

Toivakan kunnan kiinteistöohjelma 2035

Tekltk 21.09.2022 § 79

Valmistelija

tekninen johtaja Jari Lämsä, p. 040 630 4035

Toivakan kunta omistaa kunnan ydintoimintojen kannalta tärkeitä rakennuksia, hyvinvointialueelle vuokrattavia rakennuksia ja tiloja sekä muita rakennuksia. Kiinteistöjohtamisen ja rakennusten suunnitelmallisen ylläpidon tueksi tarvitaan strategia tai ohjelma, jonka perusteella suunnitellaan kiinteistöjen elinkaaren mukaiset ylläpitotoimet ja tehdään oikeasuhtaisia valintoja uudisrakentamisen, peruskorjausten ja vuokratilojen välillä omassa palvelutuotannossa.

Kiinteistöohjelmaan sisällytetään myös tarpeettomista rakennuksista luopumisen suunnittelu ja aikataulutusta tai nyt vailla käyttöä olevien rakennusten mahdollinen kehittäminen.

Kiinteistöohjelma on samalla työkalu, jolla on tarkoitus helpottaa päätöksentekoa kunnan kiinteistöomaisuuden suhteen.

Esittelijä

Tekninen johtaja Jari Lämsä

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää käynnistää kiinteistöohjelman laatimisen kunnan omistamille rakennuksille.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kuymltk 28.06.2023 § 53

Valmistelija

kuntaympäristöjohtaja Jari Lämsä, p. 040 630 4035

Toivakan kunnan kiinteistöohjelman laatiminen aloitettiin syksyllä 2022. Asiantuntijakumppaniksi valittiin Brado Oy Mika Vornanen (teknisen johtajan hankintapäätös 9.11.2022 § 6/2022).

Kiinteistöohjelmaa on työstetty konsulttivetoisesti kevään 2023 aikana. Tämän lisäksi laadittiin Brado Oy:n tarjouksen optioon sisältynyt koulukeskuksen tilojen käyttöasteselvitys, mikä auttaa hahmottamaan tilojen kapasiteettia ja nykyistä käyttöastetta. Käyttöasteselvitys perustuu todellisiin tilakohtaisiin käyttötietoihin.

Kiinteistöohjelman laatimisen aikana vireillä oli myös kunnan investointiohjelmaan sisältyvänä hankkeena koulukeskuksen A- ja B-rakennusten käyttövesiputkistojen saneeraussuunnittelu, jota laajennettiin kiireellisyyden vuoksi koskemaan myös koulukeskuksen uusimpaan C-rakennukseen. Koulukeskuksen rakennuskokonaisuuden muodostaessa kunnan kannalta merkittävimmän jatkossakin kunnan ydintoimintoihin liittyvän rakennusmassan, päätettiin erillisenä toimeksiantona teettää koulun vanhimpia osia eli A- ja B-rakennuksia koskevat kuntoarviot. Tällöin saataisiin kokonaisuuden hahmottamiseksi riittävän hyvä käsitys kunnan rakennusten nykytilasta ja niiden korjausvelasta.

Kiinteistöohjelmassa suositellaan kuntoarvioiden laatimista niille muillekin kunnan omistamille rakennuksille, jotka ovat kunnan ydintoimintojen kannalta tärkeitä. Näin voidaan saada nykyistä parempi käsitys eri rakennusten elinkaaresta, korjausvelasta ja tulevista investointitarpeista.

Jo lähitulevaisuudessa kunnan investointikyky heikkenee, joten tiedolla on iso rooli kunnan talonrakentamisen pienten ja suurten hankkeiden aikatauluttamisessa ja eri vaihtoehtojen vertailussa.

Mika Vornanen Brado Oy:stä on kokouksessa esittelemässä laadittua kiinteistöohjelmaa.

Kuntaympäristölautakunta käy tässä kokouksessa asiaa valmistelewan keskustelun ja kiinteistöohjelman hyväksymiskäsittely tapahtuu syksyllä 2023.

