

Elinympäristövaliokunta	§ 4	29.01.2019
Kaupunginhallitus	§ 46	11.02.2019
Kaupunginhallitus	§ 374	28.10.2019
Elinympäristövaliokunta	§ 96	22.09.2020

Rakennusten ylläpito-ohjelma

Elymvali 29.01.2019 § 4

Valmistelija: rakennuttamisinsinööri Harri Laaksonen,
puh. 02 761 4203

Elinympäristövaliokunnan tehtävänä on huolehtia kiinteistöjen ylläpidosta (Halls 26 §). Kaupunginhallitus päättää kiinteän omaisuuden (maa- ja vesialueet, rakennukset, kiinteät rakenteet ja laitteet) myynnistä (Halls 63 §) sekä toimitilojen hallinnan yleisistä perusteista (Halls 24 §).

Kaupungilla on yhteensä 163 rakennusta, joista lämmitettäviä on 92 kpl. Lämmitettävien rakennusten pinta-ala on lähes 100 000 m² ja tilavuus 415 000 m³.

Ylläpitostrategia on strateginen asiakirja, jossa linjataan kaupungin rakennusten käyttö- ja korjaustaso tulevana vuosina. Ylläpitostrategia-asiakirja ei määrittele yksittäisiä rakennusten korjaustoimenpiteitä, vaan ne määrittellään rakennusten huoltokirjaan sisältyvässä kunnossapito-ohjelmassa, josta korjaustoimenpiteet poimitaan vuosittain erillisiksi hankkeiksi ja joista laaditaan hankesuunnittelun perusteella tarvittavat korjaussuunnitelmat korjausten toteuttamiseksi.

Ylläpitostrategian ja pitkäntähtäimen huollon ja kunnossapidon suunnitelmien (PTS) säännöllinen päivittäminen on tarpeellista suuren kiinteistömäärän asianmukaisen ylläpidon hallitsemiseksi. Rakennusten ylläpitostrategia on päivitetty viimeksi vuonna 2018 ja se on hyväksytty noudatettavaksi nykyisessä muodossaan kaupunginhallituksen päätöksellä (Kh 18.12.2017 §395).

Ylläpitostrategiat on laadittu ja päivitetty vuodesta 2010 alkaen ja kiinteistöjen huoltokirjajärjestelmä kunnossapidon organisoinnissa on ollut käytössä vuodesta 2002 alkaen. Kiinteistönhoidossa on siirrytty uuteen huoltokirjajärjestelmään joulukuussa 2014 ja käyttäjiä on koulutettu järjestelmän tehostettuun hyödyntämiseen. Huoltokirjajärjestelmän kautta kiinteistöjen käyttäjät tekevät kiinteistön kunnossapitoon liittyviä tilauksia. Lisäksi huoltokirja antaa automaattiset muistutukset kunnossapito-ohjelmaan sisältyvistä rakennuskohtaisista toimenpiteistä ja tehtävistä. Tehtäväluettelot käydään päivittäin läpi ja tehtävät toteutetaan kiireellisyyss- ja

tärkeysjärjestyksessä käytettävissä olevien resurssien puitteissa.

Kiinteistöjen kunnossapidon PTS-ohjelmaa päivitetään vuosittain ja korjausinvestointeja toteutetaan talousarvion määrärahojen puitteissa.

Lähivuosina paljon huomiota vaativana osana on kaupungin omistamien rakennusten ikääntyminen, niihin kohdistuva korjausvelka sekä tilojen soveltuvuus nykyiseen tai tulevaan käyttöönsä.

Talouden tasapainottamisen kannalta olisi tarkoituksenmukaista luopua niistä rakennuksista, jotka eivät ole niissä olevan toiminnan kannalta välttämättömiä kaupungin omistaa ja joiden ajankohtaiset sekä tulevat peruskorjaukset tulisivat vaatimaan paljon muutoksia tilaohjelmiin ja talotekniikkaan, jotta tilojen käyttöasteet saataisiin tehokkaiksi ja nykyvaatimuksia vastaavaksi kohtuullisilla käyttö- ja pääomakustannuksilla.

Lisäksi tulee huomioida tulevan sosiaali- ja terveydenhuollon rakenteen ja palvelujen uudistuksen vaikutus rakennusten omistamiseen ja lähivuosien investointeihin, koska myös hallinto- ja palvelurakennuksista tulee siirtymään toimintoja maakunnalle. Tällöin kaupungin oma tilantarve muuttuu ja tilojen käyttöasteet laskevat, mikäli toimintoja ei tiivistetä tai palvelupisteitä yhdistetä.

Ylläpitostrategiassa on 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)

Rakennuttamispalvelut on päivittänyt ylläpitostrategian, joka on liitteenä. Lisäksi oheismateriaalina on luettelo ulkopuolisilta kaupungin käyttöön vuokraamista tiloista sekä luettelo kaupungin tiloista, jotka on vuokrattu ulkopuolisten käyttöön.

