

Oriveden kaupungin kiinteistöstrategia 2024-2034 / Oriveden kaupungin kiinteistöstrategia 2025-2035

Tekninen lautakunta 25.04.2024 § 39

Valmistelija

Tekninen johtaja Matti Vesava

Oriveden kaupungin eri luottamuselimissä on ollut jo jonkin aikaa puhetta kaupungille tarvittavasta kiinteistöstrategiasta. Tällaista pitkälle tulevaisuuteenkin katsovaa asiakirjaa ei ole ollut käytettävissä ja siksi tekniikka- ja ympäristöpalvelualueella on laadittu käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi kaupungin kiinteistöstrategia.

Julkisyhteisöjen (kaupungit ja kunnat) kiinteistöt ja toimitilat muodostavat yli puolet julkisesta kiinteistökannasta. Kiinteistökanta muodostuu käyttötarkoitukseltaan hyvin erityyppisistä rakennuksista, jotka on rakennettu tiettyjen erityistoimintojen tarpeisiin ja jotka eivät välttämättä helposti sovellu muuhun käyttöön. Tästä johtuen julkisyhteisöjen hallinnoimaa kiinteistömassaa ohjaavat erilaiset periaatteet kuin yksityisellä sektorilla.

Kaupungin omistama kiinteistömassa on hyvin vaihteleva sekä iältään, kunnoltaan että kooltaan. Koska myös käyttö ja käyttäjien tarpeet kiinteistöissä ovat erilaisia, on kiinteistömassan hoito ja kunnossapito vaativaa ja hyvin tärkeää. Huolellisella hoidolla kiinteistöt säilyttävät arvonsa ja käytettävyytensä.

Oriveden kaupungin kiinteistöstrategialuonnokseen on laitettu ” Visio 2034 ” jonka päälauseena on, että:

” Oriveden kaupungilla on perustoimintansa toteuttamiseksi turvalliset, terveelliset, kustannustehokkaat, ympäristönäkökulmat huomioivat sekä käyttäjien tarpeita vastaavat tilat, jotka ovat elinkaari- ja energiatehokkaita KETS (kuntien energiatehokkuussopimus) -sopimuksen ja HINKU-tavoitteiden mukaisesti .”

Kiinteistöstrategian tulee olla sellainen, että se soveltuu kaupungin toimintoihin ja sitä voidaan käyttää luontevasti ja hyväksyttävästi sekä käytännönläheisesti kiinteistöjä arvioitaessa, elinkaariajattelua toteutettaessa, uudisrakentamista suunniteltaessa, kiinteistöjen vuokrausta mietittäessä ja vanhoista kiinteistöistä luovuttaessa. Se on asiakirja, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyy ja jota erityisesti tekninen lautakunta ja kaupunginhallitus käyttävät työkalunaan pitkän ja lyhyen tähtäimen kiinteistösuunnittelussa ja toteuttamisessa.

Laadittu kiinteistöstrategia koskee sellaisia kaupungin omistuksessa olevia kiinteistöjä, joissa on rakennus ja / tai rakennuksia kiinteistöllä. Oriveden kaupungin kiinteistöstrategia 2024-2034 on liitteenä kokoukseen osallistuville.

Oheismateriaalina kokoukseen osallistuville Luettelo kaupungin omistamista kiinteistöistä sekä Isoimmat kiinteistöt ja niiden tiedot.

Lisäksi tilapalvelu on yhdessä koulujen kanssa laadittanut konsultilla kouluverkko selvityksen vuonna 2022, joka tulisi päivittää.

Esittelijä	Tekninen johtaja Matti Vesava
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää: 1) keskustella Oriveden kaupungille laaditusta kiinteistöstrategiasta. 2) hyväksyä Oriveden kaupungille laaditun kiinteistöstrategian vuosille 2024-2034. 3) esittää kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle, että ne hyväksyisivät Oriveden kaupungille laaditun kiinteistöstrategian vuosille 2024-2034. 4) esittää, että vuonna 2022 laadittu kouluverkkoselvitys tulisi päivittää ja liittää osaksi kaupungin kiinteistöstrategiaa. 5) että kun kiinteistöstrategia on hyväksytty, tekninen lautakunta palaa strategian jalkauttamiseen ja käyttöönottoon.

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
--------	-----------------------------

Kaupunginhallitus 06.05.2024 § 96

Valmistelija	Tekninen johtaja Matti Vesava
Toimivalta	Hallintosääntö 23 §
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää: 1) hyväksyä Oriveden kaupungille laaditun kiinteistöstrategian vuosille 2024-2034. 2) esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Oriveden kaupungille laaditun kiinteistöstrategian vuosille 2024-2034. 3) esittää, että vuonna 2022 laadittu kouluverkkoselvitys tulisi päivittää ja liittää osaksi kaupungin kiinteistöstrategiaa. 4) kiinteistöstrategian tultua hyväksytyksi, että tekninen lautakunta palaa strategian jalkauttamiseen ja käyttöönottoon.
Päätös	Kaupunginhallitus kävi Oriveden kaupungin kiinteistöstrategiasta 2024-2034 lähetekeskustelun ja päätti yksimielisesti palauttaa kiinteistöstrategian tekniselle lautakunnalle jatkovalmisteluun. Merkittiin pöytäkirjaan, että tekninen johtaja Matti Vesava oli asiantuntijana paikalla tämän asian käsittelyn ajan ja poistui ennen päätöksentekoa. Merkittiin pöytäkirjaan, että hallituksen jäsen Anna Manner poistui kokouksesta klo 15:42-15:44.

