

## Toimitilaohjelman hyväksyminen

Tekninen lautakunta 22.08.2023 § 78

Valmistelija

tekninen johtaja emilia.lehikoinen@karkola.fi puh. 044-770 2056  
kiinteistöpäällikkö leena.pekkanen@karkola.fi puh. 044-770 2148

Kärkölen kuntastrategiassa (KV 27.09.2021 § 64) on asetettu kunnan kiinteistöille seuraavat strategiset tavoitteet:

- Kiinteistöjen kunnosta ja terveellisyydestä huolehtiminen sekä kiinteistöjen käyttömahdollisuuksien edistäminen
- Kunnan omistamien kiinteistöjen tarkoituksenmukainen käyttö.

Strategiatoimikunta käsitteli kokouksessaan 21.06.2023 § 5 kiinteistöjen tehostamisohjelmaa sekä kiinteistöstrategialuonnosta, joissa asetetaan tavoitteeksi ydintoimintojen kannalta keskeisten ja hyväkuntoisten kiinteistöjen tehokas käyttö sekä toiminnan kannalta tarpeettomista tai sopimattomista kiinteistöistä luopuminen.

Kiinteistöohjelma on omistamisen ja ylläpidon suunnitelma, jossa ensin määritellään tavoitteet ja sitten keinot, joilla tavoitteisiin päästään.

Kärkölen kunnan kiinteistöstrategian ja kiinteistöohjelman laadinta on lähtenyt tarpeesta saada parempi kokonaiskuva ja selkeämpi suunnitelma tulevaisuutta varten, siis mitä kiinteistöjä tarvitaan, millä tasolla niitä ylläpidetään ja mistä on järkevää luopua.

Kiinteistöohjelman tavoitteena on tuottaa säästöjä sekä käyttötalouteen että investointeihin. Esitetyllä ohjelmalla tavoitellaan peruskorjauksen investointisäästöjä 10 miljoonaa euroa, josta korjausvelkaa on 4,7 miljoonaa euroa ja peruskorjausvelkaa 6,4 miljoonaa euroa.

Alla olevassa taulukossa on kiinteistöohjelmassa esitetyt kiinteistökannasta poistettavat kiinteistöt.

Trellum Kärkölen kunnan omistamien rakennusten arvot, korjausvelka, Peruskorjaustarve <sup>®</sup> ja Perusparannustarve <sup>®</sup> syyskuu 2022										
rakennuksen nimi	ValmV	m2	JHA €/m2	JHA	Tekn.A.	TA €/m2	Kla	Kvelka	Pktarve	Pptarve
Vanhainkoti	1933	3 292	2 720	8 954 240	6 178 426	1 877	69 %	537 254	0	0
Lepola	1890	135	2 270	306 450	95 000	704	31 %	134 838	180 806	272 741
Ilppola-koti	1988	234	2 440	570 960	331 157	1 415	58 %	97 063	182 707	353 995
Vuokkoharjun koulu	1952	4 455	2 520	11 226 600	5 613 300	1 260	50 %	2 806 650	4 490 640	7 858 620
Kunnantupa	1920	160	2 380	380 800	171 360	1 071	45 %	114 240	171 360	285 600
Tekninen varikko	1962	600	2 110	1 266 000	481 080	802	38 %	468 420	658 320	1 038 120
Urheilukentän huoltorakennus	1970	216	2 100	453 600	145 152	672	32 %	195 048	263 088	399 168
Kirjasto	1947	405	2 510	1 016 550	447 282	1 104	44 %	315 131	467 613	772 578
Yhteensä	7	9 092	2 659	24 175 200	13 462 756	1 481	46 %	4 668 644	6 414 534	10 208 244

€/m2 513 706 1 123

Esittelijä	tekninen johtaja Emilia Lehikoinen
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta merkitsee kiinteistöohjelmaluonnoksen tiedokseen ja päättää esittää kiinteistöohjelmaa kunnanhallitukselle hyväksyttäväksi.
Päätös	Tekninen lautakunta päätti ottaa kiinteistöohjelmaluonnoksen työstettäväkseen lautakunnan iltakoulussa ennen kuin luonnos viedään kunnanhallituksen käsiteltäväksi.
Muutoksenhaku	Muutoksenhakukielto

