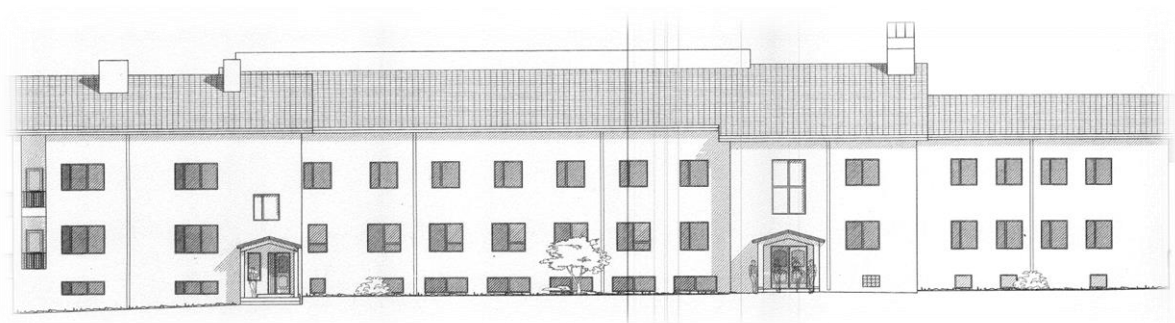




Kiinteistöstrategia



Yhtymähallitus 31.3.2022 ja 19.5.2022

Yhtymävaltuusto 19.10.2022

Sisällys

ALKUSANAT	3
TAVOITE, TARKOITUS JA TEHTÄVÄ	4
LÄHTÖTILANNE	5
Kiinteistöpalveluiden organisaatio	5
Kiinteistönhoito- ja ylläpito.....	5
Rakennusvuodet	6
Pinta-alat ja käyttötarkoitukset	7
Vuokraustoiminta	8
Tekninen kunto	8
Kiinteistötalous	8
TULEVAISUUDEN VAIKUTUS	10
Ammatillisen koulutuksen toteuttaminen.....	10
Väestönkehitys.....	10
Opiskelijoiden rakenne	20
STRATEGINEN TOIMINTA JA TAVOITE	22
Päätinjakset.....	22
Kiinteistötoiminnan tavoitteelliset perusteet.....	22
TOIMINTASUUNNITELMA	26
Haapajärvi	27
Haapavesi.....	28
Kalajoki.....	30
Nivala	31
Oulainen.....	32
Siikalatva	33
Ylivieska.....	33
INVESTOINTIEN AIKATAULU	34
TILANNE KIIINTEISTÖSTRATEGIAN JÄLKEEN	35
YHTEENVETO.....	37

ALKUSANAT

Jokilaaksojen koulutuskuntayhtymä omistaa kiinteistöjä kahdeksalla paikkakunnalla, joita ovat Haapajärvi, Haapavesi, Kalajoki, Nivala, Oulainen, Pihtipudas, Siikalatva ja Ylivieska. Kiinteistöjä on pinta-alallisesti yhteensä noin 100 000 m².

Kiinteistökanta on tekniseltä käyttöältään vanhaa ja kiinteistötekniset järjestelmät ovat tulossa käyttöikänsä päähän. Rakennusaikana opetustoiminta oli erilaista. Ammatillisen koulutuksen reformi on muuttanut oppimisen enemmän työpaikalla tapahtuvaksi. Tästä johtuen kiinteistöjen käyttöaste on pienentynyt koko ajan ja kiinteistöt aiheuttavat kuntayhtymälle suuren taloudellisen riskin.

Kuntayhtymällä on mahdollisuus pienentää kiinteistötaloudellista riskiä tehostamalla kiinteistöjen käyttöä sekä vähentämällä opetuksellista ydintoimintaa palvelemattomia kiinteistöjä. Kiinteistöjen käyttöasteen tehostaminen edellyttää sitä, että tarkastellaan opetustoimintaa paikkakunnittain ja haetaan toiminnallisella muutoksella kuntayhtymän omistamiin kiinteistöihin parempaa käyttöastetta.

Kuntayhtymä omistaa kiinteistöjä, jotka eivät ole lainkaan opetuksen käytössä tai muuten palvelevat tehottomasti opetusta. Tällaiset kiinteistöt vievät talous- ja henkilöstöresursseja ydintoiminnalta. Lisäksi nämä kiinteistöt kasvattavat kuntayhtymän kiinteistötekniistä korjausvelkaa, mikä ei ole ydintoiminnan kannalta järkevää.

Kiinteistöstrategiaa valmisteltaessa toimipistepaikkakunnilla on pidetty kuntakohtaisia palavereita, joissa kiinteistöjen tilannetta on tarkasteltu. Yhdessä on keskusteltu, kuinka kiinteistömassaa saataisiin tulevaisuudessa hallittua tarkoituksenmukaisemmin. Kiinteistöstrategiaa on valmisteltu tasapuolisesti ja yhdenmukaisesti. Tulevaisuuden opetuksen tarpeet on huomioitu. Kiinteistöstrategia tavoittelee ydintoiminnan kannalta järkevintä kiinteistörakennetta.

Kiinteistöstrategia sisältää lähtötilanteen analyysin ja perusteet kiinteistöstrategisille muutoksille. Paikkakuntakohtaisen toimintasuunnitelman lisäksi strategia sisältää myös käytännön toimenpiteiden aikataulun. Lopussa on esitetty kaikkien toimenpiteiden jälkeinen tilanne verrattuna vuoden 2021 alkutilanteeseen.

TAVOITE, TARKOITUS JA TEHTÄVÄ

Tavoite

Kiinteistöstrategian tavoitteena on ohjata turvallisten, terveellisten ja tarkoituksenmukaisten opetustilojen hallitsemista, suunnittelua ja ylläpitoa. Kiinteistöstrategiaa ohjaavat teknilliset, taloudelliset, hallinnolliset ja asiakaslähtöiset näkökulmat. Lisäksi kiinteistöstrategian tavoitteena on kohdentaa resurssit ydintoiminnan harjoittamiseen.

Tarkoitus

Kiinteistöstrategian tarkoituksena on ohjeistaa ja esittää kiinteistöihin liittyvät strategiset tavoitteet sekä tavoitteiden mukaiset tarvittavat toimenpiteet. Kiinteistöstrategiassa esitetään toteutussuunnitelma, jolla kyetään sopeuttamaan kiinteistömässä tulevaisuuden tarpeiden mukaiselle tasolle sekä keinot, joilla kiinteistökustannukset saadaan paremmalle tasolle.

Tehtävä

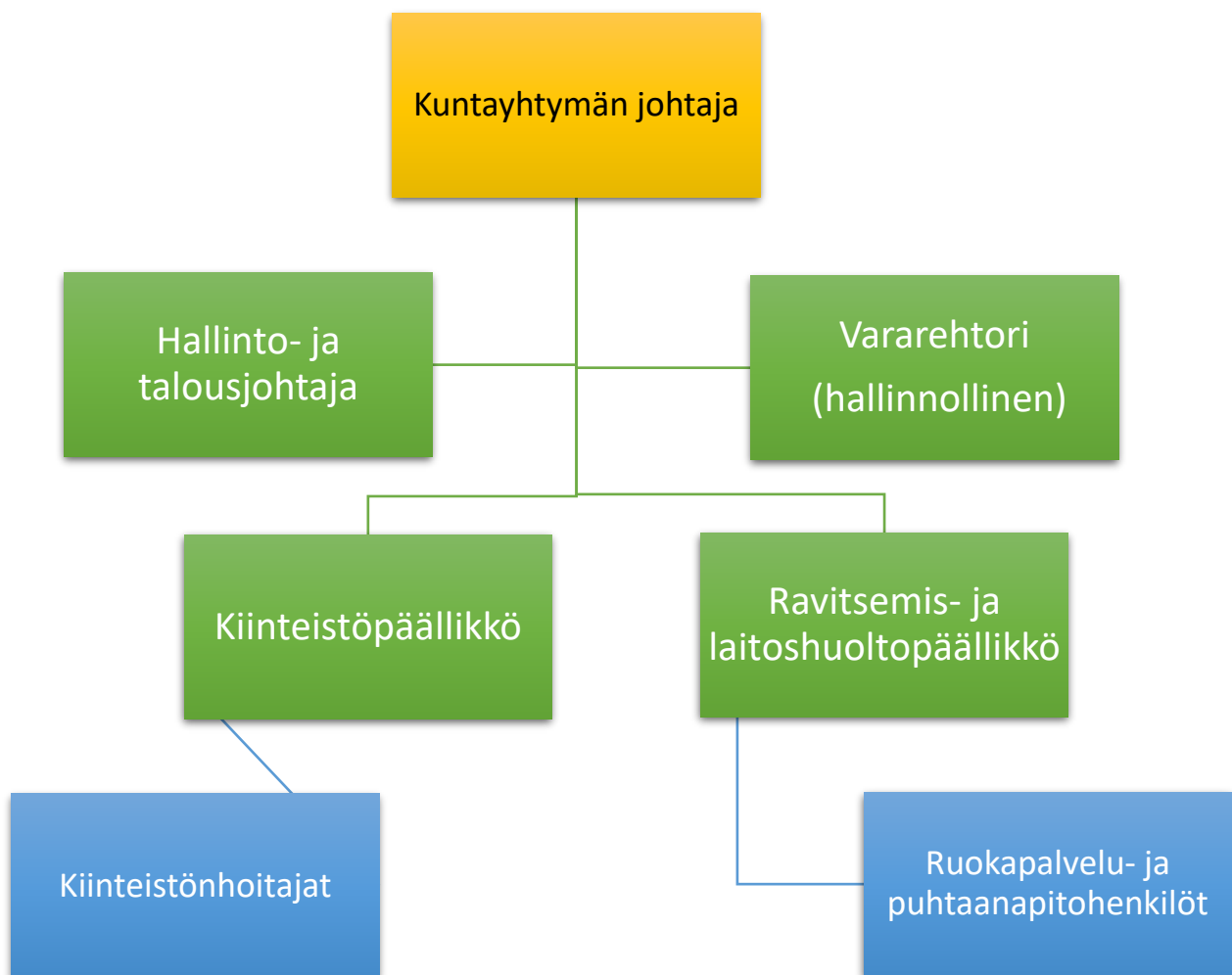
Kiinteistöstrategian tehtävänä on ohjata kiinteistönpitoa käyttäjien tarpeiden mukaisesti, taloudellisuus sekä ympäristöolosuhteet huomioiden. Kiinteistöstrategialla pystytään ennakoimaan kiinteistönpitoa sekä turvaamaan ydintoimintamme mukaisen toiminnan jatkuminen laadukkaasti ja tavoitteidemme mukaisesti.

LÄHTÖTILANNE

Vuonna 2022 kuntayhtymä omistaa kiinteistöjä kahdeksalla eri paikkakunnalla. Paikkakuntia ovat Haapajärvi, Haapavesi, Kalajoki, Nivala, Oulainen, Pihtipudas Siikalatva ja Ylivieska. Yhteensä kiinteistömassa on noin 100 000 m². Kiinteistöissämme työskentelee noin 350 työntekijää. Opiskelijoita on noin 3000.

Kiinteistöpalveluiden organisaatio

Kiinteistöpalveluiden organisaatio on seuraava:



Kiinteistönhoito- ja ylläpito

Kiinteistöjä ylläpitää kahdeksan kiinteistönhoitajaa. Koulutuskeskus JEDUn Ylivieskan toimipisteen kiinteistönhoidosta vastaa ulkopuolinen palveluntuottaja. Päätoimisina kiinteistönhoitajina toimii kuusi henkilöä ja loput ovat osa-aikaisia viikkolepovuorottajia. Kiinteistöjen varallaolijat määräytyvät ennalta määritettyjen perusteiden mukaisesti.

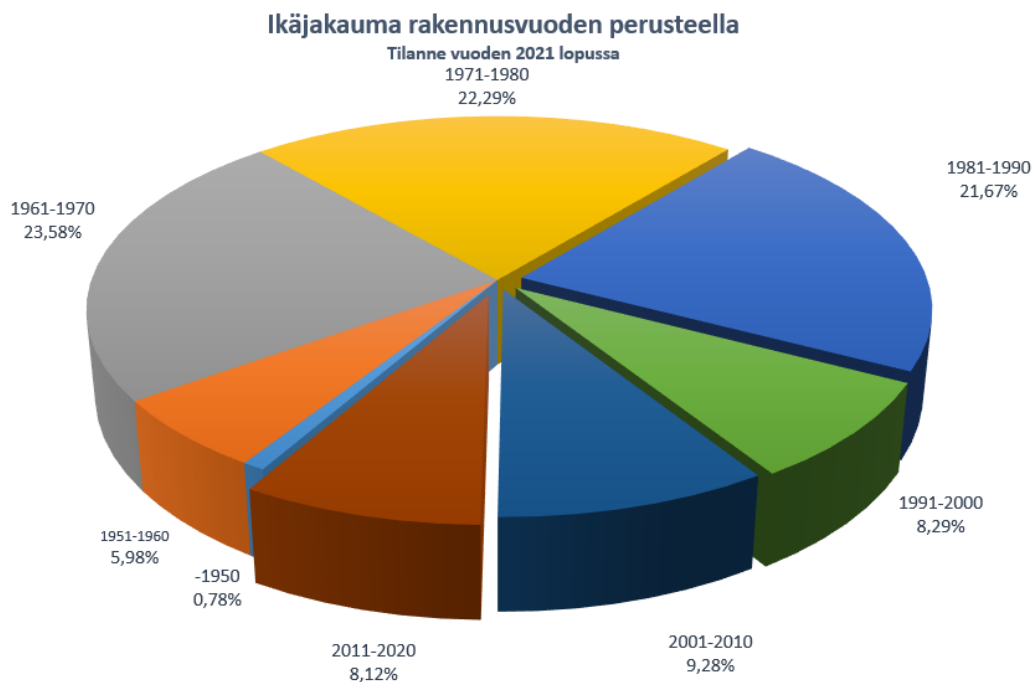
Kiinteistöjen yllä- ja kunnossapitoa on suoritettu tarpeen mukaan, pääasiassa teknisten tai rakenteellisten ongelmien ilmettyä. Kokonaisvaltaiset peruskorjaukset ovat jääneet kuitenkin vähemmälle. Vuosikymmenten varrella tekemättä jääneet korjaukset ja perusparannukset ovat aiheuttaneet sen, että viime vuosina ei olla pystytty vastaamaan kuin välttämättömiin ennalta arvaamattomiin kiinteistöjen korjaustarpeisiin.

Rakennusvuodet

Kiinteistöiden rakennusajallinen jakauma on erittäin laaja. Ensimmäiset rakennukset on rakennettu 1900-luvun alkupuolella. Vanhimmat kiinteistöt ovat Haapavedellä olevat Ruustinnanhoivi ja samaisella tontilla sijaitseva Ruusula-kiinteistö. Uusimpana kiinteistökokonaisuutena on vuonna 2021 valmistunut logistiikka-alan opetustila Nivalassa. Kiinteistöjä on laajennettu vuosien aikana useaan otteeseen, mutta kokonaan uusia kiinteistöjä on rakennettu suhteellisen vähän. Saneerauksia on myös suoritettu, mutta lähinnä toimintoja ylläpitävässä muodossa, eikä niinkään rakennuskantaa perusparantaen.

