääräinen kuntoluokka

Bild 16. Konditionsbedömning för konstruktions- och teknikdelar enligt fastighetstyp

Konditionsklasserna för de enskilda fastigheterna inom en fastighetstyp åskådliggör var man bör sätta in åtgärder för att minimera underhållsskulden. Bostäderna utmärker sig tydligast där över 85 % av totala ytan har konditionsklass under 60 %. Bostäder behövs inte för producerande av kommunal verksamhet även om de oftast används för tillfälliga lösningar t.ex. evakuering eller daghemsfunktioner.

Förvaltnings- och mötesbyggnaderna är likaså i behov av åtgärder eftersom endast 10 % av totala ytan har konditionsklass över 75 %. Ekonomibygnader lämnas ofta utan åtgärder vilket syns då över 50 % av totala ytan har konditionsklass under 60 %.

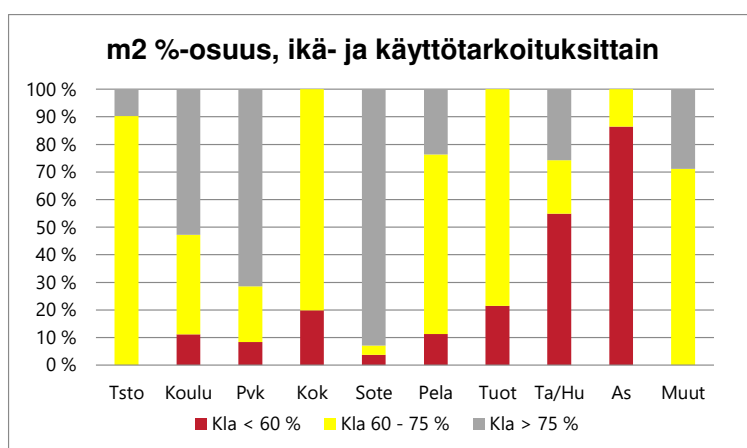


Bild 17. Procentfördelning av konditionsklass per fastighetstyp

Underhållsskulden beräknas öka med ca 12,7 miljoner euro de kommande fem åren i Korsholm om inget görs, i medeltal alltså 2,5 miljoner per år. Alla fastigheter som Korsholm äger idag behövs

inte för ordnande av den kommunala verksamheten, verksamheterna kunde även se över möjligheten att sam använda eller effektivare använda befintliga utrymmen för att således minska på totalbehovet utrymmen. En första kategorisering av fastigheter ger riktlinjer för hur Korsholm på kort- och långsikt ska styra investeringar i fastigheterna men även underhållet. På så vis kan skattepengarna användas på ett mer effektivt sätt.

Att på grund av de ekonomiska utmaningarna i dagsläget med mastodontinvesteringen Smedsby Bildningscampus kommer olika former av leasinglösningar i ett inledande skede högst troligen att bli aktuella för Korsholms kommun. Konstruktioner och utrustning samt estetik på leasingbyggnaderna bör dock hålla högre nivå än typiska evakueringsbyggnader i de fall kommunen planerar lösa in byggnaden i framtiden.

På basen av detta har ett förslag till kategorisering tagits fram och presenteras i följande kapitel.

5 RESULTAT

I avsnittet presenterar jag resultatet av fallstudien: kategorisering av fastighetsmassan för att skapa en fastighetsstrategi. Genom att studera teorier kring strategier och fastighetsförvaltning försöker jag finna en lösning på hur man ska behandla fastighetsmassan på det totalekonomiskt mest fördelaktiga sättet på både kort- och långsikt.

5.1 Kategorisering av fastighetsmassan

Detta är första gången som Korsholms kommun gör en kategorisering av fastighetsmassan. Som modell har valts den framtagen av Trelum:

Kategori A: Behåll byggnaden

Kategori B: Utveckla byggnaden

Kategori C: Avyttra byggnaden

Kategori D: Övriga byggnader

Kategori E: Värdebyggnader

Motiveringen till den valda uppdelningen är att den ger en tillräckligt detaljerad och varierande bild av fastigheterna utan att för den delen blir för detaljerad. Ifall strategin och kategoriseringen godkänns av fullmäktige kan arbetet med att ta fram fastighetsspecifika underhållsplaner påbörjas och då är den valda uppdelningen den tydligaste.

Vid kategoriseringen av fastigheterna fästes uppmärksamhet vid två faktorer: fastighetens tekniska skick (konditionsklass 0-100 %) samt de kommunala verksamheternas behov av utrymmen i området (skala 0-5). Via samma fyrfältsanalys som redogjordes för i teoridelen fick varje byggnadskropp en egen plats i helheten.

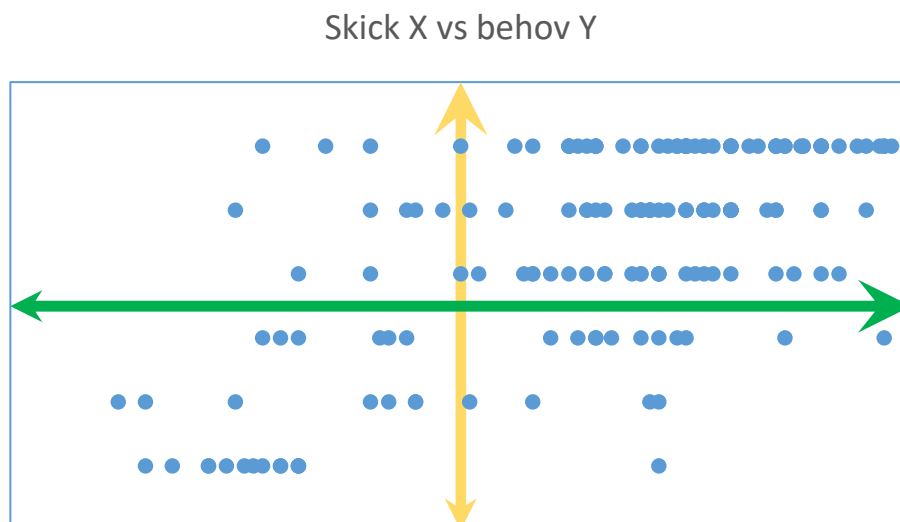


Bild 18. Fyrfältsanalys av Korsholms kommuns fastigheter

Från denna graf kunde sedan fastigheterna sättas in i de olika kategorierna i tur och ordning med beaktande av vissa specifika data.