Esityslistan oheismateriaalit:

- kiinteistöohjelman luonnos.
- koulukeskuksen A- ja B-rakennuksia koskevat kuntoarviot.

Esittelijä	Kuntaympäristöjohtaja Jari Lämsä
Päätösehdotus	Kuntaympäristölautakunta päättää merkitä asian tiedokseen.
Päätös	Ennen kokousta Mika Vornanen Brado Oy:stä esitteli kiinteistöohjelmaa. Kuntaympäristölautakunta päätti merkitä valmisteluvaiheen tiedokseen.

Kuymltk 06.09.2023 § 70

Valmistelija	kuntaympäristöjohtaja Jari Lämsä, p. 040 630 4035 Kuntaympäristölautakunta merkitsi tiedokseen kiinteistöohjelman laatimisvaiheen kokouksessaan 28.6.2023. Kiinteistöohjelman luonnos piti sisällään erilaisia ehdotuksia ja suosituksia kunnan omistamien rakennusten käytölle. Samalla on tullut selväksi, että esimerkiksi koulukeskuksen Puukoulun tulevasta käytöstä päättäminen vaatii aiemmin laadittujen rakennusta koskevien kuntotutkimusten päivittämisen, jotta päätöksenteko perustuisi ajantasaiseen tietoon. Kiinteistöohjelmatyötä tulee seuraavaksi jatkaa siten, että eri tavoitteille ja toimenpiteille laaditaan aikataulu ja pyydetään suunnitelmasta lausunto sivistys- ja hyvinvointilautakunnalta, jonka palvelut käsittävät suurimman osan kunnan rakennuskannasta. Tämän jälkeen kiinteistöohjelma esitetään kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle hyväksyttäväksi. Mika Vornanen Brado Oy:stä on myös tässä kokouksessa läsnä kiinteistöohjelman jatkotyöstämisen sparraajana.
--------------	---

Esittelijä	Kuntaympäristöjohtaja Jari Lämsä
Päätösehdotus	Kuntaympäristölautakunta päättää pyytää kiinteistöohjelmasta lausunnon sivistys- ja hyvinvointilautakunnalta.
Päätös	Merkitään pöytäkirjaan, että Mika Vornanen Brado Oy:stä oli asiantuntijana tämän asian esittelyn ajan. Kuntaympäristölautakunta päättää pyytää kiinteistöohjelmasta lausunnon sivistys- ja hyvinvointilautakunnalta ja esittää kiinteistöohjelman edelleen kunnanhallitukselle ja -valtuustolle hyväksyttäväksi. Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kuymltk 14.05.2025 § 45
279/02.07.00/2022

Valmistelija kuntaympäristöjohtaja Jari Lämsä, p. 040 630 4035

Sivistys- ja hyvinvointilautakunta antoi lausunnon kiinteistöohjelman luonnoksesta kokouksessaan 24.10.2023 § 103. Lausunto on otettu huomioon jatkovalmistelussa. Kiinteistöohjelman tarkastelujaksoa on luonnosvaiheen jälkeen pidennetty vuoteen 2035 asti.

Keski-Suomen hyvinvointialueen tilakysymykset Toivakassa

Kiinteistöohjelmaa valmisteltaessa Keski-Suomen hyvinvointialue aloitti palveluverkkoselvityksen, jonka vuoksi Toivakan kiinteistöohjelma jäi odottamaan hyvinvointialueen päätöksiä palveluiden järjestämisestä Keski-Suomessa ja myös Toivakassa. Tämän takia kunnan kiinteistöohjelmaa ei valmisteltu eteenpäin päätöksentekoon ennen kuin olisi selvillä hyvinvointialueen tilatarpeet sen jälkeen, kun nykyiset määräaikaisten vuokrasopimukset päättyvät. Keski-Suomen hyvinvointialueen aluevaltuusto hyväksyi sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisen linjausten mukaisen palveluverkon ja palveluverkon periaatteet 11.6.2024.

