

Kiinteistö- ja toimitilaohjelman päivitys 2025

Yhdyskuntalautakunta 06.05.2025 § 51
442/10.03.02.01/2025

Valmistelijat: Mikko Korhonen, isännöitsijä
Ulla Palo-oja, rakennuttajapäällikkö

Yhdyskunnan palvelualueen tilat ja rakennuttamisyksikkö on päivittänyt 26.4.2017 kunnanvaltuuston hyväksymän ja 8.4.2024 § 76 kunnanhallituksen hyväksymän päivityksen kiinteistö- ja toimitilaohjelmaan. Päivityksessä on huomioitu muuttunut kiinteistövarallisuus, tulevaisuuden tarpeet (palveluverkko) ja kiinteistöjen korjausvelan määrä. Päivitystä on tehty yhteistyössä kasvatus- ja opetuksen palvelualueen sekä yhteisöpalveluiden kanssa.

Kiinteistöt ja toimitilat ovat kunnan suurin yksittäinen omaisuuserä. Kiinteistö- ja toimitilaohjelman tavoitteena on selvittää ja linjata mitä ja miten kunta haluaa omistaa, sekä kuinka ja mihin tarkoituksiin sen tulee omistuksiaan käyttää. Kiinteistö- ja toimitilaohjelman keskeisenä tavoitteena on kuvaamalla ja ohjeistamalla aikaansaada palvelutuotannon tarpeisiin soveltuvat ja toimintaa tukevat, terveelliset ja turvalliset tilat. Tilojen ylläpito on järjestetty suunnitelmallisesti ja kannattavasti.

Kiinteistö- ja toimitilaohjelmassa kiinteistöt ovat salkutettu niiden käyttötarkoitusten mukaisesti koreihin. Salkutuksen avulla voidaan kehittää rakennusvarallisuuden hallintaa (mm. tarpeiden ennakointi ja tilojen tehokas käyttö), suunnata investointi- ja kunnossapitoresursseja järkevästi, päästä eroon tarpeettomista seinistä, tuottaa toimenpidesuosituksia eri rakennuksille sekä kehittää rakennusomaisuuden raportointia.

Pirkanmaan hyvinvointialueelle vuokratut kiinteistöt

Pirhalle (Pirkanmaan hyvinvointialueelle) vuokrattujen kiinteistöjen vuokrasopimukset kestävät 2025 vuoden loppuun. Pirha on päättänyt olla käyttämättä mahdollisuuttaan vuokrata kiinteistöjä vielä yhdeksi optiovuodeksi (2026). Niiden kiinteistöjen osalta, joissa Pirha jatkaa toimintaansa vuodesta 2026 eteenpäin, on käynnistetty yhtiöittämisselvitys. Lakisääteisen vuokraamisveloitteen päättyessä kuntien tulee ottaa huomioon kuntalain 126 §:n mukainen yhtiöittämisvelvollisuus kunnan toimiessa kilpailutilanteessa markkinoilla. Kunta toimii markkinoilla vuokratessaan toimitiloja hyvinvointialueelle tai yksityiselle toimijalle. Yhtiöittämisvelvollisuus ei koske kiinteistöjä, joissa Pirha on vuokralla alle 50 %:n osuudella rakennuksesta, kuten koulujen oppilashuollon tiloja ja Lempäälä-taloa.

Pirha on tarkastellut palveluverkkoaan ja linjannut alustavasti, missä Lempäälän kunnan omistamissa kiinteistöissä heidän toimintansa jatkuu vuoden 2025 jälkeen ja missä lakkaa. Kiinteistöjä, joissa Pirhan toiminta ei jatku, esitetään kehitettävän tai vuokrattavan toisaalle.

Muita päivityksiä

- Varhaiskasvatuspalvelu- ja opetusrakennusten osalta Kuusimäen päiväkotia ja Pikkukuusimäki on siirretty B-koriin. Kuljun koulukeskuksen kehittämisen yhteydessä tarkastellaan päiväkodin sijoittamista koulukeskuksen yhteyteen.

- Lasten ja perheiden palveluiden osalta, Säpinä siirretty C-koriin.
- Kirjasto-, nuoriso-, kulttuuri-, liikuntapalvelut ja muut osalta Hakkarin kartano on siirretty C-koriin. Keskustan nuoriso- ja yhteisötilan sijoittamista selvitetään Halkolan työvalmennukseen, mistä Pirha on tämän hetken tiedon mukaan luopumassa.
- Lisäksi tulevia tilatarpeita on päivitetty.

Kiinteistöt ja toimitilat on jaettu kolmeen eri salkkuun seuraavanlaisesti:

A kiinteistöihin, jotka säilytetään.

- Ydintehtäviä palvelevat rakennukset. Nämä rakennukset säilytetään ja niitä kehitetään.

B kiinteistöihin, joita kehitetään

- Näistä rakennuksista osa voidaan myydä, purkaa tai kiinteistöä kehitetään uuden tai tulevan käyttötarkoituksen mukaan.

C kiinteistöihin, joista luovutaan

- Poistuviin rakennuksiin kuuluvat mm. huonokuntoiset rakennukset ja rakennukset, joiden käyttötarkoitus ei kuulu kunnan perustehtäviin

Kiinteistö- ja toimitilaohjelman hyväksymisen jälkeen jatkotoimenpiteitä kiinteistöjen ja toimitilojen osalta valmistellaan ohjelman salkutuksen mukaisesti. Varsinaisista toimenpiteistä mm. luovutusten ja purkamisien osalta tehdään erilliset päätökset toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan toimesta.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 1 §:n kohdan 1. mukaan kunnanhallitus on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätietoja: rakennuttajapäällikkö Ulla Palo-oja, p. 050 3839 764

Esittelijä	Yhdyskuntajohtaja
Päätösehdotus	Yhdyskuntalautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle kiinteistö- ja toimitilaohjelman päivityksen hyväksymistä liitteen mukaisesti.
Päätös	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
Tiedoksi	yhdyskuntalautakunta, kasvatus- ja opetuslautakunta, yhteisölaikunta, yhdyskuntajohtaja, rakennuttajapäällikkö, isännöitsijä, yhteisöjohtaja, sivistysjohtaja