



ORIMATTILA

Kiinteistöstrategia päätökset

- Rebecca Haaranen



Kiinteistöstrategian tavoite

- Ohjata rakennusten omistamiseen liittyviä velvoitteita.
- Selkeyttää sitä mihin rakennuksiin panostetaan ja tehdään kalliita korjauksia.
- Ylläpidon taso määritellään salkkujen avulla rakennuksille.
- Selkeyttää tahtotilaa, joka huomioi toimintaympäristön muutokset ja tulevaisuuden vision



Työryhmätyöskentely

Kiinteistöstrategiaa on työstetty työryhmissä

- Päätäjistä koostuvaan työryhmään on kuulunut Tero Rönkkö, Jukka Mölsä, Tuomo Jussila, Tuula Koivunen, Päivi Suikkanen, Kari Setälä
(Varalla Ville-Petteri Erola, Tero Nieminen, Antti Tuomala, Vesa Teräs)
- Työntekijä työryhmään on kuulunut Kari Setälä, Osmo Pieski, Mika Silvennoinen, Kai Teva, Antti Tölli, Ilari Matilainen, Rebecca Haaranen, Marja Ovaska, Mika Reinikainen, Jari Kuosa, Raija Hairetdin



Kiinteistö omaisuus

17.5.2021 Kaupunkikehitys ja tekninen valiokunta

							Tekninen Uudishinta (taulukko haatella 2019?)	Tasearvo 31.12.2021	Laskennallinen korjaus / per vuosi	Laskennallinen n perus parannus energia	Laskennallinen arvio korjaus/ parannus	Muut lisätiedot
Status	Kohde	Neliöt	Ylläpito 3 vuoden keskiarvo									
		m²	€/vuosi	ergiaikul	€/m²		€	3 %	1,5 %	€ / 10 vuotta		
A	1 Virastotalo	Tyydyttävä	2270	157 305 €	21 %	69 €	3 500 000 €	1 107 145 €	105 000 €	52 500 €	1 575 000 €	Isompi peruskorjaus tehty julkisivu ja IV vuonna XXXX
C	2 Virastotalon sivurakennus	Heikko	579	4 498 €		8 €	900 000 €	39 265 €	27 000 €	13 500 €	405 000 €	Purku tai laaja peruskorjaus
B	3 Pappilantie 2	Tyydyttävä	4227	186 791 €	34 %	44 €	6 200 000 €	1 781 430 €	186 000 €	93 000 €	2 790 000 €	Toiminnallisuus? / olosuhteet?/muovimatot korj n270.000-630.000€
C	4 Kotiseututie 4B	Väitävä	90	7 994 €	27 %	89 €	152 000 €	22 160 €	4 560 €	2 280 €	68 400 €	
C	5 Päiväkoti, kotiseututie 4 A	Väitävä	604	37 207 €	40 %	62 €	951 000 €	17 371 €	28 530 €	14 265 €	427 950 €	
C	6 Pajatie 1, artjärvi	Huono	1246	35 054 €	59 %	28 €	1 800 000 €	65 435 €	54 000 €	27 000 €	810 000 €	Peruskorjaustarve suurempi, kaikki remontit pääosin tekemättä
C	7 Varastohalli, artjärvi	Huono	240	6 370 €	5 %	27 €	200 000 €	-	6 000 €	3 000 €	90 000 €	Purettavassa kunnossa
A	8 Vuorenmäen liikuntahalli	tyydyttävä	1164	56 031 €	45 %	48 €	1 800 000 €	305 330 €	54 000 €	27 000 €	810 000 €	
A	9 Vuorenmäen koulu +päiväk	Hyvä	1166	88 650 €	40 %	76 €	2 300 000 €	1 047 662 €	69 000 €	34 500 €	1 035 000 €	
C	10 Vuorenmäen sauna	Tyydyttävä	63	16 425 €	9 %	261 €	100 000 €	17 937 €	3 000 €	1 500 €	45 000 €	Märkätilat tulee peruskorjata
C	11 Kotiseututie 6	Heikko	2497	22 981 €	56 %	9 €	3 700 000 €	94 879 €	111 000 €	55 500 €	1 665 000 €	
B	12 Salusjärven leirikeskus ja saun	Heikko	480	122 759 €	9 %	256 €	800 000 €	51 385 €	24 000 €	12 000 €	360 000 €	Peruskorjaukset laiminlyötyt päärakennus, saunojen märkätilat
A	13 Terveystieteiden keskus	Tyydyttävä	6580	278 659 €	37 %	42 €	12 800 000 €	1 838 023 €	384 000 €	192 000 €	5 760 000 €	
B	14 Peltolan päiväkot	tyydyttävä	1107	109 749 €	30 %	99 €	2 400 000 €	860 027 €			2 000 000 €	Vanhan osan laaja peruskorjaus sisäilmakohde
A	15 Käkelä päiväkot A-talo	uorihistoria/ tyydy	1672	193 820 €	53 %	56 €	1 800 000 €	809 097 €	54 000 €	27 000 €	810 000 €	Suojeltu rakennus, kulttuurihistoria
B	16 Käkelä E ja D talot	Huono	1798	13 969 €		-	4 000 000 €	992 720 €			3 596 000 €	Laaja peruskorjaus
B	17 Lintulan päiväkot	Tyydyttävä	855	86 520 €	40 %	101 €	1 800 000 €	194 624 €	54 000 €	27 000 €	810 000 €	Perusparannuksia tai korjauksia ei ole tehty