#### Tekninen lautakunta 26.09.2023 § 86

Valmistelija	kiinteistöpäällikkö leena.pekkanen@karkola.fi puh. 044-770 2148 tekninen johtaja emilia.lehikoinen@karkola.fi puh. 044-770 2056  Tekninen lautakunta kävi kiinteistöohjelmaa läpi iltakoulussa 4.9.2023. Kiinteistöpäällikkö esitteli kokouksessa kunnan kiinteistöjen tilannetta niiden kuntoon ja kustannuksiin liittyen.  Kiinteistöohjelmaluonnokseen on lisätty teknisen lautakunnan yksimielisesti iltakoulussa ehdottamat toimenpiteet.
Esittelijä	tekninen johtaja Emilia Lehikoinen
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta esittää kunnanhallituksen kautta kunnanvaltuustolle hyväksyttäväksi liitteenä olevan kiinteistöohjelman.
Päätös	Keskustelun kuluessa Mika Penna esitti Hannu Rajalan ja Tiina Malmin kannattamana, että päätösehdotus hyväksytään seuraavalla muutoksella:  Kiinteistöohjelmassa senioritalo Raita siirretään salkusta 3 poistettavat kiinteistöt salkkuun 2 säilytettävät peruskorjattavat kiinteistöt. Raitaan on tehty korjauksia ja sen käyttöaste on suuri, joten tässä vaiheessa olisi turhaa hankkiutua rakennuksesta eroon.  Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja esitti selostuksen keskustelun kuluessa tehdystä ehdotuksesta, mikä hyväksyttiin ja totesi, että keskustelun kuluessa oli tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu esitys, joten on suoritettava äänestys.  Puheenjohtaja esitti äänestyksen toimitettavaksi sähköisesti, mikä hyväksyttiin ja teki seuraavan hyväksytyn äänestysesityksen: ne, jotka kannattavat esittelijän esityksen hyväksymistä, äänestävät JAA, ja ne, jotka kannattavat Mika Pennan vastaesityksen hyväksymistä, äänestävät EI.  Suoritettussa sähköisessä äänestyksessä, äänestysluettelo on pöytäkirjan liitteenä, annettiin 0 JAA-ääntä ja 8 EI-ääntä.  Puheenjohtaja julisti teknisen lautakunnan päätökseksi tulleen Mika Pennan vastaesityksen.

Kunnanhallitus 09.10.2023 § 190

Valmistelija

pormestari markku.koskinen@karkola.fi puh. 045 160 4164

Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 22.8.2023 ottaa kiinteistöohjelmaluonnoksen työstettäväkseen lautakunnan iltakoulussa, ennen kuin luonnos tuodaan kunnanhallituksen käsiteltäväksi.

Teknisen lautakunnan iltakoulu pidettiin 4.9.2023. Kiinteistöpäällikkö esitteli kokouksessa kunnan kiinteistöjen tilannetta niiden kuntoon ja kustannuksiin liittyen.

Kiinteistöohjelmaluonnokseen on lisätty teknisen lautakunnan yksimielisesti iltakoulussa ehdottamat toimenpiteet.

Valmistelu

Tekninen toimi on tehnyt ansiokasta työtä kunnan omistajapolitiikan ja strategian mukaisesti laatiessaan kiinteistöohjelman. Valmistelua on syytä jatkaa.

Päätöksenteon osalta tulee ottaa huomioon, että Järvelä-talo, Kunnantalo, Raita ja Nuokku ovat Kärkölan Kuntala Oy:n omistuksessa ja osakeyhtiölain mukaan osakeyhtiön hallitus on päätöksenteon kannalta keskeisessä roolissa.

Kunnan hallinnossa edellytetään valmistelussa laatimaan ennakkovaikutusten arviointi. Keskeinen tavoite kiinteistöjen hallinnassa on kunnan talouden kohentaminen sekä pitkällä että lyhyellä tähtäimellä. Lyhyen tähtäimen tavoitteissa tulee ottaa huomioon muutosten kokonaisvaikutukset. Tuottojen ja kustannusten lisäksi tulee ottaa huomioon taseen muutosten kautta syntyvät tulosvaikutukset. Kiinteistöjen käytön kannalta tulee ottaa huomioon myös strategian mukaiset tavoitteet hyvinvoinnin ja yhteisöllisyyden tavoitteista.

Esittelijä

pormestari Markku Koskinen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää palauttaa kiinteistöohjelmaluonnoksen tekniseen lautakuntaan/tekniselle toimialalle aktiiviseen valmisteluun.

Poistettavaksi ehdotettujen kiinteistöjen osalta on vielä laadittava vaihtoehtoiset ratkaisumallit ja tehtävä esitettyjä toimenpiteitä koskeva vaikutusten arviointi. Erityisen kiireisinä kunnanhallitus näkee vaihtoehtoisten ratkaisuehdotusten laatimisen Vuokkoharjun koulun ja Kunnantalon osalta. Päätösesityksissä tulee prosessina ottaa huomioon kiinteistöjen omistussuhteet ja niihin liittyvä päätösvalta.

