

Tekninen lautakunta
19.12.2019

Tekninen lautakunta
18.2.2020 §12

KH 11.5.2020
Liitteen 1 muutos

HATTULAN KUNNAN KIINTEISTÖOHJELMA

PÄIVITYS 2019

Lisätty Perusturvan kommentit
Telan kokouksen päätökset

12.5.2020

SISÄLLYSLUETTELO

SISÄLLYSLUETTELO	1
JOHDANTO	2
TAVOITTEET	2
KUNNAN OMISTUKSESSA OLEVAT RAKENNUKSET	3
KIINTEISTÖMASSAN JÄLLEENHANKINTA-ARVO	3
KIINTEISTÖMASSAN TEKNINEN ARVO	3
KIINTEISTÖMASSAN KORJAUSVELKA	4
TILOJEN TEHOKAS KÄYTTÖ	5
TILOJEN VUOKRIEN MÄÄRÄYTYMINEN	5
NYKYISTEN TILOJEN HALLINTA	5
<i>Tilasalkutus</i>	5
<i>Tilojen kuntoluokitus</i>	7
<i>Tilojen ylläpitoluokitus</i>	8
TILOJEN RAKENTAMINEN, VUOKRAUS JA OSTAMINEN	10

LIITTEET

LIITE 1	TOIMENPIDEOHJELMA 2020 – 2023
LIITE 2	LASKENTAKAAVAT

JOHDANTO

Kunnanhallitus ja valtuusto ovat edellyttäneet kiinteistöohjelman päivittämistä vuoden 2019 aikana. Edellisen kerran kiinteistöohjelma on päivitetty vuonna 2015. Hattulan kunnanvaltuusto edellytti vuoden 2011 talousarviossa kiinteistöohjelman laatimista kunnan omistamien kiinteistöjen hallinnointi- ja kehittämistyökaluksi sekä investointiohjelman laatimista kymmenen seuraavan vuoden ajalle. Ohjelman tarkoituksena on osoittaa käyttötarkoitukseensa soveltuvat tilat tarkoituksenmukaisella sijainnilla huomioiden kiinteistöjen investointi- ja käyttökustannusten vaikutus kunnan kokonaistalouteen. Ohjelma toimii jatkossa toimintaohjeena kiinteistöjen hallintaan, hankintaan, ylläpitoon, saneeraamiseen sekä purkamiseen.

Kiinteistöohjelman perusteella laaditaan vuosittain investointiohjelma taloussuunnittelukaudelle sekä perussparannus-, peruskorjaus- ja kunnossapitosuunnitelmat. Myytäväksi tai ostettaviksi esitetyt rakennukset tuodaan erikseen valtuuston päätettäväksi.

Hattulan kunnan tekninen toimiala on kartoittanut kunnan hallintokuntien tilatarpeet kiinteistöohjelmaan liittyvään toimenpideohjelmaan suunnittelukaudelle 2020 – 2023.

Toimenpideohjelmassa on esitetty korjausvelkaan suunnattavan vuosittaisen määrärahatarpeen lisäksi mittavimmat kiinteistöjen uudisrakennus- ja saneeraustarpeet.

Hankkeiden tarve on arvioitu kiireisimmän tarpeen, saavutettavien toiminnallisten säästöjen sekä Hattulan kunnan taloudellisen investointien kantokyvyn näkökulmasta. Toimenpideohjelman kohteiden määrittämisessä on kuultu hallinto-, perusturva- ja sivistys yksiköiden tarpeita.

TAVOITTEET

Tekninen toimiala tarjoaa kunnan palvelutoiminnoille tarkoituksenmukaiset, käyttökustannuksiltaan taloudelliset, energiatehokkuudeltaan hyvät, turvalliset ja terveelliset toimitilat:

- julkisten rakennusten arvon säilyttäminen käytettävien rakennusten osalta
- energiatehokkuuden lisääminen ja käyttökustannusten optimointi rakennuksen koko elinkaaren ajan
- kunnan tiloille asetetaan ilmastotavoite suunnitelmakaudella
- tilojen ja palveluiden oikea määrä ja sijainti
- tilojen käytön taloudellisuus, esim. mahdollisimman korkea käyttöaste ja tehokas käyttö
- tilojen oikein ajoitettu ja riittävä rakenteellinen kunnossapito ja peruskorjaukset
- tilat soveltuvat käyttötarkoitukseensa ja käyttöä osataan sopeuttaa tiloihin
- tilat ovat terveellisiä, turvallisia, virikkeellisiä ja työssä jaksamista tukevia
- tilojen ylläpitotaso on pääkäyttötarkoituksen mukainen

- kustannukset kohdistetaan käytön mukaan oikeudenmukaisesti ja läpinäkyvästi
- esteettömyys

KUNNAN OMISTUKSESSA OLEVAT RAKENNUKSET

Toimitiloja hankittaessa ja suunniteltaessa ensisijainen vaihtoehto toiminnan sijoittamiselle on kunnan omistama tila. Vasta toissijaisena vaihtoehtona on ulkoa vuokrattu, aiottuun käyttötarkoitukseen hyvin soveltuva tila.