Teknisen johtajan ehdotus:

Elinympäristövaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että liitteenä oleva rakennusten ylläpitostrategia hyväksytään sekä rakennuttamisinsinööri oikeutetaan valmistelemaan purku- ja myyntikohteiden toimeenpanoa.

Teknisen johtajan muutettu ehdotus:

Elinympäristövaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että liitteenä oleva rakennusten ylläpitostrategia hyväksytään tiedoksi, sekä rakennuttamisinsinööri oikeutetaan valmistelevaan purku- ja myyntikohteiden toimeenpanoa.

Päätös: Elinympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti teknisen johtajan muutosehdotuksen.

Pöytäkirjamerkintä:

Rakennuttamisinsinööri Harri Laaksonen oli läsnä tämän pykälän käsittelyn aikana klo 17.35 - 18.08.

Kh 11.02.2019 § 46

Valmistelija: hallintosihteeri Juha Rinta-Jouppi

Loimaan kaupungin kiinteistöasioita on tarkoitus käydä läpi palvelujen ja talouden sopeuttamis- ja tasapainotusohjelman 2019-2021 yhteydessä.

Taloustyöryhmä käsittelee kokouksessaan 18.2.2019 osana teknisen ja ympäristöpalvelualan toimenpide-esityksiä myös toimitila- ja kiinteistöasioita.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus toteaa elinympäristövaliokunnan 29.1.2019 käsittelyn tiedokseen.

Rakennusten ylläpitostrategiaa tarkistetaan ja päivitetään alkuvuoden 2019 aikana osana palvelujen sopeuttamis- ja talouden tasapainotusohjelman valmistelua.

Päätös: Hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus kiinnitti rakennusten ylläpitostrategiassa huomiota Kojonkulman kouluun ja ryhmikseen, Ilolakotiin, Ruusurinteeseen, liikekeskus Osalaan, Mellilän kirjastoon, Huovirinteen seisakkeeseen sekä Pikkukartanoon.

Pöytäkirjamerkintä:

Jarmo Rasi palasi kokoukseen asian käsittelyn aikana klo 18:40.

Kh 28.10.2019 § 374

Valmistelija: Johtava rakennustarkastaja, rakennuttamisinsinööri

Rakennusten ylläpito-ohjelmaa on päivitetty vuoden 2019 aikana. Siihen on lisätty mm. kiinteistöjen kirjanpitoarvoja ja ylläpitokustannuksia.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus toteaa rakennusten ylläpito-ohjelman toimenpiteet ja valmistelutilanteen tiedokseen.

Käsittely: Päätettyään asiasta käydyn keskustelun, kaupunginhallituksen puheenjohtaja totesi, että kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja Esko Lundgren oli tehnyt pohjaehdotuksesta poikkeavan muutosehdotuksen, jonka mukaan kaupunginhallitus toteaa rakennusten ylläpito-ohjelman toimenpiteet ja valmistelutilanteen tiedokseen. Liikekeskus Osalan osalta strategiataso muutetaan nro:sta 4 (myyntiä/purkua odottava) nro:oon 1 (ylläpitävä strategia). Kaupunginhallituksen jäsen Timo Tamminen kannatti Lundgrenin muutosehdotusta. Kaupunginhallituksen puheenjohtaja tiedusteli kaupunginhallituksen jäseniltä voidaanko Lundgrenin muutosehdotus hyväksyä yksimielisesti ja se hyväksyttiin.

Päätös: Kaupunginhallitus totesi rakennusten ylläpito-ohjelman toimenpiteet ja valmistelutilanteen tiedokseen. Liikekeskus Osalan osalta strategiataso muutettiin nro:sta 4 (myyntiä/purkua odottava) nro:on 1 (ylläpitävä strategia).

Elymvali 22.09.2020 § 96

Valmistelija: tekninen johtaja Pekka Rouhiainen, puh. 02 761 4200

Rakennusten ylläpito-ohjelma on päivitetty vastaamaan tämän hetkistä tilannetta.

Liitteenä kiinteistöjen ylläpito-ohjelma.

Teknisen johtajan ehdotus:

Elinympäristövaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että liitteenä oleva rakennusten ylläpitostrategia hyväksytään tiedoksi, sekä rakennuttamisinsinööri oikeutetaan valmistelemaan purku- ja myyntikohteiden toimeenpanoa.

Päätös: Hyväksyttiin.

Pöytäkirjamerkintä:

Asiantuntijoina läsnä kokouksessa tämän pykälän käsittelyn ajan klo 19.34 - 19.59 olivat: talousjohtaja Sari Laine, johtava rakennustarkastaja Harri Salminen, rakennuttamisinsinööri Harri Laaksonen ja ruokapalvelupäällikkö Pirjo Kivinen.

Kaupunginjohtaja Jari Rantala, johtava rakennustarkastaja Harri Salminen, rakennuttamisinsinööri Harri Laaksonen ja ruokapalvelupäällikkö Pirjo Kivinen poistuivat kokouksesta klo 20.00.