Tulevaa päätösesitystä tulee täydentää ennakkovaikutusten arvioinnilla esitetyistä päätösvaihtoehdoista ottaen huomioon päätösten taloudelliset vaikutukset.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhaku Muutoksenhakukielto

Jakelu tekninen johtaja  
kiinteistöpäällikkö

Tekninen lautakunta 13.12.2023 § 125

Valmistelija tekninen johtaja emilia.lehikoinen@karkola.fi puh. 044-770 2056

Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 22.8.2023 ottaa kiinteistöohjelmaluonnoksen työstettäväkseen lautakunnan iltakoulussa, ennen kuin luonnos tuodaan kunnanhallituksen käsiteltäväksi.

Teknisen lautakunnan iltakoulu pidettiin 4.9.2023. Kiinteistöpäällikkö esitteli kokouksessa kunnan kiinteistöjen tilannetta niiden kuntoon ja kustannuksiin liittyen.

Kunnanhallitus käsitteli kiinteistöohjelmaluonnosta kokouksessaan 9.10.2023 § 190 ja palautti kiinteistöohjelman tekniselle lautakunnalle valmisteluun. Valmistelussa edellytettiin laadittavaksi seuraavat lisäykset kiinteistöohjelmaan:

1. ennakkovaikutusten arviointi (pitkän ja lyhyen tähtäimen taloudellisten vaikutusten huomiointi)
  - tuotot, kustannukset ja tulosvaikutukset
  - strategian mukaiset tavoitteet, hyvinvointi ja yhteisöllisyys
  - kiinteistöjen omistussuhteet ja niihin liittyvä päätösvalta
2. vaihtoehtoiset ratkaisuehdotukset vuokkoaharjun koululle ja kunnantalolle

Kiinteistöohjelmaan on lisätty taulukot, jossa kuvataan kiinteistöjen pitkän ja lyhyen tähtäimen taloudellisia vaikutuksia. Taulukoihin on myös eritelty Kuntala Oy:n ja leasing-sopimuksen vaikutukset sekä kiinteistöjen vaikutukset taseeseen.

Kiinteistöohjelmaluonnokseen on lisätty Vuokkoaharjun koulusta ja kunnantalosta vaihtoehtoiset ratkaisuehdotukset niiden taloudellisine vaikutuksineen. Vaihtoehtoisia ratkaisuehdotuksia on mietitty niiden taloudellisten vaikutusten ja käyttötarkoituksen kautta siten, että kunnalle seuraisi vähiten negatiivisia taloudellisia vaikutuksia.

Päivitetty kiinteistöohjelmaluonnos ja ennakkovaikutusten arviointi on päätöksen liitteenä.

Esittelijä tekninen johtaja Emilia Lehikoinen

Päätösehdotus Tekninen lautakunta merkitsee päivitetyn kiinteistöohjelmaluonnoksen ja ennakkovaikutusten arvioinnin tiedokseen ja päättää esittää

kiinteistöohjelmaa kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Päätös

Keskustelun perusteella esittelijä teki seuraavan muutetun päätösehdotuksen:

Tekninen lautakunta merkitsee kiinteistöohjelmaluonnoksen ja ennakkovaikutusten arvioinnin tiedokseen ja päättää esittää kiinteistöohjelmaa kiinteistöjen sisäisen ja ulkoisen käyttöasteen arviolla täydennettynä kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Tekninen lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä muutetun päätösehdotuksen.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Jakelu

Kunnanhallitus

Tekninen lautakunta 24.09.2024 § 96  
251/00.01.02/2023

Valmistelija

vt. kiinteistöpäällikkö niina.varjo@karkola.fi puh. 044-770 2148  
tekninen johtaja emilia.lehikoinen@karkola.fi puh. 044-770 2056

Kiinteistöohjelmaluonnosten käsittelyssä niin teknisessä lautakunnassa (22.08.2023 § 78 ja 13.12.2023 § 125) kuin kunnanhallituksessa (9.10.2023 § 190) on noussut esiin tarve lisäselvitysten teettämiseksi, jotta saadaan selkeämpi kokonaiskuva ja suunnitelma tulevaisuudelle kiinteistöjen tarpeesta, ylläpitotasosta sekä siitä mistä kiinteistöistä olisi syytä luopua. Lisäksi valmistelussa on pyydetty huomioimaan Kuntala Oy:n omistuksessa olevat kiinteistöt, laatimaan ennakkovaikutusten arviointi sekä huomioimaan strategian mukaiset tavoitteet hyvinvoinnin ja yhteisöllisyyden tavoitteista.

