

”Urjalan kodikkaat ja kukoistavat kiinteistöt”

URJALAN KUNNAN KIINTEISTÖSTRATEGIA

Sisällys

1. Strategiset linjaukset.....	5
2. Kiinteistö- ja toimitilakanta.....	6
3. Kiinteistö- ja toimitilastrategia.....	7
3.1. Energiatehokkuuden parantaminen ja ilmastonmuutoksen hillintä.....	7
3.2. Terveelliset, turvalliset ja sosiaalisesti kestävät kiinteistöt ja toimitilat.....	8
3.3. Ennakoiva ja joustava tilojen käyttö.....	9
4. Omistajapoliittiset linjaukset.....	11
4.1. Aktiivinen omistajapolitiikka ja kiinteistöjen salkutus.....	11
4.2. Palvelutilojen hankinnan, luopumisen ja kehittämisen periaatteet.....	12
4.3. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset.....	13
4.4. Laadukas rakennettu ympäristö.....	14
4.5. Liiketilojen hallinta ja vuokraaminen.....	14

LIITE 1: Kunnan kiinteistöjen salkutus

Esipuhe

Urjalan kunnassa linjattiin vuonna 2021, että kunta laatii kiinteistöstrategian. Kiinteistöstrategia pohjautuu kunnan visioon, tahtotilaan ja arvoihin, sekä kuntastrategian (2022-2026) linjauksiin. Strategiassa otetaan huomioon myös kuntayhteistyö ja ylikunnalliset ratkaisut. Kuntien kannattavan ja kestävä kiinteistöpidon pohja luodaan strategisella suunnittelulla. Strategian muodostusta ohjaavat osaltaan palvelutuotannon tarpeet ja sen tavoitteena on ohjata kunnan kiinteistö- ja toimitilakannan sekä sen hallintaan liittyvien käytäntöjen kehittämistä. Tavoitteena on myös turvata rakennettua omaisuutta koskevan päätöksenteon systemaattisuus, pitkäjänteisyys ja tehokkuus. Strategia on siis tarkoitettu yhteiseksi tiekartaksi kaikille, jotka edistävät työllään sitä, että kuntalaiset saavat palveluja tarkoituksenmukaisissa tiloissa ja kunnan kiinteistökantaa hallitaan sosiaalisesti, ekologisesti ja taloudellisesti kestävästi. Vaikka ensisijainen vastuu strategian eteenpäinviemisestä on teknisellä palvelukeskuksella, koko kuntaorganisaatio edistää yhdessä kiinteistöstrategian tavoitteiden ja toimenpiteiden toteuttamista.

Tässä Urjalan kunnan ensimmäisessä kiinteistöstrategiassa määritellään kiinteistö- ja toimitilakantaan liittyvät strategiset ja omistajapoliittiset linjaukset. Kiinteistö- ja toimitilastrategia linjaa kunnan kiinteistö- ja palvelutuotannon käytössä olevan toimitilakannan ja toimintatapojen kehittämistä, kun taas omistajapoliittisissa linjauksissa määritellään tilojen hankinnan, luopumisen ja kehittämisen periaatteet. Linjauksia tulee jatkossa myös päivittää säännöllisesti kuntastrategian ja tunnistettujen tarpeiden mukaisesti. (lisätietoa Kuntaliitto: <https://www.kuntaliitto.fi/yhdyskunnat-ja-ymparisto/tekniikka/toimitilat>)

Urjalan kiinteistöstrategian keskeisinä painopisteinä on kiinteistökannan priorisointi eli tarpeettomista kiinteistöistä luopuminen sekä luopumisen periaatteet. Sekä kiinteistöjä omistettaessa, että niistä luovuttaessa tulee toimia vastuullisesti. Pitkällä tähtäimellä tulee tarkastella, kuinka kiinteistöistä voidaan luopua kokonaistaloudellisesti järkevästi niin, että palvelutoiminta ei kärsi ja että kiinteistöt ovat eheä osa kuntaa myös luopumisen jälkeen. Sopimusten laatiminen ja kaavamääräykset ovat siis kiinteästi yhteydessä kiinteistöstrategiaan. Toimitilojen uudis- ja korjausrakentamisessa painotetaan muuntojoustavuutta ja hankkeiden yhteydessä selvitetään tarkasti eri vaihtoehdot, myös vuokratilojen mahdollisuus.