Definiering av kategori D-byggnaderna, alltså övriga byggnader, utgick från att byggnaden var klassad som en gårds- eller ekonomibyggning på en tomt där en annan byggnad fungerade som huvudbyggnad. Kategori D-byggnadernas underhålls- och investeringsprinciper följer därmed långt huvudbyggnadens kategoritillhörighet, men undantag kan förekomma beroende på verksamheternas behov.

Definiering av kategori E-byggnaderna, alltså värdebyggnader, utgick från för Korsholms kommun identitets- och kulturhistoriskt viktiga byggnader oberoende av skick. Byggnader som var skyddsklassade föll automatiskt i denna kategori.

Definiering av kategori A-byggnaderna, alltså byggnader som ska behållas, utgick från att konditionsklassen var över 75 % samt att verksamheternas behov av dessa utrymmen var 4-5.

Definiering av kategori C-byggnaderna, alltså byggnader som ska avyttras, utgick från politiska beslut eller att konditionsklassen var under 50 % och/eller att verksamheternas behov av dessa utrymmen var 0-2.

Resterande byggnader föll automatiskt i kategori B, alltså byggnader som ska utvecklas.

En kontinuerlig aktiv dialog med verksamheterna och beredskap att omvärdera kategoritillhörigheten är dock en grundförutsättning för att säkerställa en fastighetsstrategi som hålls aktuell och fungerar som ett stöd vid beslutsfattande.

5.2 Formulering av fastighetsstrategi

Korsholms kommun har gjort upp riktlinjer för olika handlingars utseende och innehåll. Befintliga strategier fick därför stå som grafisk modell för fastighetsstrategin, men innehållsmässigt ville jag åstadkomma en sektoröverskridande text som tog ställning till målsättningar för olika områden inom fastighetsförvaltningen samt gav förslag på åtgärder som behöver vidtas för att uppnå målsättningarna eller åtminstone börja gå mot det hållet.

Att främst redogöra för den tekniska specifikationen för varje enskild fastighet intresserar endast den tekniskt belevade varför en sådan presentation inte valdes för Korsholms kommun. Den tekniska personalen kan på begäran presentera sådan detaljinformation separat, bilagorna till strategin innehåller de mest centrala uppgifterna för fattande av strategiska beslut.

En fastighetsstrategi som återger visioner och vackra ord gör att den högst troligen endast blir en skrivbordslådeprodukt som saknar verklig nytta och användning i Korsholms kommun.

Målsättningen är att Korsholms fastighetsstrategi ska måla med stora och små penseldrag för att ge tillräckligt tydlig helhetsbild av vilka beslut som behöver fattas för fastigheter i de olika kategorierna. Stöd för beslut i vardagen för både verksamheterna och fastighetsverket ska gå att hitta i fastighetsstrategin, men även större politiska beslut ska kunna motiveras med t.ex. enskilda fastigheters kategoritillhörighet.

Dokumentet Korsholms fastighetsstrategi 2023-2037 finns som bilaga till detta lärdomsprov, nedan redogör jag kort för tankarna med dess innehåll. I egenskap av fastighetschef tar jag mig vissa friheter att lyfta fram utvecklingsområden, men gör mitt yttersta för att inte hamna i konflikt med kommunens förvaltningsstadga eller kommunstrategi.

I förordet tar jag upp dagsläget men även visioner för framtiden, det kommer vid en framtida revidering av strategin att fungera som mätare på vad man åstadkommit och vad som inte åtgärdats.

Förhoppningen är att förändringarna som verkställts har gjort saker bättre och det som lämnats oförändrat är för att helheten gagnades bäst av det.

I de centrala linjedragningarna gör jag en sammanfattning av de olika kapitlen och punkterna som återges med utbroderat längre fram i texten. Detta ger en snabb helhetsbild över fastighetsstrategin, texterna i sammanfattningen hade inte passat i en innehållsförteckning.

En redogörelse över fastighetsmassans tekniska nuläge samt den ekonomiska fördelningen mellan verksamheterna fungerar på samma sätt som förordet.

Kapitel 3 och 4 innehåller mer djupgående texter för de olika punkterna i sammanfattningen i kapitel 1. Det är här som målsättningarna och åtgärderna för varje enskild punkt finns antecknade. Texten är skriven för både politiker, verksamheterna och fastighetsverket för att belysa behovet av kontinuerlig dialog och samarbete för ett välfungerande Korsholm. Kategoriseringen och processerna för utveckling och avyttring slås fast för att kunna användas i den politiska behandlingen av enskilda ärenden t.ex. investeringsbeslut eller beslut om centraliseringar. Kapitel 4 avslutas med ett stycke gällande värdefastigheter.

Som bilagor till fastighetsstrategin finns detaljerade tabeller för de olika kategorierna, för varje enskild byggnadskropp finns teknisk och ekonomisk grunddata, konditionsklass och behov angivna. Summeringar för hela kategorin finns också med.

6 SAMMANFATTNING

Korsholms kommuns första fastighetsstrategi sträcker sig över de kommande 15 åren, med revidering av kategoritillhörigheten minst vart femte år. Den nu uppgjorda fastighetsstrategin ska behandlas först i samhällsbyggnadsutskottet som är fastighetsverkets egna utskott. Troligtvis kommer utlåtanden från övriga sektorer att begäras in på basen av den version som samhällsbyggnadsutskottet godkänner för sedan behandlas igen i samhällsbyggnadsutskottet med beaktande av sektorernas svar. Därifrån går fastighetsstrategin sedan vidare till styrelse och fullmäktige, eventuellt med utlåtanden från sektioner och revisorer som efter några förmodade återremitteringsrundor slutligen godkänns för i bruk tagning. En realistisk gissning är att den slutgiltiga fastighetsstrategin godkänns i fullmäktige om 2-5 år.

6.1 Slutsatser och fallgropar

En bra fastighetsstrategi tar avstamp i nuläget men dikterar inte en exakt eller absolut framtid, endast en vision av vart man ska sträva och ledord som hjälper organisationen att utvecklas vartefter behoven ändras. En central punkt i alla strategier är att de förutsätter någon form av förändring samtidigt som vissa saker ska bestå. Utmaningen är att identifiera vad som är vilket.

Behoven och utmaningarna kommer säkerligen att ändra under denna tid varför fastighetsstrategins verkliga nytta mot slutet av perioden kan ifrågasättas. En fastighets livstid sträcker sig över 50-150 år och åtgärder under hela livscykeln påverkar utgifterna med och skicket på fastigheten. Vid uppgörande av nästa fastighetsstrategi bör man utreda möjlighet att ha en kortsiktig del och en ännu mer långsiktig del för att därvia åstadkomma en plan för fastigheterna över hela deras livscykel samtidigt som planen ger möjlighet till flexibilitet och att snabbt reagera på ändrade behov.

