



Kiinteistöstrategia



Teknisten palveluiden lautakunta 08.11.2022

Kaupunginhallitus 5.12.2022

Kaupunginvaltuusto 12.12.2022

Sisällys

1	KIINTEISTÖSTRATEGIA	4
1.1	Johdanto	4
1.2	Kiinteistöstrategian tavoite ja tarkoitus	4
1.3	Kiinteistöstrategian käsittely ja seuranta	5
2	TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN MUUTOKSET	5
2.1	Väestönkehitys ja ennusteet	6
2.2	Kiinteistömenot ja niiden kehitys	7
3	KIINTEISTÖOMAISUUS JA LUOKITTELU	8
3.1	Rakennusomaisuuden luokittelu	8
3.2	Rakennusomaisuus	8
3.2.1	Koulut	8
3.2.2	Varhaiskasvatuksen toimipaikat	9
3.2.3	Liikuntapaikkarakennukset	9
3.2.4	Sosiaali- ja terveystalouden rakennukset ja paloasema	9
3.2.5	Hallintorakennukset, kulttuurirakennukset ja kirjasto	9
3.2.6	Kulttuuriperintörakennukset	10
3.2.7	Muut rakennukset	10
3.2.8	Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet	10
3.3	Maaomaisuus	10
3.3.1	Maa-alueet	10
4	KIINTEISTÖSTRATEGISET PÄÄMÄÄRÄT JA VALINNAT	11
4.1	Investoinnit	11
4.2	10-vuoden kunnossapito-ohjelma (PTS) ja kiinteistöjen ylläpito	11
4.3	Kiinteistöistä luopuminen	12
4.4	Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys	12
4.5	Energia- ja ilmastostrategia	12
4.6	Maaomaisuuden omistus ja arviointi	12

5	KIINTEISTÖSTRATEGISET PÄÄMÄÄRÄT JA VALINNAT	13
5.1	4 vuotiskauden osatavoitteet.....	13
6	LIITTEET:.....	13

1 Kiinteistöstrategia

1.1 Johdanto

Kiinteistökehittämisen tarpeellisuus on todettu Ylivieskan kaupungissa ja kiinteistöstrategia on yksi työväline tässä kehitystehtävässä. Kiinteistöstrategiassa määritellään kiinteistökehittämisen strategiset linjat ja niiden toteuttaminen. Kiinteistöstrategia luo pohjan pitkän aikavälin suunnitelmalle järjestää toimitilat eri työmuodoille ja niiden käyttäjille ja se on merkittävä osa kunnan omistajapoliittista linjausta.

Kiinteistöstrategia toimii alistrategiana kuntastrategialle ja kunnan omistajapoliittisten linjausten lähtökohtana ovat kehittämistavoitteet kuntastrategiaa tukien. Ylivieskan kaupungin visio on *kasvun kaupunki* ja painopisteet tähän tavoitteeseen *liikkeestä elinvoimaa, koulutuksesta osaamista ja palveluista hyvinvointia*. Ylivieskan kaupungin yhteisessä strategiassa määritellyt arvoja ovat *asukaslähtöisyys, yrittäjystävällisyys, ennakkoluulottomuus ja tehokkuus*, joiden tulee näkyä myös kiinteistötoimen päätöksenteossa ja toimintatavoissa.

Kiinteistönpitoon liittyvien linjauksien tavoitteena on päätöksenteon systemaattisuus, pitkäjänteisyys ja pääomien käytön tehokkuus. Julkisyhteisöjen kiinteistön hallinnassa ei ole tarkoituksena tuottaa maksimaalista rahallista tulosta vaan turvata oman palvelutuotannon kannalta oleellisten kiinteistöjen käyttöedellytykset ja säilyttää kiinteistö-pääoman arvo ja kilpailukyky hu-