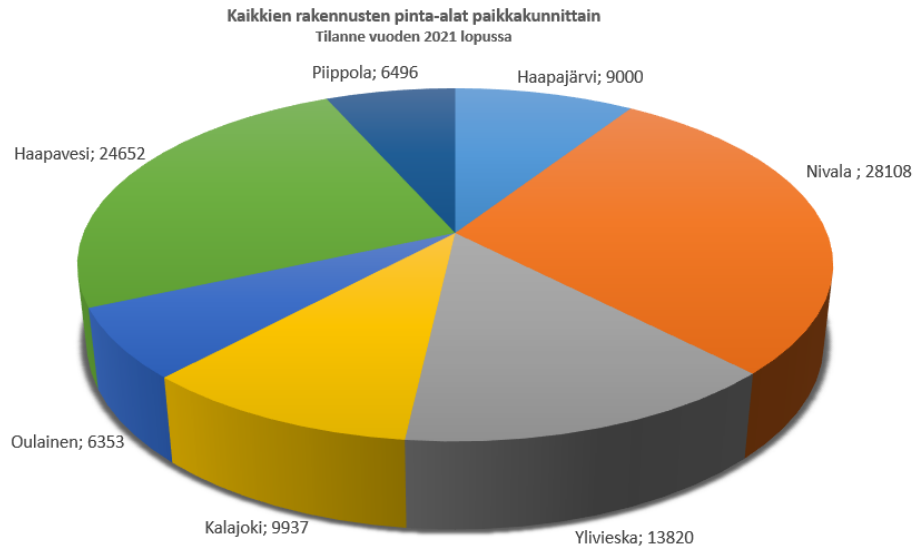
Kiinteistöjen yleisesti käytetty laskennallinen käyttöikä on 50 vuotta. Rakennusajallinen jakauma osoittaa, että tarkasteltaessa kiinteistöjen tilannetta vuodelle 2030 on kiinteistöistämme käyttöikänsä päässä noin 51 773 m² eli noin 53 % koko kiinteistökannastamme. Tämä ei tarkoita, että kaikki kiinteistöt olisivat täysin käyttökelvottomia, vaan ennemminkin tämä tulee huomioida budjetoitaessa tulevien vuosien ylläpitoon ja perusparannuksiin varattavia määrärahoja. Toisaalta perusparannettavien tilojen käyttötarvetta tulee tarkastella erityisen kriittisesti.

Alla esitettynä on taulukko, joka esittää rakennusajat vuosikymmenittäin sekä kyseisinä vuosina valmistuneiden rakennusten pinta-alat ja prosentuaalisen osuuden koko kiinteistökannasta.

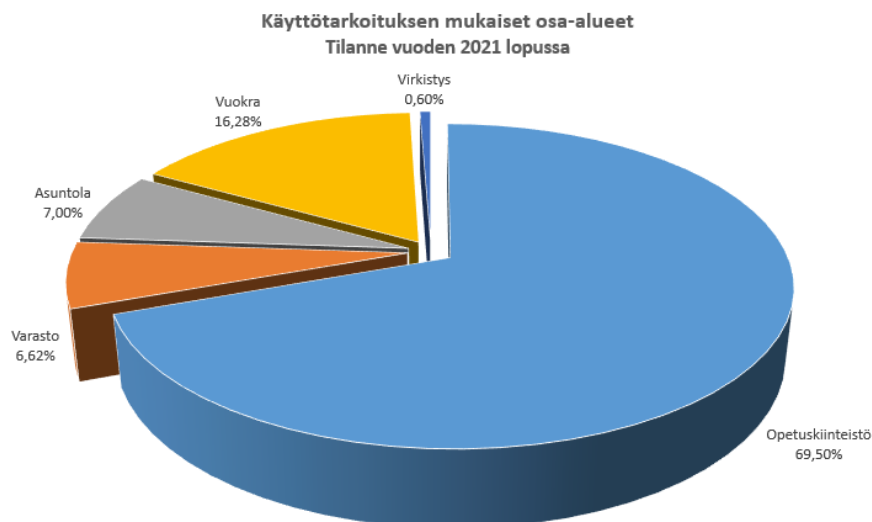


Pinta-alat ja käyttötarkoitukset

Kiinteistökannan pinta-alat on määritetty paikkakunnittain. Pihtiputaan virkistyskiinteistöt on sijoitettu taulukoissa Haapajärven kiinteistöihin sisältyväksi. Alla on kuva, jossa esitetään pinta-alan jakautuminen paikkakunnittain. Pinta-alassa on huomioitu kaikki kiinteistöt käyttötarkoituksesta riippumatta.



Kiinteistöt on jaoteltu käyttötarkoituksen mukaisesti osa-alueisiin. Opetuskiinteistöihin lasketaan kiinteistöt, joissa konkreettisesti opetetaan kuten työsalit ja luokkatilat. Varastoksi katsotaan rakennus, jossa opetuksen tai tukipalveluiden tavaraa pidetään säilössä. Asuntola on kiinteistö, jossa opiskelijat voivat majoittua opiskeluaikanaan. Vuokrakiinteistö on kiinteistö, jonka kuntayhtymä omistaa, mutta joka on vuokrattu opetustoimintaa palvelemattomana ulkopuoliselle. Virkistyskiinteistöksi katsotaan rakennus, jonka henkilöstö voi varata tai vuokrata omaan käyttöönsä. Virkistyskiinteistöjä voidaan käyttää myös opetuksessa tai kokoustiloina. Alla olevassa kuvassa on esitetty käyttötarkoituksen mukainen jakautuminen.



Vuokraustoiminta

Kuntayhtymän laajasta kiinteistökannasta on vuokrattu ulkopuolisten toimijoiden käyttöön rakennuksia, jotka eivät palvele opetuksellista ydintoimintaamme. Vuokraustoiminnalla on pyritty tukemaan paikkakuntien elinkeinotoiminnan tarpeita. Vuokratuloilla on minimoitu kiinteistöjen tappioita.

Kuntayhtymälle vuokrattu kiinteistö

Opetuskiinteistöjä ollaan vuokrattu Haapajärven lukiolta, Oulaisten Kuntotieltä sekä Raahesta koulutuskuntayhtymä BRAHElta yksittäisiä luokkatiloja. Haapajärven ja Oulaisten vuokrat määräytyvät kiinteistön ylläpitokustannusten perusteella. Ne jakautuvat opiskelijamäärien perusteella tilojen käyttäjille. Raahessa vuokraustarve on huomattavasti pienempää ja siellä vuokra perustuu neliöhintaan. Siikalatvan Piipolassa kuntayhtymä on vuokrannut kunnan omistamia asuntoja asuntolakäyttöön.

Kuntayhtymältä vuokrattu kiinteistö

Kuntayhtymä on vuokrannut omistamiaan kiinteistöjä ulkopuolisille silloin, kun kiinteistö ei ole opetukselle tai tukipalveluille tarpeellinen. Vuokrahinnat on määräytyneet erilaisin perustein paikkakunnista ja tilanteesta riippuen. Periaatteena on ollut kattaa ylläpitokustannuksia. Näin saadaan minimoitua taloudelliset tappiot. Pelkkien ylläpitokustannusten periminen ei ole tietenkään tarkoituksenmukaista, joten uusissa vuokrasopimuksissa ollaan pyritty noudattamaan paikkakuntien markkinaehtoista hintaa, jolloin vältetään vääristämistä markkinoita. Näin saadaan vuokraustoiminnan kustannukset ydintoiminnalle minimoitua.

Tekninen kunto

Kuntayhtymän omistamiin rakennuksiin on teetetty vuosien 2019 ja 2020 aikana rakenteellisia kuntotutkimuksia. Ne kohdistuivat pääosiltaan paikkakuntien päärakennuksiin sekä rakennuksiin, joiden katsottiin olevan tarkemman selvityksen tarpeessa. Kuntotutkimusten loppuraporttien perusteella voidaan todeta, että kiinteistöissä on lähivuosina edessä suuret korjaustarpeet usealla paikkakunnalla.

Rakennusteknisen kunnon lisäksi vanhenee myös rakennusta palvelevat tekniset järjestelmät ja kalustukset. Tällaisia järjestelmiä ovat ilmastointijärjestelmät, rakennusautomaatiojärjestelmät, lukitusjärjestelmät, valvontajärjestelmät, keittiön kiintokalusteet sekä lämmitys, - vesi, - ja sähköjärjestelmät. Teknisiä järjestelmiä uusitaan toistuvasti niiden rikkoutuessa, mutta suurempiin järjestelmäuudistustarpeisiin ei ole pystytty vastaamaan.

Kiinteistötalous

Kiinteistötalous koostuu kahdesta osa-alueesta, joita ovat käyttötalouden osuus sekä investointien osuus. Käyttötalouteen sisältyy tavanomaiset kiinteistön teknisen ja toiminnallisen kunnon ylläpito sekä huolto- ja korjauskustannukset. Investoinnit ovat kiinteistön kuntoa parantavia hankkeita.

Käyttötalouden osuuteen huomioidaan myös kiinteistönhoitajien sekä laitoshuoltohenkilöstön palkkakustannukset.

Käyttötalous

Kuntayhtymän laaja ja iäkäs rakennuskanta aiheuttaa haasteita talousarvion laadinnassa. Rakennusautomaatio, lvis-järjestelmät sekä kiintokoneet vanhenevat. Näiden toimintakunnossa pitäminen on tilojen käytön ja ydintoiminnan kannalta välttämätöntä. Laadukkaiden toimintaympäristöjen ylläpitämisen varmistamiseksi pitää olla mahdollisuus tehdä nopeita ratkaisuja korjausten ja muutosrakentamisen suhteen. Tarpeet ovat yllättäviä eikä näiden osalta pystytä ennakoimaan tarkkoja kustannuksia talousarviota tehdessä.

Ennakolta tapahtuva puitekumppaneiden kilpailuttaminen on avainasemassa. Kuntayhtymä on solminut puitesopimuksia, joiden avulla pystytään turvaamaan nopeat ja ylläpidon kannalta välttämättömät työt kustannustehokkaasti.

Kiinteistöjen ylläpitäminen maksaa vuosittain noin 6,5–7 miljoonaa euroa. Summa sisältää kiinteistöjen ylläpitokustannukset kuten lämmityksen, sähkön, remontit, korjaukset ja poistot sekä kiinteistöhoitajien ja laitoshuoltajien palkkakustannukset. Suurimmat yksittäiset kustannukset palkkojen ja poistojen jälkeen ovat lämmitys, sähkö sekä remontointi- ja korjauskustannukset.

Kiinteistöissämme pääasiallisena lämmitysmuotona on vesikiertoiset lämmitysjärjestelmät. Lämmitysenergia ostetaan suurelta osin eri kaukolämmöntuottajilta tai erillisiltä hakelämmön tuottajilta. Lämmitysenergian kilpailuttaminen nykyisellä lämmitysmuodolla on haasteellista energiatoimittajien vähäisen määrän takia.

Kiinteistökantamme on rakennettu pääosiltaan aikakautena, jolloin energiatalouteen ei kiinnitetty huomiota. Rakenteiden lämmöneristykset ovat hyvin minimaalisia tämänhetkiseen rakentamistapaan verrattuna. Lämmitysenergian ja sähkön kulutukset ovat vuositasolla merkittävä kustannus koko Jokilaaksojen koulutuskuntayhtymän kiinteistöjen ylläpitokustannuksista. Vuonna 2021 sähköenergiaa ostettiin noin 0,5 miljoonalla eurolla sekä lämmitysenergiaa noin 0,9 miljoonalla.

Korjausinvestoinnit

Kuntayhtymän kiinteistöihin tehtyjen kuntoselvitysten perusteella on pystytty tarkentamaan rakennuksissa olevien korjaustarpeiden laajuutta sekä suuruutta. Rakenteellisten korjausten lisäksi tulee huomioida teknisten käyttöjärjestelmien aiheuttamat korjaustarpeet. Kiinteistöjä tulee ajatella kokonaisuutena, johon kuuluu rakenteiden kunto, teknisten järjestelmien kunto, kiinteistön tämänhetkinen opetustoiminta sekä kiinteistön tulevaisuuden opetustoiminta. Näiden osa-alueiden perusteella määäräytyy todellinen laajuus ja tarve kiinteistön korjausinvestoinnille.

TULEVAISUUDEN VAIKUTUS

Ammatillisen koulutuksen toteuttaminen

Tammikuussa 2018 käynnistyneen ammatillisen koulutuksen reformin tarkoituksena on liittää ammatillinen koulutus ja työelämä entistä tiiviimmin yhteen. Reformin keskiössä on sekä opiskelijan että työelämän uudet ammatillisen koulutuksen tarpeet. Reformin myötä hävisivät raja-aidat nuorten ja aikuisten koulutuksen väliltä.

Jatkuva haku mahdollistaa opintojen aloittamisen ajasta riippumatta. Koulutuskeskus JEDUssa noin puolet opiskelijoista tulee yhteishaun kautta ja loput jatkuvan haun kautta. Henkilökohtainen HOKS-suunnitelma mahdollistaa hankitun osaamisen hyödyntämisen, jolloin riittää, että hankitaan puuttuva osaaminen. Osaamisen voi todentaa näytöillä työtehtävissä. Opintoaika on joustava, jolloin koulutusajat lyhenevät. Opiskelijan opintopolku on vahvaa yhteistyötä koulun, opiskelijan sekä työelämän kanssa. Kaikilla on siis yksi näyttöön perustuva ja osaamisen hankkimistavasta riippumaton tapa suorittaa tutkinto. Koulu ja työelämä elävät vahvassa keskinäisessä symbioosissa.

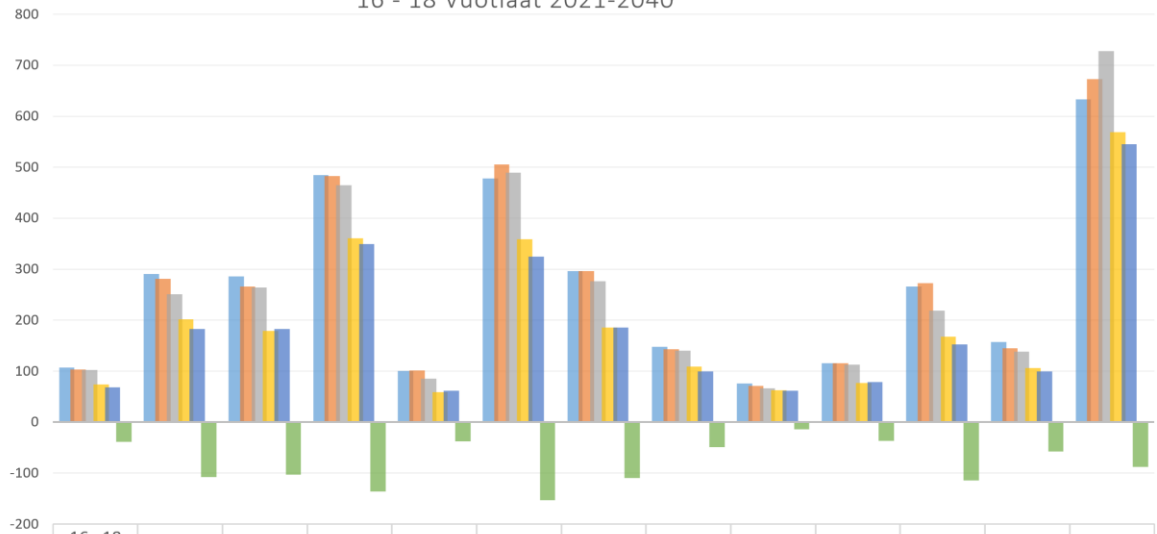
Opetuksen siirtyminen osittain työpaikoille on vapauttanut ja tulee vapauttamaan lisää kiinteistöresursseja. Tästä syystä kiinteistöjen käyttöasteet tulevat vuosi vuodelta pienenemään.

