

Kaupungin strategialähtöinen kiinteistöpito - kommenttipuheenvuoro

Toimitilajohtaja Mauri Koistinen, Lahden kaupunki

Terveet tilat –foorumi 28.2.2019, Helsinki



LAHTI

Lahden toimitilakanta

Kaupunki noin 0,5 milj. m²

Kaupunkikonserni noin 1,0 milj. m² (ilman tuotantolaitoksia)

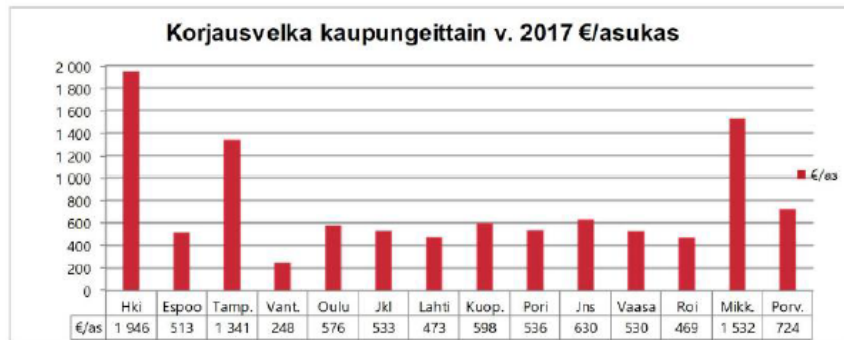
Lisäksi Lahden Talot –konserni, runsaat 7300 asuntoa

Strategia ja toimitilaohjelma ohjaavat, tavoitteina mm.

- omistusten (resurssien) ja tilojen käytön keskittäminen ja tehostaminen (kannattava omistaminen)
- tilakannan karsiminen ja nettokasvun rajoittaminen
- terveelliset ja turvalliset toimintaympäristöt
- konserniyhteistyö: KIHARA –ohjausryhmä (kiinteistöhallinta ja rakennuttaminen sekä maankäyttö)

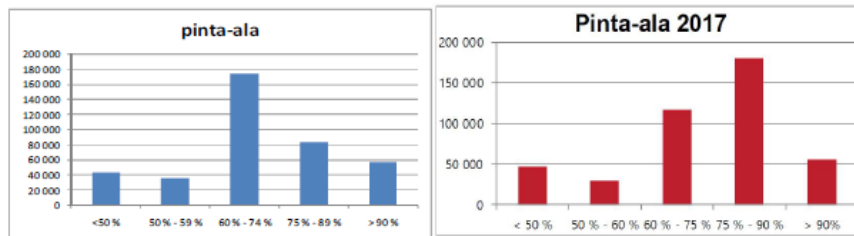


Korjausvelka ja kuntoprofiili



Kaavio 5.1 Asukasluukuun suhteutettu korjausvelka eri kaupungeissa, Helsingin osalta laskentatapa poikkeaa muista kaupungeista.

Lahden toimitilojen kuntoprofiilia rakennuskannassa vv. 2009 ja 2017 kuvaa seuraava vertailukaavio. Profiileista ilmenee selkeästi kannan tervehdyttämistoimien vaikutus.



Kaavio 5.2 Lahden toimitilarakennuskannan kuntoprofiilit vuosina 2009 ja 2017



Salkutusraportti 2018

TOIMITILAKANNAN LUOKITTELU 2017-2018 JA EHDOTUS TILAKANNAN RAKENTEELLISEN KEHITTÄMISEN PERIAATTEIKSI

Lahti 30.10.2018



A^S - Pidetään ja ylläpidetään

Tuotto kohdallaan.
Käyttö tehokasta/Toimivuus kunnossa.
Kohdistuu kaupungin tai sidosyksikön sisäistä kysyntää.
Ei merkittävää kehittämistarvetta.
Mahdollisia imagosyitä puoltamassa omistamista.
Korjausvelka hallittavissa.

B^S - Pidetään ja kehitetään

Tuottonousupotentiaalia.
Käyttö/Toimivuus vaatii tehostamista tilaohjelmaan.
Käyttötarkoituksen muutokset mahdollisia.
Kohdistuu kaupungin sisäistä kysyntää.
Mahdollisia imagosyitä puoltamassa omistamista.
Peruskorjaus taloudellisesti perusteltu.

