

Vastaus valtuustoaloitteeseen / Rakennuskannan huomioiminen käyttötaloudessa ja kunnossapidon järjestelmällinen parantaminen

Kunnanhallitus 16.06.2025 § 216

Valmistelija hallintopäällikkö Riku Rekonen

Lempäälän kunnan hallintosäännön 15 luvun 1 §:n mukaan valtuutetuilla on oikeus tehdä kirjallisia aloitteita kunnan toimintaa ja hallintoa koskevissa asioissa.

Kunnanvaltuuston kokouksessa 28.5.2025 valtuutettu Johanna Kalliomäki jätti kokoomuksen valtuustoryhmän valmisteleman ja 40 valtuutetun tai varavaltuutetun allekirjoittaman valtuustoaloitteen

”Rakennuskannan huomioiminen käyttötaloudessa ja kunnossapidon järjestelmällinen parantaminen”

Kunnanvaltuusto lähetti valtuustoaloitteen kunnanhallituksen valmisteltavaksi.

Lisätietoja: hallintopäällikkö Riku Rekonen, puh. 050 3839 076.

Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää lähettää valtuustoaloitteen yhdyskuntalautakunnalle valmisteltavaksi.
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.
Otteet	yhdyskuntajohtaja, yhdyskuntalautakunta

Yhdyskuntalautakunta 11.11.2025 § 167
568/10.03.02.00/2025

Valmistelija rakennuttajapäällikkö Ulla Palo-oja
isännöitsijä Mikko Korhonen
tekninen isännöitsijä Juho Mikkolanniemi

Aloite

Kokoomuksen valtuustoryhmä on valmistellut valtuustoaloitteen; Rakennuskannan huomioiminen käyttötaloudessa ja kunnossapidon järjestelmällinen parantaminen. Valtuustoaloite on jätetty 28.5.2025 kunnanvaltuustossa.

Valtuustoaloitteen allekirjoittaneet esittävät, että Lempäälässä:

1. Kunnan omien rakennusten ja alueiden kunnostus- ja ylläpitotarpeet kartoitetaan ja kirjataan ajan tasalle omaksi suunnitelmaksi.
2. Suunnitelma käsitellään vuosittain Kiinteistö- ja toimitilaohjelman yhteydessä.

3. Rakennusten kunnostus- ja ylläpito huomioidaan suunnitelmallisesti ja systemaattisesti talousarvion laadinnassa.
4. Uusien hankkeiden yhteydessä arvioidaan ja tuodaan päätöksenteossa esiin sekä investointi- että käyttötalouden vuosittaiset kulut.

Vastaus aloitteeseen

Lempäälän kunta omistaa yli 100 kiinteistöä ja on vuokralla noin 15 kiinteistössä. Kiinteistöjen määrä ja ylläpidettävät neliöt vaihtelevat vuosittain. Tämän hetken arvio korjausvelasta on n. 25 milj. euroa. Korjausvelan rahallinen arvo kertoo paljonko korjauksia on tekemättä. Pääosin kunnan kiinteistöt ovat varsin hyvässä kunnossa, koska rakennuskanta on pääosin varsin uutta, mutta ilman suunnitelmallista ja systemaattista kunnossapitoa korjausvelka pääsee kasvamaan holtittomasti. Rakennuksia on edullisempi kunnostaa ajoissa, kuin liian myöhään.

Lempäälän kunnan asukasmäärä on kasvanut pitkään, erityisesti Lempäälään on muuttanut paljon lapsiperheitä. Koulu ja päiväkotitiloja on tarvittu jatkuvasti lisää, välillä nopeallakin aikajänteellä, missä ovat auttaneet siirtokelpoiset rakennukset. Kasvavan kunnan muutkin tarpeet lisääntyvät väkimäärän kasvaessa, kuten liikuntapaikkarakentaminen ja keskustan kehittäminen elinvoiman lisäämiseksi. Akuutit uudet investoinnit ja viime vuosien sopeutustoimet ovat pienentäneet kunnossapidon määrärahoja. Lisäksi rakentamisen kustannukset ovat kasvaneet, mitä ei ole voitu huomioida talousarviossa.

Kohta 1:

Tiedolla johtamisen parantamiseksi ja päätöksenteon tueksi tulee olla ajantasaiset tiedot kunnan omistamien kiinteistöjen ja alueiden kuntotasosta ja tarvittavista korjaustarpeista. Yhdyskunnan palvelualueen tilat ja rakennuttamisen tehtäväalueella toistaiseksi käytössä ollut kiinteistönhallintajärjestelmä ei ole tukenut pitkäntähtäimen suunnitelmien (myöhemmin PTS) systemaattista tekemistä eikä kiinteistöjen kuntotason määrittämistä ja kunnan kiinteistöomaisuuden korjausvelan laskentaa. Kuntotaso ja korjausvelka on laskettu tarvittaessa käsin, mikä sitoo paljon resursseja ja lopputulos ei ole luotettava.

