

Toimitilaohjelman hyväksyminen

Tekninen lautakunta 29.10.2020 § 70
150/00.01.02.01/2020

Valtuusto linjaa kuntastrategiassaan omistajapolitiikan, joka määrittelee, millaista omaisuutta kunta hankkii ja missä tehtävissä ja hankkeissa kunta on mukana omistajana ja sijoittajana. Omistajapolitiikka määrittelee myös omistuksen merkityksen, tarkoituksen ja tavoitteet. Kunnanhallitus vastaa kuntalain 39 §:n mukaan kunnan toiminnan omistajaohjauksesta.

Omistajaohjauksella tarkoitetaan kuntastrategiaan, omistajapolitiikkaan ja kunnan tavoitteisiin perustuvaa tytär- ja osakkuusyhteisöjen sekä yhteistoimintaorganisaatioiden hallintoon ja toimintaan myötävaikuttamista (46 §).

Nurmijärven kunnan toimitilahallinto on delegoitu tekniselle lautakunnalle. Tilakeskus vastaa toimitilojen hallinnosta, kehittämisestä, ylläpidosta ja rakennuttamisesta. Tilakeskus huolehtii, että rakennetut kiinteistöt pysyvät käyttökelpoisina.

Kunnan omistamien toimitilojen määrä on yhteensä noin 202 000 brm² (175 000 htm²), joka jakaantuu noin 290 erilliseen rakennukseen tai tilaan. Valtaosa toimitiloista muodostuu kunnan suoraan omistamista kiinteistöistä. Kiinteistöyhtiösakkuuksien kautta hallittuja tiloja on noin 5 % toimitilakannasta. Toimitilojen tekninen arvo on noin 258 miljoonaa euroa ja jälleenhankinta-arvo noin 333 miljoonaa euroa. Kunnan toimitilat muodostavat kunnan suurimman omaisuuserän.

Toimitilaohjelma linjaa Nurmijärven kunnan toimitilojen omistamisen, vuokrauksen tai muun hankinnan sekä tilojen ylläpidon ja muiden toimenpiteiden yleiset pääperiaatteet. Toimitilaohjelman mukaiset linjaukset ja toimenpiteet ovat seuraavat:

- Kunta hallinnoi ja omistaa vain niitä tiloja, joita palvelutuotannon toteuttamiseksi tarvitaan.
- Kaikkia kunnan omistamia tai vuokraamia toimitiloja hallinnoidaan tilakeskuksen toimesta, jolla varmistetaan tehokas ja taloudellinen toimintatapa.
- Toimitiloista perittävä vuokra tai sisäinen vuokra vastaa kustannuksia. Todellinen vuokra ohjaa oikeaan päätöksentekoon palveluverkon ja kiinteistöomaisuuden osalta.
- Palveluverkon rakennukset pidetään kunnossa, että ne ovat terveellisiä, turvallisia ja niiden arvo säilyy.
- Tilatehokkuutta seurataan ja parannetaan.
- Toimitilat, joille kunnalla ei ole itsellään käyttöä, pyritään ensisijaisesti myymään markkinatilanteen salliessa tai kun myynti on kokonaistaloudellisesti järkevää. Toimitilat voidaan kokonaistaloudellisin perustein myös vuokrata yrityksille.
- Kunta ei hanki suoraan omistukseensa tai vuokralle asuinkiinteistöjä muuten kuin maapoliittisista syistä. Nurmijärven Vuokra-asunnot Oy on Nurmijärven kunnan omistama vuokraloyhtiö, joka omistaa asunnot.
- Kunta ei omista yksittäisiä asuinhuoneisto-osakkeita.
- Toimitilojen määrää pyritään vähentämään. Vähennystavoite koskee sekä tilapinta-alaa, että kiinteistöjen lukumäärää.
- Peruskorjaus- ja uudisrakennushankkeiden tilatehokkuustavoitteet ovat:
 - Koulu 11,5 htm²/oppilaspaiikka
 - Päiväkotitoimitila 10,5 htm²/hoitopaikka
 - Toimisto (uudisrakennus) 15 m²/työntekijä
 - Toimisto (peruskorjausrakennus) 18 m²/työntekijä

