

Kokemäen kaupungin kiinteistöstrategia

Johdanto

Kokemäen kaupungin kiinteistöstrategia toimii ohjaavana asiakirjana kaupungin omistamien rakennusten hallinnassa, kehittämisessä ja käytössä. Strategian keskeisenä tavoitteena on varmistaa, että kaupungin kiinteistöt tukevat palvelutuotantoa, ovat taloudellisesti ja ekologisesti kestäviä sekä palvelevat asukkaita tarkoituksenmukaisesti. Strategia pohjautuu kaupungin yleisiin kehityslinjauksiin, taloudellisiin tavoitteisiin ja kestäväen kehityksen periaatteisiin, ja se toimii työkaluna päätöksenteossa sekä resurssien kohdentamisessa.

Tavoitteet

Strategian ensimmäinen tavoite on **taloudellinen tehokkuus**. Kaupungin kiinteistökannassa on useita rakennuksia, joiden käyttöaste on alhainen tai jotka ovat kokonaan tyhjillään. Näistä aiheutuu kustannuksia, vaikka ne eivät enää palvele kaupungin toiminnallisia tarpeita. Strategia pyrkii vähentämään tällaisia kustannuksia luopumalla vajaakäytöllä olevista rakennuksista ja keskittämällä investoinnit niihin kiinteistöihin, jotka ovat aktiivisessa käytössä ja tukevat lakisääteisiä palveluita.

Toinen keskeinen tavoite on **kestävän kehityksen edistäminen**. Rakennusten energiatehokkuus ja ekologinen rakenne vaikuttavat suoraan kaupungin hiilijalanjälkeen ja pitkän aikavälin kustannuksiin. Strategia ohjaa korjaustoimenpiteisiin, jotka lisäävät rakennusten energiatehokkuutta. Lisäksi pyritään hyödyntämään uusiutuvia energialähteitä ja välttämään tarpeetonta uudisrakentamista, mikäli olemassa olevat tilat voidaan muuntaa uusiin käyttötarkoituksiin.

Kolmantena tavoitteena on **käyttäjälähtöisyys**, joka korostaa tilojen toiminnallisuutta ja saavutettavuutta. Kaupungin tilojen tulee palvella asukkaita ja työntekijöitä tarkoituksenmukaisesti. Strategia painottaa tilojen muunneltavuutta ja yhteiskäyttöä, jotta ne voivat palvella eri toimintoja eri aikoina ja eri käyttäjäryhmiä.

Neljäs tavoite liittyy **riskienhallintaan**. Kiinteistöihin liittyy monenlaisia riskejä, kuten teknisiä vikoja, taloudellisia epävarmuuksia ja toiminnallisia muutoksia. Strategia pyrkii ennakoimaan nämä riskit ja varautumaan niihin suunnittelemalla tilojen muunneltavuutta ja siirtymävaiheita.

Tilan käytön suunnittelu

Kaupungin kiinteistöjen suunnittelussa keskeistä on se, että tilat tukevat palvelujen sujuvaa toteuttamista. Tämä tarkoittaa, että rakennusten tulee olla helposti saavutettavia, esteettömiä ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisia. Tilojen suunnittelussa on tärkeää huomioida myös erityisryhmien tarpeet ja mahdollistaa tilojen yhteiskäyttö eri toimijoiden välillä. Tällainen lähestymistapa parantaa palvelujen laatua ja tilojen käyttöastetta sekä vähentää vajaakäyttöä.

Koska käyttäjien tarpeet muuttuvat ajan myötä, strategia korostaa tilojen muunneltavuutta ja joustavuutta. Tilojen tulee olla monikäyttöisiä ja soveltua eri toimintoihin eri aikoina. Tavoitteena on välttää tilojen lukkiutuminen yhteen käyttötarkoitukseen, mikä lisää käyttömahdollisuuksia ja vähentää uusien investointien tarvetta.

Strategia painottaa myös asukkaiden ja henkilöstön osallistamista tilojen suunnitteluun ja kehittämiseen. Käyttäjien kokemukset ja toiveet ovat arvokkaita, sillä he tuntevat tilojen arjen tarpeet parhaiten. Osallistaminen lisää tilojen hyväksyttävyyttä ja käyttöä sekä vahvistaa paikallista identiteettiä.

Lisäksi tilojen suunnittelussa on otettava huomioon turvallisuus ja viihtyisyys. Käyttäjälähtöisyys ei tarkoita vain toiminnallisuutta, vaan myös sitä, että tilat tukevat hyvinvointia ja työrauhaa. Tilojen turvallisuudesta ja ergonomiasta huolehtiminen parantaa työskentelyolosuhteita ja asiakaskokemusta.

Henkilöstön ja sidosryhmien osallistaminen

Kaupungin kiinteistöjen suunnittelussa ja kehittämisessä on tärkeää kuulla niitä, jotka käyttävät tiloja päivittäin. Käyttäjillä, kuten kaupungin työntekijöillä, palveluiden asiakkaila ja sidosryhmillä on arvokasta tietoa tilojen toiminnallisuudesta, puutteista ja kehityskohteista. Heidän kokemuksensa auttavat tunnistamaan arjen esteitä ja mahdollisuuksia, joita ei välttämättä havaita teknisissä arvioissa.

Kun käyttäjät pääsevät vaikuttamaan tilojen suunnitteluun ja käyttöön, he kokevat tilat omikseen. Tämä lisää vastuullisuutta, vähentää ilkivaltaa ja kannustaa yhteisölliseen toimintaan. Yhteisöjen, kuten yhdistysten, osallistuminen tilojen ylläpitoon ja käyttöön voi synnyttää paikallista omistajuutta ja vahvistaa yhteisöllisyyttä.