B	18 Tönnön koulu	Väitävä	2184	109 923 €	40 %	50 €	3 800 000 €	583 535 €	114 000 €	57 000 €	1 710 000 €	Kulttuurihistoriallinen rakennus osittain
A	19 Myllylän koulu	Hyvä	3607	198 535 €	38 %	55 €	7 200 000 €	7 585 330 €	20 000 €	10 000 €	300 000 €	Peruskorjattu 2021
B	20 Virenojan koulu +teo	Hyvä	1615	104 680 €	35 %	65 €	3 200 000 €	907 246 €	96 000 €	48 000 €	1 440 000 €	
B	21 Kuivannon koulu	Tyydyttävä	2497	126 795 €	56 %	51 €	3 700 000 €	675 212 €	111 000 €	55 500 €	1 665 000 €	
C	22 Luhtikylän koulu	Heikko	1059	72 709 €	47 %	69 €	1 300 000 €	122 487 €			2 647 500 €	Laaja peruskorjaus
B	23 Järvikunnan koulu	Hyvä	992	80 749 €	25 %	81 €	2 000 000 €	1 493 357 €	60 000 €	30 000 €	900 000 €	Riski, heikosti toteutettu perustusrakenne
B	24 Jokivarren koulu+teo	Tyydyttävä	8431	466 656 €	37 %	55 €	11 000 000 €	5 839 039 €	330 000 €	165 000 €	4 950 000 €	Peruskorjauksia laiminlyötyt, useita rakennusvuosia rakenteiden tila
B	25 Myllylän päiväkot	Hyvä	794	57 376 €	35 %	72 €	1 700 000 €	796 690 €	51 000 €	25 500 €	765 000 €	
C	26 Yhteiskoulu	Heikko	4151	32 249 €		8 €	6 800 000 €	-	204 000 €	102 000 €	3 060 000 €	Neliöt? (yhteiskoulu purku)
A	27 Erikko lukio	Tyydyttävä	4197	559 055 €	0 %	133 €	6 900 000 €	2 093 125 €	207 000 €	103 500 €	3 105 000 €	Neliöt? (erikko lukio peruskorjaus)
B	28 Pennala päiväkot ja keittiö	Tyydyttävä	842	34 494 €		41 €	2 300 000 €	666 858 €	69 000 €	34 500 €	1 035 000 €	
B	28 Pennala koulu	Tyydyttävä	2244	166 494 €	0 %	74 €	3 600 000 €	1 282 044 €	108 000 €	54 000 €	1 620 000 €	
B	29 Kulttuuritalo, Lahdentie 65	Väitävä	2692	138 054 €	38 %	51 €	3 800 000 €	320 078 €	114 000 €	57 000 €	1 710 000 €	Toiminnallisuus olosuhteet
A	30 Jätinpesä kesäteatteri	Tyydyttävä	84	3 450 €	0 %	41 €	200 000 €	-	6 000 €	3 000 €	90 000 €	Katos uusittu, lavarakenteet ja portaat huonossa kunnossa
C	31 Urheilutalo vanha	Heikko	4798	276 727 €	50 %	58 €	7 200 000 €	239 300 €			7 000 000 €	purku 950.000?
C	32 Urheilumaja	Heikko	240	17 852 €	56 %	74 €	300 000 €	-	9 000 €	4 500 €	135 000 €	
A	33 Kuuluttamoraakennus	Heikko	48	373 €		-	90 000 €	-	2 700 €	1 350 €	40 500 €	
A	34 Liikuntatoinen varasto	Tyydyttävä	338	2 626 €		-	400 000 €	3 435 €	12 000 €	6 000 €	180 000 €	
C	35 Tekninen varikko, vanha palo	Heikko	2323	143 656 €	52 %	62 €	3 300 000 €	79 965 €	99 000 €	49 500 €	1 485 000 €	Myynti ollut listoilla
A	37 Orimattila areena	Erikoisoinen	3161	138 212 €	59 %	44 €	7 400 000 €	5 701 650 €	20 000 €	10 000 €	300 000 €	Uusi rakennus rakennettu 2019 (alle 10 vuotta)
A	38 Kalliosuoja	Tyydyttävä	5749	151 235 €	47 %	26 €	4 600 000 €	918 261 €	138 000 €	69 000 €	2 070 000 €	Kallion sisällä, uudisarvio???
C	39 Uusi palosama	Erikoisoinen	2300	165 000 €		72 €	8 300 000 €	8 100 000 €	20 000 €	5 000 €	250 000 €	uusi rakennus rakennettu 2021 (alle 10 vuotta)
B	40 Jymylinna	Heikko / kulttuurihist	1150	107 257 €	9 %	93 €	2 100 000 €	4 969 €	63 000 €	31 500 €	945 000 €	Suojeltu rakennus, kulttuurihistoria
A	41 Kotiseutumuseo	Kulttuurihist	702	10 312 €	10 %	15 €	-	5 855 €	5 000 €	- €	50 000 €	Museo suojeltuja rakennuksia
A	42 Uusi uimahalli	Erikoisoinen	2638,5	350 000 €		133 €	12 000 000 €	12 000 000 €	25 000 €	18 000 €	430 000 €	Rakennus valmistuu vuonna 2022 (alle 10 vuotta)
A	43 Hennan päiväkot/tontti	Erikoisoinen	661	-	-	-	276 224 €					Vuokrahinta n. 130.000€/vuosi
A	44 Uusi yhteiskoulu (tulossa)	Erikoisoinen	4239	-	-	-						
			83 299	4 939 247 €	38 %	59 €	148 393 000 €	58 939 1501	3 047 790 €	1 521 895 €	60 940 350 €	