Toimitilaesityksissä sekä hankesuunnitelmissa tavoitteena on oltava kunnan olemassa olevan tilaomaisuuden mahdollisimman tehokas käyttö ja vasta sen jälkeen olemassa olevien tilojen laajennus- ja peruskorjausvaihtoehto, uudisrakennus tai ulkopuolinen vuokraus. Tekninen toimiala ohjaa ja valvoo hankkeiden suunnittelua kohdan 2 tavoitteiden mukaan.

Hattulan kunta omisti vuoden 2019 lopussa 41 rakennusta, joiden yhteenlaskettu kokonaisala on noin 51 300 m² ja tilavuus noin 196 000 m³. Kiinteistöohjelman Myydään / Vuokrataan ja Puretaan –salkkujen kiinteistöjen laskelmasta poistamisen jälkeen kunnalle jää 26 rakennusta, joiden yhteenlaskettu kokonaisala on noin 41 000 m² ja tilavuus noin 180 000 m³.

Kohdissa 4.1 (jälleenhankinta-arvo), 4.2 (tekninen arvo) ja 4.3 (korjausvelka) esitetyissä laskelmissa on esitetty nettolaskelman mukaiset arvot, joista on poistettu kiinteistöohjelmassa Myydään/ Vuokrataan ja Puretaan salkkujen kohteet.

Kiinteistömäärän jälleenhankinta-arvo

Hattulan kunnan omistamien laskennallisesti karsittujen rakennusten jälleenhankinta-arvo on yhteensä noin 89 M€. Koko 41 kiinteistön jälleenhankinta-arvo vuoden 2019 tasossa on noin 110 M€. Jälleenhankinta-arvolla tarkoitetaan hintaa, jonka uusi vastaavan kokoinen ja vastaavaan käyttötarkoitukseen tehtävä rakennus maksaisi tarkasteluhetken hintatasossa. Tarkasteluhetkenä on käytetty vuoden 2019 hintatasoa. Vanhojen kohteiden rakennushetken aikaiset uusinvestointi- ja peruskorjauskustannukset on muutettu vuoden 2019 hintatasoon korjaamalla hinnat rakennuskustannusindeksillä

Kiinteistömäärän tekninen arvo

Hattulan kunnan omistaman, laskennallisesti karsitun rakennusomaisuuden tekninen arvo on noin 60 M€. Koko 41 kiinteistön tekninen arvo vuoden 2019 tasossa on noin 74 M€. Rakennuksen tekninen arvo koostuu kulumattomasta osasta ja kulumattomasta osasta. Kulumattomina osina on laskennassa pidetty 30 %: ia rakennuksen kerrosalasta. Kulumaton osa koostuu mm. perustuksista ja kantavista rakenteista sekä muista kulumattomiksi katsottavista rakennosista. Kuluva osa 70 % on teknisessä laskennassa se osa, johon

kohdistuu rakennuksen käyttöiän mukainen poisto. Hattulan kunnan rakennusten teknisenä käyttöikä on kaikkien kiinteistöjen osalta käytetty 20 vuoden poistoaikaa tai poikkeustapauksissa maksimissaan 50 vuotta.

Rakennuksen tekninen arvo ilman korjausten vaikutusta on laskennallisesti 30 % jälleenhankinta-arvosta, kun rakennuksen ikä on suurempi tai yhtä suuri kuin rakennuksen käyttöikä.

Rakennuksen tekninen arvo ilman korjausten vaikutusta on laskennallisesti kulumattoman osan ja kuluvan osan tarkasteluhetken jäljellä olevan arvon summa, kun rakennuksen ikä on pienempi kuin rakennuksen käyttöikä. Kuluvaan osaan, 70 prosenttia jälleenhankinta-arvosta, kohdistuu rakennuksen käyttöiän aikainen poisto. Poisto on laskelmissa huomioitu vuosittaisena 1,75 % arvonalenemana kokonaisarvosta.

Rakennukseen kohdistuneet peruskorjaukset ja varustuksen parantamiset on huomioitu rakennuksen kuluvaan osaan kohdistuneina. Korjausten rakennuksen teknistä arvoa nostavassa vaikutuksessa on huomioitu aikatekijä siten, että kussakin rakennukseen kohdistuneessa korjaustoimenpiteessä on huomioitu korjausinvestoinnin laskennallinen poisto. Korjausinvestointien laskennallisena poistoaikana on käytetty 20 -50 vuotta.

Rakennuksen lopullinen tekninen arvo on varsinaisen rakennuksen teknisen arvon ja siihen kohdistuneiden korjausten teknisten arvojen summa.