Väestönkehitys

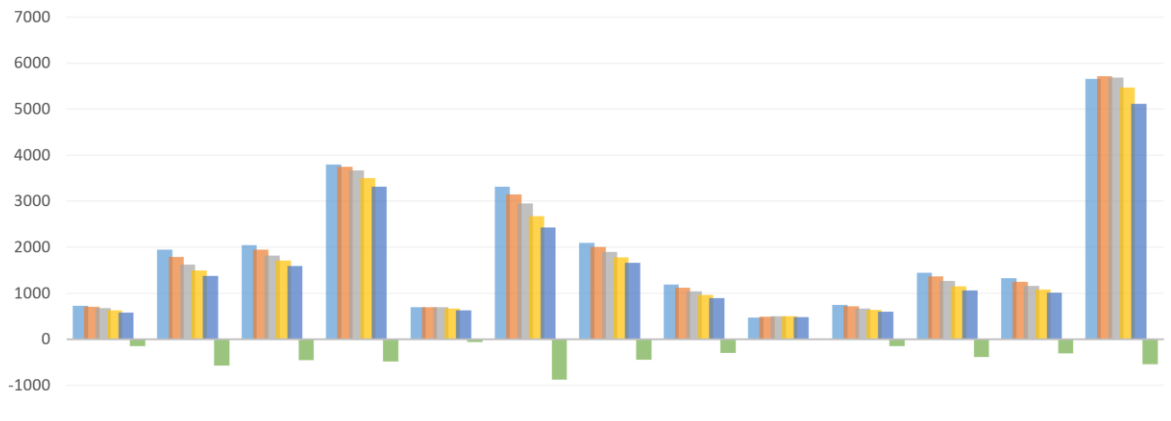
Väestönkehitys on tärkeä huomioida suunnitellessa tulevaisuuden kiinteistöjä. Kuntayhtymän toiminta-aluetta tarkasteltaessa huomataan, että Tilastokeskuksen ennusteiden mukaan väestö tulee vähenemään koko kuntayhtymän alueella. Kiinteistöjen kannalta on tärkeää tarkastella väestön muutosta pitkällä aikavälillä. Uuden rakennuksen tekninen käyttöikä on vähintään 50 vuotta ja poistoaika 25 vuotta. Tiloja ei siis kannata toteuttaa ilman, että niiden suunnittelussa sekä mitoituksessa huomioidaan alueemme väestönkehitys.

Alla kuvia alueemme väestönkehittämisestä aikavälillä 2020–2040. Tiedot ovat otettu Tilastokeskuksen ennusteista.

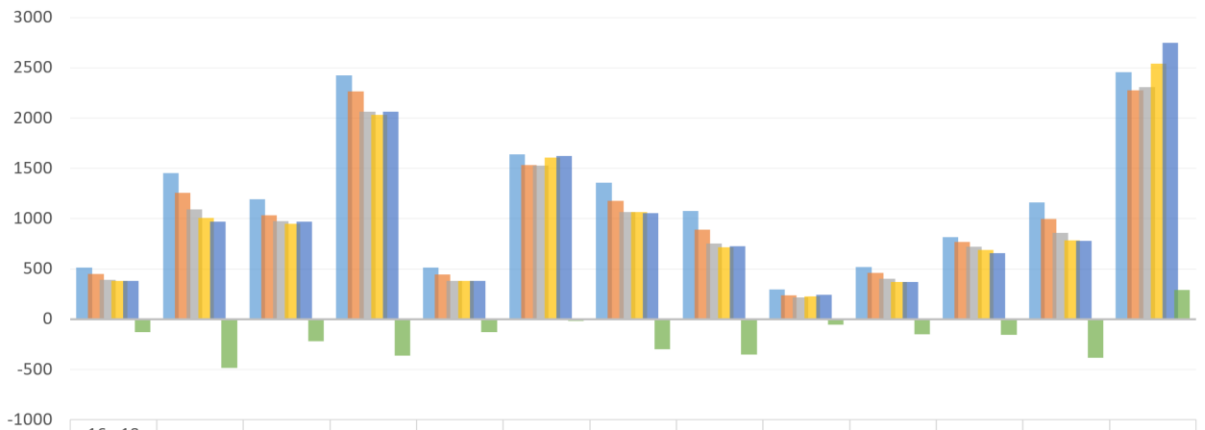
16 - 18 Vuotiaat 2021-2040



19 - 49 Vuotiaat 2021-2040

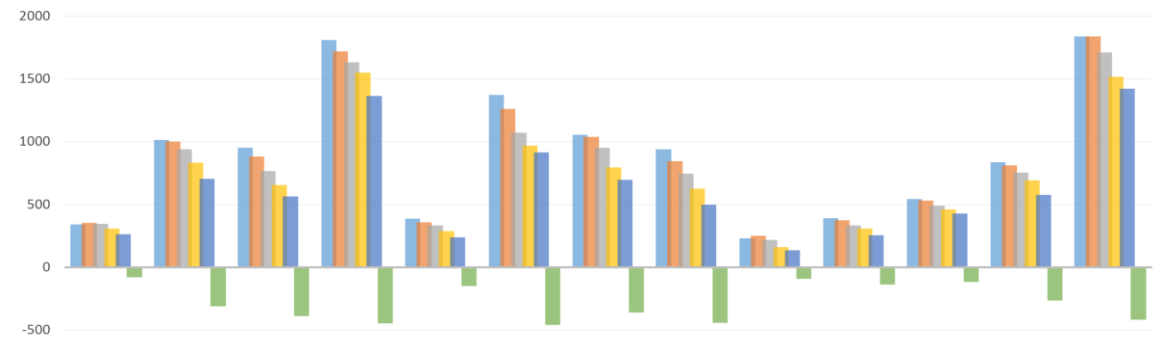


50 - 64 Vuotiaat 2021-2040



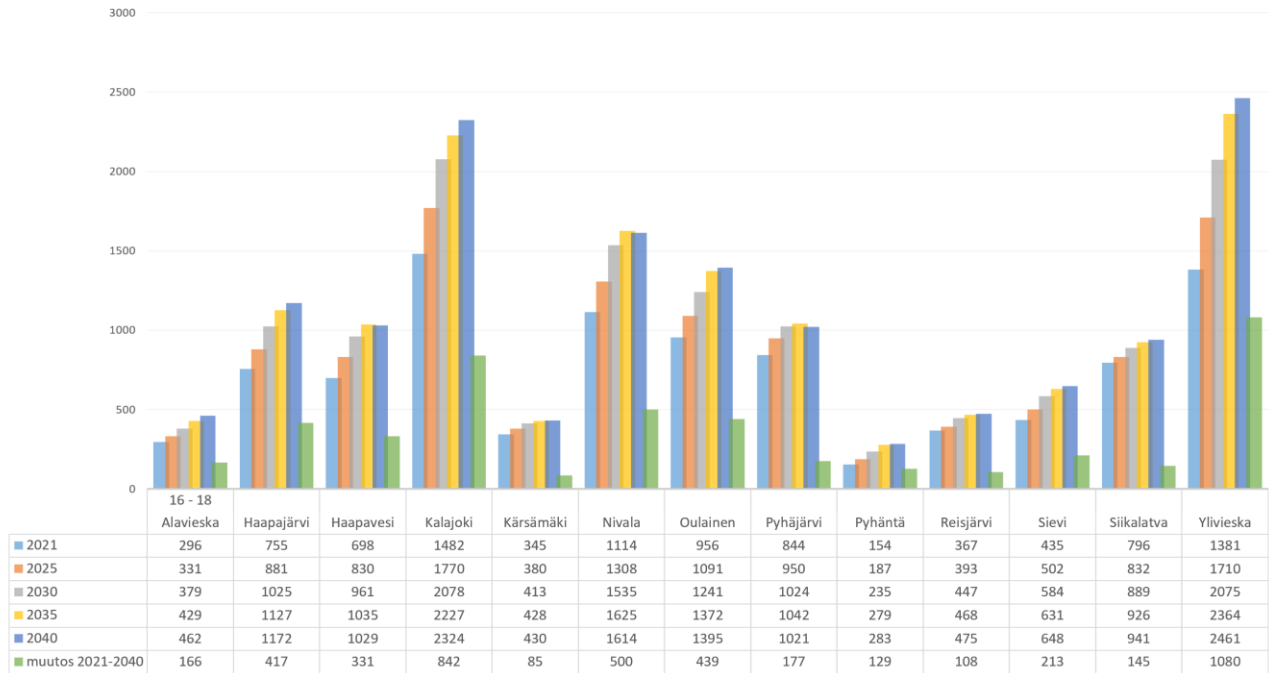
	16 - 18												
	Alavieska	Haapajärvi	Haapavesi	Kalajoki	Kärsämäki	Nivala	Oulainen	Pyhäjärvi	Pyhäntä	Reisjärvi	Sievi	Siikalatva	Ylivieska
2021	512	1454	1193	2426	513	1639	1355	1074	295	519	817	1162	2455
2025	448	1255	1036	2263	443	1533	1177	889	237	459	766	995	2278
2030	393	1092	974	2066	381	1526	1068	753	215	401	719	857	2307
2035	382	1007	949	2033	379	1609	1067	716	226	368	691	782	2542
2040	382	969	972	2062	383	1624	1054	724	242	371	659	778	2747
muutos 2021-2040	-130	-485	-221	-364	-130	-15	-301	-350	-53	-148	-158	-384	292

65 - 74 Vuotiaat 2021-2040



	16 - 18												
	Alavieska	Haapajärvi	Haapavesi	Kalajoki	Kärsämäki	Nivala	Oulainen	Pyhäjärvi	Pyhäntä	Reisjärvi	Sievi	Siikalatva	Ylivieska
2021	342	1014	950	1811	387	1372	1054	941	229	391	545	837	1839
2025	354	1002	883	1718	359	1262	1039	846	250	373	530	811	1837
2030	348	938	766	1630	333	1072	952	746	218	334	489	754	1711
2035	311	832	657	1550	287	968	794	625	162	308	462	692	1516
2040	265	703	564	1364	237	913	695	500	138	254	429	575	1422
muutos 2021-2040	-77	-311	-386	-447	-150	-459	-359	-441	-91	-137	-116	-262	-417