Eftersom det är omöjligt att exakt veta vad framtiden för med sig bör inte strategin innehålla för detaljerade uppgifter om vilka åtgärder enskilda fastigheter behöver, det är upp till förvaltaren att ta fram dessa via separata åtgärdsplaner. Utrymmet för tolkningar är därmed stora och risken att vissa formuleringar används för motsatt syfte än den som skrivit den är överhängande. Det är alltså av yttersta vikt att en aktiv dialog förs och att beslut inte forceras på lösa grunder. För detta finns

andra direktiv inom kommunen som rätt använda säkerställer en hållbar utveckling enligt kommunens reella behov.

6.2 Vidare forskning

Som förslag på fortsatt forskning väljer jag följande tre områden som jag anser vore till stor nytta för Korsholms kommun:

1. Att ta fram årsklockor för tekniskt underhåll i de olika kategorierna skulle ge ännu tydligare direktiv för fastighetsverket. Detta kommer troligen att ske som en del av det fortsatta ordinarie arbetet, men inte via en vetenskaplig ansats som detta lärdomsprov haft. Framtagandet av årsklockor kommer med stor sannolikhet att göras med avstamp från nuvarande arbetsrutiner och inte med fastighetschefen som dragare.
2. Utredning av fördelningen vilka arbeten som utförs via köptjänster kontra utföra arbeten med egen personal. Detta förutsätter en mer analytisk infallsvinkel där gamla sanningar behöver synas i fogarna. Faktum är att arbete som utförs med egen personal alltid är billigast om man utgår från att kompetensen är den samma som hos en entreprenör. Många arbeten förutsätter dock att arbetsuppgifterna görs mer eller mindre kontinuerligt för att upprätthålla kompetensen, något som inte alltid är fallet för fastighetsverkets personal. På samma sätt kan enklare arbetsuppgifter med fördel skötas via köptjänst för att frigöra de egna resurserna till mera kostsamma specialuppdrag.
3. Rationalisering av beslutsprocesser och interna direktiv för en effektivare ärendehantering med endast värdeskapande byråkrati. Ett exempel är lagen om offentliga upphandlingar som anger tröskelvärden för när speciella regler för köp av tjänster och varor tar vid. Korsholms kommun har valt att införa ytterligare tröskelvärden på lägre nivåer än lagen anger samt en beslutsprocess för dessa. Målet med de interna direktiven är skapa en kontrollerad och transparent process med ett opartiskt och ansvarsfullt användande av budgetmedel som följd. I dess nuvarande form skapar direktiven till vissa delar onödig byråkrati om de följs till punkt och pricka, vilket få gör i praktiken.

Källförteckning

- Palm, P. *Facilities Vol. 35 No. 9/10, sidor 573-587 Real estate management: incentives for effort*, Bingley England 2017, Emerald Publishing Limited
- Too, E.G., Too, L. *Journal of Corporate Real Estate, Vol. 12 No. 3, sidor 196-208 Strategic infrastructure asset management: a conceptual framework to identify capabilities*, 2010
- KTI *Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet*. Helsingfors, 2013. Nykypaino Oy
- Lindroos, J-E., Lohivesi, K. *Onnistu strategiassa*. Helsingfors 2010, WSOY
- Ala-Mutka, J. *Strategiamalli*. Helsingfors 2008, Talentum Media Oy
- Vartiainen, M. et al *Projektiosaaminen - dynaamisen organisaation voimavara*. Helsingfors 2003, Teknologiainfo Teknova Oy
- Korhonen E., Niemi J. *Harkittua omistajuutta toimitiloihin. Ohjeita kuntakonsernien tilaomaisuuden hallintaan*. Helsingfors 2016, Finlands Kommunförbund r.f.
- Korhonen et al. *Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali*. Helsingfors 2018, Statsrådets kansli.
- RAKLI *Kiinteistö- ja rakentamisan keskeinen sanasto RT 10-11251*. Helsingfors, 2017. Rakennustieto Oy
- Isoniemi, H. *Haminan kaupungin kiinteistöstrategia, omaisuuden salkutus*. Åbo, 2013. Trellum Consulting Oy

- Isoniemi, H. *Mäntsälän kunnan rakennusomaisuuden salkutus*. Åbo, 2015. Trellum Consulting Oy
- Kiinteistökeskus *Kangasniemen kunnan kiinteistöstrategia 2025*. Kangasniemi, 2019. Kangasniemi kommun
- Ojala, P. *Kiinteistöjen ylläpidon organisointi Pirkanmaan ammattikorkeakoulu Oy:ssä*. Tammerfors, 2010. Tampereen ammattikorkeakoulu.
- Justander, K., Puhto, J. *Huoltokirja osana kiinteistön ylläpidon tiedonhallintaa*. Esbo, 2003. Tekniska högskolan i Helsingfors
- Heikkinen, O. *Kiinteistöjohtaminen ja sen kehittäminen*. Joensuu, 2015. Karelia-ammattikorkeakoulu
- Immonen, T. *Rakennuskannan kiinteistöstrategia*. Åbo, 2019. Turku AMK
- Ahlberg, R. *[Personlig intervju]*. Korsholm, 2022. Korsholms kommun.
- Alaviitala, M. *[Personlig intervju]*. Korsholm, 2022. Korsholms kommun.
- Aspholm, J. *[Personlig intervju]*. Korsholm, 2022. Korsholms kommun.
- Isoniemi, H. *[Personlig intervju]*. Korsholm, 2021. Korsholms kommun.
- Denscombe, M. *The Good Reaserch Guide – For small-scale social research projects. Fourth edition*. Glasgow, 2010. Bell and Bain Ltd
- CIBSE Guide M *Maintenance engineering and management – A guide for designers, maintainers, building owners and operators, and facilities managers*. London, 2008. The Chartered Institution of Building Services Engineers
- Förvaltningen *Kommunstrategi 2030*. Korsholm, 2018. Korsholms kommun