Luvut uusiin laskennallisiin ja arvioituihin



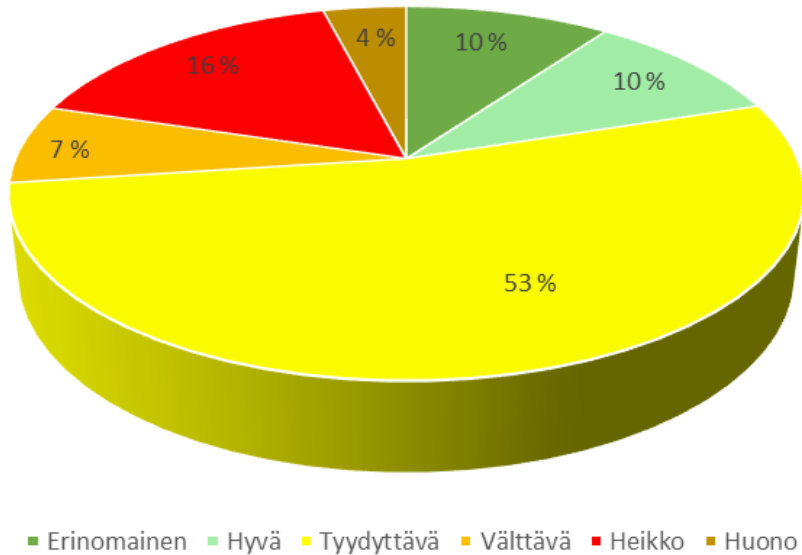
Yleistä

- Kiinteistöstrategia laaditaan 10 vuoden ajanjaksoa ajatellen.
- Salkkuja määriteltäessä tulisi katsoa tätä jaksoa.
- Vaikka kohde on salkussa C, ei se tarkoita välitöntä myymistä. Tunnistetaan kuitenkin se, että rakennusta ei voida ylläpitää enää 10:tä vuotta tai sen jälkeen.
- Myynneistä ja luopumisista tehdään erillinen suunnitelma, joka ottaa huomioon palveluiden asteittaisen sopeuttamisen.
- Kiinteistöstrategiaa tarkastellaan vuosittain ja päivitetään tarvittaessa.