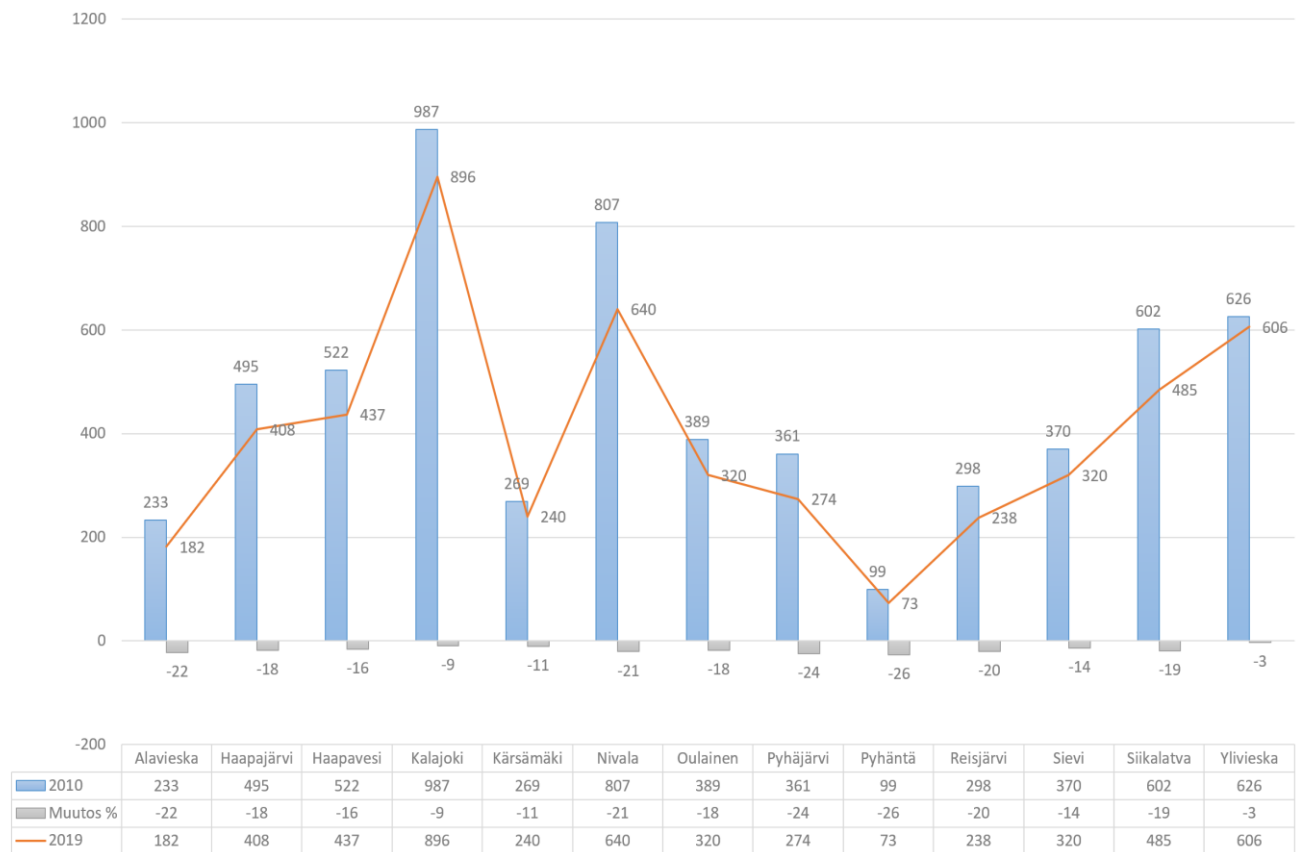
75 - Vuotiaat 2021-2040



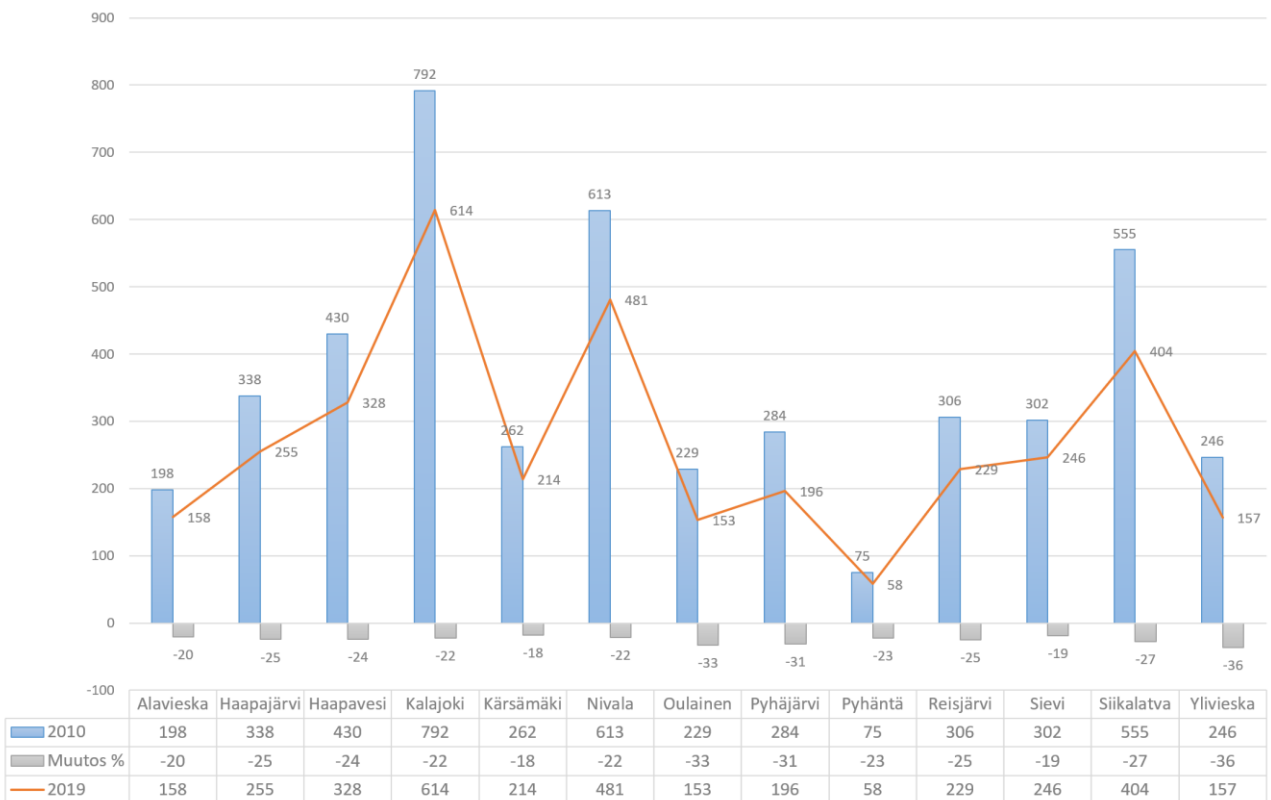
Väestökehityksen lisäksi tarkasteltiin alueellamme olevien työllisten määrää. Alla on kuvat työllisten 18-64 –vuotiaiden määrästä yhteensä vuosilta 2000–2019. Lisäksi selvitettiin työpaikkojen määrä toimialoittain vuosilta 2000–2019 ja sen mukainen muutos.