Syksyllä 2023 luottamuselimissä jo alustavasti käsiteltyä kiinteistöohjelmaa on päivitetty kesällä 2024 yhdessä Finproma Oy:n kanssa. Ohjelmasta käytetään jatkossa nimeä ”Toimitilaohjelma”. Toimitilaohjelma - luonnoksessa on käytetty pohjana Kärkölen kunnan vuoden 2022 Trelum Consulting Oy:llä teettämää kiinteistöarviota. Tuolloin arvioitu data on muunnettu indeksikorotuksin jne vastaamaan vuoden 2024 arviota.

Nyt tehdyssä toimitilaohjelmassa Kärkölen kunnan hallinnassa olevat kiinteistöt (huomioitu omistussuhteet Kuntala Oy ja Danske Finance Oy) on jaoteltu neljään kategoriaan, eli ”pidettävät”, ”kehitettävät”, ”selvitettävät” ja ”luovutettavat”. Edellä todettu jaottelu, jota myös salkutukseksi kutsutaan, on jatkovalmistelua ohjaava työkalu.

Toimitilaohjelmalla yhdistetään kunnan strategiset tavoitteet ja linjaukset teknisen toimen käytännön toimintojen suuntaviivoiksi. Toimitilaohjelma - päätöksen myötä käytännön valmistelussa voidaan siis kunkin kiinteistön osalta edetä päätöksessä ilmaistun tahtotilan mukaisesti. Eli voidaan

valmistella yksittäistä kiinteistöä koskevat hankkeet tai vaihtoehdot mukaan lukien ennakkovaikutusten arviointi, ja tuoda kutakin yksittäistä kiinteistöä koskeva muutos hallintosäännön mukaisesti luottamuselimelle päätettäväksi. Toimitilaohjelma on siten linjaava sekä valmistelua ohjaava asiakirja, mutta ei päätöstenkään sitova.

Toimitilaohjelmassa on pyritty asettamaan tavoite seuraavalle vuosikymmenelle huomioiden palvelujen käyttäjien ikärakenne-ennusteet, kunnan ja valtion talousennusteet sekä mm. kiinteisökannan ikä, koko, ylläpitokulut ja korjausvelka. Toimitilaohjelman tarkoituksena on siirtää lyhyen aikavälin talouden optimoinnista kohti kestävä kiinteistöomaisuuden hallintaa. Ohjelmassa on esitetty mm. skenaario kiinteistöjen käyttötalousvaikutuksesta, mikäli ohjelmassa edetään ja kiinteistöistä pystytään osin luopumaan ja tilaratkaisuja optimoimaan. Suunnitelman mukaisilla toimilla voidaan tulevan vuosikymmenen kuluessa jopa puolittaa vuotuiset, noin 2 M €:n kiinteistöjen käyttötalousmenot.

Toimitilaohjelmassa on esitetty kiinteistöjen suunta-antaavat korjausvelka-arviot (Trellum 2022), kokonaiskorjausvelka-arvion ollessa noin 8,4 M €. Arvioihin on suhtauduttava varauksella, koska käytännössä näyttää siltä, että arviot ovat määritetty alakanttiin erityisesti Kunnantalon ja Nerolan palveluasumisyksikön osalta.

Toimitilaohjelman päivitystarpeita tulee tarkastella vähintään valtuustokausittain kuntastrategian ja sitä toteuttavien ohjelmien laadinnan/päivittämisen jälkeen tai muun merkittävän toimintaympäristössä tapahtuvan muutoksen johdosta.

Toimitilaohjelma tuottaa kunnalle suoria ja välillisiä hyötyjä. Toimitilaohjelma tuo omalta osaltaan kunnan palvelutoimintaan ja talouteen vakautta ja ennustettavuutta tuomalla esille ne pitkän aikavälin tilastrategiset ratkaisut, joiden avulla kunnan palvelutuotannon tilatarpeiden kehittyminen huomioidaan kunnan taloutta tukevalla tavalla.

Toimitilaohjelma ohjaa kunnan tilahallinnon strategista ja käytännön toimintaa ohjelmakaudella ja tukee pitkäjänteistä kiinteistönpitotoimintaa. Toimitilaohjelma ja toimitilaohjelman ennakkovaikutusten arviointi on tämän pykälän liitteenä.

Esittelijä	tekninen johtaja Emilia Lehikoinen
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta merkitsee toimitilaohjelmaluonnoksen tiedokseen ja päättää esittää sitä kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle hyväksyttäväksi.
Päätös	Tekninen lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä päätösehdotuksen.
Muutoksenhaku	Muutoksenhakukielto