

t

Valtuustoaloite Tornion kaupungin kiinteistöjen kunnossapitosuunnitelmien laatimisesta

888/10.03.02/2017

KV 11.12.2017 § 136

Valmistelija hallintopäällikkö Leena Meriläinen:

Keskustan valtuustoryhmä jätti seuraavan aloitteen:

Tornion Keskustan valtuustoryhmä esittää, että Tornion kaupungin kiinteistöille laaditaan v. 2018 aikana kunnossapitosuunnitelmat, kiinteistöjen käyttöluokitusten mukaisessa kiireellisyyss järjestyksessä.

Kunnossapitosuunnitelmien avulla voidaan aikatauluttaa kiinteistöjen kunnossapitotoimet suunnitelmallisemmin ja pitemmällä aika jännteellä. Kiinteistöjen kunnossapitosuunnitelmien avulla päätöksentekoon ja talousarvioon sekä suunnitteluun saadaan perustellut esitykset kunnossapitotoimien priorisoinnista. Kaupungin kiinteistöissä on korjausvelkaa, jonka kokonaistilanne on oltava paremmin selvillä valtuutetuilla päätöksiä tehtäessä, koska se vaikuttaa merkittävästi tuleviin investointipäätöksiin.

KAUPUNGINVALTUUSTO:

Päätettiin saattaa aloite kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

TEKN 14.02.2018 § 29

Valmistelija kiinteistöpäällikkö Ulla-Maija Koskenranta:

Kaupungin omistamia teknisten palvelujen hallinnoimia kiinteistöjä on 107 yhteensä noin 123 000 kerros-m². Näin suuren kiinteistömäärän kuntoarvioiden laatiminen kunnossapitosuunnitelman pohjaksi yhden vuoden aikana vaatisi ulkopuolisen asiantuntijan käyttöä ja kymmenien tuhansien eurojen budjettia.

Rakennusten kunnossapidon ohjenuorana vuosittaisen kunnossapito määrärahan käytölle ovat käyttöluokituksen määritykset:

Käyttöluokka 2:

- Koulut, päiväkodit, asunnot, terveystalot, vanhainkodit
- Kuntotaso on pidettävä vähintään tyydyttävänä.
- Kunnossapidossa on otettava huomioon terveellisuuden ja turvallisuuden lisäksi kiinteistöjen käyttäjän toiminnalliset muutokset.

Käyttöluokka 3:

- Muut työpaikkakiinteistöt
- Kiinteistö pidetään käyttökuntoisena.
- Niiden tulee täyttää terveellisuuden ja turvallisuuden vaatimukset.

Tavoitteena on, että tilapalvelujen talonsuunnitteluun rekrytoitu suunnitteluinsinööri aloittaa kuntoarvioiden teon yhteistyössä kiinteistön hoidon ja rakennusten kunnossapidon kanssa suunnit telutöiden ohessa.

Lisäksi tarkistetaan ja päivitetään Haahtelan kiinteistötiedon omaisuus luettelon uudis- ja nykyhinnat, joiden avulla määritetään korjausvelka kohteittain.

TEKNINEN JOHTAJA MARKUS KANNALA:

Lautakunta hyväksyy tilapalvelujen esityksen kunnossapito suunnitelmien laatimisen sisällyttämisestä seuraavan suunnittelu insinöörin tehtäviin sekä esittää asian edelleen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

TEKNISTEN PALVELUJEN LAUTAKUNTA:

Keskustelun jälkeen tekninen johtaja teki muutoksen pohjaesitykseen seuraavasti:

Lautakunta hyväksyy tilapalvelujen esityksen kunnossapitosuunnitelmien laatimisen sisällyttämisestä seuraavan suunnitteluinsinöörin tehtäviin. Suunnitelmien toteuttamisesta laaditaan erillinen aikataulu. Asia esitetään edelleen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Hyväksyttiin.

KH 19.02.2018 § 75

KAUPUNGINJOHTAJA TIMO NOUSIAINEN:

Merkitään asia tiedoksi ja saatetaan kaupunginvaltuuston tietoon sekä katsotaan aloite loppuun käsitellyksi.

KAUPUNGINHALLITUS:

Palautettiin asia tekniselle lautakunnalle tarkemman kunnossapitosuunnitelman tekemistä varten nykyisten käytössä, kunnostustarpeessa olevien kiinteistöjen osalta.

TEKN 26.02.2020 § 46

Valmistelija kiinteistöpäällikkö Ulla-Maija Koskenranta:

Tilapalvelujen hallinnoimien kiinteistöjen korjausvelka on noin 8 milj.euroa, joka jakautuu kaupungintalon lisäksi suhteellisen tasaisesti vanhimmille kiinteistöille.

Korjausvelkaa saadaan pienennettyä peruskorjauksilla niin, että sijoitetusta summasta noin 80 % pienentää velkaa. Koko investointia ei siis voida laskea korjausvelkaa alentavaksi.

Torniossa rakennusten peruskorjauksiin ja tehostettuun kunnossapitoon on sijoitettu jo vuosia 4 - 6 miljoona euroa vuosittain, mikä näkyy rakennusten kunnossa. Täydellisen peruskorjauksen tarpeessa on enää kaupungintalo.