Toimitilaohjelman yhteydessä on laadittu Kehitettävät kiinteistöt -toimitilaluettelo, johon on kerätty palveluverkon kannalta tarpeettomia kehitettäviä kiinteistöjä. Kehitettävät kiinteistöt on ryhmitelty purettaviin, myytäviin sekä kaavamuutoksen kautta myytäviin kohteisiin. Kehitettävien kiinteistöjen luettelo täydennetään ja pidetään ajantasaisena palveluverkkotyön jalkauttamisen edetessä.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Tekninen lautakunta hyväksyy osaltaan toimitilaohjelman ja esittää sen kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi.

Tekninen lautakunta hyväksyy osaltaan Kehitettävät kiinteistöt -toimitilaluettelon ja esittää sen kunnanhallitukselle hyväksyttäväksi.

Valmistelija

tilakeskuksen päällikkö Ville Könönen, ville.kononen@nurmijarvi.fi

Asian käsittely

Keskustelun aikana tehtiin seuraavat muutosesitykset:

1) Jaakola-Siimes esitti Laineen kannattamana tilaohjelman linjauksiin seuraavat muutokset (muutokset lihavoituna):

- Kunta hallinnoi ja omistaa vain niitä tiloja, joita palvelutuotannon toteuttamiseksi tarvitaan **tai ovat strategisesti elinvoimaisuuden tai hyvinvoinnin edistämisen näkökulmasta tärkeitä.**
- Toimitiloista perittävä vuokra tai sisäinen vuokra vastaa **todellisia** kustannuksia. Todellinen vuokra ohjaa oikeaan päätöksentekoon palveluverkon ja kiinteistöomaisuuden osalta.
- Toimitilojen määrää pyritään vähentämään. Vähennystavoite koskee sekä tilapinta-alaa, että kiinteistöjen lukumäärää. **Kiinteistöjen lukumäärä ei tule olla merkittävin tekijä palveluverkon suunnittelussa.**
- Toimisto (uudisrakennus) **10 m²/työntekijä, toimistotiloissa tulee suosia monitilatoimistoratkaisua sekä etätyöskentelyn mahdollistamaan tilatehokkuutta tulee hyödyntää**
- Toimisto (peruskorjausrakennus) **13 m²/työntekijä, pyritään monitilatoimistoihin sekä etätyöskentelyn mahdollistamaan tilatehokkuutta tulee hyödyntää**

2) Jaakola-Siimes esitti lisättäväsi päätökseen: tekninen lautakunta edellyttää, että kunta selvittää ja ottaa huomioon seuraavat asiat Kehitettävät kiinteistöt 2020 liitteen kohteiden osalta:

- Palveluverkon toimitilarakenteessa tulee ottaa huomioon sen haavoittuvuus (väistötilojen olemassaolo), esimerkiksi Nummenpään koulun.
- Miten on tarkasteltu asemakaava-alueen suojelupäätöksiä vastaavat asiat haja-asutus alueilla.
- Mikä on Koy Virastotalon tulevaisuus jatkossa, kannattaako kunnan omistaa.
- Perttulan päiväkodin tarve palveluverkossa, palveluverkkoselvityksessä ei ole mainittu, että Perttulan päiväkodista luovuttaisiin.

Jaakola-Siimeksen toinen esitys raukesi kannattamattomana.

Koska oli tehty esittelijän esityksestä kannatettu poikkeava esitys (Jaakola-Siimeksen ensimmäinen esitys), puheenjohtaja määräsi suoritettavaksi seuraavaan äänestyksen

Jaa= esittelijän esitys

Ei= Jaakola-Siimes

Äänestyksen tulos

Jaa 6 ääntä: Aittakallio, Sandberg, Suomela, Taipale, Tarikka, Tapiolinna

Ei 5 ääntä: Jaakola-Siimes, Laine, Lounela, Luostarinen, Pukarinen

Tekninen lautakunta oli äänin 6-5 hyväksynyt esittelijän esityksen.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.