Henkilöstön osallistaminen on erityisen tärkeää työtilojen kehittämisessä. Työntekijät voivat antaa arvokasta palautetta tilojen ergonomiasta, turvallisuudesta ja toimivuudesta. Heidän näkemyksensä auttavat varmistamaan, että työtilat tukevat hyvinvointia, työrauhaa ja asiakastyötä.

Osallistaminen ei rajoitu vain suunnitteluun, vaan se ulottuu myös strategiseen viestintään. Avoin ja ymmärrettävä viestintä lisää strategian hyväksyttävyyttä ja vähentää vastustusta muutoksille. Mahdollisuus antaa palautetta ja osallistua keskusteluun ennen päätöksiä luo tilaisuuksia, joissa asukkaat ja henkilöstö voivat vaikuttaa. Tämä tekee strategiasta läpinäkyvämmän ja vahvistaa sen yhteisöllistä pohjaa.

Kiinteistökanta

Kaupungin kiinteistökanta on laaja ja monipuolinen. Se sisältää rakennuksia, jotka palvelevat mm. lakisääteisiä tehtäviä, kuten kouluja ja päiväkoteja. Lisäksi joukossa on rakennuksia, joiden käyttöä halutaan jatkaa toiminnallisen tarpeen vuoksi. Osa rakennuksista on sellaisessa kunnossa tai tilanteessa, että niiden myynti tai purkaminen on perusteltua. Rakennusten käytön jatkoa ja korjaushankkeita suunniteltaessa on otettava tarkasti huomioon tulevien korjausten kustannustaso uudisrakentamisen kustannustasoon nähden sekä hankkeiden riskit pitkällä tähtäimellä. Strategiassa on tunnistettu rakennuksia, jotka tullaan yhtiöittämään ja vuokraamaan Satakunnan hyvinvointialueen käyttöön.

Kiinteistöt on jaoteltu neljään ryhmään värikoodauksen avulla. Vihreällä on merkitty strategisesti merkittävät rakennukset, kuten koulut ja varhaiskasvatuksen tilat, jotka säilytetään ja joita kehitetään. Keltaisella on merkitty rakennukset, joiden käyttöä halutaan jatkaa. Punaisella on merkitty rakennukset, joista kaupungin olisi hyvä luopua pidemmällä aikavälillä. Sinisellä värillä on merkitty yhtiötettävät rakennukset.

Listaus kiinteistöistä värikoodeineen löytyy erillisestä liitteestä.

Strategiset linjaukset

Strategia linjaa, että kaupungin tulee luopua niistä rakennuksista, joiden korjauskustannukset nousevat kohtuuttoman suuriksi käyttötarpeeseen nähden. Kiinteistöjä myydessä on tärkeä arvioida ostajan kykyä kiinteistön asialliseen jatkokäyttöön. Uusia tiloja hankitaan tai vuokrataan yksityisiltä markkinoilta tarvittaessa. Strategian mukaan säilytettävät rakennusten käyttö pohjautuu mm. lakisääteisten palvelujen tarjontaan. Säilytettävien rakennusten osalta laaditaan kunnossapitosuunnitelma. Energiatohokkuuden parantaminen otetaan erityisesti huomioon kunnossapitosuunnitelmissa.

Yhteistyö hyvinvointialueen kanssa otetaan huomioon strategiaa toteutettaessa. Hyvinvointialueen käytössä olevat rakennukset yhtiötetään ja vuokrataan.

Toteutus ja seuranta

Strategian toteutus etenee vaiheittain. Sen toteutumista seurataan mittareiden avulla. Näitä ovat muun muassa toimenpiteiden toteutumisen arviointi, aikataulupoikkeamat, budjettipoikkeamat, kiinteistöjen käyttöasteiden arviointi, taloudellisen vaikuttavuuden arviointi, hiilijalanjälki ja käyttäjätyytyväisyys. Strategiaa päivitetään säännöllisesti, ja sen etenemisestä raportoidaan kaupunginhallitukselle vuosittain.

Resurssit

Strategian toteuttaminen edellyttää riittäviä henkilöstöresursseja. Tarvitaan asiantuntijoita kiinteistöhallintaan, tekniseen arviointiin, strategiseen suunnitteluun ja viestintään. Taloudelliset resurssit ovat myös keskeisiä, sillä strategia sisältää merkittäviä investointeja korjauksiin ja mahdollisiin vuokrauksiin. Teknologian ja tiedonhallinnan osalta tarvitaan järjestelmiä, jotka tukevat strategian seuranta ja päätöksentekoa.

Riskienhallinta

Strategiassa tunnistetaan useita riskityyppejä. Tekniset riskit liittyvät rakennusten kuntoon ja korjausvelkaan. Taloudelliset riskit voivat syntyä investointien epäonnistumisesta tai vuokratulojen puuttumisesta. Toiminnalliset riskit liittyvät palvelutarpeiden muutoksiin. Juridiset riskit voivat syntyä yhtiöittämisen tai vuokrauksen sopimusasioista. Sosiaaliset riskit liittyvät asukkaiden ja henkilöstön suhtautumiseen kiinteistöpäätöksiin. Riskienhallinta perustuu ennakkointiin, dokumentointiin ja säännölliseen seurantaan.

LIITTEET

Kokemäen kaupungin toimitilahankintojen toteuttamisohje

Kiinteistöjen korjauslista

Kiinteistölistaus – tulevat toimenpiteet