Keskeiset kiinteistökantaan liittyvät haasteet ovat ylläpitokustannusten suuruus, korjausvelan kasvu ja energiatehottomuus. Myös resurssit ovat hyvin pienet kiinteistökantaan nähden ja töiden organisointi on hyvin haasteellista. Kiinteistöjen jälkimarkkinat alueella ovat olleet pitkään haastavat, joten myyntiin ja kiinteistöjen kehittämiseksi myyntiin tarvitaan panostuksia ja innovatiivisuutta.

Kiinteistöstrategia koskee kunnan koko tilaomaisuutta. Maaomaisuuden hallintaa koskevat strategiset tavoitteet linjataan maapoliittisessa ohjelmassa ja Urjalan talot Oy:n kiinteistökantaa koskevat tavoitteet erillisessä konserniohjeistuksessa, joka laaditaan yhdessä kunnan kanssa.



Kuva 1: Urjalan kuntastrategian visualisointi. Kiinteistöstrategia nojautuu kuntastrategiaan.

1. Strategiset linjaukset

Tähän on koottu kiinteistö- ja toimitilastrategiset sekä omistajapoliittiset linjaukset.

3.1. Energiatohokkuuden parantaminen ja ilmastomuutoksen hillintä

Pidämme huolta, että toimimme rakentamishankkeissamme vähintään HINKU-tavoitteiden mukaisesti.

Parannamme energiatohokkuutta kunnan rakennuskannassa.

Vähennämme rakentamisen ja rakennusten käytön ilmastopäästöjä.

3.2. Terveelliset, turvalliset ja sosiaalisesti kestävät kiinteistöt ja toimitilat

Varmistamme, että rakennusten käyttöikä ja tarvittavat investoinnit ovat tasapainossa.

Edistämme rakennusten yllä- ja kunnossapitoa sekä kunnan arviointia.

Panostamme rakentamisen laatuun ja valvontaan.

Kehitämme sisäilmaongelmien ratkaisuprosessia.

Pyrimme varmistamaan, että

4. Omistajapoliittiset linjaukset

- Toteutamme aktiivista omistajapolitiikkaa: luovumme palvelutuotannon kannalta tarpeettomista tiloista, mikäli ne eivät ole strategisesti tärkeitä tai niihin ei liity pitkän tähtäimen tilatarpeita.

Toimitilojen hankintaan ja luopumiseen määritetään periaatteet.

Kunnan omistamia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia suojellaan ja pyritään kehittämään niiden käyttöä.

Kunta hyödyntää arkkitehtuuria ja kulttuuriperinnettään vetovoiman kehittämisessä.

Kunnan liiketilojen vuokraaminen on kannattavaa.

Ennakoimme väestön ja palveluiden käytön muutosten vaikutuksia kiinteistökantaan ja tilatarpeisiin.

Ennakoimme kiinteistökannan korjaustarpeita kauaskantoisella suunnittelulla.

Edistämme asukasosallisuutta ja yritysyhteistyötä avaamalla tiloja eri toimijoiden käyttöön.

Tehostamme tarpeiden mukaisesti tilankäyttöä ja lisäämme tilojen muutosjoustavuutta.

Otamme käyttöön kiinteistökannan hallintaa tukevan tietojärjestelmän.

2. Kiinteistö- ja toimitilakanta

Urjalan kunnan kiinteistöjen pääsääntöinen tehtävä on tukea kunnan ja vuoden 2023 alusta myös hyvinvointialueen tuottamien palveluiden järjestämistä.

Kunnalla on yhteensä noin 30 rakennusta, joiden muodostama kiinteistökanta on yhteensä reilu 29 000 m², josta kunnan omassa käytössä olevaa toimitilaa on tällä hetkellä noin 20 000 m², josta vuoden 2023 alusta hyvinvointialueen käyttöön siirtyy alustavasti reilu 4 000 m². Toimitilojen käyttö jakautuu toimialoittain seuraavasti:

- Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala n. 9 600 m²
- Sosiaali- ja terveystoimiala n. 5 200 m² (suuressa osassa vuokralla palvelujen tuottaja Akaa ja vuoden 2023 alusta alkaen Pirkanmaan hyvinvointialue)
- Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala n. 1 400 m²
- Tekninen toimiala n. 3 100 m²
- Hallinto 250 m²

Teknisen toimialan kiinteistöistä vesihuoltolaitoksen käytössä on erityiskiinteistöjä vesihuoltoprosesseja varten vajaa 1 100 m² ja pelastuslaitoksen käytössä paloasema 429 m².