Kiinteistömäärän korjausvelka

Korjausvelkaa syntyy, kun rakennuksiin ei ole investoitu riittävästi. Tietyn kulumisen jälkeen se näkyy kasvaneena perusparannustarpeena kaikkien rakennusten osalta. Keskeisimmät korjausvelkaan ja perusparannustarpeeseen vaikuttavat tekijät ovat:

1. Rakennusten kuluminen
2. Rakennuksiin kohdistuneet investoinnit ja suurimmat kunnossapitotyöt
3. Rakennusten myynnit ja purut
4. Rakentamisen kustannustason muutos

Korjausvelka on rakennuksen jälleenhankinta-arvon ja tämänhetkisen arvon erotus. Hattulan kunnan omistamien rakennusten laskennallinen korjausvelka vuoden 2019 arvojen mukaan on noin 7,5 M€. Koko 41 kiinteistön määrän korjausvelka vuoden 2019 tasossa on noin 8 M€.

Tavoitteellisena tasona rakennusta peruskorjattaessa ei laskelmissa pidetä jälleenhankinta-arvoa, jossa rakennus joka päivä vastaisi uuden vastaavan rakennuksen kuntoa. Hyväksyttävänä tasona voidaan pitää noin 75 %:n tasoa, jolloin kuluminen ei vielä oleellisesti haittaa käyttöä. Tällöin tila palvelee käyttötarkoitustaan lievästä vanhanaikaisuudestaan huolimatta. Rakennuksen kunnan laskiessa alle 75 %:n tason, syntyy korjausvelkaa.

Tilojen tehokas käyttö

Uudis- ja korjausrakentamisessa huomioidaan tilojen muunneltavuus, energiatalous, yhteensopivien toimintojen keskittäminen samoihin tiloihin, vaikutukset tukitoimintoihin. Tarpeettomat tilat myydään tai puretaan.

Uudisrakentamisen tarve harkitaan toiminnallisuus, taloudellisuus ja tarkoituksenmukaisuus huomioiden.

Tilojen vuokrien määräytyminen

Tekninen yksikkö perii kunnan muilta hallintokunnilta tilojen käytöstä sisäistä vuokraa ja ulkopuolisilta käyttäjiltä ulkoista vuokraa. Vuokra vastaa tiloista aiheutuvia kustannuksia ja koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta.

Pääomavuokralla katetaan rakennukseen kohdistuneet investoinnit. Investointisumma poistetaan voimassaolevan poistosuunnitelman mukaisella tasapoistolla ilman korkoa. Tekninen yksikkö perii poistosumman tilaa käyttävältä hallintokunnalta tai ulkopuoliselta käyttäjältä pääomavuokrana. Kunnan omistamien rakennusten poistot vuoden 2018 lopussa olivat 1 089 504,30 €. Vuoden 2019 arvioitu poistomäärä rakennuksista on 1 124 000 €. Lopullinen arvo saadaan vasta tilinpäätöksessä.

Ylläpitovuokrat muodostuvat tilojen lämmityksestä, sähköstä, vedestä, jätevedestä, jätehuollosta, vakuutuksista, kiinteistönhoidosta, ulkoalueiden hoidosta, siivouksesta, koneiden ja laitteiden huoltosopimuksista ja hallintomaksuista. Vuoden 2019 ylläpitovuokrien kokonaismäärä ilman hallintokuluja oli noin 2,1 M€. Ylläpitovuokraan lisätään laskennalliset teknisessä yksikössä muodostuvat hallintokulut, 12 % ylläpitovuokran määrästä.

Nykyisten tilojen hallinta

Tilasalkutus

Tilasalkuissa rakennukset jaetaan eri luokkiin jatkokäytön mukaisesti. Kunnan omistama rakennus voidaan omistaa edelleen ja ylläpitää, jalostaa nykyisessä käyttötarkoituksessa tai muuhun käyttöön, myydä tai purkaa. Vuokrattujen kohteiden osalta vuokrausta voidaan joko jatkaa tai luopua siitä. Tilasalkun luokitukset ovat siis seuraavat:

- Y Ylläpidetään ja omistetaan edelleen
- J Jalostetaan
- M Myydään / vuokrataan
- P Puretaan

Tilasalkku	Lukumäärä	Pinta-ala	Tekninen arvo 2019	Jälleenhankinta-arvo 2019	Korjausvelka 75 %	Tekninen arvo/JHA
Y	26	44 221	55 644 850	88 019 060	6 660 247	63 %
J	6	1 290	1 320 300	2 682 000	69 300	49 %
M/P	9	6 596	6 574 273	15 003 803	96 393	44 %
Yhteensä	41	52 107	63 539 423	105 704 863	6 825 940	

) samalla kohteella useampi salkku, tästä syystä 41 kpl

YLLÄPITOSALKUN KOHTEET (2019):