mioiden toimintaympäristömuutokset. Kunnan omistajapoliittisen linjauksen tulee perustua tarkoituksenmukaisuuteen ja omistajuus tulee olla perusteltavissa palvelutuotannon, kehittämisen tai sijoitustoiminnan välineenä. Omistuksesta luopumista tulee harkita, jos vastaavat palvelutuotannon välineet ovat käymässä tarpeettomiksi tai ne ovat hankittavissa edullisemmin vuokraamalla tai muilla järjestelyillä. Omaisuudesta luovuttaessa on lähtökohtana oltava vapautuvan pääoman entistä tehokkaampi käyttö ja palveluiden turvaaminen kuntalaisille. Omistajuuteen liittyy aina myös riskejä ja riskien hallinta sekä hyväksyttävä riskitaso tulisi aina myös tarkastella ja tiedostaa.

Ylivieskan kaupungin, kuten laajan kiinteistökannan omistavan tahon, haasteina ovat kiinteistö- ja rakennuskannan kasvava korjausvelka sekä kasvavat ylläpito- ja korjauskulut.

Tämä kiinteistöstrategia sisältää selvityksen Ylivieskan kaupungin omistamista rakennuksista, huoneistoista ja maa-alueista, jotka huomioidaan tässä strategiassa lähinnä sijoitusomaisuutena. Metsäomaisuudesta on laadittu aiemmin erillinen metsäsuunnitelma.

1.2 Kiinteistöstrategian tavoite ja tarkoitus

Kiinteistöstrategian tavoite on järjestää tarkoituksenmukaiset, turvalliset ja terveelliset toimitilat sekä kehittää niitä Ylivieskan kaupungin ydintoimintoja varten. Tavoitteisiin pyritään toiminnan, asiakaslähtöisyyden, talouden, hallinnon ja tekniikan näkökulmasta. Keskeisenä tavoitteena strategiaa laadittaessa on tilojen käytön tehostaminen, kiinteistöistä aiheutuvien kustannusten hallinta, kiinteistömassan hallittu vähentäminen ja kiinteistötoimen kulujen saattaminen tasolle, jotka Ylivieskan kaupungin on taloudellisesti mahdollista kantaa.

1.3 Kiinteistöstrategian käsittely ja seuranta

Ylivieskan kaupungilla ei ole aiemmin laadittua kiinteistöstrategiaa. Tämä on ollut selkeä puute sillä Ylivieskalla, kuten useilla kaupungeilla ja kunnilla, on vuosien ja vuosikymmenten saatossa tehtyjen investointien ja maanhankintojen kautta syntynyt suuri kiinteistö- ja rakennusvarallisuus, jonka käsittely on osa kaupungin strategiaa. Tämä kiinteistöstrategia käsitellään Ylivieskan kaupungin toimielimissä vuoden 2022 aikana. Kiinteistöstrategia päivitetään neljän vuoden välein ja päivitys tehdään kunkin valtuustokauden ensimmäisenä vuonna.

Ylivieskan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 21.3.2022 § 3 Ylivieskan kaupungin rakennusomaisuuden luokittelu raportin, joka on laadittu Trellum Oy:n kanssa yhteistyössä ja se on kiinteistöstrategian pohjana. Ylivieskan kaupunginhallitus nimesi

19.10.2021 § 5 salkutusprojektin ohjausryhmän jäsenet, johon kuuluivat Juha Koskela (pj), Mikko Korkeakoski (vpj), Maria Sorvisto, Jani Hautakoski, Alpo Löytynoja, kaupunginjohtaja, talousjohtaja ja tekninen johtaja. Ohjausryhmä kokoontui joulukuun 2021 ja helmikuun 2022 välisenä aikana.

2 Toimintaympäristö ja sen muutokset

Toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset vaikuttavat merkittävästi kiinteistötoimen strategiaan valintoihin.