Lisäksi kunnan kiinteistöistä on vuokrattu ulos 4 485 m² mm. kunnan tytäryhtiön Urjalan talot Oy:n ja yksityisten palveluntarjoajien toimitiloiksi.

Kiinteistökantaan liittyvät taloudelliset tunnusluvut vuoden 2022 budjetissa ovat seuraavat:

- Sisäisen vuokrauksen tulot 1 383 835€
- Ulkoisen vuokrauksen tulot 432 957 €
- Korjausinvestoinnit n. 1,2M €
- Uusinvestoinnit 0 €

3. Kiinteistö- ja toimitilastrategia

Kiinteistö- ja toimitilastrategia ohjaa kunnan kiinteistö- ja toimitilakannan ja sen hallintaan liittyvien käytäntöjen kehittämistä. Strategian muodostusta ohjaavat myös tunnistetut palvelutuotannon tarpeet.

3.1. Energiatehokkuuden parantaminen ja ilmastonmuutoksen hillintä

- ***pidämme huolta, että toimimme rakentamishankkeissamme vähintään HINKU-tavoitteiden mukaisesti***
- ***parannamme energiatehokkuutta kunnan rakennuskannassa***
- ***vähennämme rakentamisen ja rakennusten käytön ilmastopäästöjä***

Kunnan omistama rakennuskanta muuttuu uudisrakentamisen ja peruskorjausten myötä, sekä kiinteistöjen myynnin ja purkamisen kautta. Rakennukset ovat pitkäikäisiä, joten sekä uusien että korjattavien rakennusten energiatehokkuuteen sekä energiaratkaisujen kehittämiseen tulee kiinnittää huomiota. Ilmastonmuutoksen hillinnän tavoitteet edellyttävät rakennuskannan energiatehokkuuden parantamisen lisäksi myös esimerkiksi tilatehokkuuden ja uusiutuvan energian lisäämistä. Rakennusten koko elinkaaren aikaisia ilmasto- ja ympäristövaikutuksia tulee huomioida jo suunnitteluvaiheessa edistämällä päästöjen vähentämistä sekä kiertotalousnäkökohtien huomioimista muun muassa rakennusmateriaalien valinnassa, purkumateriaalien hyödyntämisessä ja rakennuksen toiminnassa.

On tärkeää, että kaikki kunnan palvelurakennukset saadaan energiakatselmoitua, jotta voidaan suunnitella ja toteuttaa esimerkiksi energiatehokkuutta lisääviä toimenpiteitä. Energiainvestointien lisäksi ylläpidon ja huollon rooliin tullaan kiinnittämään tulevaisuudessa yhä parempaa huomiota. Lisäksi tulee panostaa tilojen automaattiseen olosuhteiden valvontaan.

TAVOITE	TOIMENPIDE	VASTUUTAHO	AIKATAULU
Kunnan rakennuskannan energiatehokkuutta on parannettu korjausrakentamisen kautta.	Käytämme korjausrakentamishankkeissamme vähintään 1-5 % normaalikustannusten päälle energiatehokkuutta lisääviin toimenpiteisiin.	Tekninen toimi	jatkuva, alkaen vuonna 2023 käynnistyvissä korjaushankkeissa
Rakentamisen ja rakennusten käytön ilmastopäästöjä on vähennetty.	Käytämme rakentamishankkeissamme vähintään 1-5 % normaalikustannusten päälle energiatehokkuutta lisääviin toimenpiteisiin. Teetetään uudishankkeista co2- ja	Tekninen toimi	jatkuva, alkaen vuonna 2023 käynnistyvissä uudishankkeissa jatkuva, alkaen

	kustannusvertailulaskelmat merkittävien rakennusosien osalta. Tilojen energiatehokkaan käytön jalkauttaminen käyttäjille.	Tekninen toimi / koko organisaatio	vuonna 2023 käynnistyvissä uudishankkeissa jatkuva, alkaen heti
Kiinteistöjen huolto- ja ylläpitoressurit ovat riittävät.	Palkataan kiinteistöhoidon teknisiin toimenpiteisiin keskittyvä henkilö.	Tekninen toimi	2023