- Hurttalan liikuntatilat
- Juteinitalo
- Juteinikeskus
- Juteinikeskus huoltorakennus
- Lepaan ala-aste
- Lepaan vanha koulu
- Nihattulan koulu
- Nihattulan vanha koulu
- Paloasema
- Pappilanniemen rantasauna
- Pappilanniemen virastotalo
- Parolan koulu
- Parolan lukio-osuus
- Pekolan ala-aste
- Pekolan päiväkoti
- Pekolan vanha koulu
- Päiväkoti Marjahattu
- Päiväkoti Viiriäinen
- Terveyskeskus (nykyinen / uusi)
- Tuuliakodin tiilirakennus ja Rauhala
- Urheilukentän huoltorakennus
- Kunnan varasto
- Kunnan varikko

JALOSTUS –SALKUN KOHTEET (2019):

- Ahorannan leirikeskus
- ”Opettaja – asunto”
- Pappilanniemen virastotalo

MYYDÄÄN / VUOKRATAAN –SALKUN KOHTEET (2019):

- Pappilanniemen autotallit
- Pappilanniemen traktoritali
- Pappilanniemen rantasauna
- Sprinkleripumppaamo Merve
- Sahatie 8

PURETAAN –SALKUN KOHTEET (2019):

- Virkailijatalot B, C ja D*
- Terveysasema
- Nuorisotalo
- Venekatos palokunta
- Lämpökeskus
- Parolan yläkoulun B ja C-siivet osittain
- Tiitiäisen vanha osa
- Tuuliakodin matala osa
- Myllytie 9, Nuohoojantie 4

VUOKRAUSTA JATKETAAN / VUOKRATAAN UUTTA (2019):

- Jaakonraitti, asunto 5 7 kpl
- Lepaan päiväkot
- Juteinikoti
- Willa Katinala

Tilojen kuntoluokitus

Kullekin rakennukselle määritetään kuntoluokitus, joka kuvaa rakennuksen tämän hetkistä korjaustarvetta.

Kuntoluokat ovat:

- 5 Uusi, kunto erinomainen (> 90 %)
- 4 Hyväkuntoinen, korjaustarve > 15 v (75 – 89 %)
- 3 Kunto tyydyttävä, korjaustarve 9 – 15 v (60 – 74 %)
- 2 Kunto välttävä, korjaustarve 4 – 8 v (50 – 59 %)
- 1 Kunto huono tai teknisesti vanhentunut, korjaustarve 0 – 3 vuotta (< 50 %)
- 0 Purkukuntoinen, rakennusta ei kannata korjata

Kunto- luokka	Luku- määrä	Pinta-ala	Tekninen arvo 2019	Jälleenhankinta- arvo 2019	Korjausvelka 75 %	Tekninen arvo/ JHA
5	3	6 875	15 968 659	17 170 601	1 201 943	93 %
4	3	2 189	4 767 140	5 608 400	841 260	85 %
3	6	14 761	22 882 375	36 666 500	4 120 325	62 %
2	5	12 092	13 851 732	26 818 060	-	52 %
1	15	8 784	9 571 355	20 304 700	662 410	47 %
0	7	5 854	6 798 160	13 636 600	750 000	50 %
Yhteensä	39	50 555	73 839 421	120 204 861	7 575 938	

KUNTOLUOKKA 5 (2019):

- Juteinikeskus ja huoltorakennus
- Uusi terveyskeskus

KUNTOLUOKKA 4 (2019):

- Sprinklerpumppaamo Merve
- Päiväkoti Viiriäinen
- Päiväkoti Marjahattu

KUNTOLUOKKA 3 (2019):

- Parolan lukio
- Parolan koulu
- Hurttalan liikuntatilat
- Pekolan vanha tiilikoulu
- Tuulia –koti / Rauhala 1990-luku

KUNTOLUOKKA 2 (2019):

- Juteinitalo
- Nuorisotalo
- Pappilanniemen sairaalakiinteistö
- Pekolan koulu

KUNTOLUOKKA 1 (2019):

- Ahorannan leirikeskus
- Kunnan varasto ja varikko
- Lepaan koulu ja vanha koulu
- Nihattulan koulu ja vanha koulu
- Paloasema
- Pappilanniemen autotallit, rantasauna ja traktoritalli
- Pekolan päiväkoti
- Päiväkoti Tiitiäinen
- Tuulia–koti / Kotitorni / Tiilirakennus 1930-luku (s)
- Urheilukentän huoltorakennus

KUNTOLUOKKA 0 (2019):

- Parolan yläaste
- Virkailijatalot B ja C
- Terveyskeskus
- Parolan koulun asuntola
- Lämpökeskus
- Tuulia–koti / Iltatuuli – 1960-luku matala osa

Tilojen ylläpitoluokitus

Tilasalkussa on 4 –portainen luokitus, jossa korkeimman tason rakennukset pidetään kunnossa ja niiden arvoa parannetaan. Heikoimman ylläpitotason rakennuksiin tehdään vain turvallisuuden vaatimat korjaukset.