Muun muassa seuraavat merkittävät muutostekijät toimintaympäristössä ohjaavat kiinteistötoimen suunnittelua:

- maan sisäinen muuttoliike, kaupungistuminen
- asukasluku ja väestön ikärakenne ja niiden muutos
- Ylivieskan kaupungin tiukka talous ja valtakunnallisesti keskimääräistä suurempi velkamäärä €/asukas
- kasvava tarve uudentyyppisiin tilatarpeisiin ja toimintatapoihin, tilojen monikäyttöisyys sekä muunneltavuus
- ilmastonmuutos, energiatehokkuus ja julkisten tilojen esteettömyys

Toimintaympäristön muutokseen varautuminen vaatii nopean aikavälin välittömiä muutoksia ja muutospaineita, mutta ennen kaikkea pitemmän aikavälin strategisia valintoja. Investointien on syytä vastata toimintaympäristön muutoksiin

siten, että rakennukset olisivat sekä tilaratkaisultaan että tekniikaltaan muunneltavia ja monikäyttöisiä ja omistuspohjaltaan joustavia, esimerkiksi vuokrakiinteistöillä ja siirtorakennuksilla voidaan tilatarpeeseen vastata lyhyelläkin aikavälillä, jos tulevaisuuden näkymä ei ole selkeä ja strategisia valintoja on haastavaa tehdä.

Kiinteistöjen hallinnassa mahdollisimman joustava reagointikyky toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin on ensisijaisen tärkeää.

2.1 Väestönkehitys ja ennusteet

Ylivieskan kaupungin väestönkehitys on viime vuodet olleet myönteistä, tosin väestönkehityksen kasvuvauhti on hiipunut, johtuen mm syntyvyyden pienenemisestä, mutta myös nuorten ikäryhmien muutto-
liikkeestä.

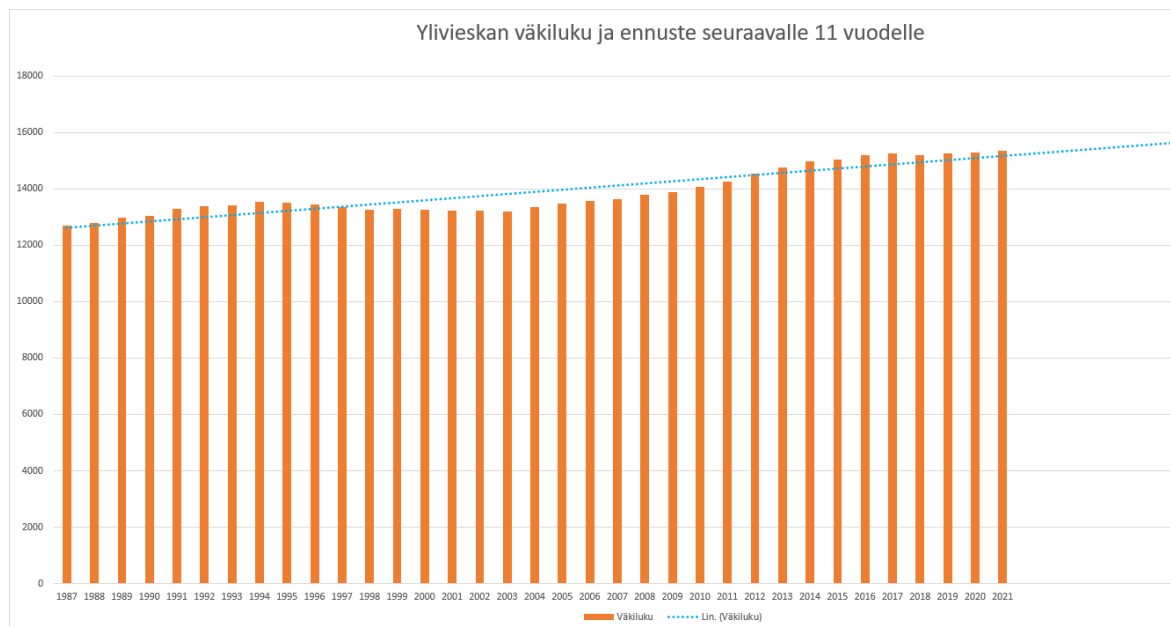
Taulukossa 1 on Ylivieskan kaupungin väestön määrä ja sen muutoksesta vuosien 2010–2021 aikana.