3.2. Terveelliset, turvalliset ja sosiaalisesti kestävät kiinteistöt ja toimitilat

- **varmistamme, että rakennusten käyttöikä ja tarvittavat investoinnit ovat tasapainossa**
- **edistämme rakennusten yllä- ja kunnossapitoa sekä kunnan arviointia**
- **panostamme rakentamisen laatuun ja valvontaan**
- **kehitämme sisäilmaongelmien ratkaisuprosessia**
- **pyrimme varmistamaan, että rakennusmateriaalit ja –tuotteet on valmistettu vastuullisesti**

Kunnan kiinteistöjen ja toimitilojen tulee olla toimivia, terveellisiä ja turvallisia koko elinkaarensa ajan. Kunnan käytössä olevia toimenpiteitä ovat muun muassa korjausvelan vähentäminen, rakennusten kunnan seuraaminen, korjaustoimenpiteiden toteuttaminen sekä rakentamisen laadun ja valvonnan parantaminen. Tärkeinä ennaltaehkäisevinä toimenpiteitä toimivat ennakoiva yllä- ja kunnossapito. Rakennusten viat tulee korjata myös ennakoivasti ennen sisäilma- ja muiden ongelmien syntymistä.

Kunnan tilakannan hallintaa ohjataan omistajapoliittisilla linjauksilla. Tavoitteena on varmistaa investointien riittävyys. Rakennuskannan pitkän aikavälin investointitarvetta ennakoidaan kiinteistöomaisuuden hallinnan ohjelmalla (esimerkiksi Skenarios-ohjelmalla tai vastaavalla). Yllä- ja kunnossapidon rooli on seurata ja raportoida rakennusten kuntoa, jotta investoinnit osataan tehdä oikea-aikaisesti riittävän ajoissa. Tähän tulee varata riittävät resurssit.

Toimivat, terveelliset ja turvalliset rakennukset ja toimitilat edellyttävät ammattitaitoista suunnittelua, laadukasta rakentamista ja riittävää valvontaa. Ammattitaitoiseen suunnitteluun ja rakentamiseen kuuluu keskeisenä laadunvarmistuksen todentaminen ja dokumentointi. Suunnitteluun ja toteutukseen varataan myös riittävä aika. Rakennushankkeisiin liittyviä riskejä hallitaan ensisijaisesti näillä toimilla. Kohteesta riippuen toteutetaan tarvittaessa laajempaa riskienhallintaa eli kartoitetaan mahdolliset riskit ja laaditaan hallinnan toimenpiteet. Mahdollisia kohteita ovat esimerkiksi korjauskohteet, joissa on samanaikaisesti toimintaa.

Rakennusten ensimmäisten vuosien aikana kiinnitetään erityistä huomiota talotekniikan toimivuuteen energiatehokkuuden ja hyvän sisäilmaston saavuttamiseksi. Huomiota kiinnitetään jatkossa myös yhä enemmän kiinteistötalotekniikan ja olosuhdevalvonnan automaatioon sekä kiinteistöhoitohenkilöstön järjestelmäosaamiseen.

Sisäilmaongelmien ratkaisuprosessia kehitetään ja sovitun ratkaisuprosessin mukaan toimitaan kaikissa tilanteissa. Asioita käsitellään sisäilmatyöryhmässä, joka koostuu eri alojen asiantuntijoista ja tilojen käyttäjien edustajista. Lisäksi kiinnitetään huomiota sisäilmaongelmien viestintään organisaation sisällä.

Rakennusmateriaalien ja tuotteiden osalta pyrimme mahdollisin keinoin kiinnittämään huomiota, että ne on tuotettu vastuullisesti ja kestävästi.