- Utvecklingen *Korsholm 2040*. Korsholm, 2013. Korsholms kommun
- Planläggningen *Strategisk generalplan*. Korsholm, 2013. Korsholms kommun
- Utvecklingen *Klimat- och energistrategi 2021–2030*. Korsholm, 2021. Korsholms kommun
- Savioja et al *Kuntien itsehallinnolliset tehtävät ja niiden laajuus*. Helsingfors, 2015. Finansministeriet
- Hiironniemi, S. *Kuntien tehtävät ja velvoitteet 2015. Täydennysraportti*. Helsingfors, 2015. Finansministeriet
- Kuusela, A. *Kunnallinen kiinteistöstrategia*. Villmanstrand, 2013. Saimaan AMK
- Arbetsgrupp *Tilaomaisuuden linjaukset*. Tammerfors, 2019. Tammerfors stad
- Sallinen, S. *Kunnan itselleen ottamat tehtävät ja niiden oikeudelliset reunaehdot*. Tammerfors, 2007. Tammerfors universitet
- Manning et al *Which corporate real estate management function should be outsourced*. Oxfordshire, 1997. The Journal of Real Estate Research, Vol. 14 No. 3, sid 259-274.
- Leväinen, K. *Kiinteistö- ja toimitilajohtaminen*. Helsingfors, 2013. Hakapaino Oy

Bilagor

Trellum 2021 kartering och kategorisering av Korsholms kommuns fastighetsmassa

Korsholms kommuns fastighetsstrategi 2023-2037

**MUSTASAAREN KUNNAN
RAKENNUSTEN
TEKNISET JA JÄLLEENHANKINTA-ARVOT V
2021,
KORJAUSVELKA SEKÄ
TRELUM PTS 2022–2036**



Harri Isoniemi
Tommi Isoniemi
15.12.2021

Sisällys

1. RAKENNUSTEN ARVOT JA KÄSITTEET	3
2. KORJAUSVELKA, PERUSKORJAUS- JA PERUSPARANNUSTARVE	3
3. Trellum PTS 2036	6
3.1 PTS-tarkastelun sisältö	6
3.2 Raportin sisältö	8
4. MUSTASAAREN KUNNAN RAKENNUSTEN ARVOT V. 2021	9
4.1 Yhteenveto Mustasaaren kunnan rakennusten arvoista ja kuntoprofiilista® v. 2021	9
4.2 Mustasaaren kunnan rakennusten ikäprofiili v. 2021	10
5. MUSTASAAREN KUNNAN ARVOT JA KORJAUSVELKA KÄYTTÖTARKOITUKSITTAIN JA SIJAINNEITTAIN V. 2021	12
5.1 Omaisuuden tunnusluvut käyttötarkoituksittain	12
5.2 Omaisuuden tunnusluvut sijainneittain.....	15
6. TRELUM PTS 2036	18
6.1 Trellum PTS 2036 yhteenveto	18
6.2 Trellum PTS 2036 jaksotettuna eri vuosille	19
6.3 Omaisuuden tunnuslukujen kehitys Trellum PTS 2036 investointitasolla	20
6.4 Trellum PTS 2036 käyttötarkoituksittain	21
6.5 Trellum PTS 2036 sijainneittain	22
7. MUSTASAAREN KUNNAN KARKEAT KUNTOARVIOT	23
7.1 Karkean kuntoarvion parametrit.....	23
7.2 Mustasaaren kunnan karkeat kuntoarviot käyttötarkoituksittain.....	24
7.2 Mustasaaren kunnan karkeat kuntoarviot sijainneittain	25
8. YHTEENVETO	26
9. TARKASTELUSTA	30
10. ARVIOT JA LASKELMAT LAATI	30
11. LISÄTIETOJA	30
12. LYHENTEITÄ.....	31
13. LIITTEET	31

1. RAKENNUSTEN ARVOT JA KÄSITTEET

Trellum Consulting Oy on nyt määritellyt Mustasaaren kunnan omistuksessa olevien rakennusten arvot. Arvonmäärityksen tavoitteena on tuottaa yhteismitallinen tieto omaisuuden arvosta, korjausvelasta sekä karkeista investointitarpeista. Rakennusten arvoja ja tässä tuotettuja omaisuuden tunnuslukuja voidaan käyttää omaisuuden hallinnan välineenä suunniteltaessa omaisuuteen kohdistuvia toimenpiteitä ja lisäksi määritellyjä arvoja voidaan käyttää sisäisten pääomavuokrien määrittämisen pohjana. Omaisuuden tunnusluvut lasketaan määritellyjen arvojen pohjalta, jotka ovat

uudishinta (jälleenhankinta-arvo), joka kuvaa rakennuksen arviointihetken todennäköistä arvonlisäverotonta rakentamiskustannusta, mikäli rakennus rakennetaan samalle tontille samanlaisella varustuksella uudelleen ja

nykyhinta (tekninen arvo), joka kuvaa rakennuksen todellista fyysisiin ominaisuuksia pohjautuvaa arvoa, kun jälleenhankinta-arvosta vähennetään iän, käytön ja käyttökelpoisuuden kulumisesta aiheutunut arvon aleneminen. Tekniseen arvoon vaikuttavat rakennukseen tehdyt investoinnit ja muut rakennuksen teknistä tasoa nostavat korjaukset. Tämän lisäksi tekniseen arvoon ja rakennuksen kulumiseen yleisesti vaikuttavat rakennuksen kulumista ehkäisevä kiinteistönhoidon taso ja rakennuksessa käytössä olevien tilojen käyttöaste.

Määritellyjen uudis- ja nykyhintojen avulla voidaan laskea omaisuuden tunnusluvut, jotka ovat rakennusten nykykuntoa kuvaava kuntoluokka, korjausvelka, peruskorjaus- ja perusparannustarve sekä rakennusten kulumiseen pohjautuva pitkäaikainen investointitarve.

2. KORJAUSVELKA, PERUSKORJAUS- JA PERUSPARANNUSTARVE

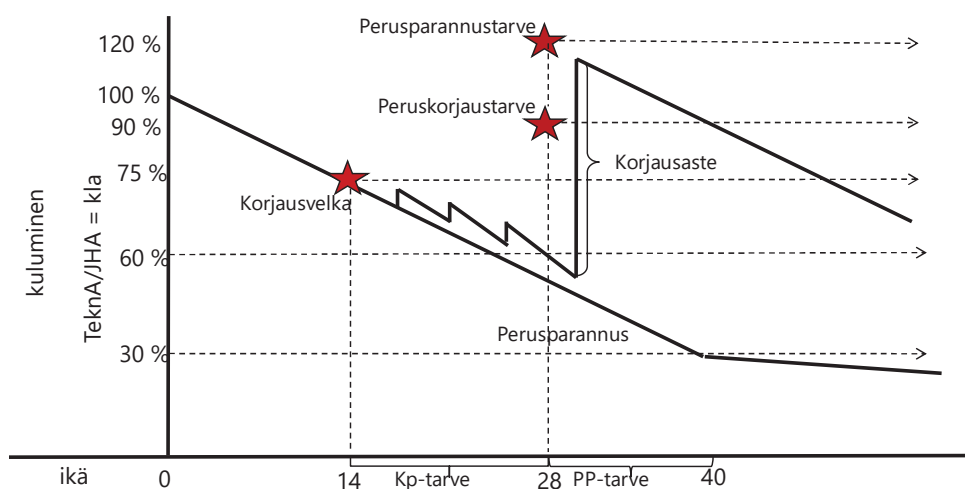
Rakennusten veloitteita kuvataan omaisuuden tunnusluvuilla, jotka ovat korjausvelka, peruskorjaus- ja perusparannustarve. Nämä lasketaan rakennuskohtaisesti määritellyjen arvojen pohjalta saatavan nykykunnan ja määritellyn tavoitekunnan välisenä erotuksena. Teknisen ja jälleenhankinta-arvon välisenä suhteena saadaan rakennuksen kuntoluokka, joka kuvaa rakennuksen nykykuntoa suhteessa uuteen vastaavaan rakennukseen. Nykykunnan tarkastelun lisäksi tälle kuntoluokalle voidaan asettaa myös erilaisia tavoitteita halutusta lopputuloksesta riippuen.