Tilat ja rakennuttaminen laati vuonna 2024 suunnitelman uuden kiinteistönhallintajärjestelmän hankinnasta ja siihen siirtymisestä. PTS:ien, kuntotaso- ja korjausvelkalaskennan lisäksi järjestelmän tulee tukea sisäisen vuokran laskentaa ja taipua nykyaikaiseen kiinteistötiedon hallintaan.

Selvityksen lopputuloksena on päätetty siirtyä vuoden 2025 aikana Skenarius-järjestelmään ja luopua vanhasta järjestelmästä. Uuteen järjestelmään siirtyminen tapahtuu vaiheittain. Keväällä on laadittu sote- ja pelastuskiinteistöjen yhtiöittämisselvitykseen pohjatiedoksi perustettavalle yhtiölle siirtyvien kiinteistöjen PTS:t. Kesällä on testattu sisäisten vuokrien laskentaa uudessa ohjelmassa ja tehty tarvittavia korjauksia. Loppuvuodesta 2025 jatketaan muiden kiinteistöjen tietojen siirtämistä uuteen järjestelmään ja laaditaan pohjat PTS:lle ja kuntotason määrittämiselle.

Kohta 2:

Kun uusi järjestelmä on saatu otettua käyttöön, kunnossapitosuunnitelma käsitellään kiinteistö- ja toimitilaohjelman yhteydessä. Tavoitteena on saada järjestelmä kevään 2026 aikana käyttökuntoon. Seuraava kiinteistö- ja toimitilaohjelman päivitys on tulossa käsittelyyn alkuvuodesta 2026, mihin tietoja ei vielä saada.

Kohta 3:

Rakennusten kunnostus ja ylläpito huomioidaan talousarvion laadinnassa määrärahojen puitteissa. Kunnanvaltuusto määrittelee talousarvion valmistelulle raamin, mihin talousarvion laadinnassa tulee päästä. Kasvavat muut kunnan kulut ”syövät” kunnossapidon määrärahoja, jotta vaadittuun talousarvioraamiin päästään. Rakennusten kunnostustöitä joudutaan priorisoimaan jatkuvasti ja jo suunniteltuja korjauksia joudutaan siirtämään.

Kohta 4:

Lempäälän kunta on ottanut vuonna 2024 käyttöön vaikutusten arvioinnin, mikä tulee laatia rakennushankkeiden käynnistyspäätöksen yhteydessä. Hakkarin liikuntahallin peruskorjauksen käynnistyspäätös oli ensimmäinen iso rakennushanke, mihin laadittiin laaja vaikutusten arviointi. Vaikutusten arvioinnissa tuodaan esille myös talousvaikutukset, kuten muuttuvat käyttömenot. Tulevaisuudessa myös uusien hankkeiden yhteydessä tuodaan esille hankkeen vaikutukset käyttötalouteen.

Kiinteistöjen ylläpidosta aiheutuvien kustannusten tasapainottamiseksi, tulee myös tulopuolta, eli vuokrahintoja tarkastella säännöllisesti ja kriittisesti. Lautakuntien ja viranhaltijoiden tulee noudattaa kunnanhallituksen hyväksymiä ulosvuokrausperiaatteita. Ulosvuokrauksesta on laadittu periaatteet, mikä on päivitetty viimeksi 18.11.2024 kunnanhallituksessa § 263. Pääperiaatteena vuokrauksessa on, että vuokralaisen maksama vuokra kattaa tilojen ylläpidon, kunnossapidon ja pääoman sekä hallinnon aiheutumat kulut kokonaisuudessaan. Päätöksessä on määriteltä reunaehdot poikkeamiselle ulosvuokrausperiaatteiden mukaisesta vuokrahinnasta.

Kunnan lakisääteisten ydintoimintojen turvaamiseksi, on syytä tarkastella kriittisesti muiden kiinteistöjen säilyttämistä kunnan omistuksessa. Tätä arviointia tehdään kiinteistö- ja toimitilaohjelman päivityksen yhteydessä.

Lisätietoja: rakennuttajapäällikkö Ulla Palo-oja, puh. 050 3839 764, sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@lempaala.fi

Esittelijä

Yhdyskuntajohtaja

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että se hyväksyy selostusosan mukaisen lausunnon valtuustoaloitteeseen ja toteaa asian loppuun käsitellyksi.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että tämä pykälä tarkistettiin kokouksessa.

Tiedoksi

Isännöitsijä ja talotekninen isännöitsijä