Tekninen lautakunta 28.10.2025 § 70

Valmistelija	tekninen johtaja Matti Vesava
	Tekninen johtaja on tilannut viranhaltijapäätöksellään (24.2.2025 § 5/2025) Brado Oy:ltä Oriveden kaupungin kiinteistöstrategian päivityksen, koska

Oriveden kaupungin tekniikka- ja ympäristöpalvelualue / tilapalvelu tilasi vuonna 2022 Brado Oy:ltä kaupungin kiinteistöstrategian valmistelun. Tuolloin tehty strategia ei pitänyt sisällään SOTE- kiinteistöjä ja sen jälkeenkin kaupungin kiinteistökanta on muuttunut. Tuon strategian pohjalta tekninen johtaja laati aiemman strategiamallin, joka käsiteltiin teknisessä lautakunnassa ja jonka kaupunginhallitus päätti palauttaa jatkovalmisteluun 6.5.2024.

Nyt tehdyn uuden ja päivitetyn kiinteistöstrategian tekemisessä on ollut mukana Brado Oy:ltä Mika Vornanen ja kaupungilta kiinteistömestari Jari Järvenpää, yhdessä valmistelupalaverissa mukana ollut lautakunnan entinen puheenjohtaja Annamari Aitolahti ja tekninen johtaja Matti Vesava.

Päivitetty ja osittain uusi Oriveden kaupungin kiinteistöstrategia jakautuu kolmeen eri osaan eli:

- 1) Kiinteistöstrategia 2025-2035 – kiinteistöjohtamisen periaatteet
- 2) Kiinteistöstrategia 2025-2035 – kiinteistöt ja toimenpide-esitykset
- 3) Kiinteistöstrategia – kiinteistöstrategian esittelyaineisto

Kiinteistöjohtamisen periaatteet -osassa kuvataan kiinteistöjen hallinnon, osaamisen ja johtamisen periaatteita.

Kiinteistöt ja toimenpide-esitykset -osassa keskitytään muuttuvan ympäristön ohjaaviin tekijöihin, kiinteistöjen käyttöön, tekniseen kuntoon, talouteen sekä toimenpide-esityksiin tarkemmin.

Kiinteistöstrategian esittelyaineisto on tiivistetty esitys kahdesta edellisestä osasta.

Liitteenä Kiinteistöstrategia 2025-2035 – kiinteistöjohtamisen periaatteet ja Kiinteistöstrategia 2025-2035 – kiinteistöt ja toimenpide-esitykset.

Mika Vornanen Brado Oy:ltä tulee lautakunnan kokoukseen esittelemään laadittuja materiaaliaineistoja ja niiden sisältöä.

Toimivalta

hallintosääntö 29 §

Esittelijä

tekninen johtaja Matti Vesava

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää:

- 1) keskustella Oriveden kaupungille laaditusta kaksiosaisesta kiinteistöstrategiasta
- 2) hyväksyä Oriveden kaupungille laaditun kaksiosaisen kiinteistöstrategian 2025-2035
- 3) esittää kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle, että ne hyväksyisivät Oriveden kaupungille laaditun kaksiosaisen kiinteistöstrategian 2025-2035
- 4) esittää, että kouluverkkoselvitys päivitetäisiin mahdollisimman pian

Asian käsittely Kehitysjohtaja Mika Vornanen Brado Oy:stä ja kiinteistömestari Jari Järvenpää olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Heidi Jakara saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana kello 17:07.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 17.11.2025 § 281

Valmistelija talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Kehitysjohtaja Mika Vornanen Brado Oy:stä on kutsuttu kokoukseen esittelemään kiinteistöstrategiaa 2025-2035.

Toimivalta hallintosääntö 23 §

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää, että valtuusto hyväksyy Oriveden kaupungin kiinteistöstrategian 2025-2035.

Asian käsittely Tekninen johtaja Matti Vesava ja Brado Oy:n kehitysjohtaja Mika Vornanen olivat asiantuntijoina tämän asian käsittelyn aikana.