Määritelmällisesti omaisuuden korjausvelka kuvaa sitä rahamäärää, joka rakennuksista on tingitty, jotta ne olisivat kohtuullisessa käyttökelpoisessa kunnossa. Korjausvelan laskennassa nykykunnan lähtö- ja tavoitetasona käytetään 75 % kuntoluokkaa. Kun rakennuksen kuntoluokka menee alle määritellyn tavoitetason (75 %), lasketaan kuinka paljon tekniseen arvoon ja nykykuntoon tulisi lisätä, jotta määritelty 75 % tavoitetaso saavutetaan. Tämä nykykunnan ja tavoitekunnan erotuksesta saadaan laskettua yksittäisten rakennusten ja koko omaisuuden korjausvelka.

Peruskorjaus ja perusparannustarve lasketaan sitten, kun rakennuksen nykykunto alittaa 60 %. Tämän jälkeen lasketaan, kuinka paljon rahaa näihin rakennuksiin tulisi investoida, jotta rakennukset saataisiin alkuperäiseen (peruskorjaustarve) tai tämän päivän täysin uuden käyttötarkoitukseltaan vastaavan rakennuksen mukaiseen tavoitekuntoon (perusparannustarve). Peruskorjaustarve sisältää fyysisen kulumisen johdosta tarvittavat investoinnit (tavoitekunto 90 %) ja perusparannustarve (tavoitekunto yleensä 120 %) fyysisen kulumisen lisäksi myös ajanmukaistamisen vaatimat investoinnit eli toiminnalliset muutokset, jolla rakennuksen taso nostetaan alkuperäistä tasoa korkeammaksi. Investointitarpeet lasketaan siis rakennusten arvojen ja nykykunnan pohjalta ja ne saattavat yksittäisten rakennusten osalta poiketa huomattavastikin rakennusosien kautta laskettavista tarkemmista investointitarvelaskelmista.

Määriteltyjä tunnuslukuja voidaan tarkastella graafisesti, kun tarkastelulähtökohdaksi otetaan rakennuksen kulumisen sekä nykykunnan ja tavoitekunnan välinen suhde eli kuntoluokka.

Kuva 1: Rakennuksen kulumisen ja sen pohjalta laskettavat omaisuuden tunnusluvut



Rakennuksen ajallista kulumista voidaan tarkastella rakennuksen kuntoluokan eli nykykunnan kehittymisen kautta (tekninen/jälleenhankinta-arvo). Uuden raken-

nuksen kuntoluokka ja nykykunto ovat lähtötilanteessa 100 % ja välittömästi valmistumisensa jälkeen rakennus alkaa kulumaan, jolloin kuntoluokka ja nykykunto laskevat vuosittain. Kuviossa rakennuksen oletuskuluminen on 1,75 %, vuodessa ja kun rakennus saavuttaa 40 vuoden iän, on rakennuksesta jäljellä enää perustus- ja runkorakenteet eli rakennuksen pitkäikäisimmät osat, joiden oletuskuluminen on 0,5 % vuodessa.

Tähän rakennuksen elinkaareen (nykykunnan kehitys) voidaan hahmottaa kaksi ajallista ja laskennallisesti merkittävää kohtaa. Ensimmäinen merkittävä kohta saavutetaan rakennuksen ollessa noin 14 vuotta vanha, jolloin rakennuksen nykykunto saavuttaa 75 % kuntoluokan. Tämän kuntoluokan jälkeen rakennukseen muodostuu korjausvelkaa eli nykykunto alittaa korjausvelan tavoitetason, joka fyysisesti tämä näkyy 13–30 vuotta vanhoissa rakennuksissa lisääntyneenä kunnossapitotarpeena. Toinen laskennallisesti merkittävä kohta, kun kunnossapitokorjaukset myös huomioidaan, saavutetaan noin 28 vuoden kohdalla, jolloin rakennus on peruskorjaus-/ perusparannustarpeessa. Käytännössä ikäluokassa 10–30 vuotta rakennukseen toteutetaan kunnossapitokorjauksia, joiden avulla kulumista voidaan hillitä ja yleensä peruskorjaus/perusparannusinvestointi toteutetaan noin 30–40 vuoden välillä, jolloin rakennuksen kuntoluokka on 30–60 %. Käytännössä kunnossapitokorjauksilla rakennuksen elinkaarta, voidaan jatkaa muutamilla vuosilla, jolloin 60 % kuntoluokka saavutetaan noin 25–35 vuoden välillä.

Jos rakennus korjataan alkuperäistä tasoa vastaavaa kuntoon, voidaan puhua peruskorjaustarpeesta, jolloin peruskorjaustarve saadaan 60 % nykykunnan alittavista rakennuksista nostamalla ne kuntoluokan 90 % tavoitetasoon. Perusparannuksessa rakennus puolestaan uudistetaan tämän päivän uuden vastaavan käyttötarkoituksen mukaisen rakennuksen kuntoon, jolloin toiminnallisten muutosten johdosta perusparannusinvestoinnin tavoitetaso (Kla = 120 %) ylittää rakennuksen alkuperäisen rakentamiskustannustason. Perusparannustarve saadaan siis alle 60 % kuntoluokan rakennuksissa nykykunnan ja 120 % tavoitekunnan välisenä erotuksena. Investoinnin jälkeen rakennuksen kuntoluokka on kuitenkin maksimissaan 100 %, kun osa investoinneista (toiminalliset muutokset) päivitetään myös jälleenhankinta-arvoon.