Vuosi	Asukasluku
2010	13895
2011	14067
2012	14266
2013	14533
2014	14748
2015	14976
2016	15039
2017	15199
2018	15251
2019	15255
2020	15304
2021	15359

Väestötiheys 2021 on 26,95 asukasta/km²

Ikäjakama, Ylivieskan kaupunki	2020
0–14-v.	21,0 %
15–64-v.	58,6 %
yli 64-v.	20,5 %

Taulukossa 2. Väestöennuste (lineaarinen väkiluku) Ylivieska 2022–2033



2.2 Kiinteistömenot ja niiden kehitys

Kiinteistöjen ylläpitokulut ovat kasvaneet vuosittain ja kiinteistöjen ylläpitokulujen kasvu on kiihtyvää.

Ylivieskan kaupungin rakennuskanta käsittää 83 rakennusta, joka on noin 90 000 k-m². Jälleenhankinta-arvo tälle kiinteistöomaisuudelle on noin 216 700 000 euroa ja

tekninen arvo noin 167 600 000 euroa. Rakennusten kirjanpitoarvo on noin 83M€ ja vuosittaiset poistot noin 5,2M€. Ylivieskan kaupungin tilapalveluiden toimintamenot olivat vuonna 2020 salkutuksessa mukana olevissa rakennuksissa noin 4,6 M€.

Nyt tehdyn Trellum PTS 2036 tarkastelun pohjalta vuosien 2022–2036 väliin ajoittuvat investoinnit

ovat yhteensä noin 92 M€, jolloin vuositasoin investointitarpeeksi saadaan 6,1M€. Investointisumma ei sisällä tilojen kysynnän kautta syntyviä uusien rakennusten sekä nykyisten rakennusten laajennustarpeita, rakennusten laatuun liittyviä korjauksia tai lainsäädännön muutoksista johtuvia investointitarpeita.

Kaupungin kiinteistöjen nykytilanne ja ennusteet tulevien vuosien kehityksestä näyttävät siltä, että nykyiset ja tulevat kiinteistöjen ylläpito- ja korjausmäärärahat eivät tule riittämään tämänhetkisen kiinteistömäärän säilyttämiseen vaan tulevia investointeja on suunniteltava monikäyttöisinä, useiden toimialojen monikäyttöisinä tiloina ja osasta tiloista on luovuttava.

3 Kiinteistöomaisuus ja luokittelu

3.1 Rakennusomaisuuden luokittelu

Ylivieskan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Ylivieskan kaupungin rakennusomaisuuden luokittelu 21.3.2022 § 3 ja raportti on kiinteistöstrategian liitteenä.

3.2 Rakennusomaisuus

Rakennukset voidaan ryhmitellä monella tapaa ja tässä kappaleessa rakennukset on ryhmitelty käyttötarkoituksen mukaan.

3.2.1 Koulut

Ylivieskan kaupunki omistaa kaikki koulurakennukset ja siirtorakennuksista on luovuttu Vähäkankaan koulun siirtorakennusta lukuun ottamatta.

Koulukiinteistöjä Ylivieskassa on 12 kpl, joista 9 on alakouluja, 1 lukio, 1 yläkoulu sekä 1 yhtenäiskoulu. Pinta-ala näissä rakennuksissa on noin 38 000m².