TAVOITE	TOIMENPIDE	VASTUUTAHO	AIKATAULU
Käytössä on ajantasainen tieto kiinteistö- ja toimitilakannasta.	Otetaan käyttöön kiinteistöihin liittyvä tietojärjestelmä, jonne viedään koko kiinteistökannan tiedot niiltä osin kuin mahdollista.	Tekninen toimi	2023 koko nykyisen kiinteistökannan tiedot syötettynä Päivitys jatkuva
Rakennusten kuntoa seurataan systemaattisesti ja suoritetaan oikea-aikaisia huolto-, kunnossapito- ja korjaustoimenpiteitä.	Määritellään korjaustarpeet ennakoivasti ja priorisoidaan korjaukset.	Tekninen toimi	Alkaen heti, valmis korjaus- ja huolto-ohjelma Q4/2023-Q1/2024
Rakennusten turvaaminen ja rakennusten turvallinen käyttö virka-ajan ulkopuolella.	Päivystysrinki	Tekninen toimi	Heti

3.3. Ennakoiva ja joustava tilojen käyttö

- ***Ennakoimme väestön ja palveluiden käytön muutosten vaikutuksia kiinteistökantaan ja tilatarpeisiin.***
- ***Ennakoimme kauaskantoisella suunnittelulla kiinteistökannan korjaustarpeita.***
- ***Otamme käyttöön kiinteistökannan hallintaa tukevan tietojärjestelmän.***
- ***Edistämme asukasosallisuutta ja yritysyhteistyötä avaamalla tiloja näiden käyttöön.***
- ***Tehostamme tarpeiden mukaisesti tilankäyttöä ja lisäämme tilojen muutosjoustavuutta***

Väestömuutokset ja muutokset palveluiden tarpeessa, käytössä ja järjestämisessä vaikuttavat kiinteistöjen ja toimitilojen käyttöön. Käyttömahdollisuuksiin vaikuttavat myös kiinteistöjen ja toimitilojen kunto, kaavalliset mahdollisuudet sekä kustannukset. Onkin tärkeää, että kunnassa tehdään palvelutilaverkko- ja tilatarveselvityksiä ennakoivan ja joustavan suunnittelun tueksi. Selvitysten tekemisestä vastaa palvelukeskukset omien tilatarpeiden osalta ja ne laaditaan kirjalliseen selkeästi tulkittavaan raporttimuotoon. Vaativammissa selvityksissä käytetään esimerkiksi tilasto- ja

todennäköisyyslaskentoihin perehtynyttä konsulttia. Ennakoinnilla voidaan välttää väliaikaisrakennusten käyttö, joissa on selkeästi suuremmat tilakustannukset pysyviin rakennuksiin verrattuna. Kiinteistö- ja toimitilakannan käyttöä, korjaustarpeiden suunnittelua ja hallintaa tuetaan ottamalla käyttöön kiinteistöihin liittyvä tietojärjestelmä (kts. kohta 3.2.).

Kunnan strategiassa on linjattu, että kunta tulee lähemmäs kuntalaisia. Tehokkaan tilankäytön ja yhteistyön näkökulmista on tärkeää, että myös kunnan tiloja on helppoa ja turvallista käyttää koulutus-, kansalais- ja kulttuuritoimintaan, sekä yritysten tarpeisiin. Tilankäytön tarpeita tulee kartoittaa yhdessä kuntalaisten ja yritysten kanssa.

TAVOITE	TOIMENPIDE	VASTUUTAHO	AIKATAULU
Väestön- ja palveluiden käytön muutosten vaikutuksia kiinteistökantaan ja tilatarpeisiin on arvioitu systemaattisesti ja oikea-aikaisesti.	Suoritetaan ennakoivaa arviointia säännöllisesti	Palvelukeskukset	jatkuva
Tiedonhallintaa rakennuksen elinkaaren ja talouden hallinnan parantamiseksi on kehitetty. Kiinteistötietoa avataan myös kaikille tiedosta hyötyville.	Otetaan käyttöön kiinteistöihin liittyvä tietojärjestelmä	Tekninen toimi	2023 koko nykyisen kiinteistökannan tiedot syötettynä Päivitys jatkuva
Kunnan tiloja on helppoa ja turvallista käyttää koulutus-, kansalais- ja kulttuuritoimintaan, sekä yritysyhteistyöhön.	Päivystysrinki Esteettömyyteen panostaminen	Tekninen toimi Tekninen toimi	Heti Yhden esteen poistaminen vuosittain, alkaen 2023
Kunta lisää tilatehokkuutta ja tilojen käyttöastetta sekä muuntojoustavuutta ja monikäyttöisyyttä.	Neuvottelu- ja työtilat, jotka sopivat kunnan sekä kuntalaisten ja yritysten käyttöön	Elinkeinopäällikkö / koko organisaatio / Tekninen toimi	Pilottitila 2023-2024 aikana

4. Omistajapoliittiset linjaukset

Kunnan omaisuudesta kiinteistöt muodostavat suuren osan. Kiinteistöomaisuudesta aiheutuvat kustannukset ovat myös merkittävät. Kunnan toimitilat ovat ensisijaisesti väline palvelujen järjestämiselle ja tuottamiselle, minkä vuoksi tilojen tarkoituksenmukaisuutta ja tilojen hallintaa on arvioitava säännöllisesti.