Työlliset, 18-64-vuotiaat
2000-2019

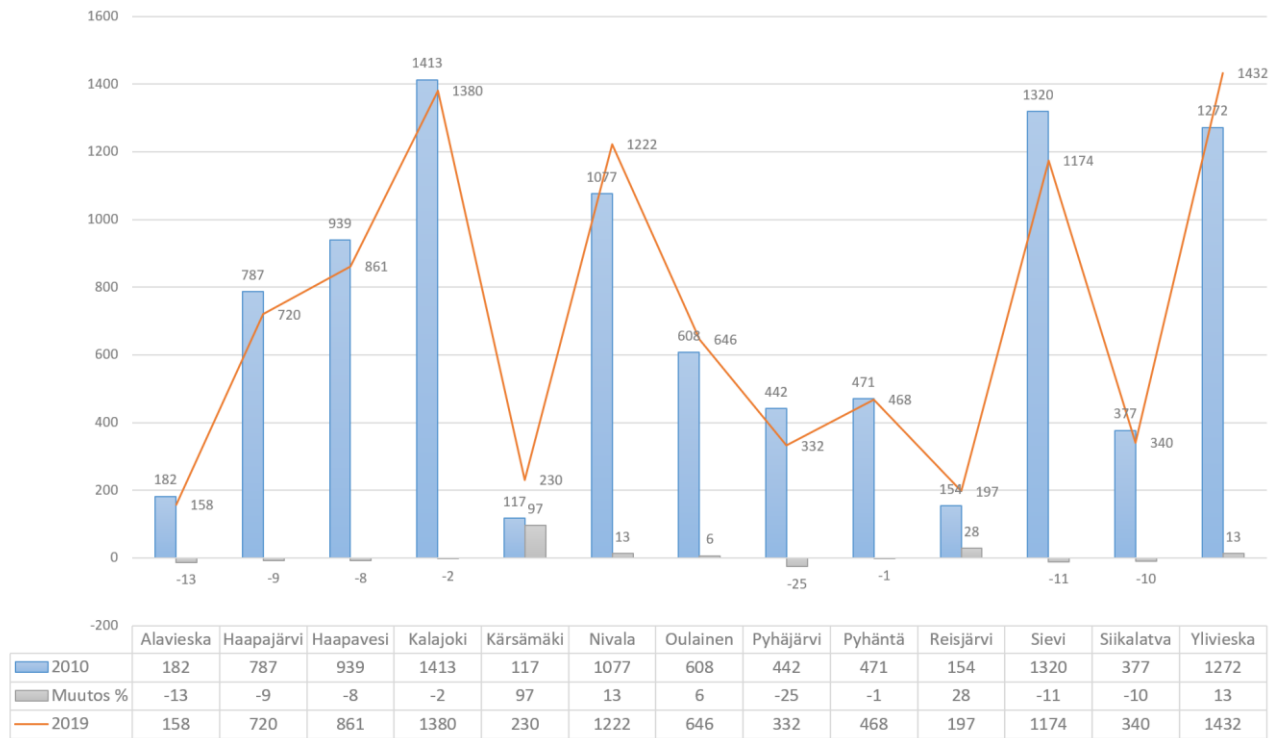
Yrittäjät



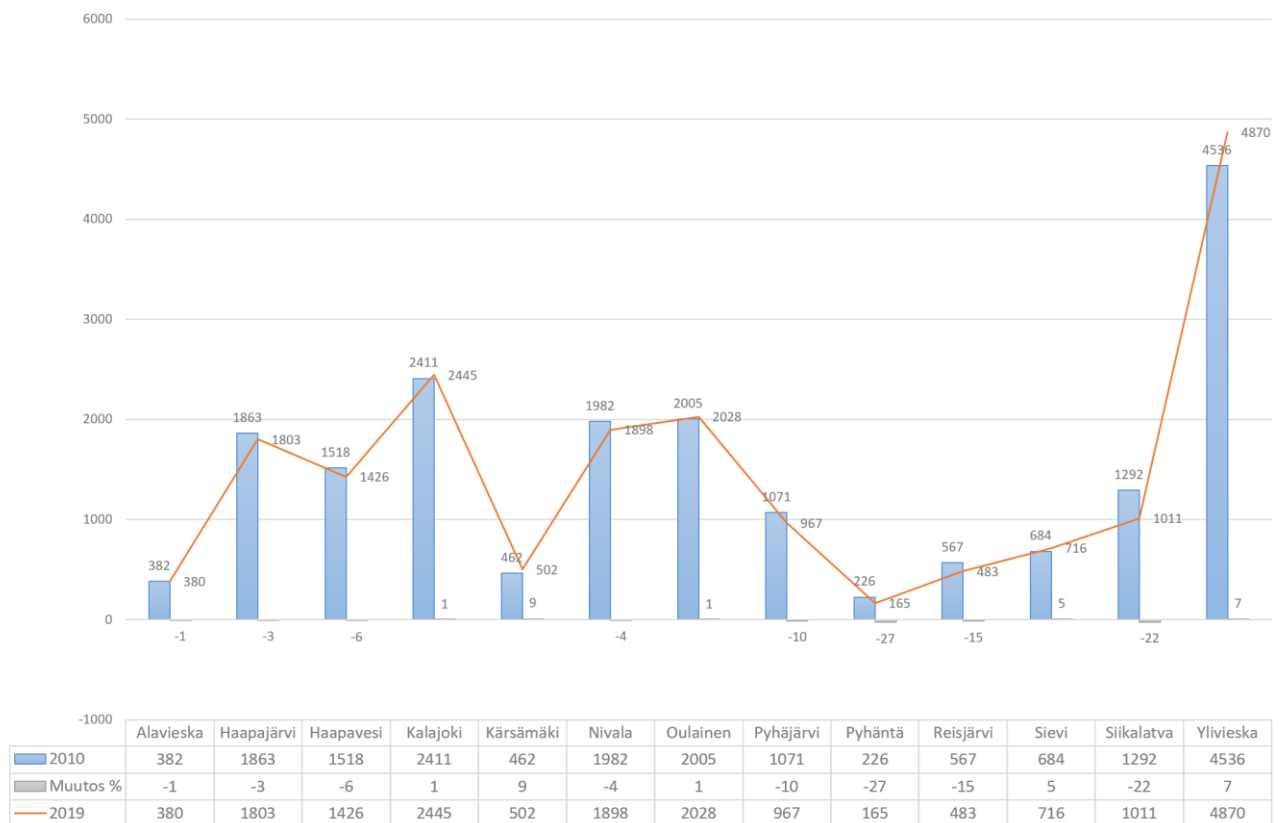
Alkutuotannon työpaikat



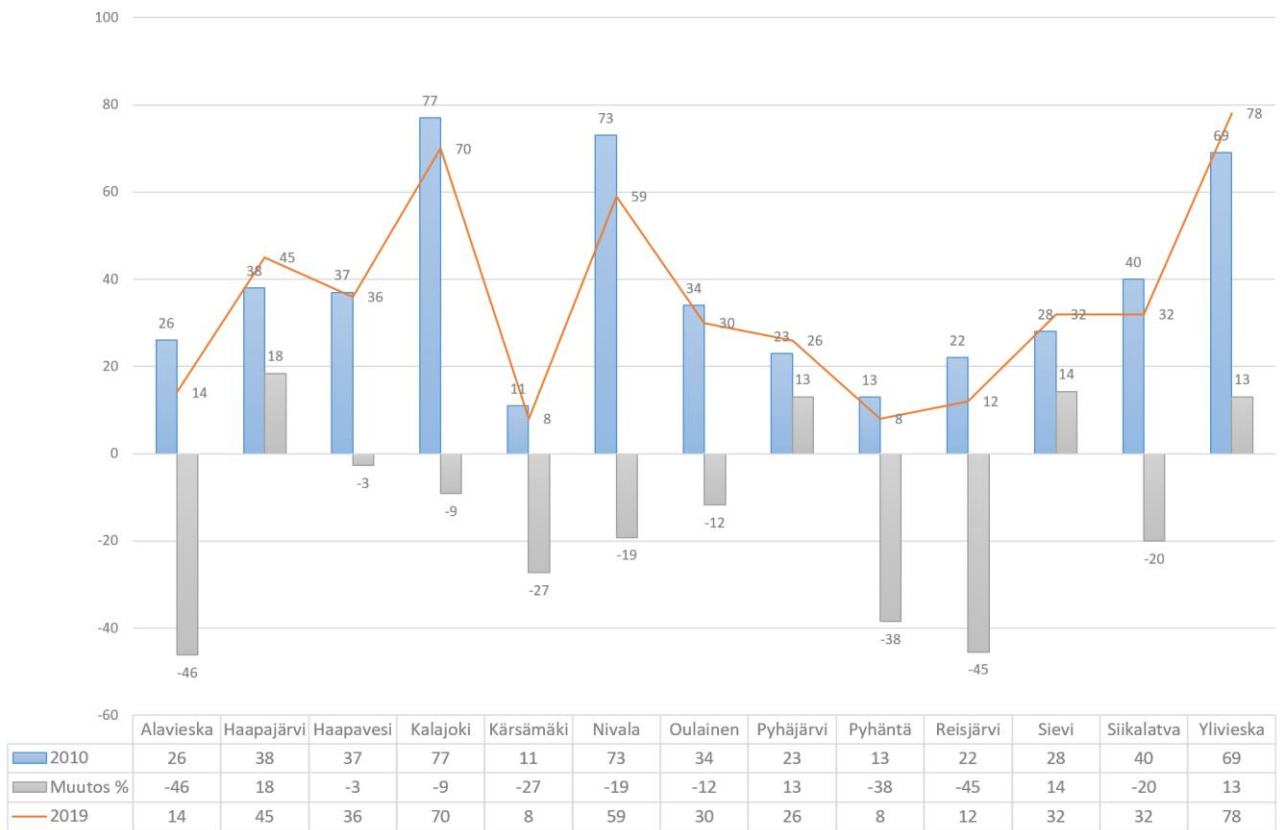
Jalostuksen työpaikat



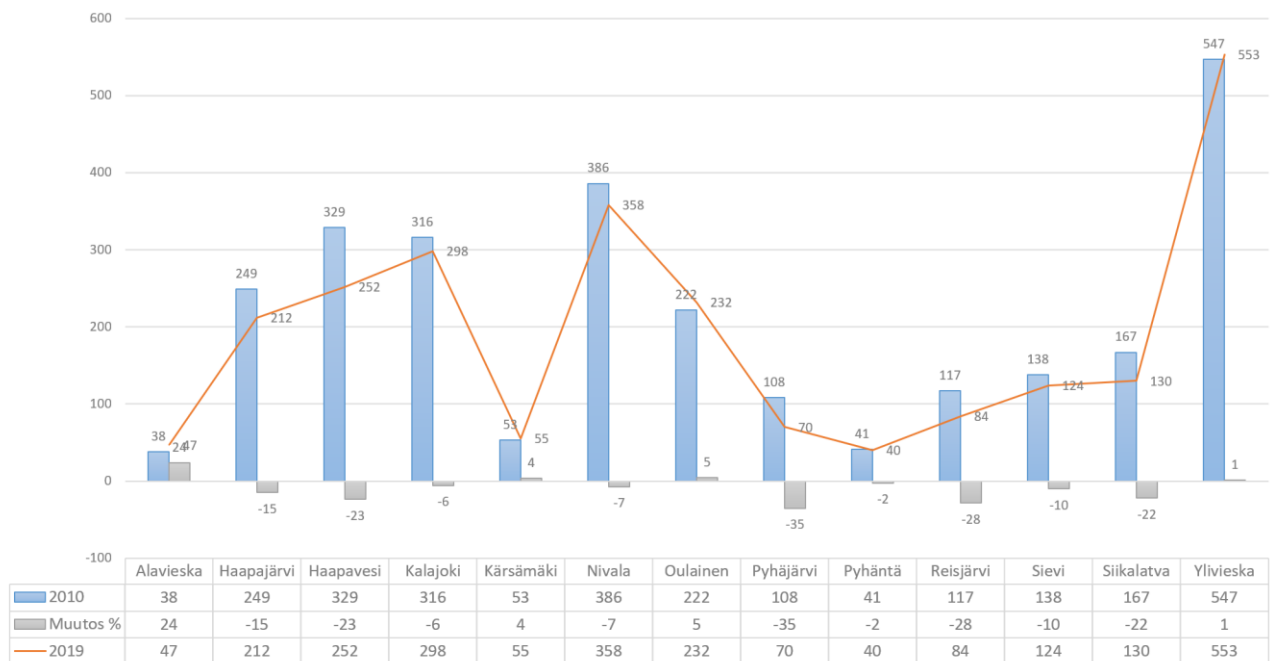
Palvelujen työpaikat



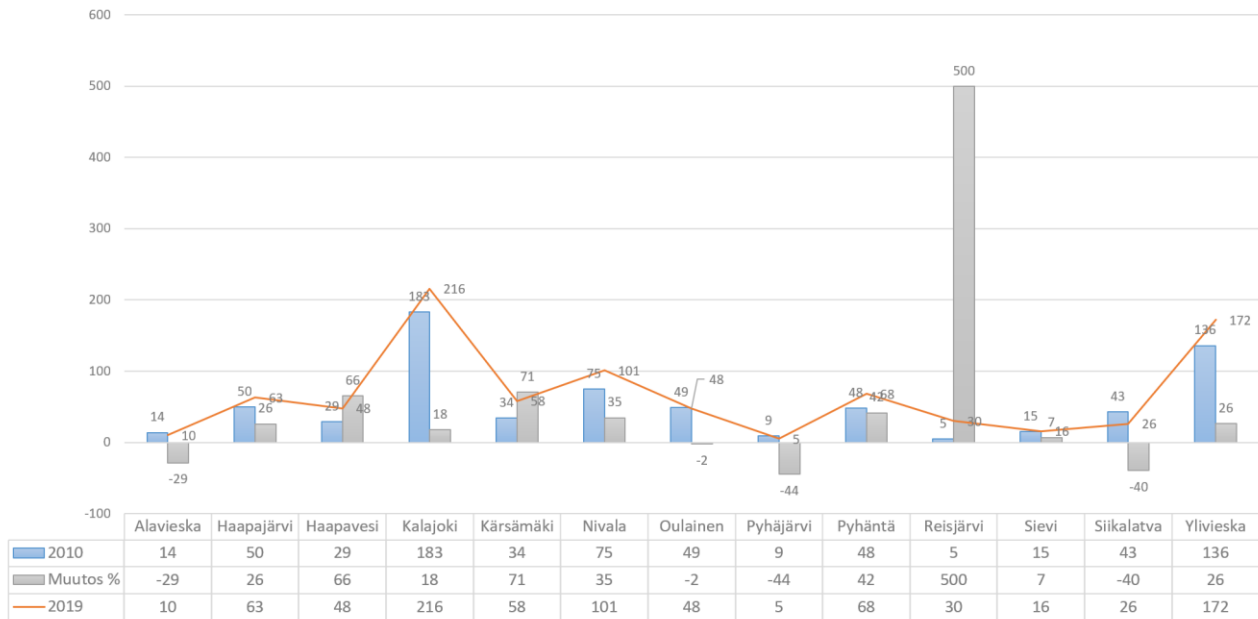
Toimialaltaan tuntemattomat työpaikat



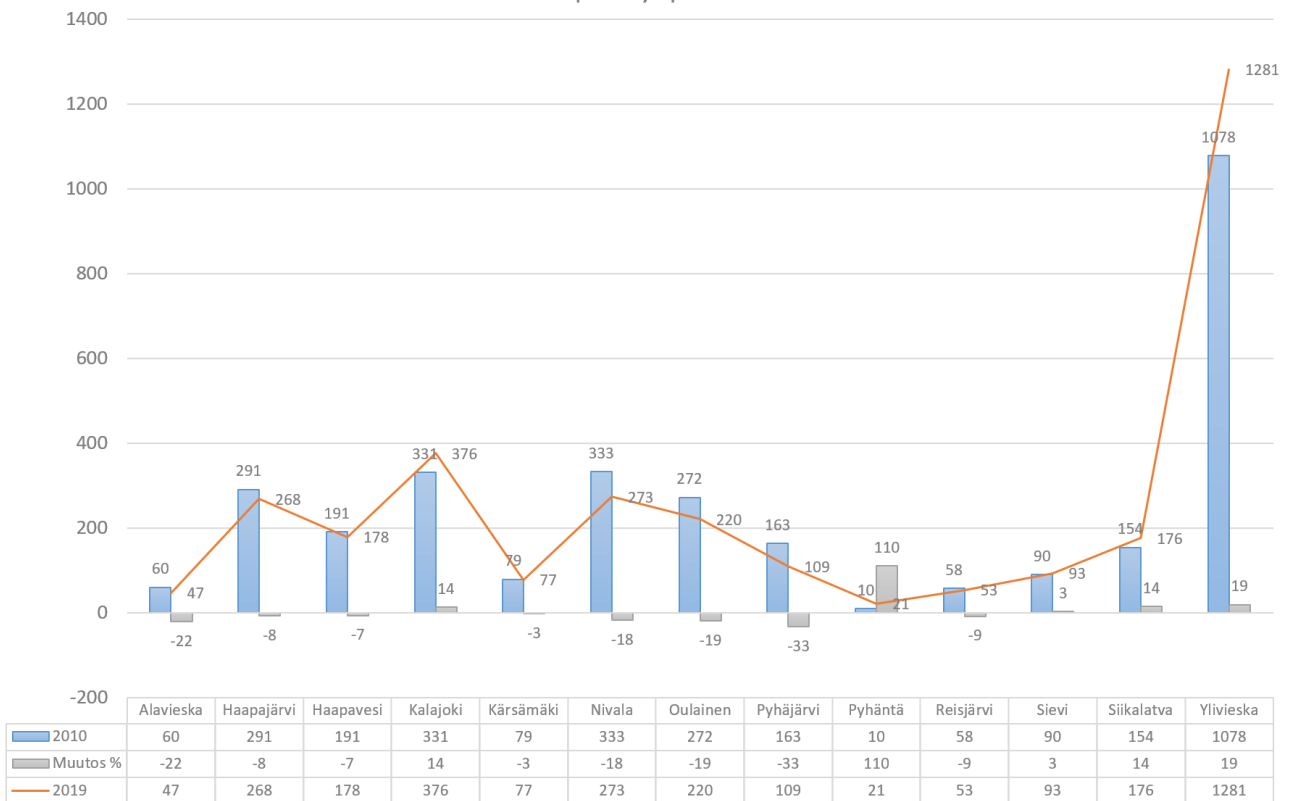
Koulutuksen työpaikat



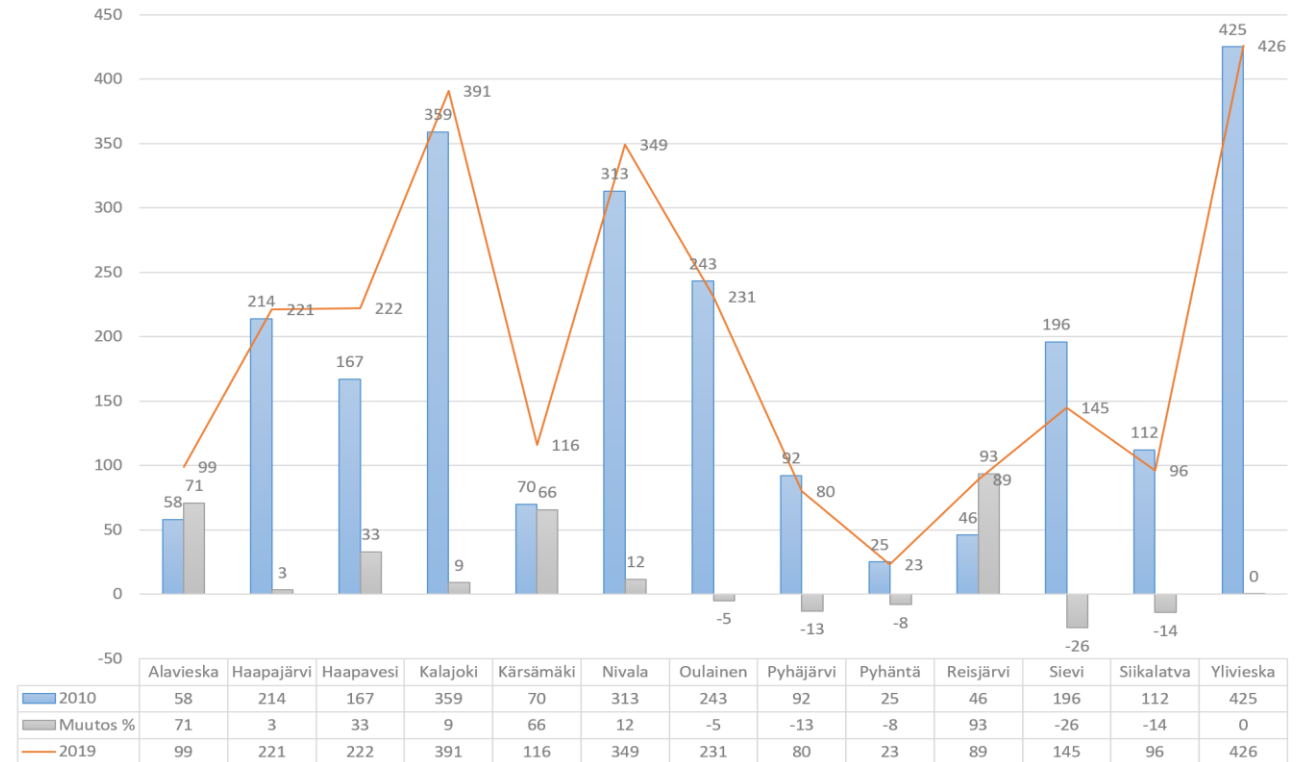
Majoitus- ja ravitsemistoiminnan työpaikat