Rakennukset on pääosin luokiteltu tarkastelujaksolla A) strategisesti tärkeiksi rakennuksiksi ja kolme kiinteistöä luokiteltu B) kehitettävät rakennukset, näiden rakennusten kuntoluokka on alle 60 % ja rakennuksiin kohdistuu investointipaineita tarkastelujaksos alkupuolella. Koulurakennukset luokitellaan strategisesti kuntien tärkeimmiksi tiloiksi ja Ylivieskan kaupungin kiinteistöomistuksesta 42 % on koulurakennuksia ja oheistiloja. Koulurakennuksille on tyypillistä, että koulut ovat rakentuneet osissa eri vuosikymmeninä ja niitä on peruskorjattu ja laajennettu tarpeen mukaan.

Tarkastelujaksolla koulurakennuksiin kohdistuu investointipaineita ja niiden investointien reaalisoinen vaatii myös palveluverkkosuunnittelua. Investointipaineet koskevat etenkin 1950–1970-luvuilla rakennettuja kouluja, joita on tulossa teknisen käyttöikänsä päähän tarkastelujaksolla.

3.2.2 Varhaiskasvatuksen toimipaikat

Kaupungin omistuksessa on neljä päiväkotia sekä yksi ryhmäperhepäivähoitokoti, joka toimii kaupungin omistamassa Asunto-Osakeyhtiössä.

Päiväkotien pinta-ala on noin 6700m² ja ryhmätiloja näissä rakennuksissa on 22–23 lapsiryhmälle. Huvikummun päiväkotia lukuun ottamatta päiväkodit ovat 2010–2020-luvulla rakennettuja ja saneerattuja, joiden kuntoluokka pääosin on yli 80% ja näihin ei kohdistu suuria investointipaineita tarkastelujaksoson aikana. Edellä mainitut rakennukset on luokiteltu luokkaan A ja Huvikummun päiväkotit luokkaan C, joka on pieni päiväkotit, jonka tilojen ja tekniikan osalta on tulevaisuudessa haastava vastata päiväkotirakennusten vaatimuksia ja se on syytä huomioida tarkastelujaksolla.

3.2.3 Liikuntapaikkarakennukset

Ylivieskan kaupungissa on eri vuosikymmeninä rakennettuja liikuntapaikkarakennuksia ja lisäksi koulujen liikuntasalit ja piha-alueet toimivat monipuolisesti liikuntatiloina, mutta niitä ei ole huomioitu näissä tiloissa. Muut liikuntapaikkarakennukset ja oheistilat ovat pääosin liikuntakeskus, jäähalli, Suvannon ja Huhmarin liikunta-alueiden rakennukset, pinta-ala näissä on yhteensä noin 13 200m². Jäähalli on rakennettu 2015, mutta muissa rakennuksissa on investointipaineita tarkastelujaksolla, painottuen tarkastelujaksoson viimeisille vuosille. Kustannustasoltaan kaupungin

suurin investointipaine tarkastelujaksolla kohdistunee liikuntakeskuksen tilojen järjestämiseen.

Rakennukset on luokiteltu A, B ja C luokkiin.

3.2.4 Sosiaali- ja terveysalan rakennukset ja paloasema

Sosiaali- ja terveysalan rakennukset käsittävät terveyskeskuksen, Sipilän ja työkeskus Kipinän. Lisäksi kaupungilla on kahdesta hoivakotirakennuksesta vuokrasopimus vuoteen 2038 saakka.

Paloasema on rakennettu 2003 ja laajennettu 2018, tiloissa sijaitsee myös palvelintila.

Edellä mainittujen rakennusten vuokrasopimukset, lukuun ottamatta eläinlääkintätiloja, ovat siirtymässä Hyvinvointialueelle. Hyvinvointialueelle vuokrattavien rakennusten yhtiöittäminen on lähivuosien tehtävänä. Terveyskeskuksen tilat on pääsääntöisesti saneerattu 2010-luvulla, mutta yksittäisiä tiloja tulee sisällyttää 2020-luvun investioihjelmaan.