Investoinnin korjausaste saadaan, kun toteutunut investoinnin hinta suhteutetaan rakennusten investoinnin jälkeiseen jälleenhankinta-arvoon. Toiminnallisten muutosten johdosta korjausaste saattaa nousta huomattavan korkeaksi, mutta silti investoinnin neliöhinta saattaa jäädä alle täysin uuden vastaavan rakentamisen investointikustannusta. Jossain vaiheessa rakennus saattaa tulla niin huonoon kuntoon tai toiminnallisten muutosten tarve voi olla niin suuri, että vanhan korjaaminen ei kannata, jolloin vanha rakennus kannattaa purkaa ja uusi tarpeita vastaava rakennus kannattaa rakentaa tilalle.

Omaisuuksien tunnuslukujen laskennassa erittäin tärkeässä osassa ovat siis määritellyt rakennusten arvot, joista hintatietojen lisäksi saadaan siis tieto rakennuksen

nykykunnosta, jolloin saadaan määriteltyä nykykunnan ja tavoitekunnan välinen ero, josta omaisuuden tunnusluvut lasketaan. Koko omaisuudessa rakennusten nykykuntojen perusteella voidaan muodostaa omaisuuden kuntoprofiili¹, jossa kuvataan rakennusten nykykunnan jakautumista eri kuntoluokkiin. Kuntoprofiilissa käytettäviä kuntoluokkia on viisi, joiden pohjalta nähdään, miten koko omaisuus on jakautunut erinomaisessa (>90 %), hyvässä (75 – 90 %), tyydyttävässä (60 – 75 %), välttävässä (50 – 60 %) ja huonossa kunnossa (< 50 %) oleviin rakennuksiin. Kuntoprofiilin lisäksi tuotettuja tunnuslukuja voidaan tarkastella eri näkökulmista riippuen tarkasteltavan omaisuuden määrästä ja laajuudesta.

Kuvassa 1 esitetty kulumismalli on Trelum Consulting Oy:n kehittämä verraten yksinkertaistettu ja pelkistetty esimerkki rakennuksen kulumisesta. Rakennuksen kulumiseen vaikuttaa useat mm. rakennuskohtaiset tekijät eli miten rakennus on rakennettu, kuinka laadukkailla ja kestävillä materiaaleilla sekä myös itse rakennuspaikalla on vaikutusta rakennuksen kulumiseen. Toinen kulumiseen vaikuttava tekijä ovat rakennukseen kohdistuvat toimenpiteet. Onko kiinteistöhoito mitoitettu oikein rakennuksen käyttöasteen ja rakennusten omaisuuksien kannalta ja onko kunnossapitokorjaukset tehty ajallaan, jolloin kunnossapitokorjausten laiminlyönnit eivät johda ennen aikaiseen investointitarpeeseen ja parhaimmillaan niillä voidaan ehkäistä rakennuksen kulumista ja siirtää varsinaista investointitarvetta useilla vuosilla eteenpäin. Kolmanneksi rakennuksen kulumiseen vaikuttaa myös rakennuksen käyttö, käytön luonne, käyttäjän oma toiminta sekä käyttöaste. Nyt esitetty kulumismalli on siis yksinkertaistettu oletus rakennuksen kulumisesta ja sen pohjalta laskettavista investointitarpeista, jotka yksittäisissä rakennuksissa voivat siis suurestikin poiketa suuntaan tai toiseen. Tämän johdosta rakennuksen kunto on hyvä pyrkiä hahmottamaan aina paikan päällä, jolloin tuotetut arvot ja lasketut omaisuuden tunnusluvut kertovat riittävän tarkasti rakennuksen tämän hetken ja koko omaisuuden tilanteesta.

3. Trelum PTS 2036

3.1 PTS-tarkastelun sisältö

Edellä mainittuun kulumiseen pohjautuen voidaan tarkastella myös rakennusten ja koko omaisuuden tulevaa investointitarvetta. Muut edellä kuvatut tunnusluvut (kuntoluokka, korjausvelka, perusparannustarve ja kuntoprofiili) kuvaavat omaisuuden nykytilannetta, mutta rakennusten kulumisen tarkastelu antaa myös mahdollisuuden tarkastella sitä, miten rakennusten investointitarve kulumisen kautta realisoitumaan tulevaisuudessa. Tämän omaisuuden pitkän aikavälin investointitarpeiden arvioimiseksi määriteltiin Mustasaaren kunnan rakennusten arvojen ja

¹ Kuntoprofiili[®] on Trelum Consulting Oy:n omistama rekisteröity tavaramerkki.

nykykunnan pohjalta rakennuskohtainen investointitarve vuosille 2022–2036 (15 vuotta). Tämä Trellum PTS 2036 investointitarvetarkastelu pohjautuu siis myös rakennuksen nykykunnan sekä tavoitekunnan tarkasteluihin, mutta tämän lisäksi tarkastelussa huomioitiin aikaulottuvuus vuoteen 2036 asti. Tarkastelussa tehtiin myös seuraavia oletuksia:

- vuosille 2022–2036 tehtävän tarkastelun lähtötiedot pohjautuivat tässä tuotettuihin vuoden 2021 rakennusten arvoihin, jolloin pitkän aikavälin investointitarkastelu on vuoden 2021 hintatasossa. Tarkastelussa ei huomioitu tänä vuonna toteutuvia investointeja, jolloin lähtökohta on vuoden 2022 alun tilanteessa.
- rakennusten vuotuiseksi kulumiseksi vuosille 2022–2036 oletettiin 1,75 % jälleenhankinta-arvosta.
- rakennuksen perusparannuksen nykykunnan lähtötasoksi määriteltiin 55 %, eli kun rakennuksen kuntoluokka alittaa vuosien 2022–2036 välillä tämän niin sen vuoden kohdalla, jona kuntoluokka alittaa tämän tason, rakennukseen toteutetaan perusparannusinvestointi
- rakennusten perusparannusinvestoinnin tavoitetasoksi määriteltiin 100–130 %, jolloin rakennusten korjausaste (perusparannusinvestointi / alkupe-
räinen jälleenhankinta-arvo) vaihtelee, investoinnin tavoitetasosta riip-
puen, noin 45 %:sta 75 %:iin.

Tämän laskennan jälkeen jokaiselle rakennukselle määriteltiin perusparannusinvestointi, investoinnin toteutusvuosi ja tämän jälkeen lopullista Trellum PTS 2036- tarkastelua tarkennettiin vielä siten, että

- suuret perusparannusinvestoinnit jaettiin 2 vuodelle (4 000–8 000 m² rakennukset) ja kaikkein suurimpien rakennusten investoinnit jaettiin vielä kolmelle vuodelle (yli 8 000 m² rakennukset)
- kun vuotuinen investointitaso vaihteli näiden oletusten jälkeen vielä paljon, siirrettiin rakennusten investointien aloitusta niin, että vuosille 2022–2036 toteutettava investointitaso olisi kohtuullisen tasainen koko tarkastelujaksolla.