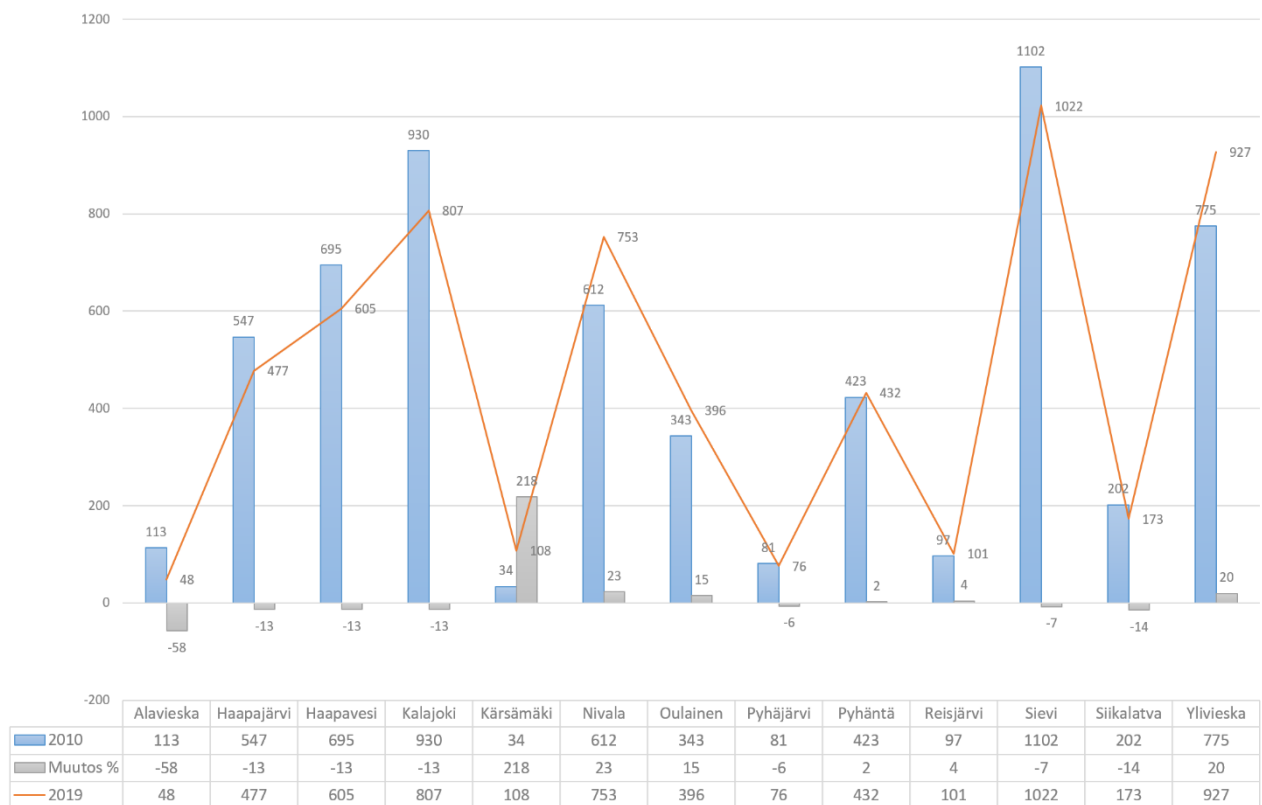
Kaupan työpaikat



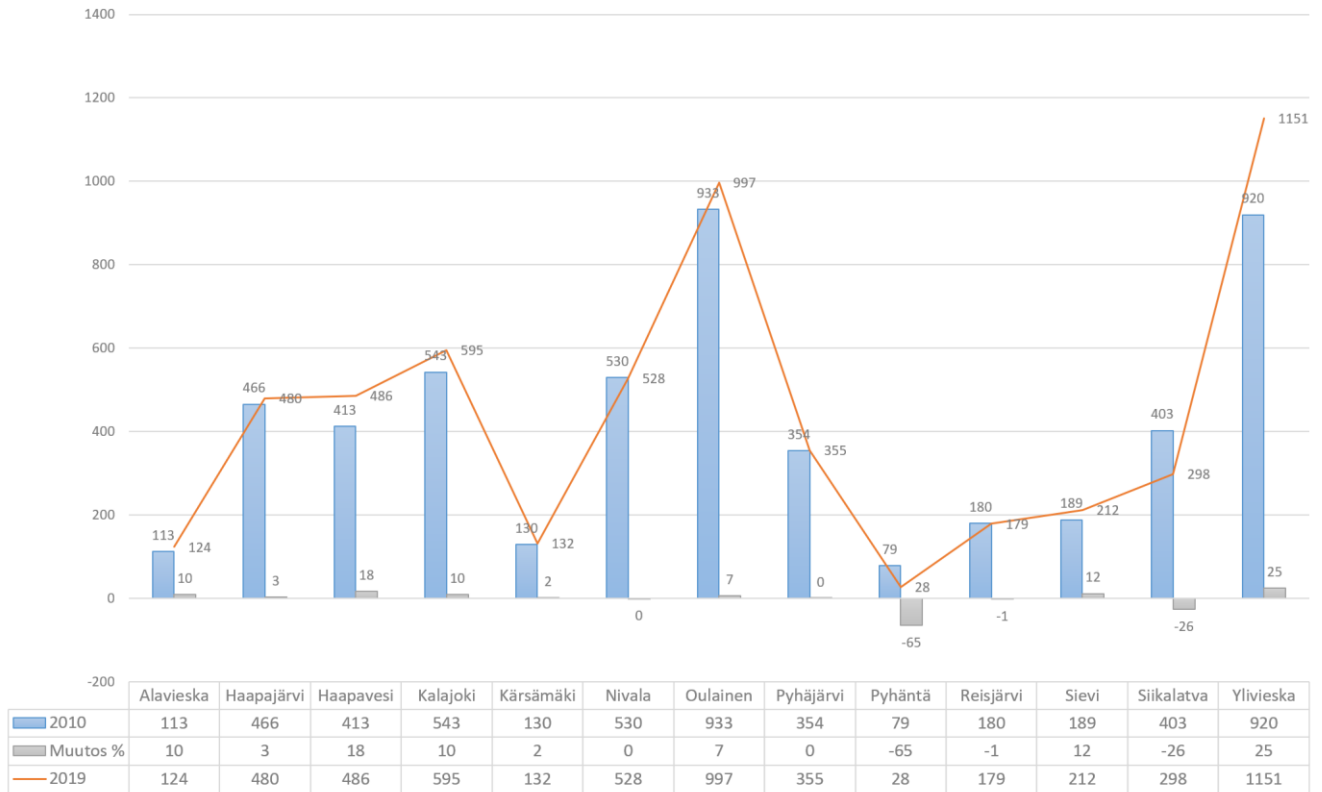
Rakentamisen työpaikat



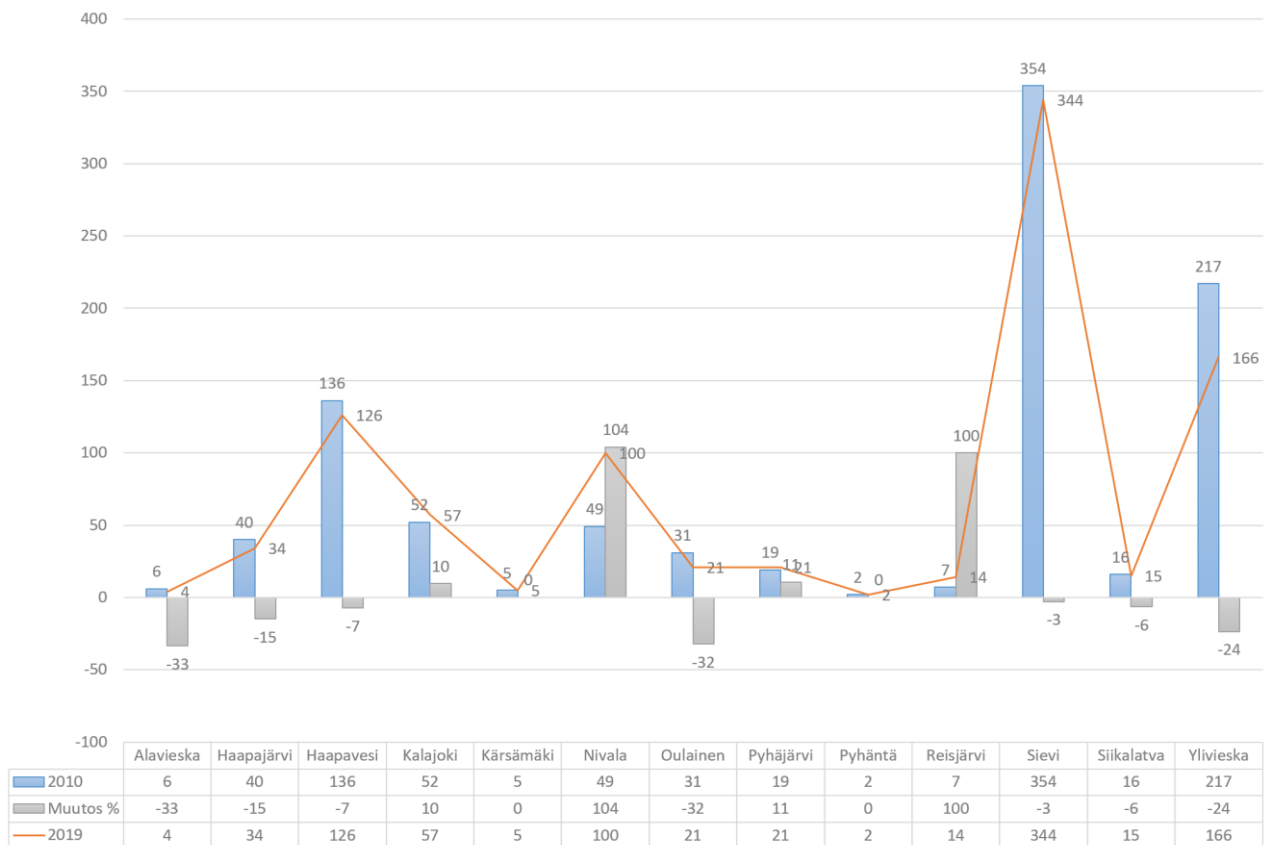
Teollisuuden työpaikat



Terveys- ja sosiaalipalvelujen työpaikat



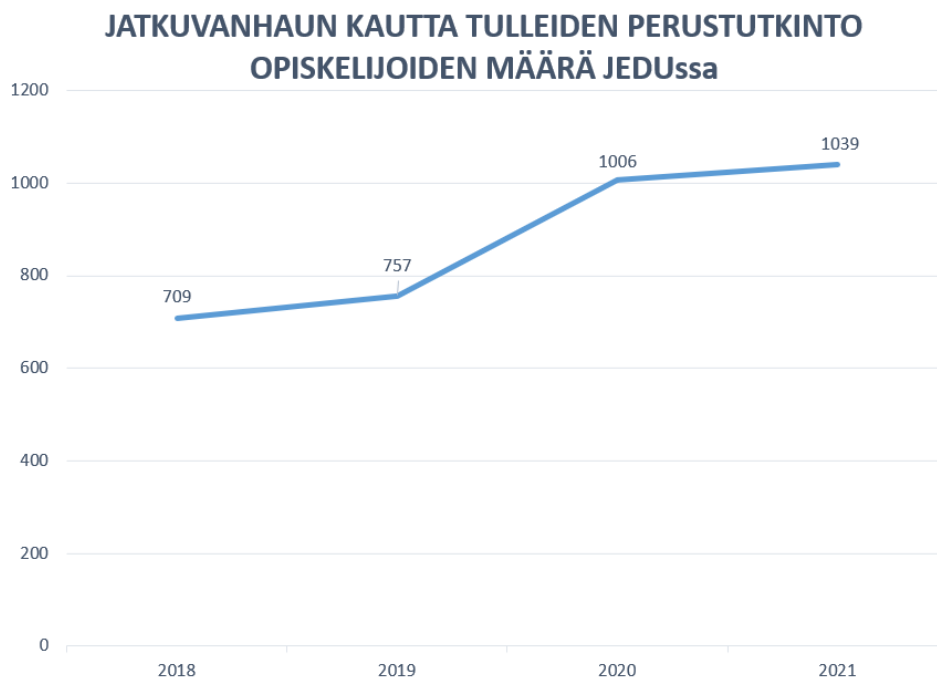
Informaatiosektorin työpaikat



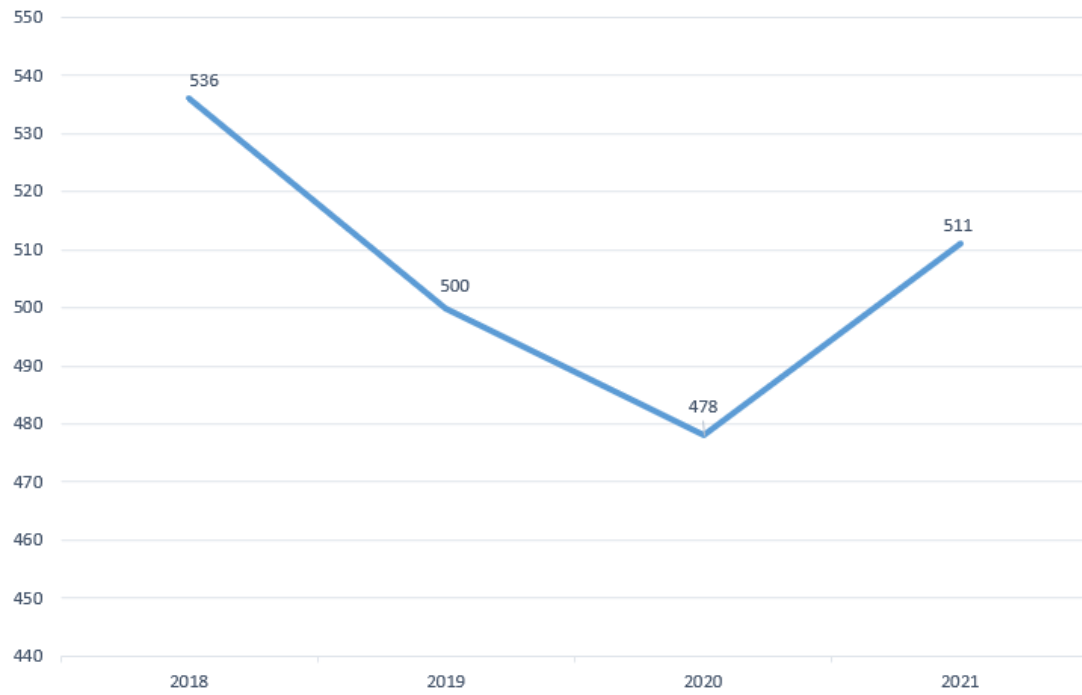
Opiskelijoiden rakenne

Opiskelijat hakeutuvat meille kahdella eri tavalla. Peruskoulusta hakeudutaan yhteishaun kautta ja aikuisopiskelijat hakeutuvat jatkuvan haun kautta. Yhteishaun kautta on aikaisemmin saapunut suurin osa opiskelijoistamme. Tämä on tarkoittanut sitä, että opiskelijat ovat olleet nuoria. He ovat opiskelleet koko tutkintoon tähtäävästi sekä suurin osa heistä on kulkenut yhteiskuljetuksilla päiväopetukseen. Nykyään opiskelijoista noin 2/3 tulee jatkuvan haun kautta. Tämä tarkoittaa sitä, että opiskelijoistamme suurin osa on aikuisopiskelijoita. He suorittavat joko koko tutkinnon tai osan tutkinnosta. He eivät ole niin sidottuja päiväopetukseen tai yhteiskuljetuksiin kuin nuoret peruskoulusta yhteishaun kautta tulevat opiskelijat.

Tällä muutoksella on erittäin suuri merkitys siihen, kuinka paljon kiinteistöjä JEDUssa tulevaisuudessa tarvitaan. Kun opetuksen järjestäminen ei ole sidottuna yleisiin kuljetusaikoihin, voidaan opetusta järjestää tarpeen mukaan myös iltaisin, viikonloppuisin tai nuoriso-opetuksen vapaajaksoina. Tämä opiskelijarakenteen muutos mahdollistaa paljon pienemmät opetuksen tilat kuin se rakenne, johon nykyiset kiinteistöt on suunniteltu. Opetuksen aikataulut ovat avainasemassa siinä, että tiloja käytetään tehokkaasti ja niitä on riittävästi. Alla on esitetty opiskelijoiden rakenne vuosilta 2018–2021. Luvuista voidaan huomata, että jatkuvan haun kautta tulee suurin osa opiskelijoista. Tämän hakumuodon suosio on ollut kuluneina vuosina kasvava. Tämän hakumuodon suosio kasvaa myös tulevaisuudessa entisestään.



YHTEISHAUN KAUTTA TULLEIDEN PERUSTUTKINTO OPISKELIJOIDEN MÄÄRÄ JEDUssa



STRATEGINEN TOIMINTA JA TAVOITE

Päälinjaukset

1. Opetusta palvelemattomista kiinteistöistä luovutaan.
2. Opetus keskitetään pääsääntöisesti paikkakunnittain yhteen kuntayhtymäomisteiseen koulukampukseen.
3. Uudisrakennettavien yhteiskampusten omistajuus perustuu kiinteistöosakeyhtiöön, jossa omistajuus jakautuu käytettävien neliöiden suhteessa.
4. Kuntayhtymä ei rakenna itselleen asuntoloita, liikuntahalleja tai liikuntasaleja. Paikkakunnittain tarkastellaan yhteistyön mahdollisuutta tapauskohtaisesti.
5. Kiinteistöjen myyntihinta perustuu markkinaehtoiseen hintaan. Hinta määritetään kuntotutkimusten, rakennuksen koon, sijainnin sekä tehtyjen peruskorjausten perusteella. Lopputulosta haetaan yhteisillä neuvotteluilla. Menojäännös ei ole myyntihinta.
6. Kannattamattomat vuokrasopimukset irtisanotaan ja haetaan näihin tiloihin muuten ydintoimintaa tukevaa käyttöä tai uutta kannattavampaa vuokrasopimusta. Tarvittaessa kiinteistöt voidaan laittaa myös tyhjilleen.
7. Investointien laajuudesta päätettäessä otetaan huomioon toimipistepaikkakuntien hakijamäärät, työpaikat ja tuleva työvoiman tarve sekä koulutettavan ikäluokan koko ja arvioitu väestönkehitys.
8. Koulutuksen saavutettavuus otetaan huomioon kiinteistöinvestoinneissa.

Kiinteistötoiminnan tavoitteelliset perusteet

Tulevaisuuden tilat tulee olla muuntautumiskykyiset, opetustoimintaa tukevat, turvalliset ja terveelliset. Lisäksi tilojen tulee olla viihtyisät ja motivoivat. Niiden tulee palvella paikkakunnan opetustoimintaa, mutta samalla niiden pitää mahdollistaa myös paikkakuntarajojen yli tapahtuva opetus. Tulevaisuuden tiloissa huomioidaan ja mahdollistetaan myös ilta-, viikonloppu- ja kesäaikainen opetus entistäkin paremmin. Uudisrakennuksen pinta-ala on korkeintaan puolet purettavasta kiinteistöstä.

Tiloista tavoitellaan monikäyttöisiä. Monikäyttöisyyteen panostetaan, kun saneerataan vanhaa tai rakennetaan uutta. Monikäyttöisille tiloille saamme paremman käyttöasteen ja ne ovat käyttäjäystävällisempiä. Suunnittelussa pyritään käyttäjälähtöiseen ajatteluun eli henkilöstöä kuullaan.

Kiinteistöissä tulee olla turvallista liikkua niin sisällä kuin ulkonakin. Piha-alueilla asiattomien liikkumista pitää saada rajoitettua ja valvottua virka-ajan ulkopuolella. Rakennusten sisällä opetuskaluston ja tilojen tulee pysyä niille asetettujen laatutavoitteiden mukaisessa kunnossa. Ilkivaltaa ja varastelua hillitään kulkemisen rajoittamisella ja kiinteistövalvonnalla. Käyttäjien valistamiseen panostetaan ohjeistuksin ja asennemuutosta tukevin keskustelutilaisuuksin.

Yleisesti tiloissamme kulkevien henkilöiden identiteetti tulee saada varmistettua ja todennettua asianmukaisin keinoin. Erilaisten valvontajärjestelmien lisäksi avainten hallintaan ja luovutukseen sekä avainjärjestelmän toimivuuteen tulee kiinnittää huomiota. Vanhentuneet toimintatavat on syytä ajanmukaistaa toimivammiksi. Poislähteneiden käyttäjien avaimet tulee saada takaisin tai avainten toiminta pitää muutoin kyetä lakkauttamaan.

Kiinteistömassan pienentäminen kohdistetaan rakennuksiin, jotka eivät tue ydintoimintaa. Ensisijaisesti muutoksen kohteena ovat opetuskiinteistöt sekä JEDU:ltä ulkopuolisille vuokratut kiinteistöt. Näiden jälkeen tarkastellaan mahdolliset varastot ja muun luokittelun kiinteistöt paikkakunnittain. Kokonaistaloudellisesti kannattavinta on kohdistaa tilamuutokset niihin kiinteistöihin, joiden ylläpito on kaikkein kalleinta.

