

Kiinteistöjen ylläpito-ohjelman ja siihen liittyvien toimenpiteiden hyväksyminen

Elymltk 28.05.2024 § 54

Valmistelija

kiinteistöpäällikkö Laaksonen Harri

Ylläpito-ohjelmassa huomioidaan rakennuksien kulumiseen perustuva kunnossapito-, peruskorjaus- ja perusparannustoimenpiteiden suunnitelmallisuus sekä palveluverkoston tilankäyttöön liittyvät muutokset ja näiden johdosta tehtävien tilamuutosten yhteensovittaminen taloudellisesti ja aikataullisesti oikeaan ajankohtaan. Ylläpito-ohjelmaan on lisätty sarake, josta näkyvät kiinteistöihin liittyvät työntekijämäärät.

Ylläpito-ohjelma ei määrittele yksittäisiä rakennusten korjaustoimenpiteitä, vaan ne määritellään rakennusten huoltokirjaan sisältyvässä pitkän tähtäimen huolto- ja kunnossapito-ohjelmassa (PTS-osio), josta korjaustoimenpiteet poimitaan vuosittain erillisiksi hankkeiksi ja joista laaditaan hankesuunnittelun perusteella tarvittavat korjaussuunnitelmat korjausten toteuttamiseksi. Ohjelman taulukossa on myös suuntaa antavasti ilmoitettu eri kohteissa työskentelevien henkilöiden määrä.

Kaupungin toiminnot, palvelutarpeet ja tilatarpeet kehittyvät koko ajan ja näissä muutostilanteissa pohditaan tilaratkaisuja, jotta palvelut voidaan tuottaa parhaalla tavalla. Tätä työtä, tilojen käyttöä ja rakennusten investointeja koordinoi tilatyöryhmä, johon kuuluvat kaupunginjohtaja, palvelualojen johtajat, varhaiskasvatusjohtaja, kiinteistöpäällikkö sekä kiinteistö-mestari (Kj päätös § 4/2023, 24.4.2024).

Loimaan kaupungin ylläpitostrategiassa on tällä hetkellä neljä strategiatasoa:

- 1= ylläpitävä strategia (ei tiedossa merkittäviä perusparannustarpeita lähivuosina)
- 2= parantava strategia (perusparannustarpeita on jonkin verran lähitulevaisuudessa ja ne tehdään)
- 3= heikentävä strategia (tuleva käyttö epäselvä, korjataan vain välttämättömimmät viat)
- 4= myyntiä/purkua odottava (ei korjaustoimia)

Kaupungin omistamat rakennukset on sijoitettu johonkin näistä neljästä strategiatasosta (salkusta) tiedossa olevan käytön ja palveluverkon tarpeiden mukaan ja luetteloa on päivitetty muutaman vuoden välein.

Hyvinvointialueen käytössä olevien tilojen jako strategiatasoihin on myös tehty ja niiden käyttö tulevaisuudessa riippuu paljon hyvinvointialueen palveluverkon laajuudesta ja siitä mitä tiloja alue aikoo jatkossa käyttää. Näiden tilojen ylläpito katetaan tiloista perittävällä vuokralla ja peruskorjaukset ja -parannukset tulevat tehtäväksi aikanaan vuokravaikutteisina ja niistä neuvotellaan vuokralaisen kanssa. Hyvinvointialueelle vuokrattujen tilojen strategiseen valmisteluun palataan siinä vaiheessa kun hyvinvointialueen palveluverkon laajuus ja palvelupisteet ovat selvillä. Näihin kiinteistöihin liittyvä päätöksenteko valmistellaan erillisenä asiana.

Pääosa kohteista on luokassa 1. ja 2. Muutamia kohteita on myös luokassa 3. ja näiden kohteiden osalta tulee ratkaista niiden jatkokäyttöä yhdessä palveluverkkojen tarkastelujen kanssa.

Luokassa 3. ja 4. olevista rakennuksista on osa myös tyhjiällä olevia tiloja, joista muodostuu ylläpitokustannuksia, koska rakennuksia ei voida laittaa kokonaan kylmilleen. Tämän jälkeen ne olisivat käyttökelvottomia ilman suuria korjauksia. Käytännössä kylmilleen jättäminen tarkoittaa, että tilaa ei enää oteta käyttöön, vaan se tullaan myymään tai purkamaan.

Ylläpitokustannusten leikkaamiseksi ehdotetaan muutamia toimenpiteitä tyhjiällä olevien rakennusten jatkotoimenpiteiksi.