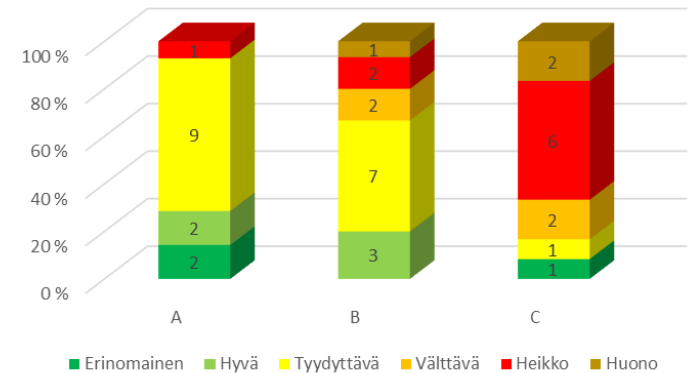


Kohteiden kunto

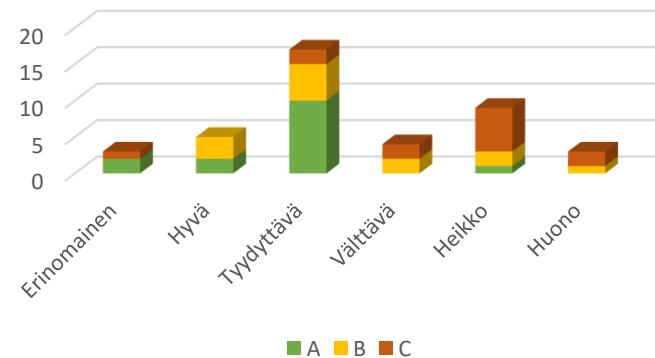
Kiinteistöjen kunnan jakautuminen m2



Rakennusten jakautuminen eri kuntoluokkiin



Kohteiden kunnan jakautuminen



Rakennusten toiminnallisuus

- Päiväkodeille ja kouluille tehtiin kysely palveluverkkoselvitykseen liittyen rakennusten toiminnallisuuden osalta.
- Keskeisimmät haasteet ovat opetusteknologian nykyaikaisuus
- Tilojen muunneltavuus vastaamaan opetus/ tai varhaiskasvatus suunnitelmien asettamia vaatimuksia.



Päiväkotien toiminnallisuus

- Päiväkotien osalta isoimman haasteen toi tilojen muunneltavuus varhaiskasvatussuunnitelman mukaiseen toimintaa sekä opetusteknologiaan sekä varastointitilat.

12. Kuinka hyvin tilat joustavat varhaiskasvatussuunnitelman mukaisessa toiminnassa?

[Lisätietoja](#)

 Insights

11

Vastaukset



3.18 Yleisarvosana

17. Voidaanko tiloja muunnella käytön ja tarpeen mukaan riittävästi?

[Lisätietoja](#)

 Insights

● Kyllä 6
● Ei 5



18. Onko opetusteknologia toimivaa ja nykyaikaista?

[Lisätietoja](#)

 Insights

● Kyllä 2
● Ei 9



Koulujen toiminnallisuus

- Opetusteknologian puutteet ja toiminnallisuus koettiin kouluissa eniten parannusta vaativaksi tekijäksi

12. Kuinka hyvin tilat joustavat erilaisissa opetustilanteissa?

[Lisätietoja](#)

9

Vastaukset

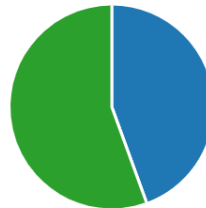


3.33 Yleisarvosana

13. Tukeeko tilat yhteisöllisyyttä?

[Lisätietoja](#)

● Kyllä	4
● Ei	0
● Osittain	5



16. Onko opetusteknologia toimivaa ja nykyaikaista?

[Lisätietoja](#)

● Kyllä	3
● Ei	6



Palveluverkkoselvitys

- Kiinteistöstrategia liittyy keskeisesti palveluverkkoon.
- Palveluverkko ja kiinteistöstrategia on kokonaisuus, koska palvelut tuotetaan pääosin rakennuksissa.
- Tällä hetkellä kaikki rakennukset eivät vastaa nykypäivän vaatimuksia turvallisista, terveellisistä ja muuntojoustavista tiloista.
- Kiinteistöstrategian pääpiirteet tulee saada selkeytettyä, jotta tiedetään mitä rakennuksia käytetään palveluiden tarjoamiseen tulevaisuudessa.