Suurten peruskorjausten yhteydessä verrataan korjauskustannusten suhdetta kokonaan uuteen kiinteistöön. Remontoimalla emme saa pinta-aloja pienemmäksi. Vanhojen ja suurten kiinteistöjen korjaamisen kustannukset voivat nousta lähes yhtä suureksi kuin uuden modernin opetuskiinteistön rakentamisen aiheuttaman kustannukset. Tässä vertailussa tulee myös huomioida se, että uusi rakennus on huomattavasti edullisempi ylläpitää elinkaarensa aikana kuin vanha olemassa oleva rakennus. Hankintahintaa ei saa yksistään verrata remontin ja uuden rakentamisen välillä. Tarkastelussa tulee käsitellä koko kiinteistön elinkaarikustannuksia.

Muutoksen ja tiivistämisen kohteena olevien opetuskiinteistöjen tilalle voidaan tarpeellisessa määrin vuokrata joustavasti korvaavia tiloja omistajiltamme tai paikallisilta yrityksiltä. Näin parannamme tilojen käyttöasteita ja kustannukset ovat ennakoitavissa. Näin opetukselle saadaan turvattua tarvittaessa lisää opetustilaa ydintoimintamme suorittamiseksi.

Kiinteistöjä myydessä tulee noudattaa markkinaperusteista hintaa. Hinta määritetään tontille, liittymille sekä rakennukselle erikseen siten, että se noudattaa paikkakuntakohtaista yleistä hintatasoa. Myynnissä noudatetaan tarkemmin strategista linjausta numero viisi.

Asunnoissa sekä huoneistoissa vuokran suuruus perustuu markkinahintaan. Hinnat tarkistetaan vähintään samansuuruisiksi kuin paikkakunnan vuokra-asuntojen yleinen hintataso on. Tilavuokrassa noudatetaan tarkemmin strategista linjausta numero kuusi.

Periaatteena on se, ettemme vääristä markkinoita vuokraus- tai myyntihinnoilla.

Virkistyskäytössä olevien kiinteistöjen käyttöä opetuksellisessa toiminnassa tulee kehittää. Lisäksi tulee parantaa henkilöstön mahdollisuutta käyttää virkistystiloja. Näin saamme virkistyskäytössä olevia tiloja opetusta paremmin palvelevaksi. Lisäksi panostamme henkilöstön hyvinvointiin. Kiinteistöjä on järkevämpää ylläpitää, kun niiden käyttöasteet ovat korkeat.

Asuntoloiden ja liikuntahallien omistaminen ei ole kuntayhtymälle välttämätöntä. Näiden rakennusten yhteiskäytön mahdollisuutta yhdessä omistajiemme kanssa tulee selvittää paikkakunnittain. On kartoitettava samalla, millaisia muita vaihtoehtoja opiskelijoiden majoittumiselle voisi olla tai miten liikunnan opetus muuten saataisiin järjestettyä. Asuntoloita

tarjotaan ensisijaisesti alaikäisille opiskelijoille sekä opiskelijoille, joiden kotimatka on poikkeuksellisen pitkä. Toissijaisesti asuntoloita tarjotaan täysi-ikäisille opiskelijoille. Asuntoloissa ja liikuntatiloissa noudatetaan tarkemmin strategista linjausta numero neljä.

Kiinteistökantamme ollessa pinta-alaltaan suuri ja rakennusiältään vanhaa tulee huomiota kiinnittää energiataloudellisuuteen. Energian säästämisen kannalta tulee tavoitella jatkuvaa suhteellista säästöä huomioiden kulloinkin olemassa oleva rakennuskanta ja laitteisto. Vaikka energiamme on hyvin ekologista ja keskimäärin edullista, on käyttäjillä suuri vaikutus kokonaisenergian kulutukseen. Rakennusautomaatiikan ajantasaistamisella ja toimivuudella on kaikkein suurin yksittäinen vaikutus kokonaisuuteen. Erilaisin automaattikajärjestelmin on mahdollisuus saavuttaa huomattavia säästöjä ja parantaa kiinteistöjen käyttömukavuutta. Energiatehokkuuteen panostetaan myös saneerauksissa tai uudisrakentamisessa. Kiinnitetään huomiota lisäparannusten takaisinmaksu-aikaan, huollettavuuteen ja yleisiin käyttöominaisuuksiin. Tarkastellaan myös uusiutuvan energian käyttömahdollisuuksia kiinteistöjen ylläpidossa.

Kiinteistöissämme on historiasta johtuen erilaisia kiinteistöjen menojäännösten poistomenettelyjä. Menojäännöksen yhdenmukaistamisella saavutetaan parempaa varautumista tulevaisuudessa eteen tuleviin investointeihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää niihin kiinteistöihin, joissa tulemme jatkossa järjestämään opetusta, koska lähes jokaisessa kiinteistössä on lähivuosina edessä vähintään keskisuuria saneerauksia. Kirjanpitolaki edellyttää, että ennen kuin uutta saneerausta aloitetaan, on edellinen saneeraus saatu poistettua taseesta. Menojäännöksen aiheuttamaa taloudellista kuormaa tulee arvioida myös opetuksen ulkopuolelle jäävien kiinteistöjen osalta. Tulevaisuudessa remonteissa ja uudisrakentamisessa tulee noudattaa yhdenmukaisia hankintamenojen poistoajkoja. Yhdenmukaistetaan hankintamenoihin liittyvää toimintatapaa sekä jäljellä oleviin menojäännöksiin tehdään tarvittavat muutokset. Remontit ja saneeraukset kirjataan 12,5 vuoden poistoajalle sekä uudisrakennus 25 vuoden poistoajalle yhtymähallituksen hyväksymän poistosuunnitelman mukaan. Näillä poistoajoilla takaamme tulevaisuuteen realistisen menojäännöstaakan.

Kiinteistöihin kohdistuvien hankintojen on oltava tehokkaita ja taloudellisia. Kiinteistömassamme ollessa suuri käytetään hankinnoissa mahdollisuuksien mukaan keskitettyä menetelmää, jolla saadaan yhdenmukaistettua toimintaa sekä helpotettua hankintojen organisointia. Hankintamäärien kasvaessa saadaan varmistettua hankintojen edullisuus sekä palveluidentuottajien mielenkiinto. Kilpailutamme sähköisellä Cloudia-järjestelmällä. Hankinnat kilpailutetaan hankintaohjeen ja hankintalain mukaisesti.

Kiinteistöhoitajien työnkuvat on yhtenäistetty, mutta paikkakuntien rakennuskanta ja toimintakulttuuri tuovat työnkuviin eroavaisuuksia. Kiinteistönhoidossa haetaan laadullista tasapainoa toimintaa yhdenmukaistamisella sekä sähköisillä huolto-ohjelmilla. Kuntayhtymässä on käytössä SmartView-järjestelmä kiinteistöjen huoltokirjana. IoT-antureita on apuna sisäilman laadun seurannassa. Paikkakuntarajojen yli tapahtuva työskentely luo yhtenäisyyttä ja tehostaa resurssien käyttöä.

Kiinteistöjen uudisrakentamisessa tavoitellaan sitä, että olemassa olevat kiinteistöt pystyvät olemaan opetuksen käytössä niin pitkään, että siirtyminen uusiin rakennuksiin kyetään tekemään. Tämä tarkoittaa suunnittelussa sitä, että mahdollisten uudisrakentamishankkeiden sijainnit tulee olla sellaiset, ettei olemassa olevia rakennuksia tarvitse purkaa tieltä pois. Olemassa olevat rakennukset pitää saada pidettyä toimintakunnossa sinne saakka, että uudisrakennus on valmistunut. Lisäksi kiinteistöjä myydessä tulee varmistua, että kiinteistössä mahdollisesti tapahtuva opetus saadaan järjestymään mahdolliseen muutokseen saakka. Opetuksen siirtymisen jälkeen noudatetaan tapauskohtaisesti laadittuja aikatauluja, jotka on esitetty paikkakuntakohtaisen listauksen alla.

TOIMINTASUUNNITELMA

Kiinteistöjä tarkastellaan kahdeksan vuoden jaksossa, joka jakaantuu kahteen neljän vuoden periodiin. Koko tarkasteltavalle jaksolle laaditaan vuosikohtainen taloudellinen toimintasuunnitelma, jota tarkennetaan vuosittain tuleville vuosille talousarvioiden yhteydessä. Kiinteistöstrategian toteutumista pystytään tarvittaessa raportoimaan tiheälläkin syklillä yhtymähallitukselle tai yhtymävaltuustolle. Kiinteistöstrategian toteutuminen on laadukkaan opetuksen kannalta merkityksellistä. Tällä tavoin toimiessa pystytään seuraamaan strategian tavoitteiden toteutumista. Ennen kaikkea pystytään reagoimaan muutoksiin, jos havaitaan haasteita strategian toteuttamisessa esimerkiksi olosuhteiden tai toiminnan muuttumisen vuoksi.

Kiinteistöt on luokiteltu kolmeen eri luokkaan. Nämä on ydintehtävää palvelevat kiinteistöt, jotka säilytetään, selvitettävät tai kehitettävät kiinteistöt sekä luovuttavat kiinteistöt. Vaikka kiinteistö olisikin luokiteltu säilytettäviin kiinteistöihin, ei se kuitenkaan tarkoita sitä, ettei siihen kohdistuisi uudistamisen tarvetta. Tarkempi toiminta- ja toteutussuunnitelma on luokittelun lisäksi laadittu paikkakunnittain. Ensin on järjestetty paikkakunnat yksittäin ja lopuksi on kuntayhtymätasoinen toimenpidekoonti.

Luokittelun perusteena on hyöty ydintoiminnalle, strategisten tavoitteiden täyttyminen, kuntoselvitysten tulokset, reformin tuoman uudistuksen vaikutukset sekä väestönmäärän kehittyminen kuntayhtymän alueella. Luokittelussa on otettu huomioon kokonaiskuva. Luokittelu on tehty siten, että opetus pysyy olemassa olevilla paikkakunnilla.

Haapajärvi

Punaiset puretaan
Keltaiset yhdistetään
Siniset myydään

- 1 Ydintehtävää palveleva, säilytettävä kiinteistö
- 2 Selvitetty/kehitetty kiinteistö
- 3 Kiinteistö, josta luovutaan

Vihreä on uutta rakennusta

		rakennusvuosi	m2	1	2	3
HAAPAJÄRVI, lähtö						
Erkkiläntie						
Pääkoulu	A	1954	1995	2670	x	-
Asuntola	A1, A2	1996		188	x	-
Asuntola	B1, B2	1996		253	x	-
Kone- ja rakennusopetus	K	1971	2011	875	-	x
Metalliovetus	M	1983		726	-	x
Eläinlääkärin vastaanotto	E	2018		364	x	-
Maatilahalli	MAA	1973		672	-	x
Maatilavarasto	10	1990		540	-	x
Voimalaitosrakennus	12, 13	2013		19	-	x
Konehalli	11	2014		757	x	-
Viljakuivaamo		1973		77	x	-
Navetta	N	2004		1417	x	-
Rehusiilo		2004		202	x	-
Kotiranta						
Asunto		1949		100	-	x
Saunarakennus				140	-	x
				9000		

		rakennusvuosi	m2
HAAPAJÄRVI, tavoite			
Erkkiläntie			
Pääkoulu		1954	2670
Asuntola		1996	188
Asuntola		1996	253
Kone- ja rakennusopetus		1971	875
Metalliovetus		1983	726
Eläinlääkärin vastaanotto		2018	364
Maatilahalli		1973	672
Maatilavarasto		1990	540
Voimalaitosrakennus		2013	19
Konehalli		2014	757
Viljakuivaamo		1973	77
Navetta		2004	1417
Rehusiilo		2004	202
Kotiranta			
Asunto		1949	100
Saunarakennus			140
			9000

Haapajärvellä ei ole tiedossa olevaa tarvetta muuttaa kiinteistökantaa investoimalla tarkastelujakson aikana. Maatalousrakennusten kohdalla tarkastellaan eri hankkeiden mahdollistamia uudistamismahdollisuuksia ja tapauskohtaisesti tarkastellaan sopivuutta uudistaa oppimisympäristöjä jo tämän strategian tarkasteluaikana. Hankerahoituksella tehtävää oppimisympäristöjen uudistamista ei suljeta pois.

Varaudumme siihen kuitenkin, että opetuksen halli- ja varastotiloja kannattaa uudistaa ja näin hakea kustannustehokkuutta sekä parempaa toimivuutta. Lisäksi Pihtiputaan Kotirannan kiinteistöjen käyttöä opetuksessa ja virkistyskäytössä tulee edistää. Kotirannan kiinteistö sopisi esimerkiksi lyhytkoulutusten järjestämiseen, kokousten järjestämiseen, luonto- ja matkailualan opetuksen tukitiloiksi sekä metsäalan opetuksen tiloiksi. Näitä vaihtoehtoja tulee tarkastella ja hakea sitä kautta Kotirannan kiinteistöihin parempaa käyttöastetta ja tarkoituksenmukaisuutta.

Haapavesi

Punaiset puretaan
Keltaiset yhdistetään
Siniset myydään

- 1 Ydintehtävää palveleva, säilytettävä kiinteistö
- 2 Selvittettävä/kehitettävä kiinteistö
- 3 Kiinteistö, josta luovutetaan

Vihreä on uutta rakennusta

rakennusvuosi						m2	1	2	3
HAAPAVESI, lähtö									
Kytökyläntie									
Maneesi	V	1973				490	-	-	x
Sopula_asuntola	J	1986				1012	-	-	x
NORA_Pääkoulu	I Osa 1	1977				2730	-	-	x
	Osa 2	1999				563	-	-	x
Kytökyläntie									
Lämpölaite	U	1959				250	-	-	x
Varasto	S	1959				315	-	-	x
Hevostalli	R	1959				1665	-	-	x
Komposti / siilo	R1	2005				205	-	-	x
Varasto	Q	1984				203	-	-	x
Konehalli	P	1990				385	-	-	x
Kotarakenus		2000				46	x	-	-
Varalämpölaite	T	1975				82	-	-	x
Peltola_asuntola	K	1959				955	-	-	x
Varasto	M	1975				97	-	-	x
Puistola_asuntola	L	1977				414	-	-	x
Ruusula_soitokämpä	X	1900				84	-	-	x
Rustiinanhovi	N	1910				440	-	-	x
Onnela_asuntola	O	1984				256	-	-	x
Varasto	Ä	1989				119	x	-	-
Puutarhapuoti	Y	2008				338	x	-	-
Kasvihuone (muovi)	Z	1973				751	x	-	-
Kasvihuone (lasi)	Ä	1973				602	x	-	-
Savusauna		2017				14	-	x	-
Nukkuma-aitta		2016				15	-	x	-
Rantasauna		1951				32	-	x	-
Kivikkotie									
Rivitalo	H	1968				890	-	-	x
Autotallit	H1	1968				75			x
Teollisuustie									
Rakennusosasto	B Osa 1	1974	2013			410	-	x	-
Rakennusosasto	Osa 2	1974				636	-	x	-
Auto-osasto	Osa 3	1974				580	-	x	-
Varasto	C	1994				193	-	x	-
Teollisuustie									
Sähkötalo	G	1990				1498	x	-	-
Teollisuustie									
Pääkoulu	A Osa 1	1965	1995			5313	x	-	-
	Osa 2	1995				303	x	-	-
Metalli/puuosasto	Osa 3	2013				695	x	-	-
Valkoinentalo	D	1964				181	-	x	-
Asuntola	E	1966				1815	-	x	-
						24652			

rakennusvuosi			m2
HAAPAVESI, tavoite			
Kytökyläntie			
Kotarakenus	2000		46
Varasto	1989		119
Puutarhapuoti	2008		338
Kasvihuone muovi	1973		751
Kasvihuone lasi	1973		602
Savusauna	2017		14
Nukkuma-aitta	2016		15
Rantasauna	1951		32
Teollisuustie			
Varasto	1994		193
Sähkötalo	1990		1498
Asuntola	1966		1815
UUSI RAKENNUS	xxxx		3000
			8423

TEOLLISUUSTIE

Alue suunnitellaan kokonaisuutena seuraavalla sisällöllä:

- Päärakenus ja auto-osaston/rakennusosaston hallitila puretaan.
- Alueelle suunnitellaan uudet opetustilat hyödyntäen nykyinen sähköalan opetuskiinteistö. Uudisrakentamisen tarpeeksi arvioitu 3000 m², mutta se tarkentuu, kun saadaan tarkempi tieto ajankohdan mukaisesta opetuksen tarpeesta, opiskelijamäärästä sekä jäljelle jäävien kiinteistöjen silloisesta käyttöasteesta ja kunnosta. Arvio voi näillä perusteilla muuttua vielä suuntaan tai toiseen.
- NORAn alueelta siirtyy, kasvihuonetta ja puutarhamyymälää lukuun ottamatta, muu opetustoiminta näihin uudistettaviin opetustiloihin.