Ylläpitoluokitus on

- 3 Tilat pidetään kunnossa ja arvoa parannetaan perusparannuksilla ja vuosikorjauksilla
- 2 Tilat pidetään viranomaisvaatimusten mukaisessa kunnossa, välttämättömät kunnossapitotoimenpiteet suoritetaan
- 1 Rakennuksia ei kunnosteta, vain turvallisuusvaatimukset täytetään
- 0 Purkukuntoinen, rakennusta ei kannata korjata

Ylläpito- luokka	Luku- määrä	Pinta-ala	Tekninen arvo 2019	Jälleenhankinta- arvo 2019	Korjausvelka 75 %	Tekninen arvo/ JHA
3	17	33 506	54 057 813	81 325 200	7 418 577	66 %
2	11	12 753	14 472 027	30 760 860	75 460	47 %
1	8	3 059	2 457 140	6 729 600	37 800	37 %
0	3	2 786	2 852 440	5 989 200	44 100	48 %
Yhteensä	39	52 104	73 839 420	124 804 860	7 575 937	

YLLÄPITOLUOKKA 3 (2019):

- Juteinikeskus
- Juteinitalo
- Pappilanniemen sairaalakiinteistö
- Parolan koulu ja keskuskeittiö
- Parolan lukio
- Pekolan koulu ja päiväkotiki sekä vanha koulu
- Päiväkotiki Marjahattu
- Päiväkotiki Viiriäinen
- Tuulia-koti (lukuunottamatta matala osa)
- Hurttalan liikuntatilat
- Sprinklerpumppaamo
- Uusi terveyskeskus

YLLÄPITOLUOKKA 2 (2019):

- Ahorannan leirikeskus
- Kunnan varikko
- Lepaan koulu ja vanha koulu
- Nihattulan koulu ja vanha koulu
- "Opettaja –asunto"
- Paloasema
- Parolan yläkoulu
- Urheilukentän huoltorakennus

YLLÄPITOLUOKKA 1 (2019):

- Terveysasema
- Nuorisotalo
- Kunnan varasto
- Pappilanniemen rantsauna

YLLÄPITOLUOKKA 0 (2019):

- Tuulia-koti / Iltatuuli - 1960-luvun matala osa
- Pappilanniemen autotalli ja traktoritalli
- Virkailijatalot B, C ja D

TILOJEN RAKENTAMINEN, VUOKRAUS JA OSTAMINEN

Uudisrakentamisinvestointeja voidaan tehdä silloin, kun niillä voidaan pienentää kunnan rakennuskantaan kohdistuvia käyttökustannuksia, vastata uuteen tai muuttuneeseen pitkävaikutteiseen palvelurakennustarpeeseen tai korvata purkukuntoinen, edelleen käyttäjälle tarpeellinen rakennus. Investointiesityksiin liitetään laskelmat investoinnin käyttökustannus- ja tuottavuusvaikutuksista sekä rakennusta käyttävän hallintokunnan käyttölaskelmat ja muut perustelut, kuten esim. palvelun laatuun liittyvät perustelut.

Kunta vuokraa ulkopuolisia tiloja kunnan toimialojen tarpeeseen, kun omia tiloja ei ole osoittaa. Ennen pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin sitoutumista laaditaan vertailulaskelma vastaavien tilojen toteuttamisesta kunnan omaan taseeseen. Päättävänä on kunnan oman palvelutuotannon perustoimintojen, kuten opetustoimintojen, sijoittuminen kunnan omistamiin rakennuksiin.

Hattulan kunnalla on omassa käytössä ulkoa vuokrattuja tiloja vuoden 2019 lopussa yhteensä noin 1300 m² ja niistä maksettava vuokra on noin 122 000 €/v (10 167 €/kk) keskineliöhinnan ollessa 9,47 €/m²/kk + alv.

Hattulan kunta voi ostaa tarvittavia tiloja, kun ne ovat käyttötarkoitukseen hyvin soveltuvia ja niiden hankkiminen ja ylläpito on edullisempää kuin vastaavien uudistilojen rakentaminen.

HATTULAN KUNNAN KIINTEISTÖOHJELMA

PÄIVITYS 2019

TOIMENPIDEOHJELMA 2020 - 2023

Lisätty Perusturvan kommentit+
Muutettu Lepaan oppilaskapasiteetti

SISÄLLYSLUETTELO

SISÄLLYSLUETTELO	1
1 TOIMENPIDEOHJELMA 2020 – 2023.....	2
2 Hallinto.....	2
2.1 Virastotoiminnot.....	2
3 Perusturva.....	3
3.1 Vammaispalvelut	3
3.2 Vanhuspalvelut.....	3
3.3 Perhe- ja sosiaalipalvelut.....	4
4 Sivistys.....	4
4.1 Opetuspalvelut.....	4
4.2 Varhaiskasvatuspalvelut.....	5
4.3 Vapaa-aika ja nuorisotoimi	6
5 Tekninen	7

1 TOIMENPIDEOHJELMA 2020 – 2023

Hattulan kunnan omistuksessa olevien 41:n kiinteistön korjausvelka on vuoden 2019 tasossa yhteensä noin 23 M€ ja se kasvaa laskennallisesti vuosittain noin 400 000:lla eurolla, mikäli kiinteistössä säilytetään kokonaisuudessaan eikä tarvittavia peruskorjauksia tehdä. Tilojen myynnin ja purkamisen lisäksi jäljelle jäävien kohteiden korjausvelkaa tulee lyhentää toteuttamalla vuosittain tarvittavia peruskorjaustoimenpiteitä.