Muut palvelut ja rakennukset

- Toimistotilojen tarve tulevaisuudessa?
- Toimistotilojen murros ja monipaikkainen työympäristö luo mahdollisuuden sopeuttaa kiinteistökantaa.
- Työntekijät haluavat tiloiltaan turvallisuutta, terveellisyyttä, viihtyisyyttä ja teknologian toimivuutta.
- Palveluiden keskittyminen – onko meillä helposti lähestyttävät palvelut - yhteisöllisyys
- Yhteiskunnan rakennemuutokset miten huomioimme sen rakennuskannassamme?
- Turvalliset ja terveelliset tilat kasvaa, opiskella, liikkua ja vanheta ovat kuntalaisten valintaperusteita ja luovat vetovoimatekijän kaupungille.



Taloudelliset reunaehdot



Jos kaikki rakennukset pidetään tulee varautua seuraavaan:



Ylläpitokulut noin 5milj – 6 milj. / vuodessa



Korjaus/investoinnit 40-80milj. tarkastelujakso noin 10 vuotta



Rakennusten kunnossa on joitakin sisäilmaan liittyviä epävarmuustekijöitä, jotka voivat lisätä nopeastikin korjauskustannuksia.



Rakennusten toiminnallisuudessa on puutteita, joita ei ole huomioitu kiinteistökohtaisissa luvuissa.



Salkkujen selitteet

A

Rakennus vastaa toiminnallisesti nykypäivän tarvetta. Rakennus pääosin omassa käytössä ja tärkeä toiminnalle. Käyttöaste yli 50% Rakennusta pidetään jatkuvasti hyvässä kunnossa. Ylläpito laadukasta.

B

Rakennuksessa toiminnallisia tai rakennusteknisiä puutteita. Rakennuksen toiminnallinen arvo arvioidaan myöhemmin. Rakennukselle tulee tehdä kehitys ja/tai perusparannus suunnitelma. Kehityssuunnitelman jälkeen rakennus voi siirtyä joko A tai C salkkuun, peruskorjauksen jälkeen A-salkkuun.

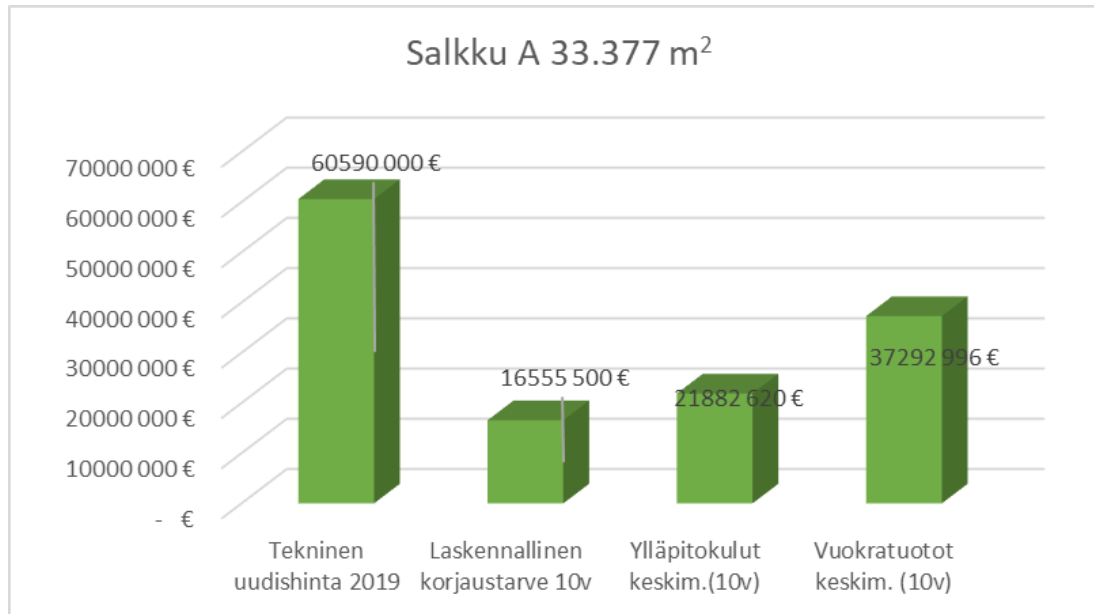
C

Rakennukselle ei ole toiminnallista käyttöä. Kohde myydään tai puretaan jollakin aikavälillä. Rakennukselle tehdään vain välttämättömät ylläpito ja korjaustyöt, jotta rakennus ei vaurioidu.