Alastaron yläaste

Yläasteen vapaisiin tiloihin olisi mahdollista siirtää esimerkiksi sivistyspalveluiden eri toimintoja kuten nuorisotila, työväenopiston opetus toimintoja sekä eri yhdistysten toimintoja voisi myös sopia saman katon alle. Tätä valmistelua tehdään yhdessä sivistyspalvelualan kanssa ja sitä käsitellään myös tilatyöryhmässä. Toimintojen siirrossa Alastaron yläasteelle mahdollistuisi joidenkin tilojen vapauttaminen myytäväksi tai purettavaksi. Lisäksi olisi mahdollista vapauttaa yksi vuokratilayhtiön perheasunto asuinkäyttöön, joka nyt toimii Alastaron Jyvästen partiokolona.

Pikkukartano

Kartanonmäen palvelukeskuksessa Pikkukartanon tiloihin olisi mahdollista saneerata toimistotiloja tai hoitotiloja. Mikäli tiloilla ei ole käyttöä kaupungin omassa toiminnassa, näiden tilojen jatkokäyttöä tulee suunnitella kun hyvinvointialueen palveluverkko ja palvelupisteet ovat selvillä. Kohteen käyttö edellyttää peruskorjausta sekä tilojen modernisointia. Kohteeseen on tehty varsin laaja sisäilma ja kosteusvaurio kuntotutkimus vuonna 2016. Rakennus on suojeltu.

Seuraavia kohteita esitetään myytäväksi:

Hirvikosken kunnantalo

Kohteesta on tehty ideasuunnittelu, jota voidaan käyttää apuna myynnissä kiinnostuksen herättäjänä.

Kaupungintalo

Kaupungintalosta on tehty erittäin laajat kuntotutkimukset, sekä ARK tasolla laaditut korjaussuunnitelmat erilaisilla vaihtoehdoilla. Näiden suunnitelmien toteuttamisesta on luovuttu kaupungintalon väistötilojen hankinnan yhteydessä.

Kohteessa sijaitsee edelleen kaupungin keskusarkisto tiloissa, jotka ovat rakennettu kokonaan uusiksi vuonna 2012. Näissä tiloissa on muusta rakennuksesta erillinen ilmanvaihto ja korjaussuunnitelmissa yhtenä vaihtoehtona oli, että arkisto jää paikoilleen.

Keskustan 1. kaupunginosan kaavamuutoksen jälkeen kaupungintalon suojelumääräys on purettu ja tontilla on rakennusoikeutta n. 2 600m² ja kerrosluku enintään kolme kerrosta. Mikäli alkuperäistä rakennusta hyödynnetään rakentamisessa on rakennusoikeutta 3 000m² ja suurin kerrosluku on neljä kerrosta. Mikäli rakennuksen purkaminen voidaan suorittaa siten, että arkisto jää rakennukseen, niin tämä voisi tuoda etua tilanteessa, jossa on rakennettaisiin uusi rakennus ja kaupunki voisi jäädä vuokralaiseksi arkistotilojen osalta.

Seuraavia kohteita esitetään purettavaksi:

Uudentalon kiinteistö (Alastaro kiinteistötunnukset 430-468-1-6 ja 430-468-1-14)

Puretaan kahdella kiinteistöllä sijaitsevat kaksi asuinrakennusta, talousrakennus ja rantasauna

Puosin kiinteistö (Hirvikoski, kiinteistötunnus 430-410-4-12)

Kaupungin omistamalla "Puosin kiinteistöllä" on useita purkukuntoisia rakennuksia, joiden purkukustannusten valmistelu tehdään kuluvan kesän aikana. Tiloissa on tällä hetkellä muutamia ulkopuolisia vuokralaisia sekä kaupungin hiekoitushiekkavarasto. Kohteessa on oletettavasti pilaantunutta maaperää ja siihen liittyvät selvitykset tehdään tarvittaessa erikseen.

Rinteen kiinteistö (Mellilä, kiinteistötunnus 430-477-6-95 ja 430-477-6-73)

Mellilässä sijaitsevassa "Rinteen kiinteistössä" sijaitsee työväenopiston kudontapiiri, sekä Mellilän Menninkäisten partiokolo. Mikäli tilojen käyttäjille voidaan tarjota jotain muita tiloja, voi tämän rakennuksen purkamista alkaa valmistella. Kyseessä on elinkaaren loppupäässä oleva vanha puurakennus.