Nettokorjausvelan suuruus saadaan, kun poistetaan kiinteistömäärän kunnossapitolaskelmista tilasalkun purettavat ja myytävät kohteet. Poiston jälkeen jäljelle jää yhteensä 21 kohdetta, joiden yhteenlaskettu korjausvelka on vuoden 2019 hintatasossa noin 11,7 M€. Korjausvelkaa kertyy karsitulla kohdemäärällä noin 200 000 € vuodessa.

Tilasalkku	Lukumäärä	Pinta-ala	Tekninen arvo 2019	Jälleenhankinta- arvo 2019	Korjausvelka 75 %	Tekninen arvo/ JHA
Y	17	29 974	50 887 000	71 871 000	6 113 635	71 %
J	9	11 320	9 589 420	18 884 400	1 415 624	51 %
M/P	15	10 054	14 467 720	28 569 600	434 340	51 %
Yhteensä	41	51 348	74 944 140	119 325 000	7 963 599	57 %

Kiinteistöjen nettomäärä, myytävät ja purettavat poistettu, lämpökeskus huomioitu M/P kohteena

Kiinteistöohjelman Ylläpito (Y)- ja Jalostus (J) –salkkuihin kuuluvien kiinteistöjen käytettävyyden parantamisen mukaiset toimenpiteet toteutetaan porrastetusti. Purettavaksi tai myytäväksi merkityjä kiinteistöjä ei peruskorjata. Käytön aikana huolehditaan rakennuksen turvallisuudesta sekä toiminnan laadusta riippuen ylläpidon tasosta. Y- ja J –salkkujen kohteisiin varataan vuosittain talousarviossa peruskorjausmääräraha. Tekninen lautakunta hyväksyy vuosittain määrärahan kohdistamisen käyttösuunnitelmassa.

2 Hallinto

2.1 Virastotoiminnot

Keskushallinnon, perusturvan, teknisen yksikön ja rakennusvalvonnan virastotoiminnot sijaitsevat Pappilanniemen kiinteistössä osoitteessa Pappilanniementie 9, 13880 Hattula. Pappilanniemen virastotalo on tällä hetkellä 100% käytössä. Vuoden 2021 aikana ulkopuolisista vuokralaisista

Hattulan Seurakunta on muuttamassa Parolan keskustaan omiin tiloihin. Vapautuvasta n. 450m² käytöstä päätetään vuoden 2020 aikana.

Vanhan virastotalon paikalle valmistuu uusi terveysasema keväällä 2020. Vanha terveysasema, rivitalo B ja paritalo C puretaan ja lämpökeskus myydään / puretaan joko ennen tontista luopumista tai veloitetaan alueen ostaja / vuokraaja poistamaan rakennukset kustannuksellaan.

Muutokset toteutetaan porrastetusti vuosien 2020 – 2023 aikana.

3 Perusturva

Perusturvan hallintopalvelut sijaitsevat Pappilanniemessä ja Tuulia-kodin kotitornissa. Sosiaalityön siipi Pappilanniemen virastotalolla on ahdas. Palveluiden saavutettavuudessa panostetaan esteettömän liikkumisen rajoitteiden poistamiseen ja nykyisen tila-ahtauden helpottamiseen.

3.1 Vammaispalvelut

Hattulan kunnan tekninen yksikkö on vuokrannut Juteinikodin kiinteistön Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:ltä. Tekninen yksikkö perii asuintilojen ja yleisten tilojen vuokran edelleen Juteinikodin asukkailta ja palvelutilojen vuokran sisäisenä vuokrana perusturvayksiköltä.

Kehitysvammaisten päivätoiminta sijaitsee Pappilanniemen virastotalon toisesta kerroksessa. Päivätoiminnan tilat ovat kulkuyhteyksineen esteettömät ja soveltuvat apuvälineitä käyttäville henkilöille.

Ei toiminnallisia muutostarpeita.

3.2 Vanhuspalvelut

Kunnan omana työnä toteutettavat vanhusten asumis-, hoiva- ja kuntoutuspalvelut on keskitetty Katinalaan. Attendo Oy:n tiloissa toimiva Willa Katinala sijaitsee Tuulia –kodin pihapiirissä.

