



JUUAN KUNTA

Kiinteistöstrategia 2019-2028

Tekninen palvelualue



## Sisällysluettelo

1. Pääperiaatteet .....	2
2. Nykytila .....	2
3. Visio 2029 .....	2
4. Strategiset päämäärät .....	3
4.1. Kiinteistöjen arvon säilyminen .....	3
4.2. Tilat vastaavat kunnan tarpeita .....	3
4.3. Rakennusten kustannustehokas elinkaari .....	3
4.4. Vähennetään ympäristökuormitusta .....	4
4.5. Turvalliset kiinteistöt .....	4
4.6. Selkeät prosessit ja ohjelmistot .....	5
4.7. Kulttuuriperimän säilyttäminen .....	5
5. Kiinteistöjen hankinta, myyminen, vuokraaminen ja purkaminen: .....	5
5.1. Uudisrakentaminen .....	5
5.2. Kiinteistöjen osto .....	6
5.3. Kiinteistöjen myyminen .....	6
5.4. Kiinteistöjen vuokraaminen .....	6
5.5. Kiinteistöjen purkaminen .....	6
6. Kiinteistöjen jaottelu eri toimenpideluokkiin .....	7
6.1. Vihreä toimenpideluokka .....	7
6.2. Keltainen toimenpideluokka .....	7
6.3. Punainen toimenpideluokka .....	8
7. Liitteet .....	8



## 1. Pääperiaatteet

Kiinteistöstrategia on tilojen käyttötarkoituksen, omistamisen ja ylläpidon suunnitelma, jossa määritellään kunnan tilatarpeen tavoitteet ja tahtotila sekä lyhyelle että keskipitkälle aikavälille. Kiinteistöstrategia sisältää katsauksen nykytilaan sekä näkemyksen tulevalle kymmenelle vuodelle. Strategiaa päivitetään ja sen toteutumista seurataan vuosittain.

## 2. Nykytila

Juuan kunta omistaa yhteensä 43 kiinteistöä, joissa on yhteensä 50 000 m<sup>2</sup> sekä 51 osakehuoneistoa, joissa on yhteensä 3 000 m<sup>2</sup>.

Tilojen käyttöaste vaihtelee rakennuksittain ja osassa rakennuksista käyttöaste on liian pieni.

Rakennuksien yleiskunto on vaihteleva ja niistä puuttuvat kuntotutkimuksiin perustuvat pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmat.

## 3. Visio 2029

Juuan kunnalla on perustoimintansa toteuttamiseksi terveellisiä, turvallisia, kustannustehokkaita, ympäristönäkökohdat huomioivia ja käyttäjien tarpeisiin vastaavia tiloja, jotka ovat elinkaari- ja energiatehokkaita.

Kunnan perustoimintoja palveleviin rakennuksiin ja tiloihin kuuluvat hallintorakennukset, yksi yhteinen koulu, asunnot, liikunta- ja kulttuurirakennukset sekä kunnallistekniikkaa palvelevat rakennukset.

Juuan kunta varmistaa, että sosiaali- ja terveystalvelujen käytössä on asianmukaiset tilat.



#### 4. Strategiset päämäärät

##### 4.1. Kiinteistöjen arvon säilyminen

Rakennusten arvo säilytetään ja rakennuksiin sitoutunut pääoma turvataan pitkän tähtäimen suunnittelun, kuntoarvioiden, toteutettavien peruskorjaus- ja saneeraustoimenpiteiden, sekä johdonmukaisten huolto- ja ylläpitotoimenpiteiden avulla.

Tärkeimpiin kiinteistöihin on tehtävä pitkän tähtäimen suunnitelmat, jotka ovat apuna kiinteistön korjaustöiden aikatauluttamisessa sekä kustannusten varaamisessa investointisuunnitelmaan.

##### 4.2. Tilat vastaavat kunnan tarpeita

Perusteet kiinteistöjen tulevaisuutta koskevalle päätöksenteolle saadaan jatkuvasta tilojen käytön seurannasta ja ennakoivasta tilatarpeen arviointityöstä. Näistä saatavaa tietoa käytetään uudisrakennus- ja saneeraushankkeiden budjetoinnissa, suunnittelussa, sekä rakennusten myyntiä, vuokraamista ja purkamista koskevassa päätöksenteossa.