Kartanonmäen rivitalo (kiinteistötunnus 430-9-21-2)

Kartanomäen rivitalo on jäänyt tyhjilleen keväällä 2017, jolloin kotihoidon toimisto muutti entisiin postin tiloihin Vareliuksenkadulle sekä Tiaisentien palvelutalon B-rakennukseen. Tila on tällä hetkellä toissijaisessa varastokäytössä ja sen purkaminen on mahdollista mikäli rakennusryhmään kuuluva omakotitalo irrotetaan rivitalon lämmitysjärjestelmästä. Omakotitalo on vuokrattuna hyvinvointialueen käyttöön. Purkamisella voidaan vapauttaa kiinteistölle jonkin verran rakennusoikeutta. Purkukustannusten selvittely on alkanut toukokuussa.

Kartanonmäen Kuusela (kiinteistötunnus 430-9-21-2)

Kartanonmäen Kuusela on vanha kunnalliskotirakennus, jossa toimii tällä hetkellä ainoastaan yksi hyvinvointialueen kerhotoiminta sekä kellarissa on kaupungin tilapalveluiden huolto- ja sosiaalituloja sekä keskusvalvomo. Tilojen jatkokäyttö on erittäin epätodennäköistä hyvinvointialueiden siirtymäajan jälkeen. Purkamisella voidaan vapauttaa kiinteistölle runsaasti rakennusoikeutta. Purkukustannusten selvittely on alkanut toukokuussa.

Teknisen johtajan jatkovalmistelu 12.6.2024:

Lautakunnan käsittelyn jälkeen kaupunginhallitus kävi lähetekeskustelua kiinteistöjen ylläpito-ohjelmaan liittyen ja valmisteluun on tehty sen perusteella seuraavia tarkennuksia ja lisäyksiä. Muutokset esitetään tässä luettelonomaisesti, mutta ne on myös lisätty yllä olevaan valmistelutekstiin ja liitteisiin.

1. Purkukohteisiin lisätään Uudentalon kiinteistö Alastarolla
2. Purkukohteisiin lisätään kiinteistötunnukset
3. Pikkukartanon osalta selvitetään sen muuttaminen asumiskäyttöön.
4. Liitetaulukkoissa muutamia tekstikorjauksia, mm. Mellilän kirjaston osalta.

Esittelijä

Tekninen johtaja Korte Antti

Päätösehdotus

Elinympäristölautakunta päättää:

1. hyväksyä osaltaan kiinteistöjen ylläpito-ohjelman sekä päättää, että

2. Alastaron yläasteen ja Pikkukartanon tilojen jatkokäytön selvitystä jatketaan ja ne tuodaan tilatyöryhmän käsittelyn jälkeen päätettäväksi syksyn 2024 aikana ja että

3. Hirvikosken kunnantalo laitetaan myyntiin ja

4. selvitetään kaupungintalossa sijaitsevan arkiston säilyminen nykyisessä paikassa, selvityksessä valmistellaan myös arkiston siirtäminen, ellei sitä voida pitää nykyisissä tiloissa ja että

5. purettaviksi esitettyjen kohteiden selvitykset tuodaan päätöksentekoon syksyllä ja ne otetaan huomioon talousarvio 2025 yhteydessä ja

6. esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi edellä kuvatut toimenpiteet ja kiinteistöjen ylläpito-ohjelman.

Päätös

Elinympäristölautakunta päätti:

1. hyväksyä osaltaan kiinteistöjen ylläpito-ohjelman sekä päättää, että

2. Alastaron yläasteen ja Pikkukartanon tilojen jatkokäytön selvitystä jatketaan ja ne tuodaan tilatyöryhmän käsittelyn jälkeen päätettäväksi syksyn 2024 aikana. Pikkukartanon osalta selvitetään sen muuttaminen asumiskäyttöön ja että

3. Hirvikosken kunnantalo laitetaan myyntiin ja

4. selvitetään kaupungintalossa sijaitsevan arkiston säilyminen nykyisessä paikassa, selvityksessä valmistellaan myös arkiston siirtäminen, ellei sitä voida pitää nykyisissä tiloissa ja että

5. purettaviksi esitettyjen kohteiden selvitykset tuodaan päätöksentekoon syksyllä ja ne otetaan huomioon talousarvio 2025 yhteydessä ja

6. esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi edellä kuvatut toimenpiteet ja kiinteistöjen ylläpito-ohjelman.

Pöytäkirjamerkintä

Asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän pykälän käsittelyn ajan oli kiinteistöpäällikkö Harri Laaksonen.

Kaupunginhallitus 17.06.2024 § 173
306/10.03.02.01/2024

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Laaksonen Harri

Esittelijä

Kehittämisohtaja Laaksonen Paavo

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy elinympäristölautakunnan 28.5.2024 esittämät toimenpiteet ja ylläpito-ohjelman.

Päätös

Hyväksyttiin.