Tuulia-kodin tiiliosan korjausta suunnitellaan ilmenneiden sisäilmaongelmien vuoksi. Vanhan matalan osan purkusuunnittelu aloitetaan, jos uusi tehostetun palveluasumisen yksikkö päätetään sijoittaa olemassa olevan yksikön läheisyyteen. Tuulia- kodin päivätoimintatilojen ja lyhytaikaisyksikön sekä kuntoutustoimintaan soveltuvien tilojen toiminta turvataan suunnitelmakaudella tilojen kevyellä pintasaneerauksella.

3.3 Perhe- ja sosiaalipalvelut

Sosiaalipalveluiden asiakastapaamiset ovat nykyään Hämeenlinnan kaupungin hoidettavana ja tilat on sijoitettu Pappilanniemen virastotaloon, Punojanporttiin, Juteinitaloon ja Helmeen.

4 Sivistys

4.1 Opetuspalvelut

Hattulan kunnan sivistustoimen strategiassa on esitetty kouluverkon selvitys, mikä etenee päätöksenteossa ja tämän päätökset tullaan huomioimaan kiinteistöohjelmassa. Parolan kouluun on vuonna 2019 siirtynyt esiopetus ja yläkoulun väistötiloja, joten Parolan koulu on täynnä.

Peruskorjaussuunnitelmaa varten on teetetty kuntotutkimukset Parolan ja Pekolan kouluista. Muiden koulujen korjaustarve on arvioitu neliöhintaperusteisesti.

Parolan yläkoulun tilat korvaava uudisrakennushanke on päätöksenteossa joko Parolan koulun tai 2016 valmistuneen Juteinikeskuksen alueelle.

Oppilasennusteet 2019-2023

	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	kapasiteetti *
1 – 6	731	733	693	673	810
Yht koulu	391	380	376	363	400
Juteininkoulu	244	240	213	213	390
Lepaa	50	52	48	42	100
Nihattula	48	49	46	39	100
Parola*	255	265	265	262	320
Pekola	134	127	121	117	150

* Kapasiteetissa mukana esi- ja erityisopetus

Juteinikeskuksen kapasiteettitarkastelu			
Tämänhetkinen käytötapa		Arkkitehdin mitoitus	
1-6 oppimisympäristöt 80 lasta / oppimisympäristö	240	270	1-6 oppimisympäristö 90 lasta / oppimisympäristö
Erityisluokka 1	6	20	normaali luokka
Erityisluokka 2	6	20	normaali luokka
Kuntouttava	6		
Esiopetustila	21*	80	avoin oppimisympäristö
yht	258*	390	

* yhteenslaskussa ei ole esiopetusoppilaita, koska ovat varhaiskasvatuksessa

4.2 Varhaiskasvatuspalvelut

Varhaiskasvatuksen käytössä olevan rakennusmassan ”selkäranka” muodostuu neljästä suuremmasta päiväkotiyksiköstä; Marjahatusta, Pappilanniemestä ja Viiriiäisen 1 ja 2 –yksiköistä. Rakennetta tuetaan satelliittikohteilla Lepaalla ja Pekolassa. Esiopetusta on myös Juteinin koululla sekä Parolan koulun tiloissa. Parolan esiopetusryhmä (15 lasta) on laskettu mukaan Marjahatun vahvuuteen, koska toimii Marjahatun satelliittiryhmänä.

Päiväkotien kapasiteetti kasvoi 1.8.2016 voimaan tulleen suhdelukumuutoksen myötä, jolloin sitä nostettiin 1/8. Sitä ennen suhdeluku oli 1/7. Varhaiskasvatusasetuksen (753/2018) 1§ säädetään päiväkodin henkilöstön mitoituksesta. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi niin, että päiväkodissa yhtä kasvattajaa kohden voisi olla 3 vuotta täyttäneitä lapsia seitsemän nykyisen kahdeksan sijaan. Hallituksen esityksen mukaan asetusmuutos tulisi voimaan 1.8.2020, mikä taas pienentää päiväkotien kapasiteettia.

Alle 3-vuotiaiden määrä on kasvanut ja siihen on vastattu lisäämällä Pappilanniemen päiväkotiin kaksi pienten ryhmää syksyllä 2019. Lasten määrissä on huomioitu myös laskennallinen määrä eli luku kertoo sen, mikä on yksikön/ryhmän todellinen tilanne.

Lepaalla päivähoitoyksikön tilat on vuokrattu Hämeen ammattikorkeakoulun omistaman vanhan emäntäkoulun tiloista.

Varhaiskasvatusyksiköt kapasiteetti ja käyttö

	kapasiteetti 2019 /1.8.2020	2019-2020
Juteini	32/30	26/35
Viiriäinen	163/154	144 /169
Marjahattu	106/100	108/113
Tuulimylly	36/32	24 /30
Pappilanniemi	132/120	121/127
Pekola	38/35	34/42

- kapasiteetti laskettu nykytilanne / 1.8.2020 esitetyn asetusmuutoksen mukaan
- 2019-2020 lasten luvuissa lasten lukumäärä / laskennallinen määrä

4.3 Vapaa-aika ja nuorisotoimi

Ahorannan leirikeskuksesta sijaitsevien rakennusten peruskorjaustarve selvitetään suunnitelmakauden aikana.