C^S - Kehitetään ja luovutaan

Tuottopotentiaalia kehitettynä.
Arvonnosutuotto mahdollinen.
Kaupungin sisäinen kysyntä vähäistä tai olematonta.
Markkinakysyntää luotavissa.
Ei imagosyitä pitää.
Korjausvelkaa hoidetaan realisoimalla.

D^S - Luovutaan

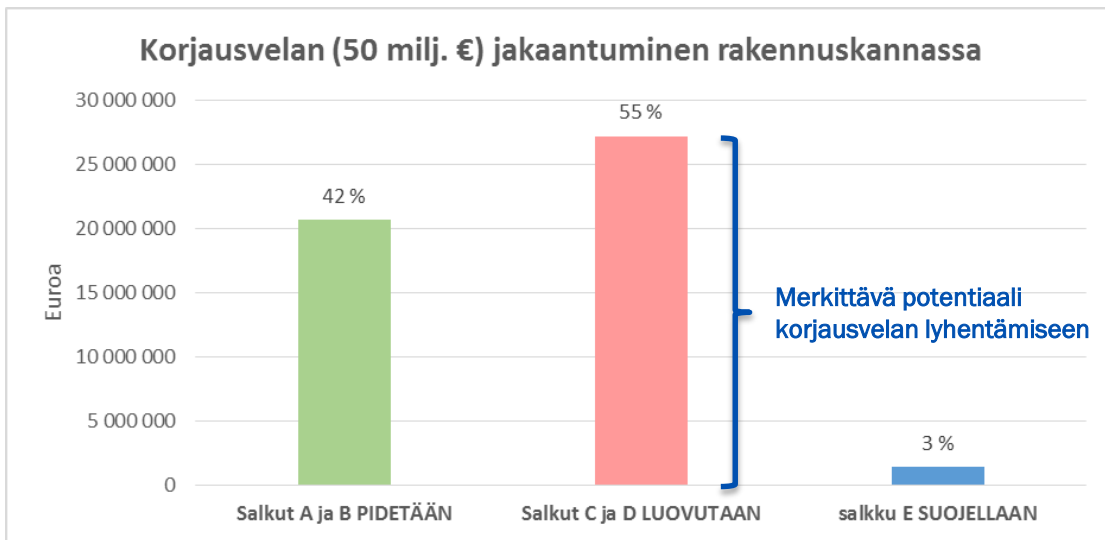
Tuotto alhainen.
Ei arvonnosuodotusta.
Ei omaa käyttöä/Ei sisäistä kysyntää.
Kysyntää markkinoilla.
Purkukunto > puretaan.
Peruskorjaus ei vaihtoehto.

E^S - ns. imago-rakennukset

Tyydytään matalaankin tuottoon.
Rakennushistoria-, suojelu- tms. arvoja.
Käytössä nähtävyyys-, matkailu- tms. arvoja.
Kohdistuu sisäistä tai ulkoista kysyntää.
Imagosyitä puoltamassa kaupungin omistusta.
Peruskorjattavuus teknisesti mahdollinen.