Keväällä 2025 on käynnistetty kunnan ja hyvinvointialueen välillä vuokrasopimusneuvottelut 1.1.2026 alkaen vuokrattavista tiloista. Neuvotteluissa on tuotu esiin, että Keski-Suomen hyvinvointialue ei tule ottamaan käyttöön nykyisten vuokrasopimusten mahdollistamaa optiovuotta, vaan nykyiset sopimukset päättyvät 31.12.2025 ja vuokrasopimukset neuvotellaan uudelleen.

Neuvotteluissa on lisäksi tuotu esiin, että hyvinvointialue haluaa tehostaa terveysasemarakennuksen käyttöä. Tämä vaatisi kuitenkin tiloihin muutoksia. Tarvittavat muutokset ovat tilojen toiminnallisuuteen ja olosuhteisiin liittyviä parannuksia. Terveysaseman tilamuutoksia ei ole budjetoitu tämän vuoden investointeihin, joten muutostöiden toteuttaminen ennen uutta sopimuskautta vaatisi lisätalousarvion hyväksymisen ja myös vuokrasopimusten sopimisen tätä ennen. Asian valmistelua jatketaan vuokrasopimusneuvotteluiden ohella. Muutostöiden kustannukset tulee saada katettua pääomavuokrana

Hyvinvointialueelle oltaisiin vuokraamassa tämänhetkisen tiedon mukaan vain paloasema, terveysasema ja kehitysvammaisten päivätoiminnan rakennukset. Lisäksi yksittäisenä tilana vuokrattaisiin edelleen kouluterveydenhuollon tila koululta.

Yhtiöittämisvelvoite 1.1.2026 alkaen

1.1.2026 alkaen tulee voimaan yhtiöittämisvelvoite niiden rakennusten osalta, joista kunta vuokraa hyvinvointialueelle enemmän kuin 50 % rakennuksen huoneistoalasta. Toivakan kunta on tilannut erillisenä toimeksiantona hyvinvointialueelle vuokrattavien rakennusten yhtiöittämisselvityksen BDO Oy:ltä ja yhtiöittämistä tullaan valmistelemaan niin, että kunnalla on valmius aloittaa yhtiöitetty toimitilojen vuokraustoiminta lainsäädännön edellyttämällä tavalla 1.1.2026 alkaen.

Yhtiöittämisvaatimuksen osalta Toivakan kunta siis luopuu suorasta omistuksesta hyvinvointialueelle vuokratuista rakennuksista. Luovutustapa ratkaistaan myöhemmin tarkoituksenmukaisimmalla tavalla niin vastaanottavan yhtiön kuin omaisuuden luovutuksenkin osalta. ARA-lainsäädännön rajoitteet estävät vuokra-asuntoyhtiö Kiinteistö Oy Toivakan Hakan käyttämisen tähän tarkoitukseen, joten sote-rakennusten osalta vaihtoehtoiksi jää joko a) rakennusten myyminen kolmannelle, b) uuden yhtiön perustaminen tai c) rakennusten siirtäminen Toivakan Lämpö Oy:lle. Rakennusten myyntiä kolmannelle ei olla valmisteltu, vaan kunnan ja hyvinvointialueen yhteistyö on nähty nykytilanteessa parhaimmaksi tavaksi säilyttää sote-palveluita toivakkalaisille.

Koulu- ja päiväkotirakennukset

Tilastojen valossa syntyvyyden ennustetaan vähenevän, mutta samaan aikaan on panostettu toivakkalaisten perheiden hyvinvointiin tarjoamalla Suomen parhaimmistoa olevaa kotihoidontuen kuntalisää eli Muksurahaa, jonka määrä on 500 euroa/kk ehtojen täyttyessä. Muksu- ja Raksaraha-kampanjoiden myötä tonttikysyntä on keväällä 2025 selvästi piristynyt yhteydenottojen muodossa edelliseen vuoteen verrattuna, mutta tuloksia on vielä tässä vaiheessa vaikea ennakoida.