- **Toteutamme aktiivista omistajapolitiikkaa: luovumme palvelutuotannon kannalta tarpeettomista tiloista, mikäli ne eivät ole strategisesti tärkeitä tai niihin ei liity pitkän tähtäimen tilatarpeita.**
- **Toimitilojen hankintaan ja luopumiseen määritetään periaatteet.**
- **Kunnan omistamia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia suojellaan ja pyritään kehittämään niiden käyttöä.**
- **Kunta hyödyntää arkkitehtuuria ja kulttuuriperinnettään vetovoiman kehittämisessä.**
- **Kunnan liiketilojen vuokraaminen on kannattavaa.**

4.1. Aktiivinen omistajapolitiikka ja kiinteistöjen salkutus

Aktiivisella omistajapolitiikalla vastataan palveluiden tilatarpeisiin lyhyellä ja pitkällä aikavälillä. Keskeistä on jaotella kiinteistöt tarpeenmukaisiin luokkiin, jotka määrittävät kiinteistöön kohdentuvia toimenpiteitä. Aktiivisen omistajapolitiikalla pyritään siis hankkimaan tarpeenmukaisia tiloja sekä luopumaan tarpeettomista tiloista. Linjauksilla huomioidaan myös kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten suojele ja käyttö. Hyvinvointialueen vaikutuksia kunnan kiinteistöihin tulee tulevaisuudessa seurata myös tarkasti ja niihin on mahdollisuuksien mukaan vaikutettava.

TAVOITE	TOIMENPIDE	VASTUUTAHO	AIKATAULU
Kunnalla on selkeät linjaukset ja vastuut kiinteistöomaisuuden hallintaan.	Kiinteistöjen salkutus	Tekninen lautakunta / kunnanhallitus	jatkuva
Urjalan talot Oy:n omistajaohjaus	Hallituksen puheenjohtaja tai jäsen kunnalta	Kunnanjohtaja / kunnanhallitus	2023

Salkutus

Kiinteistöt jaetaan kolmeen eri salkutusluokkaan:

1. Kehitettävät kiinteistöt

Tuottavat mahdollisesti lisäarvoa tai –tuottoa kehityspanostuksen seurauksena. Kehitettäviin kohteisiin kohdistuu odotusarvoa toimenpiteistä, jonka jälkeen kohde voi muuttua esim. ylläpidettäväksi tai jalostettavaksi.

2. Ylläpidettävät kiinteistöt

Ydintoimintojen ja palvelutuotannon kannalta oleelliset kohteet, jotka palvelevat tarkoitustaan ilman muutospaineita.

3. Jalostettavat kiinteistöt (myynti, purku, luovutus)

Kunnan toiminnalle tarkoituksettomia tai rasitteita ja näin ollen jalostettavista kohteista hallitusti luopua, joko myymällä tai purkamalla.

Salkuttamisella tarkoitetaan kiinteistöjen arvottamista vaikuttavuuden ja merkityksellisyyden perusteella. Salkuttamisen tarkoituksena on luokitella kiinteistöt luokkiin. Kiinteistöjen vaikuttavuus määritetään viiden eri luokan avulla. Jokaisesta yksittäisestä arviointikriteeristä voi saada 1-5 pistettä ja näin olleen vaikuttavuus voi olla 5-25 pistettä. Vaikuttavuuden luokat ovat seuraavat:

1. Merkityksellinen ja välttämättömyys kunnan ydintoiminnan kannalta
2. Asema kunnan palvelukokonaisuudessa
3. Taloudellinen peruste, pääoma ja ylläpitokustannukset
4. Investointitarve ja kuntoluokka
5. Toimintaympäristön ja yhteiskunnan muutokset