3.2.5 Hallintorakennukset, kulttuurirakennukset ja kirjasto

Kaupungintalo on peruskorjattu vuosina 2016–17 ja tarkastelujaksolla ei ole suuria investointitarpeita. Kirjasto on rakennettu 1971 ja kirjastorakennukselle on investointipaineita rakenteellisesti, mutta myös toiminnallisesti. Kumpikin rakennus on arvotettu kulttuurihistorialliseksi rakennukseksi. Kulttuurikeskus Akustiikka on rakennettu 2003 ja isoja rakenteellisia in-

vestointipaineita sinne ei vielä tarkastelujaksolla ole, mutta ison salin kalustus ja tekniikka vaatinee päivittämistä. Rakennukset on luokiteltu kategoriaan A.

3.2.6 Kulttuuriperintörakennukset

Puuhkalan Museo on kotiseutumuseo, joka koostuu useista suojeltavista rakennuksista. Helaalan Mylly on myös suojeltu kohde Ylivieskan ydinkeskustassa samoin Asemanseudun kolme rakennusta ja vesitorni, joita sanerataan parhaillaan. Kirkkopuiston päiväkotia on myös arvotettu Maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi, jolla ei ole tällä hetkellä kaupungin palvelutuotannossa pitemmän tähtäimen suunnitelmaa.

3.2.7 Muut rakennukset

Lisäksi Ylivieskan kaupungin omistuksessa on käyttötarkoitukseltaan ja -asteeltaan erilaisia rakennuksia, kuten lentokentän rakennukset, Kirkkopuiston päiväkotia, Mielikkitalo, Jokirannan C-talo, Huhmarin Rinnemaja, seurakuntatalo Maria, Kekajärven maja ja kylätalot. Näihin ei ole viime vuosina investoitu ja korjausvelka on suhteessa suuri rakennuksien pinta-alaan ja käyttöasteeseen sekä siihen, että rakennukset eivät ole kaupungin suorassa palvelutuotannossa. Edellä mainittujen perusteiden perusteella rakennusten tulevaisuus pitäisi pystyä

ratkaisemaan taloudellisesti kestäväällä tavalla. Rakennukset on luokiteltu kategoriaan B ja C.

3.2.8 Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet

Ylivieskan kaupunki omistuksessa on Asunto-Osakeyhtiö, jossa on 9 kpl huoneistoja, näissä tiloissa toimii myös ryhmäperhepäivähoitokoti. Asuinkiinteistöjä on noin 5 kpl ja ne ovat pääosin tulleet kaupungin omistukseen strategisesti tärkeiden maahankintojen yhteydessä. Suurin osa taloista on vuokratyössä, mutta kiinteistöjen pääkäyttö on maankäytön toteuttaminen ja talot poistuvat käytöstä viimeistään maankäytön kehittämisen yhteydessä. Ylivieskan kaupungilla on Vesitalon ja Vallesmannin yritystaloista osuuksia.

3.3 Maanomaisuus

3.3.1 Maa-alueet

Ylivieskan kaupunki omistaa tällä hetkellä maata noin 1800 hehtaaria. Maanomistuksesta noin 49 % on metsää.

Taulukossa 11 on esitetty Ylivieskan kaupungin omistamat maa-alueet ryhmiteltynä kaavoitetut maa-alueet, kiinteistökehityskelpoiset maa-alueet, metsätalousmaat, viljelysmaat ja vesialueita sekä muut alueet.

*Taulukko 11 Ylivieskan kaupungin omistamat maa-alueet ryhmiteltyinä vuonna 2021.

maa-alueet	ha	käyttö
tontit	42	luovutettavat tontit, koulut, päiväkodit ym
yleiset alueet	203	kadut, puistot, urheilu-, liikenne-, erityis- ja virkistysalueet torit ja ka- tuaukiot
raakamaa	158	kiinteistökehityskelpoiset maa-alueet
metsätalousmaat	900	
viljelysmaat	90	vuokrattu viljelijöille
vesialueet	76	
muut maa-alueet	345	

4 Kiinteistöstrategiset päämäärät ja valinnat

4.1 Investoinnit

Investoinneilla tarkoitetaan uusien rakennusten tai rakennelmien hankkimista tai rakennusten peruskorjausta tai muuta isoa hankintaa. Myös maa-alueen osto voi olla investointi.