Kunkin tilan käyttöastetta pyritään nostamaan määrätietoisesti tilojen yhteiskäyttöä lisäämällä. Kaikkien uusien investointien yhteydessä pohditaan muunneltavuutta ja monikäyttöisyyden vaihtoehtoja.

Kaiken kiinteistöjä koskevan toiminnan tavoitteena pidetään sitä, että ne vastaavat sijainniltaan, laatutasoltaan ja käytettävyydeltään kunnan tarpeita ja että julkiset tilat muodostavat entistä käyttäjäystävällisempiä ja tehokkaita toiminnallisia keskuksia.

##### 4.3. Rakennusten kustannustehokas elinkaari

Taloudellisena tavoitteena on, että kiinteistöihin sitoutunut pääoma ja käyttökustannukset ovat tasapainossa käytettävien resurssien kanssa. Kiinteistöistä aiheutuvat pääoma-, sekä



käyttö- ja ylläpitokustannukset kohdennetaan aiheuttamisperusteisesti vuokratuluihin ja kustannuksia pienennetään aktiivisten ja jatkuvien tehostamistoimenpiteiden avulla.

Rakennusten käyttöikä ja teknisen elinkaaren pituus maksimoidaan asianmukaisella kiinteistönhoidolla, kunnossapidolla, sekä kestäväillä ja muuntojoustavilla rakenne- ja taloteknisillä ratkaisuilla.

Rakennusten kustannus- ja energiatehokkuuden varmistamiseksi toteutetaan tarkoituksenmukaisia toimenpiteitä, joilla mitataan ja pienennetään lämmityksen, jäähdytyksen, valaistuksen ja käyttösähkön tehontarvetta. Öljy- ja sähkölämmityksestä luovutaan ja korvataan lämmitystapoina hyödynnetään käyttökustannuksiltaan edullisempia ja ympäristöystävällisempiä tarkoitukseen sopivia vaihtoehtoja.

Uudisrakennus- ja saneeraushankkeissa kiinnitetään erityistä huomioita rakenne- ja talotekniikan suunnitteluun ja käytettävien ratkaisujen laatuun sisäilma- ja homeongelmien ennaltaehkäisemiseksi.

#### 4.4. Vähennetään ympäristökuormitusta

Kannustetaan henkilökuntaa ja käyttäjiä säästämään energiaa ja pienentämään jätteiden määrää sekä tehostamaan lajittelua. Energia- ja jäteasiat käydään käyttäjän kanssa läpi tärkeimpiin kiinteistöihin tehtävissä vuosittaisissa katselmuksissa.

Rakennussuunnittelussa otetaan huomioon kestävä kehitys, ekotehokkuus ja elinkaari.

#### 4.5. Turvalliset kiinteistöt

Käyttäjälähtöisillä ja teknisillä ratkaisuilla huolehditaan siitä, että rakennukset ovat turvallisia, terveellisiä ja taloudellisia.



Käyttäjien tyytyväisyyden varmistamiseksi tärkeimpiin kiinteistöihin tehdään vähintään kerran vuodessa katselmus käyttäjän edustajan, kyseisestä kiinteistöstä vastaavan kiinteistöhoitajan ja kiinteistöpäällikön kesken. Tarvittaessa järjestetään sisäilmakysely.

#### 4.6. Selkeät prosessit ja ohjelmistot

Kaikkia käyttäjiä palvellaan tasapuolisesti. Kiinteistöpalveluissa hyödynnetään tietoteknisiä ohjelmia kiinteistöjen yllä- ja kunnossapidossa.

#### 4.7. Kulttuuriperimän säilyttäminen

Juuan kirkonkylän vanhan keskustan eli Puu-Juuan rakennusten julkisivut pidetään hyväkuntoisina. Korjaukset tehdään perinteitä kunnioittaen, jotta Puu-Juuan puutalo-alue säilyttäisi historiallisen miljöönsä ominaispiirteet.

### 5. Kiinteistöjen hankinta, myyminen, vuokraaminen ja purkaminen:

Kaikista kiinteistöjä koskevista toimenpiteistä päätetään tapauskohtaisesti voimassa olevan hallintosäännön mukaisesti.

Toimenpiteissä otetaan huomioon tulevaisuuden näkymät kuten palvelujen ja toimintojen muutokset sekä tulevat käyttäjämäärät. Toimenpiteissä otetaan huomioon tilojen tehokkuus ja taloudellinen kestävyys.