Kiinteistöohjelmassa esitetään, että koulu- ja päiväkotitilojen tulevaisuuden tilatarpeista käynnistettäisiin hankesuunnittelu jo lähivuosina.

Kiinteistöohjelman tarkastelujaksolle tulee päätettäväksi myös Kankaisten kyläkoulun jatko.

Koulutilojen hankesuunnittelua puoltaa sekin, että koulukeskuksen vanhimmat A- ja B-rakennukset tulevat laadittujen kuntoarvioiden perusteella peruskorjausikään tarkastelujakson aikana. Koulukeskuksen hankesuunnittelun käynnistäminen jatkaisi samalla Toivakan vahvaa markkinointiviestiä lapsiperheisiin panostavana kuntana. Hankesuunnittelua kannattaa tehdä hyvissä ajoin, jotta investoinnit kohdentuisivat mahdollisimman tarkoituksenmukaisella tavalla.

Kuntosalirakennushanke ja mahdolliset muutokset nykyisten tilojen käytössä

Vireillä oleva kuntosalihanke antaa mahdollisuuden pohtia kunnan tilakokonaisuutta ja voi osaltaan mahdollistaa heikompiakuntoisista rakennuksista luopumista. Hyvinvointialueen keskittäessä tilojen käyttöä terveysasemalle, tämä muutos vapauttaa Toivakkatalon ja kirjaston päädyn kotihoidon toimiston tiloja muuhun käyttöön. Toivakkatalon huonejako on jo lähtökohtaisesti toteutettu tilajoustavaksi, joten rakennus muuntuu helposti tarvittaessa.

Kiinteistöjen kuntoarvioita on viimeisimpänä laadittu paloasemalle ja koulukeskukselle A- ja B-rakennuksiin vuonna 2024 ja keväällä 2025 kuntoarviot laaditaan kirjastolle ja terveysasemalle. Kuntoarviot antavat pohjatiedot rakennusten elinkaaresta ja tulevista investointitarpeista. Kuntoarviot sisältävät PTS-ehdotukset, jotka helpottavat investointien suunnittelua ja töiden ajoittamista.

Puukoulun kunnostamista tutkittiin hankesuunnittelutyöpajassa ja lisätutkimuksin viime vuonna 2024. Puukoulun peruskorjaustarve osoittautui varsin laajaksi.

Kuntoarvioita on syytä laatia edelleen myös uudempiin rakennuksiin kiinteistöjen ennakoivan ylläpidon kannalta.

Kiinteistöohjelman liitteitä ovat koulukeskukselle laadittu käyttöasteselvitys ja kiinteistöjen alustava investointiohjelma 2025 – 2035.

Investointiohjelmaa ei tule tulkita niin, että arvioitu varaus olisi ehdoton ja juuri kyseiselle vuodelle ajoittuva. Ilmoitetut kustannukset ovat myöskin hyvin alustavia ja raportointihetken kustannustasossa. Kustannukset eivät perustu korjaussuunnitelmiin, vaan ovat enemmänkin laskennallisia rakennuksen tekninen kunto ja ikä huomioiden. Kustannustaso ja sisältö on siis tarkastettava budjetointihetkellä. Kustannukset sisältävät arvioidut PTS-korjausten kustannukset ja kuntoarvioinnin kustannukset.

Esityslistan liitteet:

- Toivakan kunnan kiinteistöohjelma 2035 liitteineen

Esittelijä	Kuntaympäristöjohtaja Jari Lämsä
Päätösehdotus	Kuntaympäristölautakunta esittää Toivakan kiinteistöohjelman 2035 kunnanhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi.
Päätös	Kuntaympäristöjohtajan kokouksessa tekemä muutosehdotus: Kuntaympäristölautakunta päättää esittää, että Toivakan kiinteistöohjelma 2035 merkitään tiedoksi. Merkittiin tiedoksi.