Korjausvelka ja tilakannan uudistaminen



Tuottokykyinen kanta

Tarpeettomaksi käynyt kanta



Strategianmukaisuuden noudattaminen

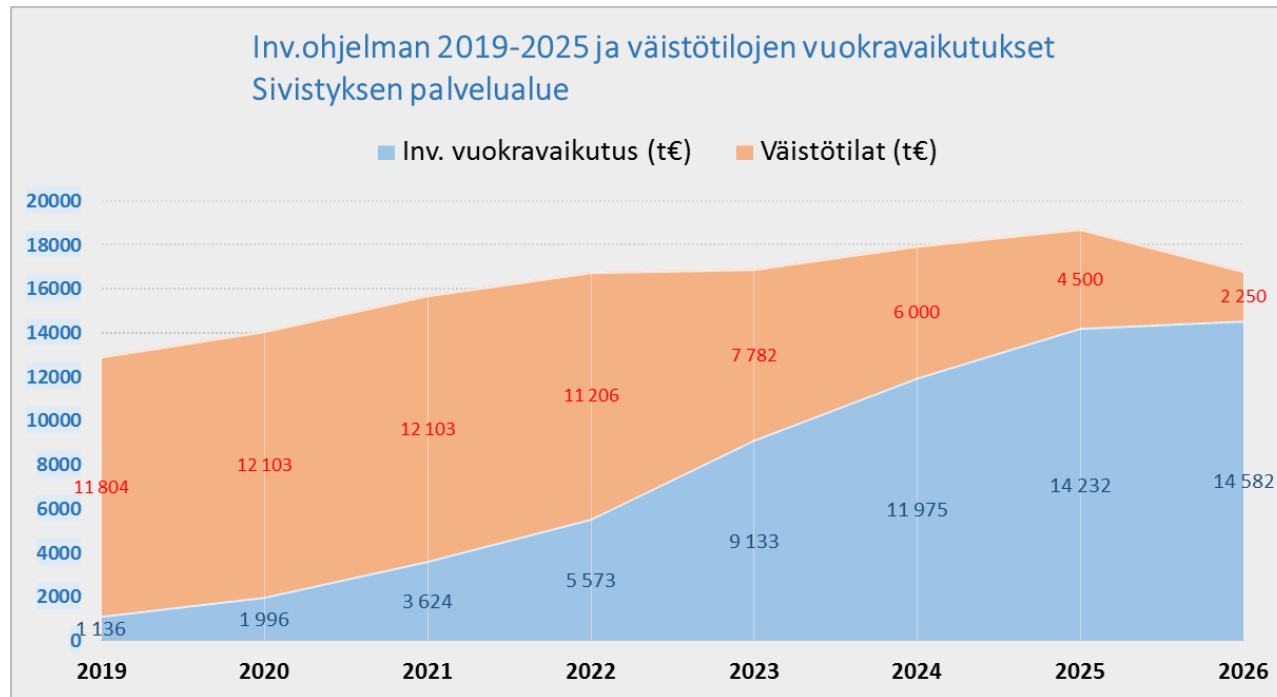
Yhtenä strategian kärkihankkeena **Lasten ja nuorten hyvinvointi** → ”Kehitetään lasten ja nuorten tasavertaista kasvu ympäristöä pysyvää käyttöä palvelevilla tilainvestoinneilla”

Kun tarpeettomasta rakennuskannasta luovutaan, samalla

- poistetaan korjausvelkaa
- huolehditaan energiatehokkuudesta ja ympäristöarvoista
- optimoidaan kaavoitetun tonttimaan käyttöä
- kohdistetaan resurssien käyttö oleelliseen, mm. terveellisten tilojen ylläpitoon → kannattava omistaminen

Investointipotti vv. 2019-2025 noin 304 milj. €, sivistyksen palvelualueen vuokravaikutukset käyttötaloudessa

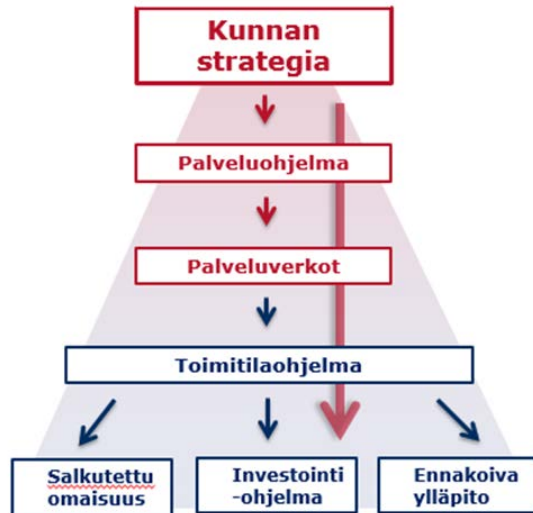
Karu totuus väistöiloista:
Vuokratukustannuksissa ollaan jo nyt samalla tasolla kuin investointien kumuloituvat vuokravai-
kutukset ovat v. 2026!



Onnistumisen portaat

Strategian toimeenpanotasolla

→ Omistajaohjauksen ketju



Tilatoiminnan tasolla

- Toimitilaohjelman priorisoidut toimenpiteet ja konserniyhteistyö
- Tilakannan salkutukset
- Investointien ohjaus ja ohjelmointi
- Rakennusten kuntoluokitus
- Ohjelmoitu ennakoiva kunnossapito
- Rakennuskannan tervehdyttäminen
 - ➔ korjausvelan vähentäminen, energiatehokkuuden parantaminen, olosuhderiskien eliminointi, rahan ja muiden resurssien hukkakäytön poistaminen
- Sisäilmayhteistyö, ajantasatieto ja tutkimukset, moniammatillinen verkosto
- Tiedottamisen ja viestinnän tärkeys epäluulojen vastavoimana
- Kuntien välinen yhteistyö <> ohjaustarve

Kiitokset.

Mauri Koistinen

Puh. 050 65 862

mauri.koistinen@lahti.fi



LAHTI