Uralan kunnan kiinteistöt on luokitettu kuntonsa ja korjaustarpeensa kiireellisyyden perusteella kuntoluokituksella seuraavasti:

1. Uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden kuluessa
2. Hyvä, kevyt huoltokorjaus 6-10 vuoden kuluessa
3. Tyydyttävä, kevyt huoltokorjaus 1-5 vuoden kuluessa
4. Välttävä, peruskorjaus 1-5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6-10 vuoden kuluessa
5. Heikko, uusiminen 1-5 vuoden kuluessa

4.2. Palvelutilojen hankinnan, luopumisen ja kehittämisen periaatteet

Palvelutilojen hankinnan, luopumisen ja kehittämisen periaatteet jalkautuvat käytäntöön kiinteistö- ja toimitilastrategian tavoitteiden ja toimenpiteiden kautta.

Hankinnan periaatteet

Kunta voi hankkia uusia tai korvaavia tiloja palvelutarpeen niin vaatiessa ja mikäli se on kokonaistaloudellisesti järkevää ja ennuste tilan käytölle on pitkäaikainen, tai se voidaan toteuttaa muuntojoustavasti niin, että tilalla on jatkossa muuta käyttöarvoa tai reaaliarvoa siitä luovuttaessa. Ensisijaisesti on kuitenkin selvitettävä nykyisten kiinteistöjen ja vuokratilojen mahdollisuuksia. Kunnassa tulee siksi toteuttaa palvelutilaverkko- ja tilatarveselvityksiä, jotta tilatarpeisiin voidaan vastata ennakoivasti.

Luopumisen ja kehittämisen periaatteet

Kunta omistaa joitakin kiinteistöjä, jotka ovat hyvin vajaalla käytöllä tai muiden kuin kunnan käytössä, ja jotka aiheuttavat ylläpito- ja korjauskustannuksia huomattavasti enemmän kuin toimintatuottoja.

Kiinteistöjen käyttöä tehostetaan ja vaille käyttöä jäävistä kiinteistöistä luovutaan. Korjausvelka vähenee ja supistuneen kiinteistökannan ylläpitoon ja korjaamiseen jää enemmän resursseja.

Tilojen suora ja kehittämisen kautta tapahtuva luopuminen vaativat tiivistä yhteistyötä palvelukeskusten sekä kaavoitusasiantuntijan välillä. Lisäksi tulee tarkastella luopumista suhteessa kunnan strategiaan kullakin hetkellä.

4.3. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset

Kulttuurihistoriallisesti arvokkailla rakennuksilla katsotaan olevan muutakin arvoa kuin toimia tehokkaana tilana kunnan palveluille. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kohdalla tuleekin arvioida kohdekohtaisesti hieman eri kriteerein, pidetäänkö vai luovutaanko kiinteistöstä. Kunnalla on omistuksessa useita tällaisia rakennuksia ja useamman rakennuksen kokonaisuuksia. Moni näistä rakennuksista on päässyt huonoon kuntoon, koska niillä ei ole ollut merkittävää käyttöä.

Myös mahdollisten luovutettavien listalle tulevien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kiinteistöjen jatkosta tulee huolehtia mahdollisuuksien mukaan kaavamääräyksiin ja kauppaan liittyvien ehtojen avulla.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi kohteiksi tunnistetaan Museo, Koskelan torppa, Laukeelan keittola, Kunnantalo sekä Terveyskeskuksen alueen tietyt rakennukset. Lisäksi on joitakin kiinteistöjä, joiden osalta olisi syytä tehdä selvitystä niiden historiallisista arvoista.

TAVOITE	TOIMENPIDE	VASTUUTAHO	AIKATAULU
Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilyminen on turvattu.	Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden salkuttamisessa hyväksytään heikompi kustannustehokkuus ja käytettävyys.	Tekninen lautakunta / kunnanhallitus	jatkuva
Kulttuurihistoriallisia kohteita on	Tuodaan rakennusten	Virallisemmat	Vuoteen 2026

tuotu esiin ja niiden kiinnostavuutta on lisätty.	historiaa esille julkaisujen kautta.	julkaisut: kunnanhallitus Epäviralliset julkaisut, esim. some: tuottaja / tekninen palvelukeskus	mennessä Jatkuva (esim 1 per vuosi)
---	--------------------------------------	---	--

4.4. Laadukas rakennettu ympäristö

Kunta hyödyntää arkkitehtuuria ja kulttuuriperinnettään vetovoiman kehittämisessä sekä markkinoinnissa. Kunnan kiinteistöjä ja niiden ympäristöä kehitetään toimiviksi kokonaisuuksiksi. Toiminnallisuuden ohella panostetaan viihtyisyyteen luomalla esteettistä rakennettua ympäristöä, jossa huomioidaan myös Urjalan paikallisia ominaispiirteitä ja vahvistetaan alueen luonnonympäristön ja asukkaiden luomaa identiteettiä.