A- salkku

17.5.2021 Kaupunkikehitys ja tekninen valiokunta



	KOHDE
A	Virastotalo
A	Vuorenmäen liikuntahalli
A	Vuorenmäen koulu +päiväk
A	Terveyskeskus, terveystie
A	Myllylän koulu
A	Jokivarren koulu + eo
A	Erkko rakennus (lukio)
A	Jätinpesä kesäteatteri
A	Kuuluttamorakennus
A	Orimattila areena
A	Kalliosuoja
A	Kotiseutumuseo
A	Uusi uimahalli
A	Hennan päiväkotit (vuokralla)
A	Uusi yhteiskoulu (tulossa)
A	Käkelä päiväkotit A talo

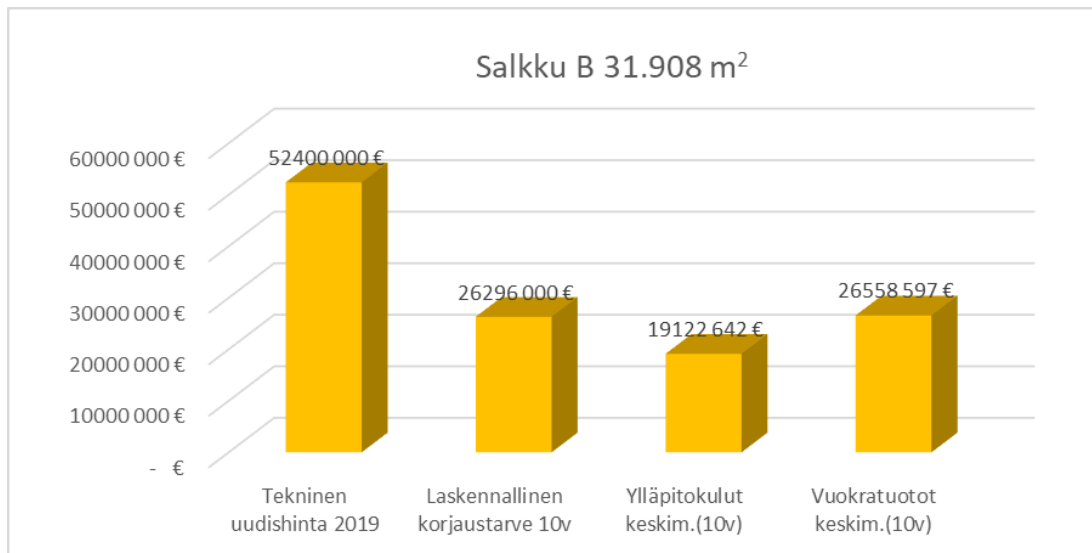
Salkku A 33.377 m²

Tekninen uudishinta 2019	60 590 000 €	€/vuosi	20 %
Laskennallinen korjaustarve 10v	16 555 500 €	1 655 550 €	
Ylläpitokulut keskim.(10v)	21 882 620 €	2 188 262 €	2 625 914 €
Vuokratuotot keskim. (10v)	37 292 996 €	3 729 300 €	



B- salkku

17.5.2021 Kaupunkikehitys ja tekninen valiokunta



B	Pappilantie 2
B	Salusjärven leirikeskus ja saunat
B	Peltolan päiväkoti
B	Käkelä E ja D talot
B	Lintulan päiväkoti
B	Tönnön koulu
B	Virenojankoulu +eo
B	Kuivannon koulu
B	Järvikunnan koulu
B	Jokivarren koulu+eo
B	Myllylän päiväkoti
B	Pennala päiväkoti ja keittiö
B	Pennala koulu
B	Kulttuuritalo, Lahdentie 65
B	Jymylinna