Kaupunginhallituksen jäsen Jari Järvenpää poistui esteellisenä (palvelussuhdejäävi, on työsuhteessa valmistellut asiaa) asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Jari Järvenpään henkilökohtainen varajäsen Kimmo Mäkelä osallistui kokoukseen tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kaupunginvaltuuston 1. varapuheenjohtaja Marjo Mäkinen-Aakula poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

Päätös

Esittelijän kokouksessa tekemä muutettu päätösehdotus:

Kaupunginhallitus esittää, että valtuusto hyväksyy Oriveden kaupungin kiinteistöstrategian 2025-2035 ohjeellisena. Kiinteistöstrategian toteuttamista koskevat investointipäätökset tehdään vuosittain talousarvioin investointisuunnitelmassa.

Todetaan, että puuttuvat kiinteistöt lisätään kiinteistöstrategian osaan 1.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Oriveden kaupungin kiinteistöstrategian 2025-2035 ohjeellisena. Kiinteistöstrategian toteuttamista koskevat investointipäätökset tehdään vuosittain talousarvion investointisuunnitelmassa.

Asian käsittely

Tekninen johtaja Matti Vesava oli asiantuntijana tämän asian käsittelyn aikana.

Valtuutettu jäsen Jari Järvenpää poistui esteellisenä (palvelussuhdejäävi, on työsuhteessa valmistellut asiaa) asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. SDP:n toinen varajäsen Anne Hämäläinen-Kymäläinen osallistui kokoukseen tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (ensimmäisen varajäsenen Aino Mäkelän ollessa estynyt osallistumasta kokoukseen).

Keskustelun aikana valtuutettu Tuuli Uusitalo teki ehdotuksen, että asia palautetaan valmisteluun.

Ehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Keskustelun aikana valtuutettu Marjo Mäkinen-Aakula teki päätösehdotuksesta poikkeavan muutosehdotuksen, että Auvisen talo siirretään säilytettävien kiinteistöjen luokkaan.

Valtuutettu Annamari Aitolahti kannatti esitystä.

Keskustelun aikana kaupunginvaltuutettu Sami Kymäläinen teki päätösehdotukseen lisäsehdotuksen:
Kiinteistöjohtamisen periaatteet, sivu 8:
Kohta c, ensimmäisen lauseen loppuun lisäys *"ja myyminen on kaupungin kokonaisedun mukaista."*
Kohta e: ensimmäisen lauseen loppuun lisäys *"tai kaupungin kokonaisedun mukaista"*

Valtuutettu Merja Käpyaho kannatti lisäsehdotusta.

Puheenjohtaja tiedusteli voidaanko lisäys hyväksyä yksimielisesti. Lisäys hyväksyttiin yksimielisesti.

Keskustelun aikana varavaltuutettu Mika Uotila teki päätösehdotuksesta poikkeavan ehdotuksen: "Kaupunginvaltuusto hyväksyy Oriveden kaupungin kiinteistöstrategian 2025-2035 ohjeellisena. Kiinteistöstrategian toteuttamista koskevat päätökset tehdään vuosittain talousarvion investointisuunnitelmassa."

Ehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Kokouksessa pidettiin tauko klo 18.20-18.30.

Keskustelun aikana valtuutettu Heidi Jakara teki päätösehdotuksesta poikkeavan ehdotuksen. "Kaupunginvaltuusto hyväksyy Oriveden kaupungin kiinteistöstrategian 2025-2035 ohjeellisena. Kiinteistöstrategian toteuttamista koskevat päätökset tehdään vuosittain talousarvion yhteydessä."

Valtuutettu Manu Salomaa kannatti ehdotusta.

Päätettyään keskustelun puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa oli tehty kannatettu päätösehdotuksesta poikkeava ehdotus, asiasta oli äänestettävä. Puheenjohtajan ehdotuksesta äänestystavaksi hyväksyttiin nimenhuutoäänestys ja äänestysjärjestyksestä seuraavaa:

"Ne jäsenet, jotka kannattavat kaupunginhallituksen päätösehdotusta, äänestävät JAA, ja ne jäsenet, jotka ovat Marjo Mäkinen-Aakulan muutosehdotuksen kannalla, että Auvisen talo siirretään säilytettävien kiinteistöjen luokkaan, äänestävät EI."

Äänestyksessä annettiin yhteensä 31 kpl ääniä: 18 kpl JAA-ääntä ja 13 kpl EI-ääntä.

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen päätösehdotuksen tulleen hyväksytyksi kaupunginvaltuuston päätökseksi äänin 18-13.

Puheenjohtaja totesi myös, että keskustelun kuluessa oli tehty toinen kannatettu muutosehdotus: "Kaupunginvaltuusto hyväksyy Oriveden kaupungin kiinteistöstrategian 2025-2035 ohjeellisena. Kiinteistöstrategian toteuttamista koskevat päätökset tehdään vuosittain talousarvion yhteydessä."

Puheenjohtaja tiedusteli voidaanko muutos hyväksyä yksimielisesti. Muutosehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Oriveden kaupungin kiinteistöstrategian 2025-2035 ohjeellisena. Kiinteistöstrategian toteuttamista koskevat päätökset tehdään vuosittain talousarvion yhteydessä.