#### 5.1. Uudisrakentaminen

Uusia kiinteistöjä rakennetaan kunnan omaan käyttöön ja vuokrattavaksi silloin, kun olemassa oleva kiinteistökanta, vuokrattavissa olevat tilat tai tilojen uudelleenjärjestely ei riitä tyydyttämään tilatarpeita käyttötarpeen ajanjaksolla tarkasteltuna.

Uusia kiinteistöjä rakennettaessa huolehditaan siitä, että ne ovat sijainniltaan, kooltaan, kustannuksiltaan ja muilta ominaisuuksiltaan tarkoituksenmukaisia.



## 5.2. Kiinteistöjen osto

Kunnalle ostetaan tarveharkintaisesti kiinteistöjä, jotka ovat sijainniltaan, kooltaan ja kunnoltaan tarkoituksenmukaisia sekä hinnaltaan enintään markkinahintaisia. Ostohinnan määrittelyssä käytetään auktorisoitua kiinteistöarvioijaa.

## 5.3. Kiinteistöjen myyminen

Kiinteistöt, jotka eivät ole käytöltään, sijainniltaan tai kunnoltaan tarkoituksenmukaisia, pyritään myymään. Myyntihinnan määrittelyssä käytetään auktorisoitua kiinteistöarvioijaa tai avointa kilpailua.

Kunta voi myös siirtää omistajuuttaan erilliselle yhtiölle, mikäli siitä on kunnalle taloudellista hyötyä.

## 5.4. Kiinteistöjen vuokraaminen

Kunnan omistamia kiinteistöjä vuokrataan yritysten, yhteisöjen ja yksityisten henkilöiden käyttöön markkinahintaisesti kiinteistön sijainti, kunto ja käyttökustannukset huomioiden.

Kunnan käyttöön vuokrataan kiinteistöjä silloin, jos kunnalla ei ole omia kyseiseen käyttöön sopivia tiloja omistuksessaan.

## 5.5. Kiinteistöjen purkaminen

Käyttötarkoitukseltaan, sijainniltaan, iältään ja kunnoltaan epätarkoituksenmukaiset kiinteistöt puretaan. Ennen kiinteistön purkua on harkittava myynnin tai vuokraamisen mahdollisuutta.



## 6. Kiinteistöjen jaottelu eri toimenpideluokkiin

Kiinteistöt on jaettu kolmeen eri toimenpideluokkaan, jotta investointeja ja korjauksia saadaan kohdennettua strategisesti tärkeisiin rakennuksiin. Jaottelu ohjaa tekemään strategisesti oikeat toimenpiteet kullekin kiinteistölle sekä ohjaa kiinteistötoimen arkipäiväistä työskentelyä. Jaottelu on esitetty liitteessä 1 *Kiinteistöjen toimenpideluokat*, jota päivitetään tarvittaessa.

Jaottelusta tulee ilmi, että nykytilanteessa kiinteistöjä on liikaa. Kiinteistömassaa pyritään järkevöittämään strategian mukaisilla toimenpiteillä, jolloin tulevaisuudessa tilankäyttö tehostuu ja näin pystytään toimimaan pienemmillä resursseilla sekä taloudellisesti tehokkaammin.

### 6.1. Vihreä toimenpideluokka

Vihreässä toimenpideluokassa olevat kiinteistöt ovat pitkällä aikavälillä tärkeitä kunnan toiminnalle ja niihin panostetaan tekemällä tarkat pitkäntähtäimen suunnitelmat ja investoimalla sen mukaisesti korjaus- ja muutostöihin.

### 6.2. Keltainen toimenpideluokka

Keltaisessa toimenpideluokassa olevien kiinteistöjen käyttöä on tehostettava, rakennuksen kuntoluokkaa nostettava tai rakennus on myytävä/purettava, jotta se toteuttaisi strategiaa. Keltaisessa luokassa tulisi olla mahdollisimman vähän rakennuksia, koska niiden käyttö on tehotonta pitkällä aikavälillä tai niiden tekninen kunto laskee, koska niihin ei investoida samalla volyyymillä kuin vihreän toimenpideluokan rakennuksiin.





### 6.3. Punainen toimenpideluokka

Punaisessa toimenpideluokassa on myytävät ja purettavat rakennukset. Punaisen luokan rakennukset ovat huonokuntoisia tai pitkän aikavälin tarkastelussa tarpeettomia kunnalle.

## 7. Liitteet

Liite 1                      Kiinteistöjen toimenpideluokat 29.10.2018