Tuotettu Trellum PTS 2036- tarkastelu sisältää.

- rakennusten fyysisestä kulumisesta johtuvan investointitarpeen arvioinnin vuosille 2022–2036 (peruskorjaustarve)
- rakennusten nykyisen käyttötarkoituksen ja siihen arvioidun toiminnallisten muutosten vaatimat investointitarpeet vuosille 2022–2036 (käytettävyyden kohtuullinen parantaminen eli toiminnalliset muutokset). Osassa käyttötarkoituksia toiminnallisen muutoksen tarve on todettu suurehkoksi

(päiväkodit ja terveydenhuolto), kun taas osassa rakennuksia toiminnallisten muutosten tarve on vähäinen (mm. varastot). Toiminnallisen muutoksen tarve on arvioitu käyttötarkoituksittain asetetussa investoinnin tavoite-tasossa (100 % - 130 %).

PTS 2036 tarkastelu ei sisällä:

- tilojen kysynnän lisääntymisen kautta syntyviä uusien rakennusten- sekä nykyisten rakennusten laajennustarpeita (uusinvestoinnit) sekä mahdollisia nykyisten rakennuksiin liittyviä käyttötarkoitusermuutoksia
- rakentamisen laatuun liittyvien ongelmien korjaamisia (kosteus- ja homekorjaukset)
- tilojen käyttöön ja omaisuuteen liittyvien lainsäädännön muutoksista joh-tuvia investointitarpeita (mm. uudet määräykset tilojen mitoituksissa, omi-naisuuksissa, energiatehokkuudessa ja näiden kautta syntyviä investointi-tarpeita)

Trellum PTS tarkastelu toteutetaan Mustasaaren kunnalle ensimmäisen kerran.

3.2 Raportin sisältö

Aluksi tässä raportissa luvussa yksi ja kaksi käytiin rakennusten arvot ja omaisuu-den tunnusluvut läpi. Luvussa neljä esitetään Mustasaaren kunnan yhteenveto vuoden 2021 rakennusten arvoista ja omaisuuden tunnusluvuista ja luvussa viisi vastaavia tunnuslukuja tarkastellaan käyttötarkoituksittain sekä sijainneittain. Trellum PTS 2036 on luvuissa kuusi ja luvussa seitsemän on yhteenveto karkeista kuntoarvioista. Varsinaiset sanalliset yhteenveto sekä johtopäätökset ovat luvussa kahdeksan. Luvuissa yhdeksän, kymmenne ja yksitoista on lisätietoa raportin si-sällöstä ja luvussa kaksitoista on kuvattu tämän raportin mukana tulevien liittei-den sisältö.

PUBLICERAS INTE I DETTA SKEDE



Fastighetsstrategi 2023-2037



**KORSHOLM
MUSTASAARI**

Korsholms kommun
Fastighetsstrategi 2023-2037

Samhällsbyggnadsutskottet
Dnr KOMU/xxx/xx.xx.xx.xx/2022

Text:
Fastighetsverket

Layout:
Fastighetsverket

Översättning:
Översättningsenheten

06/2022

Godkänd av
Kommunfullmäktige xx.xx.2022

Finns tillgänglig på kommunens webbplats och intra

Förord

Fastighetsverkets bindande målsättning för 2022 är att skapa underlag för fattande av strategiska beslut gällande fastighetsmassan. Riktlinjerna och kategoriseringarna i detta dokument bör utvärderas minst med fem års mellanrum samtidigt som stora förändringar bör undvikas eftersom det ger upphov till stora ekonomiska konsekvenser på både kort- och långsikt. En kontinuitet och ett konsekvent beslutsfattande i enskilda fastigheters förvaltning är att föredra.

Fastighetsstrategin följer riktlinjerna angivna i kommunstrategin och den strategiska generalplanen. De i fastighetsstrategin angivna målsättningarna och åtgärderna verkställs och följs upp via ett separat fastighetsvist åtgärdsprogram som förvaltas av fastighetsverket.

Fastighetsverkets uppgift är att förse de kommunala verksamheterna med säkra, funktionella och friska utrymmen. En del av fastigheterna förvaltas av teknisk service (sportstugor och fiskhanteringshallar) med i huvudsak föreningar och privatpersoner som användare. Fastighetsmassan är en betydande del av den totala egendomen och bör förvaltas väl. Den ägda fastighetsmassans återanskaffningsvärde uppgår till ca 251 miljoner euro fördelat på ca 126 700 m². En effektivisering av nyttjandegraden är önskvärd vilket i första hand syftar på utökad kvällsanvändning, men en annan lösning är att avyttra sådant som inte används till förmån för utveckling av ett annat.

Fastighetsstrategins fokusområden är förutom en aktiv ägarpolitik även aktiva steg mot ett fossilfritt Korsholm, minimering av inomhusluftrelaterade åtgärder, ett effektivt och konsekvent beslutsfattande gällande små och stora investeringar, optimering av nyttjandegraden samt utveckling av värdefastigheternas och de uttjänata fastigheternas förvaltning.

Fastighetsstrategins målsättning är att utveckla förvaltningen och underhållet av kommunens fastighetsmassa när förebyggande underhåll får en mer framträdande roll än tidigare samtidigt som riktlinjer för avyttring slås fast. Den är ämnad som en vägkarta åt alla vars uppgift är att värna om att kommuninvånarna får service i ändamålsenliga utrymmen. Korsholm har inte tidigare haft en fastighetsstrategi.

Fastighetsstrategin består av riktlinjer för fastighetsförvaltning samt fastighetsinnehav. Riktlinjerna för fastighetsförvaltningen anger hur fastighetsunderhållet ska skötas och utvecklas i de befintliga fastigheterna. Riktlinjerna för fastighetsinnehavet anger hur fastigheter anskaffas och avyttras. Målet med riktlinjerna är att säkerställa ett systematiskt beslutsfattande gällande fastighetsmassan ur ett långsiktigt perspektiv.

Korsholm är en till ytan stor kommun med fem starka serviceområden. De kommunala verksamheternas utrymmesbehov varierar från område till område medan fastigheternas behov av investeringar är det oaktat konstant och alternativa lösningar för fastighetsägande bör i vissa specifika fall övervägas.