Investointipäätökseen sisältyy tarve- ja hankesuunnittelu, kiinteistön omistuksen ja hallinnan vertailu sekä toiminnan suunnittelu. Hanke-suunnitteluvaiheessa määritellään keskeisimmät, tulevan uudisrakennuksen tai korjauskohteen elinkaaren aikaiset laatuun ja kustannuksiin liittyvät tavoitteet ja ominaisuudet. Uusia tiloja tai olemassa olevien tilojen peruskorjauksia suunniteltaessa tilojen yhteiskäytön tai monikäytön kehittäminen tulee sisältyä aina hankkeeseen.

Jotta pidettäväksi määritelty rakennuskanta säilyttäisi arvonsa, olisi tasapainoisen talouden kannalta suotavaa, että investoinnit olisivat samansuuruiset kuin poistot, oletta-
muksella että poistojen määrä on

linjassa kuluman tuottaman arvonalennuksen kanssa.

Olemassa olevien suunnitelmallinen tilojen yhteiskäyttö yli toimialojen johtaa tilojen käytön tehostumiseen ja siten tilatarpeiden vähene-
miseen, joka myös todennäköisesti vapauttaa enemmän taloudellisia resursseja.

Kiinteistöön sijoitettu pääoma kuluu rakennuksen tai sen rakennusosan teknistaloudellisen pitoajan aikana. Mikäli rakennuksen arvo halutaan säilyttää, tulee korjaustoimenpiteisiin varata riittävästi määrärahaa niin, että kuluvat rakennusosat voidaan uusia oikea-aikaisesti.

4.2 10-vuoden kunnossapito-ohjelma (PTS) ja kiinteistöjen ylläpito

Kiinteistöjen arvo säilyy kuntoarvioiden, pitkäntähtäimen suunnittelun sekä johdonmukaisen ylläpidon ja peruskorjausten avulla.

10 vuoden kunnossapitosuunnitelma eli pitkántähtäimen suunnitelma (PTS) toimii useamman kiinteistön kattavan investointiohjelman pohjana sekä vuosikorjausohjelmassa, jossa esitetään tarvittavat kunnossapitotyöt, tulevat korjaushankkeet sekä kiinteistölle esitetyt energiansäästöhankeet. PTS:ssä määritellään myös korjausten priorisoinnit.

PTS tulee laatia kaikille omistuksessa oleville kohteille, lukuun ottamatta luovuttavia kohteita.

Kiinteistöjen korjaustarve kasvaa ajan kuluessa rakennuksen rakennusosien teknisen kulumisen vuoksi sekä rakennuksen teknisille ominaisuuksille asetettujen vaatimusten muuttuessa. Myös käytettävissä olevien järjestelmien ja uusien materiaalien kehitys aiheuttavat olemassa oleville kiinteistöille korjaustarvetta, mikäli rakennuksien toiminnallinen kilpailukyky halutaan ylläpitää uudisrakennuksiin verrattavalla riittävällä tasolla.

4.3 Kiinteistöistä luopuminen

Kiinteistöistä luopumisesta päättää Ylivieskan kaupungin toimielimet ja kustannusvaikutukset huomioidaan talousarviokäsittelyssä.