Rakennusten kunnossapitoon varataan vuosittain noin 550 000 euroa, joka käytetään kiinteistöjen terveellisyyden turvallisuuden ylläpitämiseen sekä käyttäjien tarpeisiin perustuviin toiminnallisiin muutoksiin.

Tilapalvelut on laatinut Tornion kaupungin kiinteistö- ja toimitilasalkun mukaisessa luokittelujärjestyksessä investointien kunnossapitosuunnitelmat vuosille 2021-2025.

Tilapalvelut esittää, että lautakunta hyväksyy laaditun investointien kunnossapitosuunnitelman vuosille 2021 - 2025 sekä esittää asian edelleen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

OHEISAINEISTO:

Kunnossapitosuunnitelma

TEKNINEN JOHTAJA MARKUS KANNALA:

Lautakunta hyväksyy tilapalvelujen esityksen investointien kunnossapitosuunnitelmaksi vuosille 2021 - 2025 sekä esittää asian edelleen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

TEKNISTEN PALVELUJEN LAUTAKUNTA:

Asia jätettiin pöydälle lisäselvityksiä varten.

Hyväksyttiin.

LISÄTIEDOT:

Kiinteistöpäällikkö Ulla-Maija Koskenranta, 0400 696518

TÄYTÄNTÖÖNPANO: Ei muutoksenhakua

Otteet:
Kiinteistöpäällikkö

TEKN 26.06.2024 § 138
4219/00.01.07.00/2024

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Ulla-Maija Koskenranta, p.0400 696 518

Kunnossapitosuunnitelmien laadintaan on haettu mallia ja kokemuksia naapurikunnista. Tarkoituksena on ollut selvittää hyviä käytäntöjä, jotka voisivat soveltua Tornion tarpeisiin ja jotka voitaisiin suorittaa tilapalveluilla käytävissä olevin resurssein. Selvitysten perusteella on tullut selväksi, ettei aloitteen mukaisen kunnossapitosuunnitelman laatiminen tilapalvelujen nykyisillä resursseilla ole mahdollista. Suunnitelman tausta-aineistoksi on rakennuksista suoritettava kattavat ja monialaiset kartoitukset, jotka on hankittava ulkopuolisilta asiantuntijoilta.

Kunnossapitosuunnitelmien laatiminen on suunniteltu aloitettavan Kiinteistö- ja toimitilasalkun käyttöluokan 2 kiinteistöistä. Ensimmäisessä vaiheessa kuntokartoitukset (RAK, SÄ ja LVI) teetetään koulujen ja päiväkotien kiinteistöille (21 kiinteistöä) ja niiden perusteella laaditut pitkäntähtäimen kunnossapitosuunnitelmat (PTS) siirretään sähköiseen

toiminnanohjausjärjestelmään. Vuoden 2026 aikana kartoitetaan muiden kiinteistöjen kunto.

Sote-kiinteistöjen eli hyvinvointialueelle vuokrattavien kiinteistöjen kuntotarkastukset on alustavasti aikataulutettu vuodelle 2027, mutta kartoitusten priorisointia voidaan mahdollisesti vielä muuttaa hyvinvointialueen kanssa tehtävien jatkovuokrasopimusten ehtojen tarkennuttua ja mahdollisen kiinteistöjen yhtiöittämisprosessien vaatimusten selkiennyttä. Sote-kiinteistöille tulee todennäköisesti laadittavaksi myös energiatodistukset.

Kuntotarkastusten ja PTS:ien sekä energiatodistusten kustannusarvio liitteenä 1. Kiinteistöjen kunnossapitosuunnittelu ja toiminnanohjausjärjestelmän käyttöönottosuunnitelma liitteenä 2.

Tilapalvelut tulee esittämään talousarvioon 2025 ja suunnitelmavuosille 2026 ja 2027 kustannusarvion mukaiset määrärahat kuntotarkastusten ja kunnossapitosuunnitelmien tekemiseen ja suunnitelmien siirtämiseen sähköiseen järjestelmään.

Liitteet	Liite 1 Kustannusarvio Liite 2 Kiinteistöjen kunnossapitosuunnittelu ja toiminnanohjausjärjestelmän käyttöönotto
Esittelijä	Tekninen johtaja Kannala Markus
Päätösehdotus	Lautakunta päättää, että tilapalvelujen hallinnassa olevien käyttöluokkien 1-3 kiinteistöjen osalta laaditaan kuntokatselmuksiin perustuvat kunnossapitosuunnitelmat. Suunnitelmat siirretään sähköiseen järjestelmään, jota käytetään jatkossa kiinteistön kunnossapidon hallinnan työkaluna. Pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelmat tuodaan myös lautakunnan tietoon. Työ aloitetaan käyttöluokan 2 koulu- ja päiväkotikiinteistöistä. Vuoden 2025 talousarvioon lautakunta esittää 90 000 euron määrärahaa työn käynnistämiseksi. Asia saatetaan kaupunginhallituksen ja edelleen kaupunginvaltuuston tietoon.
Päätös	Hyväksyttiin. _____