En stor utmaning är att utveckla arbetsmetoder och -sätt för fastighetsunderhållet så att underhållsskulden inte ökar, tvärtom att den vänds mot en mer avtagande trend. Via ständig verksamhetsförbättring med fokus på smidig och effektiv hantering av ärenden kommer fastighetsverket bättre kunna anpassa fastighetsmassan till förändrade utrymmesbehov och samtidigt bidra till en mer öppen och tydlig kommunikation.

Korsholms kommun är en ansvarstagande fastighetsägare. Korsholms kommuns målsättning är att fastigheternas uppvärmning och elförbrukning ska vara fossilfria per år 2024. En av de stora sakerna vid utveckling av fastigheterna är att förbättra energieffektiviteten.

Det ansvarstagande ägandet omfattar även utveckling av tillgängligheten till fastigheterna för personer med funktionsnedsättning.

Ägarpolitiken bör ses över och ett mer kritiskt förhållningssätt än tidigare bör övervägas.

Fastighetsägande ska inte vara ett självändamål utan vägas mot det verkliga behovet av kommunal verksamhet på sagd plats på långsikt. På detta vis säkerställer man att skattemedel används effektivt både på kort- och långsikt. Några av riskerna med ägande är ändrade utrymmesbehov på orten men även stor underhållsskuld till följd av endera normalt slitage eller försummat underhåll över lång tid. Med rätt fokus kan dock riskerna minimeras och ägandet koncentreras till flerfunktionsfastigheter där olika verksamheter samsas om utrymmen som underhålls på ett förebyggande sätt.

Fastighetsstrategin omfattar Korsholms kommuns samtliga ägda fastighetsmassa undantaget dotterbolaget Fastighets Ab Korsholms bostäders fastigheter. Aktielokaler i bostads- och fastighetsaktiebolag omfattas inte av denna strategi eftersom deras administration styrs av utomstående part, kommunen är aktieägare. Strategin omfattar inte heller övriga bolag som kommunen är delägare i.

Korsholm, 3.6.2022

Ronny Haglund, fastighetschef

PUBLICERAS INTE I DETTA SKEDE

PUBLICERAS INTE I DETTA SKEDE

PUBLICERAS INTE I DETTA SKEDE

PUBLICERAS INTE I DETTA SKEDE

PUBLICERAS INTE I DETTA SKEDE

PUBLICERAS INTE I DETTA SKEDE

PUBLICERAS INTE I DETTA SKEDE

PUBLICERAS INTE I DETTA SKEDE

PUBLICERAS INTE I DETTA SKEDE

PUBLICERAS INTE I DETTA SKEDE

PUBLICERAS INTE I DETTA SKEDE

PUBLICERAS INTE I DETTA SKEDE

PUBLICERAS INTE I DETTA SKEDE

PUBLICERAS INTE I DETTA SKEDE

PUBLICERAS INTE I DETTA SKEDE

Bilagor

Bilaga 1	Förteckning över fastigheter i kategori A: Behåll byggnaden
Bilaga 2	Förteckning över fastigheter i kategori B: Utveckla byggnaden
Bilaga 3	Förteckning över fastigheter i kategori C: Avyttra byggnaden
Bilaga 4	Förteckning över fastigheter i kategori D: Övriga byggnader
Bilaga 5	Förteckning över fastigheter i kategori E: Värdebyggnader

Begrepp

kategorisering	Fastigheterna indelas i olika kategorier som anger nivå av underhåll och investeringsprioritet varje enskild fastighet har. De avgörande faktorerna är fastighetens skick och verksamheternas behov av fastighet i det området
nyttjandegrad	Avser hur många timmar utrymmet är i användning i relation till hur många timmar det kunde användas (att jämföra med en teoretisk maxanvändning 24/7 ger orimligt låga siffror för kommunala byggnader, jfr en skola kan användas som skola vardagar kl. 07-17)
servicenätverkskartläggning	Vid en servicenätverkskartläggning granskas behovet av utrymmen, utbudet av utrymmen samt fastigheternas skick inom ett begränsat område. Förslag på hur utrymmesbehovet ska tillgodoses ges. Kartläggningen görs i samråd där verksamheten är den initierande parten och fastighetsverket den som tar fram de tekniska uppgifterna.
underhållsskuld	Underhållsskulden beräknas matematiskt via det tekniska nuvärdet där byggnadens ålder och gjorda investeringar har beaktats. Underhållsskuld uppstår när det tekniska nuvärdet understiger 75 % av återanskaffningsvärdet.
värdefastighet	Byggnad som ur arkitektoniskt, kulturhistoriskt eller identitetsmässigt perspektiv betraktas som värdefull för kommunen. Fastigheter med skyddsbeteckning är automatiskt klassade som värdefastigheter

Korsholms kommun
2022



KORSHOLM
MUSTASAARI

ID	Namn	Adress finska	Byggår	brm2	TeknA	Kla 0-100	Underhållsskuld	Typ	Behov 0-5	Kategori A-E
----	------	---------------	--------	------	-------	-----------	-----------------	-----	-----------	--------------

PUBLICERAS INTE I DETTA SKEDE



Uppdaterad:  03.06.2022

ID	Namn	Adress finska	Byggår	brm2	TeknA	Kla 0-100	Underhållsskuld	Typ	Behov 0-5	Kategori A-E
----	------	---------------	--------	------	-------	-----------	-----------------	-----	-----------	--------------

PUBLICERAS INTE I DETTA SKEDE


ID	Namn	Adress finska	Byggår	brm2	TeknA	Kla 0-100	Underhållsskuld	Typ	Behov 0-5	Kategori A-E
PUBLICERAS INTE I DETTA SKEDE										



ID	Namn	Adress finska	Byggår	brm2	TeknA	Kla 0-100	Underhållsskuld	Typ	Behov 0-5	Kategori A-E
----	------	---------------	--------	------	-------	-----------	-----------------	-----	-----------	--------------

PUBLICERAS INTE I DETTA SKEDE



Uppdaterad:  03.06.2022

ID	Namn	Adress finska	Byggår	brm2	TeknA	Kla 0-100	Underhållsskuld	Typ	Behov 0-5	Kategori A-E
PUBLICERAS INTE I DETTA SKEDE										



ID	Namn	Adress finska	Byggår	brm2	TeknA	Kla 0-100	Underhållsskuld	Typ	Behov 0-5	Kategori A-E
----	------	---------------	--------	------	-------	-----------	-----------------	-----	-----------	--------------

PUBLICERAS INTE I DETTA SKEDE



Uppdaterad:  03.06.2022