

Kiinteistötehokkuusryhmän päivitetty raportti, syyskuu 2022

520/02.07.00.01/2019

Kaupunginhallitus 26.04.2021 § 126

Valmistelija Esittelijä

Tekninen päällikkö Jonas Nylund, puh. 050 428 3774
Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kaupunginhallitus käsitteli tilatehokkuuden ja kiinteistöjen myynnin tehostamisen työryhmän väliraporttia 21.12.2020 §:ssä 286. Päätöksenä oli, että toimenpiteitä suunnitellaan 3 000–5 000 m²:n tilojen tehostamisen saavuttamiseksi 1–5 vuoden kuluessa. Työryhmä on jatkanut työtään tilojen tehostamiseen tähtäävän strategian ja toimenpide-ehdotusten laatimiseksi tämän pohjalta ja kokoontunut vielä kuusi kertaa käsittelemään ja ohjaamaan työryhmän kokousten välisenä aikana tekemää työtä.

Väliraportin jälkeen kaupungin yhteenlaskettu kiinteistömassa on itse asiassa kasvanut siitä noin 94 550 brutto-m²:stä, joka se oli syksyllä 2020. Muutamia kiinteistöjä on myyty tai luovutettu, mutta kaupunki on myös hankkinut tiloja Fastighets Ab kustregionens utbildningsfastigheter -kiinteistöosakeyhtiöltä sekä sairaanhoitopiiriltä (Tyks). Yhteenlaskettu kiinteistömassa on maaliskuussa 2021 noin 101 200 m². Tämän myötä sote-keskusta kehitetään suuntaan, joka turvaa sote-toiminnot Paraisilla myös tulevaisuudessa. Samanaikaisesti on ensiarvoisen tärkeää saada tehostettua neliöiden käyttöä eli vähennettyä myös sote-neliöitä.

Väliraportin jälkeen työhön on sisältynyt käyttäjien ja eri toimijoiden osallistamista ja osallistumista. Varhaiskasvatuksessa on toteutettu kyselytutkimus, koulupuolella on pidetty kokouksia useimpien koti- ja kouluyhdistysten kanssa, nuorisopuolella on käyty keskusteluja ennen kaikkea Korppoossa ja vanhusneuvostoa on kuultu, minkä jälkeen se on antanut lausunnon kiinteistötyöryhmän kehittämis ehdotuksista, jotka koskevat ikääntyneitä Paraisten kaikilla kunta-alueilla. Lisäksi on pidetty kokouksia vanhustenhuollon ja terveydenhuollon asianomaisen henkilöstön kanssa, minkä jälkeen henkilöstö on antanut lausuntonsa maaliskuussa 2021. Keväällä 2021 on pidetty erillinen keskustelutilaisuus Ankkuritalon henkilöstöryhmien kanssa, jotka niin ikään ovat antaneet lausuntonsa mahdollisesta perhekeskuksen siirtämisestä sosiaali- ja terveystalokseen. Myös Houtskarın, Iniön, Nauvon ja Korppoon aluelautakunnat on osallistettu työhön ja ne ovat antaneet omat lausuntonsa.

Esitetyn sote-uudistuksen suunnitellaan tulevan voimaan 1.1.2023 alkaen. Uudistuksen merkitys kiinteistömassan kannalta on ratkaiseva. Paraisilla noin 29 000 brutto-m² kiinteistömassasta on sote-kiinteistöjä. Ne siirtyisivät uudistuksen jälkeen pois kaupungin omistuksesta/taseesta. Uudistus vaikuttaa merkittävästi kaupungin kiinteistömassaan ja kiinteistöyhtiön tulevaisuuden strategiaa on kehitettävä. Nykytilanteessa reunaehdot ja lainsäädäntö eivät kuitenkaan ole selvillä niin, että voitaisiin laatia tarkempi strategia.

Näiden toimenpide-ehdotusten lisäksi loppuraportissa esitetään myös muita toimenpiteitä tilatehokkuuden parantamiseksi, muun muassa toimistotilojen osalta, sekä tehokkaampi rakennettujen kiinteistöjen myyntiprosessi. Hallintosääntöön tarvittavat muutokset on otettu huomioon valmistelussa ja kaupunginvaltuusto on hyväksynyt ne 16.3.2021 §:ssä 18.

Loppuraportissa esitetään työn aikana laadittuja toimenpide-ehdotuksia (raportin liite). Osa toimenpiteistä ei eri syistä ole toteutettavissa ja siten loppuraportissa on päädytty seuraaviin toimenpide-ehdotuksiin:

Iniö

Iniön terveystalo ja aluekonttori: Siirretään Iniön entiseen päiväkotiin

Houtskari

Ei toimenpide-ehdotuksia

Korppoo

Terveysasema: Vahvistetaan tehokkuutta ulkoisin toimenpitein

Kommunalgården: Realisoidaan

Napas, sauna, Rosklax: Realisoidaan vuonna 2021

Nauvo

Grannas: Toimenpidettä lykätään sote-uudistuksen toteutuksen mukaisesti

Parainen

Aurinkoinen ja Senioritupa: Realisoidaan vuonna 2023+

Entinen Merituulen päiväkoti: Realisoidaan vuonna 2022

Keltainen talo, Keltaisen talon varasto, Sininen talo: Realisoidaan/luovutetaan vuonna 2021+