TAVOITE	TOIMENPIDE	VASTUUTAHO	AIKATAULU
Kunnalla on laadukas rakennettu ympäristö, joka vahvistaa vetovoimaa.	Arkkitehti- ja suunnittelukilpailut	Kunnanhallitus / tekninen palvelukeskus	1.kilpailu vuonna 2023-2024
Rakennetussa ympäristössä tuodaan esiin kunnan luonnon- tai kulttuuriperintöä taiteen avulla.	Kunta hankkii mahdollisuuksien mukaan taidetta kiinteistön julkisivuihin, aulatiloihin tai kiinteistön välittömään läheisyyteen korjaus- ja uudishankkeiden yhteydessä.	Kunnanhallitus / tekninen palvelukeskus	Heti seuraavan suuren hankkeen yhteydessä jatkuva

4.5. Liiketilojen hallinta ja vuokraaminen

Kunnalla on leirintäalue sekä muutama liiketila, joita se vuokraa ulos yksityisille toimijoille. Liiketilat sijaitsevat näkyvällä paikalla Urjalan keskustassa linja-autoaseman vieressä ja niissä on palvelutarjonnan kannalta keskeistä toimintaa. Leirintäalue sijaitsee Rutajärven rannalla maisemallisesti erinomaisella paikalla hieman kauempana keskustasta.

TAVOITE	TOIMENPIDE	VASTUUTAHO	AIKATAULU
Vuokra kattaa toimitilasta aiheutuvat kulut, jotta kiinteistöt voidaan pitää kunnossa ja tehdä niihin tarvittavat investoinnit.	Selvitetään markkinavuokran taso ja neuvotellaan vuokrasopimukset tarvittaessa uusiksi.	Kunnanhallitus / kunnanjohtaja / tekninen palvelukeskus	Q1-Q2 /2023

LIITE 1: Kunnan kiinteistöjen salkutus

Kohteen nimi	Salkku	Kerrosala [m ²]
Leirintäalue	Kehitettävä	400
Kunnantalo	Ylläpidettävä	2051
Päiväkeskus ja eläinlääkäri	Jalostettava	348
Nuortentila Holvi	Ylläpidettävä	216
Posti	Ylläpidettävä	164
Pohjantähden päiväkot	Ylläpidettävä	1094
Laukeelan työtoimintakeskus	Jalostettava	223
Aseman koulu	Kehitettävä	1500
Huhdin koulu	Jalostettava	5692
Urjalan yhtenäiskoulu	Ylläpidettävä	6994
Yhtenäiskoulun varistorakennus	Ylläpidettävä	45
Laukeelan keittola	Ylläpidettävä	40
Kirjasto	Ylläpidettävä	708
Museo	Kehitettävä	192
Väinö Linnan reitti	Kehitettävä	200
Uimahalli	Jalostettava	663
Majakka	Jalostettava	310
Urheilukentän rakennukset	Ylläpidettävä	200
Aseman rivitalo	Jalostettava	200
Yritystalo	Jalostettava	739
Paloasema, nykyinen	Jalostettava	429
Sairaalanmäen asunto / lääk talo	Jalostettava	406
Kaunisto	Kehitettävä	260
Terveyskeskus	Ylläpidettävä	3964
Matkahuolto	Jalostettava	250
Varikko	Ylläpidettävä	1438
Vesitorni	Ylläpidettävä	20
Laukeelan vedenottamo	Ylläpidettävä	140
Hyrsyn vedenottamo	Kehitettävä	30
Nuutajärven vedenottamo	Jalostettava	200
Jätevedenpuhdistamo	Ylläpidettävä	674
	YHT.	29790

	[kpl]	m ²
Ylläpidettävät	14	17748
Kehitettävät	6	2582
Jalostettavat	11	9460