Salkku B 20.980 m²

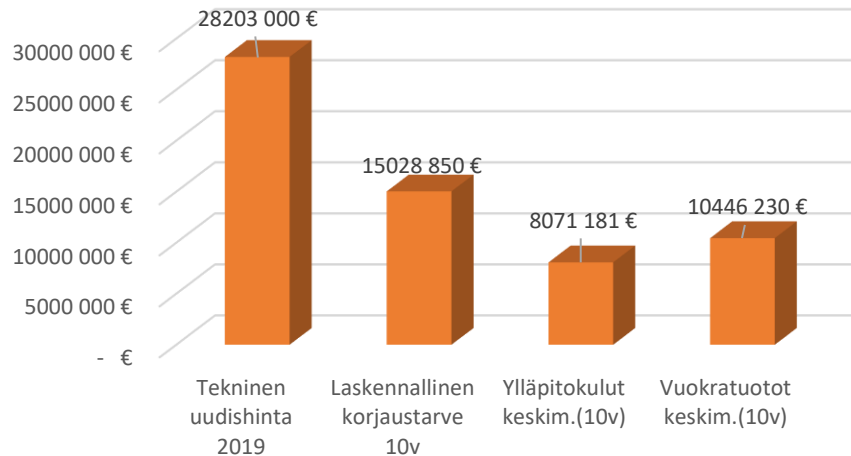
Tekninen uudishinta 2019	52 400 000 €	€/vuosi	20 %
Laskennallinen korjaustarve 10v	26 296 000 €	2 629 600 €	
Ylläpitokulut keskim.(10v)	19 122 642 €	1 912 264 €	2 294 717 €
Vuokratuotot keskim.(10v)	26 558 597 €	2 655 860 €	



C- salkku

17.5.2021 Kaupunkikehitys ja tekninen valiokunta

Salkku C 16.039 m²



C	Virastotalon sivurakennus
C	Kotiseututie 4B
C	Päiväkoti, kotiseututie 4 A
C	Pajatie 1, artjärvi
C	Varastohalli, artjärvi
C	Vuorenmäen sauna
C	Kotiseututie 6
C	Kuivannon koulu
C	Luhtikylän koulu
C	Yhteiskoulu
C	Urheilutalo vanha
C	Urheilumaja
C	Tekninen varikko, vanha palo
C	Uusi paloasema

Salkku C 16.039 m²

Tekninen uudishinta 2019	28 203 000 €	€/vuosi	20 %
Laskennallinen korjaustarve 10v	15 028 850 €	1 502 885 €	
Ylläpitokulut keskim.(10v)	8 071 181 €	807 118 €	968 542 €
Vuokratuotot keskim.(10v)	10 446 230 €	1 044 623 €	



Ylläpitokustannukset

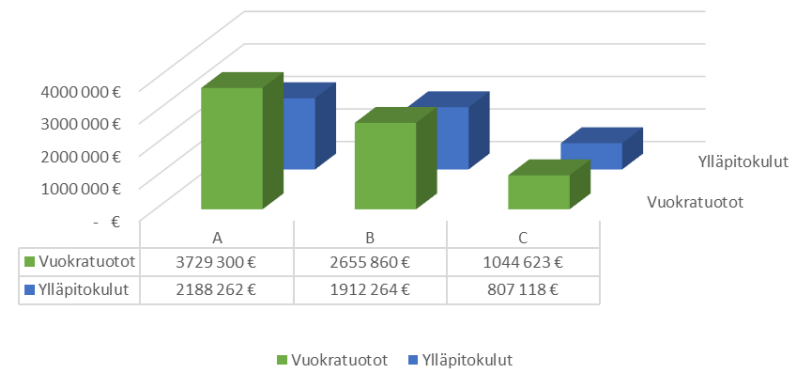
- Ylläpitokuluihin ei ole kirjautunut kaikki korjauskustannukset rakennuskohtaisesti, vaan ne ovat menneet tilille jakamattomina.
- Ylläpitokustannukset ovat liian alhaisia johtuen korjausvelan kasvattamisesta sekä kirjaustavasta.
- Laskennallisesti keskimäärin 20% lisäys ylläpitokustannuksiin olisi aiheellinen. Energiakulujen nousu, vaikutus tulevaisuudessa.
- Tulevaisuudessa ylläpitokulujen kirjaustapaan ja ohjelmiin, josta kulut saadaan rakennuskohtaisesti tulee tehdä muutoksia, jotta laadukas kiinteistöjohtaminen on mahdollista.