Teollisuushalli Pargas Ax: Realisoidaan vuonna 2021

Kombila: Siirretään luovuuskeskukseen Koulukadulle vuonna 2023

Sote-keskus: Siirretään kaupungintalolta noin 50 % sosiaalipuolen henkilöstöstä,

Kiikari, perhepalvelut ja perhekeskus sote-keskukseen

Perhetalo Ankkuri: Realisoidaan vuonna 2021+

Raportin luku 4 on kokonaisuus, jota tarkistetaan vuosittain, erityisesti sote-uudistuksen johdosta, ja tarkoituksena on palata siihen vuosittain huhtikuun aikana seuraavien kolmen vuoden ajan.

Liite	16 Tilatehokkuuden ja kiinteistöjen myynnin tehostamisen työryhmä, loppuraportti, huhtikuu 2021, liitteineen
Oheismateriaali	Kaupunginhallitus 21.12.2020 § 286 Kiinteistötyöryhmän väliraportti, lokakuu 2020
Vaikutusten arviointi	Ks. loppuraportti
Ehdotus	Kaupunginhallitus hyväksyy loppuraportissa esitetyt strategian ja periaatteet ja päättää panna edellä mainitut toimenpide-ehdotukset täytäntöön kunta-alueittain.
Päätös	Esittelijä ehdotti päätösehdotukseen lisäykseksi, että jokaisen yksittäisen kohteen realisointi tapahtuu kaupunginhallituksen päätöksellä. Esittelijän muutettu ehdotus hyväksyttiin.
Tiedoksianto	Sivistyslautakunta, sosiaali- ja terveyslautakunta, tekninen jaosto, aluelautakunnat, vanhusneuvosto, koti- ja kouluyhdistykset, kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, talouspäällikkö Petra Palmroos, kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, kaupungingeodeetti Daniel Backman, maankäyttöinsinööri Peter Lindgren,

kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, elinkeinopäällikkö Tomas Eklund, opetuspäällikkö Ulrika Lundberg, sosiaali- ja terveysjohtaja Miia Lindström ja tekninen päällikkö Jonas Nylund

Kaupunginhallitus 05.09.2022 § 227

1192/02.07.00/2022

Valmistelija

Tekninen päällikkö Jonas Nylund, puh. 050 428 3774
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Sen jälkeen, kun loppuraportti käsiteltiin kaupunginhallituksessa 26.4.2021, on tapahtunut muutoksia, erityisesti sivistyspuolella, jossa kouluverkkoselvitys on käsitelty luottamuselimissä kevään 2022 aikana. Myös sote-uudistus on edennyt, mikä on osaltaan edistänyt ja selventänyt kiinteistöasioita. Muita raportin sisältöön vaikuttaneita megatrendejä ovat Ukrainan kriisi, maailmanmarkkinatilanne ja korkotilanne, pakolaiskysymys ja koronatilanne, joka näyttää tällä hetkellä asettuneen tilanteeseen, jota voidaan kuvailla ”uudeksi normaaliksi”.

Kiinteistöasioista ja tämän kiinteistöraportin tulevasta päivityksestä pidettiin kaupunginhallituksen iltakoulu 3.5.2022. Tuolloin todettiin, että raportin päivitykset liittyvät seuraaviin asioihin:

- Kiinteistöjen ”salkutus” eli luokittelu
- Sote-kiinteistöjen tilanne
- Toimenpiteet/realisoinnit
- Myydyt kohteet
- Mitä sote-kiinteistöjen uudet sisäiset vuokrat merkitsevät (ministeriön asetus)
- Pakolaiskysymys
- Ankkuritalon tulevaisuus
- Kouluverkkoselvityksen vaikutukset
- Merkitys kaupungin taloudelle

Raportin luku 4 on kokonaisuus, jota tarkistetaan vuosittain, erityisesti sote-uudistuksen johdosta, ja tarkoituksena on palata siihen vuosittain huhtikuun aikana seuraavien kahden vuoden ajan.

Liite

Kaupunginhallituksen kokoukseen 5.9.2022 päivitetty versio tilatehokkuutta ja kiinteistöjen myynnin tehostamista koskevasta raportista liitteinen

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy raportin ja loppuraportissa esitetyt periaatteet ja päättää panna edellä mainitut toimenpide-ehdotukset täytäntöön kunta-alueittain. Kunkin yksittäisen kohteen realisointi tapahtuu kaupunginhallituksen päätöksellä.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tekninen päällikkö Jonas Nylund toimi asiantuntijana kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

Jakelu

Sivistyslautakunta, sosiaali- ja terveyslautakunta, tekninen jaosto, aluelautakunnat, vanhusneuvosto, koti- ja kouluyhdistykset, kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, talouspäällikkö Petra Palmroos, kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, kaupungingeodeetti Daniel Backman, maankäyttöinsinööri Peter Lindgren, kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, elinkeinopäällikkö Tomas Eklund, opetuspäällikkö Ulrika Lundberg, sosiaali- ja terveysjohtaja Miia Lindström ja tekninen päällikkö Jonas Nylund