4.4 Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys

Uusia tiloja tai olemassa olevien tilojen peruskorjauksia suunniteltaessa tilojen yhteiskäytön tai monikäytön kehittäminen sisältyy aina hankkeeseen. Suunnitelmallinen tilojen yhteiskäyttö yli toimialojen johtaa tilojen käytön tehostumiseen

ja siten tilatarpeiden vähenemiseen, jolloin kaupungilla on enemmän taloudellisia resursseja kohdistaa toimintaan. Lähtökohtana tilojen yhteiskäytön kehittämiseksi on, että kaikkien rakennusten toiminnalliset tilat ovat sähköisessä varausjärjestelmässä ja toiminnan salliessa sisäisesti varattavissa. Esteettömyys ja saavutettavuus huomioidaan kaikessa rakentamisessa ja korjaamisessa. Tavoitteena on lakien ja asetusten edellyttämä taso. Uudisrakennuksista tehdään tavoitteellisesti esteettömiä ja korjauskohteissa esteettömyys huomioidaan mahdollisuuksien mukaan kohteen ominaispiirteet huomioiden.

4.5 Energia- ja ilmastostrategia

Ylivieskan kaupunki on sitoutunut HINKU –strategiaan sekä sen tavoitteisiin, joka edellyttää toimimaan energia- ja ilmastokysymyksissä vastuullisesti.

Uusien tilojen suunnittelussa tulisi hiilijalanjäljen laskenta kattaa rakennuksen koko oletettavissa olevan elinkaaren.

Tällä hetkellä kiinteistöjen hiilijalanjäljestä suurin osa syntyy käytönajan energiasta, joten rakennusten energiaseurantaan ja toimenpiteisiin on tarpeen kiinnittää huomiota yhä enemmän.

4.6 Maaomaisuuden omistus ja arviointi

Maa-alueiden arvioinnissa käytetään yleensä kauppa-arvomenetelmää, joka on arvioitavan kohteen kanssa vertailukelpoisista kohteista

maksettuihin, edustaviin kauppahintoihin perustuva arviointimenetelmä. Lisäksi käytetään Maanmittauslaitoksen Tilastotietoa kiinteistökaupoista (maanmittauslaitos.fi).

Vaativien kohteiden osalta käytetään auktorisoitua asiantuntija-apua.

5 Kiinteistöstrategiset päämäärät ja valinnat

5.1 4 vuotiskauden osatavoitteet

- Tilat ovat monikäyttöisiä ja eri toimintojen tarpeisiin muuntuvia ja esteettömiä. Varmistetaan rakennusten pitkä ja kustannustehokas elinkaari.
- Tilojen sijainti ja määrä vastaavat käyttäjien tarpeita. Palveluverkkoselvitykset luovat pohjan suunnittelulle siten, että rakennukset vastaavat sijainniltaan, laatutasoltaan ja käytettävyydeltään käyttäjien tarpeita.
- Varmistetaan taloudellinen kantokyky kiinteistökehityksessä.
- Kaupungin omistuksessa ovat suorassa palvelutuotannossa olevat tilat, muista luovutaan.
- Lämmitysjärjestelmissä pyritään hybridimalleihin, jossa osa energia-tuotannosta on uusiutuvaa. Öljylämmitysmuodosta luovutaan.
- Investointipäätökseen sisältyy tarve- ja hankesuunnittelu, kiinteistön omistuksen ja hallinnan vertailu sekä toiminnan suunnittelu.
- Rakennuksille laaditaan 10 vuoden kunnossapitosuunnitelma (PTS).
- Kaikkien rakennusten toiminnalliset tilat ovat sähköisessä varausjärjestelmässä ja toiminnan salliessa varattavissa/vuokrattavissa.
- SoTe- ja Pela-rakennusten omistajuuden uudelleen organisointi, tarkastelu Hyvinvointialueuudistuksen käynnistyessä
- Liikuntakeskuksen ja kirjaston nykytilanteen ja investointitarpeen selvittäminen

6 Liitteet:

Liite 1: lausunnot

Liite 2a: Ylivieskan kaupungin rakennusomaisuuden salkutus

Liite 2b: Ylivieskan kaupungin rakennusomaisuuden salkutus -liitetiedosto