Vuokratulot

- Vuokratuotot perustuvat vuoden 2021 lukuihin.
- **Vuokratulojen tulisi kattaa omistamiseen liittyvät kulut ja niillä tulee varautua tuleviin korjauksiin.**
- Vuokratuottojen määrittelyssä on havaittu epätarkkuutta. Vuokrat on määritelty aikanaan, mutta niiden määrittelyyn liittyviä lukuja ei ole siirretty ohjelma alustoille. Lukujen tarkastelua ja päivittämistä ei ole tehty riittävällä tasolla.
- Vuokratuottojen määrittelyyn haetaan selkeyttä 2022-2023 yhdessä talouspuolen kanssa. Toimiva kiinteistöjohtaminen vaatii ohjelma päivityksiä ja toimintatapojen muutoksia, jotta rakennusten luvut saadaan ulos yksiköittäin.
- Vuokrat jaetaan tulevaisuudessa pääoma, ylläpito ja tilamuutoksissa mahdollinen lisävuokra.

Vuokratuottojen kattavuus ylläpitoon ja korjauksiin



Taulukosta voidaan havaita että varsinkin B ja C salkun vuokrat eivät kata lisääntyviä korjaus ja ylläpitokuluja.



Taloudellinen kantokyky

- Orimattilan kaupungin taloudellinen kantokyky tulee olla keskeinen päätöksiä ohjaava tekijä.
- Kaikki päätökset ovat arvopäätöksiä.
- Tulee löytää selkeät raamit siihen, kuinka paljon rakennusten ylläpitoon ja korjauksiin on käytettävissä rahaa.
- Rakennusten muuttaminen ja korjaaminen on usein kallista – toiminnan sopeuttaminen usein edullisempaa.
- Tehottomat rakennusneliöt tai kokonaan tyhjät eivät ole kaupunkilaisten etu vaan kustannus.
- Mikäli rakennuksesta ei haluta luopua tulee rakennukselle löytyä käyttötarkoitus ja toiminnallisuus.



Päätökset - kiinteistöstrategia



ORIMATTILAN
KAUPUNGIN
KIINTEISTÖSTRATEGIA
TEKSTI. NYKYINEN
EHDOTUS:



TILOJA KÄYTETÄÄN
TEHOKKAASTI JA
KIINTEISTÖT TOIMIVAT
LAAJALTI ERI
TOIMIALOJEN
YHTEISKÄYTÖSSÄ, MYÖS
YHDISTYKSET TMS.



KIINTEISTÖT JA NIISSÄ
TAPAHTUVA TOIMINTA
TUKEE KAUPUNGIN
ELINVOIMAISUUTTA JA
ON LINJASSA
KAUPUNKISTRATEGIAN
KANSSA.



KIINTEISTÖT
MAHDOLLISTAVAT MUUNTO-
JA KÄYTTÖJOUSTAVUUDEN.
KIINTEISTÖJEN ELINKAARI
HUOMIOI KESTÄVÄN
KEHITYKSEN PERIAATTEET JA
ENERGIATEHOKKUUDEN.



KIINTEISTÖISSÄ ON
TURVALLISTA JA
TERVEELLISTÄ OLEILLA JA
TILOJEN OLOSUHTEET
TUKEVAT
TOIMINTAKYKYÄ.



ARVOT: AVOIMUUS JA
ROHKEUS, IHMISEN JA
YMPÄRISTÖN
HYVINVOINTI,
UUDISTUMISKYKY



Päätökset - salkutus

- Mihin salkkuun kiinteistö kuuluu?
- Salkut A, B, C
- Ehdotukset ovat ohjeismateriaalissa.
- 17.5.2021 Kaupunkikehitys ja tekninen valiokunta

A

Rakennus vastaa toiminnallisesti nykypäivän tarvetta. Rakennus pääosin omassa käytössä ja tärkeä toiminnalle. Käyttöaste yli 50% Rakennusta pidetään jatkuvasti hyvässä kunnossa. Ylläpito laadukasta.

B

Rakennuksessa toiminnallisia tai rakennusteknisiä puutteita. Rakennuksen toiminnallinen arvo arvioidaan myöhemmin. Rakennukselle tulee tehdä kehitys ja/tai perusparannus suunnitelma. Kehityssuunnitelman jälkeen rakennus voi siirtyä joko A tai C salkkuun, peruskorjauksen jälkeen A-salkkuun.

C

Rakennukselle ei ole toiminnallista käyttöä. Kohde myydään tai puretaan jollakin aikavälillä. Rakennukselle tehdään vain välttämättömät ylläpito ja korjaustyöt, jotta rakennus ei vaurioidu.

