

Alavieskan kunnan kiinteistöstrategia 2024

Teknltk 21.03.2024 § 21
83/02.07.00/2024

Alavieskan kunnassa ei ole aiemmin laadittu kiinteistöstrategiaa. Kiinteistöstrategian tarkoitus on olla ohjaavana työkaluna teknisen toimen vuosittaiseen toimintaan ja investointeihin sekä rakennusten luovutusten yhteydessä niiden luovutushinnan määrittämiseen. Kiinteistöstrategian työväliseksi käytännön tasolle on eri kiinteistöistä laadittavat kohdekortit ja pitkän aikavälin suunnitelma (PTS) sekä pitkän aikavälin toimenpiteet. Oheismateriaalina kiinteistöstrategia 2024. Kohdekortit ja PTS sekä kooste pitkän aikavälin suunnitelman toimenpiteistä 2024-2034 ovat kiinteistöstrategian liitteenä.

Kunnan omistamat toimitilat muodostavat merkittävän osuuden kunnan varallisuudesta, minkä lisäksi tilat ja niihin liittyvät palvelut ovat välineitä palveluiden tuottamiseen. Alavieskan kunnan kiinteistöistä ja toimitiloista vastaa tilapalvelut, joka on teknisen toimen yksi tehtäväalue. Tilapalveluiden tehtäväalueen esimiehenä toimii kunnaninsinööri. Kunnaninsinöörin alaisuudessa on tällä hetkellä yksi vakituinen kirvesmies ja kaksi kiinteistönhoitajaa. Haasteita tilapalveluiden toimintaan tuovat mm. kiinteistöjen vanhenemisesta ja laitteiden käyttöiän loppumisesta tulevat yllättävät korjaustyöt sekä henkilöstön vähäinen määrä.

Kunnan kiinteistöistä mittava määrä on vuokrattu vuoden 2023 alusta aloittaneelle Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueelle. Tilapalvelujen toiminnassa tuleekin yhtenä tärkeänä asiana korostumaan toimiva yhteistyö niin kunnan omien toimialojen kanssa kuin myös ulkopuolisten toimijoiden kanssa, joille tilapalveluja tuotetaan. Alavieskan kunnanvaltuusto on hyväksynyt asuntopolitiikan vuosille 2023-2025. Kiinteistöstrategia pyrkii toteuttamaan laadittua asuntopolitiikkaa vuokra-asuntojen osalta.

Kiinteistöstrategia on asumisen, omistamisen ja ylläpidon suunnitelma, jossa ensin määritellään tavoitteet ja sen jälkeen keinot, joilla tavoitteisiin päästään. Strategian pohjalta voidaan järjestää tarkoituksenmukaiset, turvalliset ja terveelliset toimitilat sekä kehittää niitä Alavieskan kunnan ja kunnan kautta tehtäviä ydintoimintoja varten. Strategian johdosta kiinteistöjen huoltotoimenpiteiden ja korjausten toteuttaminen on tehokkaampaa ja kiinteistöjä koskevissa asioissa on tavoite edetä määrätietoisesti. Kiinteistöstrategia on ohjaava ja muutokset sekä kunnassa, yhteiskunnassa kuin maailmantilanteessa voivat muuttaa strategiaa.

Kuntalain 126 § mukaan kuntaa koskee yhtiöittämisvelvoite. Kunnan hoitaessa kuntalain 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus). Kyseiseen yhtiöittämisvelvoitteeseen kunta on aloittanut toimenpiteitä perustamalla mm. vuokra-asunto-osakeyhtiön Alavieskan Asunnot

Oy:n, joka vuokraa ja hallinnoi kunnan vuokra-asuntokiinteistöjä ja jonka omistukseen ja hallintaan on tarkoitus saattaa pitkällä aikavälillä kaikki vuokra-asunnot. Lisäksi mm. halli- ja yritysikiinteistöjä on aloitettu yhtiöittämään.

Alavieskan kunnalle rakennusten ja asuinhuoneistojen vuokratuotot ovat merkittävä tulonlähde. Teknisen toimen hallintokunnan toimintatuotoista keskimäärin 75-80 % tulee rakennusten ja huoneistojen vuokrista.

Rakennuskanta on rakennettu pääosin vuosien 1970-2010 aikana, joten mm. lvi-tekniikka sekä pintarakenteet ovat useissa rakennuksissa jo kuluneita. Alavieskan kunta on merkittävä vuokra-asuntotoimija ja ilman kunnan vuokra-asuntoja kunnan asukasmäärä ei olisi varmaankaan pysynyt nykyisellä tasolla.

Esittelijä	Kunnaninsinööri Tuomas Häggman
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta hyväksyy 1. kiinteistöstrategian 2024 strategiaosan ja lähettää sen edelleen kunnanhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi. 2. merkitsee tiedoksi kohdekortit ja PTS:n sekä pitkän aikavälin toimintasuunnitelman, joita päivitetään tarpeen mukaan talousarviolaadinnan yhteydessä.
Päätös	Hyväksyttiin.