Juteinikeskukseen on toteutettu monitoimiliikuntahalli ja lähiliikunta-alue. Asemakaava-alueen puistojen ja virkistysalueiden suunnittelussa ja toteutuksessa on lisätty yhteistyötä HAMKin Lepaan yksikön koulutusohjelmien kanssa.

Nuorisotalon alimman kerroksen toiminnot on siirretty pois sisäilmaongelmien vuoksi. Toimistotilat nuorisohjaajilla sijaitsevat yläkoululla, etsivillä nuorisotyöntekijöillä, liikunta- ja vapaa-aikapäälliköllä sekä hyvinvointikoordinaattorilla Juteinitalossa.

Juteinitalossa entinen Ranatila on muutettu monitoimitilaksi mm. diginuorisotyön sekä etsivän nuorisotyön pelillistämishankkeen tarpeisiin. Nuorisotilat on osoitettu yläkoulun tiloista kevästä 2019 alkaen. Uuteen koulukampukseen haetaan monitoimitilakäyttöä nuorisotoimelle.

5 Tekninen

Nykyinen varikkotila soveltuu tämän hetkiseen tarpeeseen. Muu teknisen toimialan henkilökunta työskentelee muiden hallintokuntien käytössä olevissa rakennuksissa.

Kiinteistömassan jälleenhankinta-arvo laskelma

JH_{arvo}	Jälleenhankinta-arvo
$k\text{-}m^2$	Kerrosneliömetrit
$\text{€}/k\text{-}m^2$	Kerrosneliömetrin rakennuskustannusindeksillä korjattu hinta

$$JH_{arvo} = k\text{-}m^2 * \text{€}/k\text{-}m^2$$

Kiinteistömassan tekninen arvo

Rakennuksen tekninen arvo ilman korjausten vaikutusta on laskennallisesti 30 % jälleenhankinta-arvosta, kun rakennuksen ikä on suurempi tai yhtä suuri kuin rakennuksen käyttöikä.

$TNA_{rakennus}$ Rakennuksen tekninen arvo

$$TNA_{rakennus} = \text{Kulumaton osa (30\%)} * JH_{arvo}$$

Rakennuksen tekninen arvo ilman korjausten vaikutusta on laskennallisesti kulumattoman osan ja kuluvan osan tarkasteluhetken jäljellä olevan arvon summa, kun rakennuksen ikä on pienempi kuin rakennuksen käyttöikä. Kuluvaan osaan, 70 prosenttia jälleenhankinta-arvosta, kohdistuu rakennuksen käyttöiän aikainen poisto. Poisto on laskelmissa huomioitu vuosittaisena 1,75 % arvonalenemana kokonaisarvosta.

$$TNA_{rakennus} = (\text{kuluva osa} + \text{kulumaton osa}) * JH_{arvo}$$

Rakennukseen kohdistuneet peruskorjaukset ja varustuksen parantamiset on huomioitu rakennuksen kuluvaan osaan kohdistuneina. Korjausten rakennuksen teknistä arvoa nostavassa vaikutuksessa on huomioitu aikatekijä siten, että kussakin rakennukseen kohdistuneessa korjaustoimenpiteessä on huomioitu

korjausinvestoinnin laskennallinen poisto. Korjausinvestointien laskennallisena poistoaikana on käytetty 40 vuotta.

$TNA_{korjaus}$	Korjauksen tekninen arvo
$JH_{korjaus}$	Korjauksen jälleenhankinta-arvo
40	Korjauksen käyttöikä, 40 v

$$TNA_{korjaus} = (1 - (\text{korjauksen ikä} / 40)^2) * JH_{korjaus}$$

Rakennuksen lopullinen tekninen arvo on varsinaisen rakennuksen teknisen arvon ja siihen kohdistuneiden korjausten teknisten arvojen summa.

$$TNA_{rakennus} = (\text{kuluva osa} + \text{kulumaton osa}) * JH_{arvo} + \sum TNA_{korjaus}$$

Kiinteistömassan korjausvelka

Tavoitteellisena tasona rakennusta peruskorjattaessa ei laskelmissa pidetä 100 %:n kuntoa, jossa rakennus joka päivä vastaisi uuden vastaavan rakennuksen kuntoa. Hyväksyttävänä tasona voidaan pitää noin 75 %:n tasoa, jolloin kuluminen ei vielä oleellisesti haittaa käyttöä. Tällöin tila palvelee käyttötarkoitustaan lievästä vanhanaikaisuudesta huolimatta. Rakennuksen kunnon laskiessa alle 75 %:n tason, syntyy korjausvelkaa.

$$JH_{arvo\ 75\%} \quad 75\% \text{ rakennuksen jälleenhankinta-arvosta}$$

$$\text{Korjausvelka} = JH_{arvo\ 75\%} - TNA_{rakennus}$$