NORA

Puutarha-alan myymälä ja kasvihuoneet jäävät entiselle sijainnilleen. Muu opetus siirtyy strategian mukaisesti Teollisuustielle. Alueen tulevaisuuden suunnitelma aloitetaan seuraavalla sisällöllä:

- Opetusta tulevaisuudessa palvelemattomiin kiinteistöihin aloitetaan hakemaan uutta omistajaa, kun kiinteistöstrategia on hyväksytty. Näihin kiinteistöihin katsotaan kuuluvaksi kaikki muut rakennukset kasvihuoneita ja puutarhamyymälää lukuun ottamatta. Mahdollisessa myyntitilanteessa tulee kuitenkin varmistua siitä, että opetustoiminta ei saa jäädä tyhjän päälle eli opetuksen tarvitsemat tilat tulee olla tarjolla niin pitkäksi aikaa, kunnes Teollisuustielle siirtyminen on mahdollista. Jos kiinteistöille ei löydy tänä siirtymiskautena uutta omistajaa, pidetään kiinteistöjä yllä vuosi niiden tyhjäksi jäämisen jälkeen, jonka jälkeen niille laaditaan purkusuunnitelma. Purkaminen tehdään mahdollisimman nopeasti purkusuunnitelman valmistuttua kuitenkin viimeistään seuraavan talousarviovuoden aikana.
- Ruustinnanhoiviin haetaan ensisijaisesti uutta omistajaa koulutuksen yhteistyökumppaniksi tukemaan alueen tarpeita ja elinvoimaisuutta. Toissijaisena ratkaisuna Ruustinnanhoivi kytketään osaksi kiinteää kokoaja-oppimisympäristöä. Ruustinnanhoivia koskevia ratkaisuja tehtäessä kuullaan Haapaveden kaupunkia.

MUUT RAKENNUKSET, Kivikkotien rivitalo.

- Muissa kiinteistöissä noudatetaan kiinteistöstrategian päälinjauksia 1-6.

Kalajoki

Punaiset puretaan
Keltaiset yhdistetään
Siniset myydään

- 1 Ydintehtävää palveleva, säilytettävä kiinteistö
- 2 Selvitettävä/kehitettävä kiinteistö
- 3 Kiinteistö, josta luovutaan

Vihreä on uutta rakennusta

rakennusvuosi				m2	1	2	3	rakennusvuosi				m2
KALAJOKI												
Opintie								Opintie				
Päärakennus		A	1971	2713	x	-	-	UUSI PÄÄRAKENNUS		xxxx	1300	
Liikuntahalli		E	1985	1061	-	x	-	Liikuntahalli		1985	1061	
Puu-metalli-kuva		B	1977/2014	3102	x	-	-	Puu-metalli-kuva		1977/2014	3102	
Varasto		D	1997	380	-	x	-	Varasto		1997	380	
Rakennusosasto		C	2003	852	x	-	-	Rakennusosasto		2003	852	
Asuntola		F	1971	810	-	x	-	Asuntola		1971	810	
Varastokatos		G	2010	230	x	-	-	Varastokatos		2010	230	
Lankilantie								Aurinkolammentie				
Asuntola			1968	543	-	-	x	Raikas		2014	246	
Aurinkolammentie												7981
Raikas			2014	246	-	x	-					
9937												

-Kalajoelle rakennetaan uusi päärakennus. Hanke toteutetaan joko omana hankkeena tai yhteistyössä laajemman verkoston kesken niin sanottuna kampushankkeena.

- Puu-metalli-kuvalliset -rakennukseen tulee peruskorjaus. Peruskorjauksen yhteydessä uusitaan rakenteita sekä muutetaan toimintaa siten, että uuden pääkoulun rakentamisen yhteydessä ei tehdä liian suuria tiloja, vaan parannetaan olemassa olevien tilojen käyttöastetta ensin.

- Muissa kiinteistöissä noudatetaan kiinteistöstrategian päälinjauksia 1-6.

Nivala

Punaiset puretaan
Keltaiset yhdistetään
Siniset myydään

- 1 Ydintehtävää palveleva, säilytettävä kiinteistö
- 2 Selvitettävä/kehitettävä kiinteistö
- 3 Kiinteistö, josta luovutaan

Vihreä on uutta rakennusta

		rakennusvuosi	m2	1	2	3
Maliskyläntie						
Autokoulu	K	1985	498	-	-	x
Raksa-sähkö-kätkä	G	2014	3980	x	-	-
Raksa-LVI	D	1973	3014	x	-	-
Päävarasto	H	1971	568	x	-	-
Autokatos		2016	108	x	-	-
Kiinteistönhoito	J	1991	544	-	x	-
Päärakennus	A,B,C	1964	10904	x	-	-
MTS- vesileikkaushalli		2017	198	x	-	-
Opiskelijahuolto	I	2006	689	x	-	-
Liikuntahalli	F	1980	1555	-	x	-
Asuntola	A	1967	485	-	x	-
	B	1967	485	-	x	-
	C	1976	884	-	x	-
Kanttiini		1986	616	-	-	x
Hyttitie						
Logistiikkahalli		2020	1293	x	-	-
Kerttula						
KÄTÄ		1982	1794	-	-	x
			28108			

	rakennusvuosi	m2
Maarakennushalli	2008	493
Maliskyläntie		
Raksa-sähkö-kätkä	2014	3980
Raksa-LVI	1973	3014
Päävarasto	1971	568
Autokatos	2016	108
Kiinteistönhoito	1991	544
Päärakennus	1964	8900
MTS- vesileikkaushalli	2017	198
Opiskelijahuolto	2006	689
Liikuntahalli	1980	1555
Asuntola	1967	485
	1967	485
	1976	884
Hyttitie		
Logistiikkahalli	2020	1293
		23196

-Autokoulu- ja kanttiinirakennukset puretaan.

-Parturi-kosmetologi- sekä catering-alan opetustilat pyritään suunnittelemaan uudelleen olemassa oleviin kiinteistöihin.

-Kerttulan kiinteistölle aloitetaan hakemaan uutta omistajaa välittömästi, kun kiinteistöstrategia on hyväksytty

-Päärakennuksen länsiosa on tekniseltä kunnoltaan välttävissä kunnossa. Sen peruskorjaukseen tai uusimiseen joudutaan varautumaan tarkastelujakson jälkeen.

- Muissa kiinteistöissä noudatetaan kiinteistöstrategian päälinjauksia 1-6.

Oulainen

Punaiset puretaan
Keltaiset yhdistetään
Siniset myydään

- 1 Ydintehtävää palveleva, säilytettävä kiinteistö
- 2 Selvitettävä/kehitettävä kiinteistö
- 3 Kiinteistö, josta luovutetaan

Vihreä on uutta rakennusta

	rakennusvuosi	m2	1	2	3		rakennusvuosi	m2
OULAINEN								
Kauppakoulu/Kosteenkatu								
osa 1	1968	2115	■	–	–		1968	2115
osa 2	1980	428	■	–	–		1980	428
osa 3	1987	1345	■	–	–		1987	1345
Rapu/Oulaistenkatu								
osa 1	1981	1995	–	–	■			
osa 2	2010	417	–	–	■			
	2012	53	–	–	■			
		6353						3888

- Kosteenkadulle suoritetaan peruskorjaus, jonka yhteydessä sijoitetaan paikkakunnan opetustoiminta terveys- ja hyvinvointialaa lukuun ottamatta samaan koulukiinteistöön.

-Oulaistenkadulle aloitetaan hakemaan uutta omistajaa välittömästi, kun kiinteistöstrategia on hyväksytty. Myynnissä tulee kuitenkin huomioida se, että opetustoiminta pitää pystyä järjestämään niin pitkään, että mahdollinen siirtyminen Kosteenkadulle on mahdollista. Jos kiinteistöille ei löydy tänä siirtymiskautena uutta omistajaa, pidetään kiinteistöjä yllä vuosi niiden tyhjäksi jäämisen jälkeen, jonka jälkeen niille laaditaan purkusuunnitelma. Purkaminen tehdään mahdollisimman nopeasti purkusuunnitelman valmistuttua, kuitenkin viimeistään seuraavan talousarviovuoden aikana.

Siikalatva

Punaiset puretaan
Keltaiset yhdistetään
Siniset myydään

- 1 Ydintehtävää palveleva, säilytettävä kiinteistö
- 2 Selvitettävä/kehitettävä kiinteistö
- 3 Kiinteistö, josta luovutaan

Vihreä on uutta rakennusta

	rakennusvuosi	m2	1	2	3		rakennusvuosi	m2
PIIPPOLA								
Keskustie								
Autotalli/varasto	2009	205	-	x	-			
osa A /opetus, liikuntasali	2007	2257	-	x	-			
osa B / opetus	1986	941	-	x	-			
osa B / märkätila	2005	223	-	x	-			
Keskustie								
osa B / ruokala,keittiö	1995	338	-	x	-			
osa B / keittiön laajennus	2013	5	-	x	-			
Keskustie								
osa B / puutyö	1986	590	-	x	-			
osa C / opetus	1975	1550	-	-	x			
osa D / paloasema	1969	387	-	-	x			
		6496						
PIIPPOLA								
Keskustie								
Autotalli/varasto	2009	205						
osa A /opetus, liikuntasali	2007	2257						
osa B / opetus	1986	941						
osa B / märkätila	2005	223						
Keskustie								
osa B / ruokala,keittiö	1995	338						
osa B / keittiön laajennus	2013	5						
Keskustie								
osa B / puutyö	1986	590						
								4559

- Piippolan kiinteistöstä on osa jouduttu ottamaan käytöstä pois. Poistetut osat ovat kiinteistön D-osassa ja C-osassa. Tekniikan työsalit ovat kiinteistön osassa C ja ne saavat olla toiminnassa väliaikaisesti. Käytännössä tämä tarkoittaa, että kiinteistön C- ja D-osat tulee poistaa kokonaisuudessaan opetuksen käytöstä suunnitelmallisesti.
- Selvitetään käytöstä poistettavien C- ja D-osan purkamisen mahdollisuutta. Jos se on kokonaistaloudellisesti järkevää, ne puretaan mahdollisimman pian.
- Puu- ja sisustusrakentajien työsaliovetus järjestetään siten, ettei näitä tiloja tarvitse rakentaa uudelleen C- ja D-osan mahdollisen purkamisen jälkeen. Järkevintä on sijoittaa opetus alueen yrityksissä tapahtuvaksi.
- Asuntoloita tarjotaan ensisijaisesti alaikäisille opiskelijoille sekä opiskelijoille, joiden kotimatka on poikkeuksellisen pitkä. Toissijaisesti asuntoloita tarjotaan täysi-ikäisille opiskelijoille.

Ylivieska

Punaiset puretaan
Keltaiset yhdistetään
Siniset myydään

- 1 Ydintehtävää palveleva, säilytettävä kiinteistö
- 2 Selvitettävä/kehitettävä kiinteistö
- 3 Kiinteistö, josta luovutaan

Vihreä on uutta rakennusta

	rakennusvuosi	m2	1	2	3		rakennusvuosi	m2
YLIVIESKA								
Kuusitie								
Autotalli/varasto	2017	239	x	-	-			
Osa 1	1982	526	x	-	-			
Osa 2	2008	1603	x	-	-			
Osa 3	1983	1370	x	-	-			
Osa 4	1986	1108	x	-	-			
Osa 5	1993	181	x	-	-			
Osa 6	1993	407	x	-	-			
Centria								
Centria a-rakennus	1976	1046	-	-	x			
Centria b-rakennus	1981	2457	-	-	x			
Centria omakotitalo	1981	85	-	-	x			
Centria talousrakennus	1981	35	-	-	x			
Centria c-rakennus	1993	4763	-	-	x			
		13820						
YLIVIESKA								
Kuusitie								
Autotalli/varasto	2017	239						
UUSI PÄÄRAKENNUS	XXXX	2200						
								2439

- Tarkastellaan mahdollisuutta siirtää Kuusitien opetus Vierimaantien kiinteistöön, jolloin Kuusitien kiinteistö jäisi opetusta palvelemattomaksi.
- Vierimaantien kiinteistö myydään, jos opetuksen siirto Kuusitieltä ei toteudu.

TILANNE KIINTEISTÖSTRATEGIAN JÄLKEEN

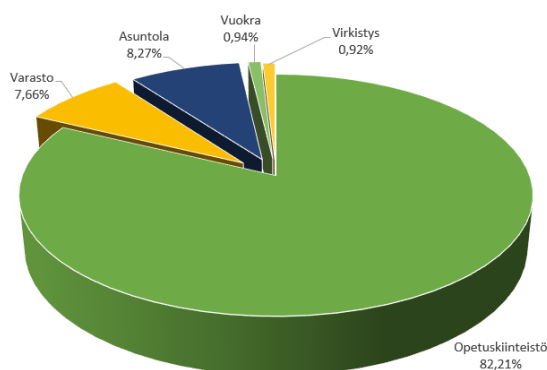
Kiinteistöstrategian pääkohteena ovat opetuskiinteistöt, joiden ylläpito on kaikkein kalleinta. Toimintaa tehostamalla saadaan kokonaistaloudellisesti paras lopputulos. Samassa yhteydessä, kun luovutaan tai muutetaan opetustiloja, muuttuvat myös varastotilat. Esimerkiksi Haapavedellä NORAn alueen muutoksen jälkeen kuntayhtymän omistuksesta poistuu suuri opetuskiinteistöjen massa, mutta samalla poistuu myös erittäin paljon varastotilaa ja asuntola.

Vaikka pääpaino strategisessa muutoksessa on opetuskiinteistöillä, on huomattava, että vuokrakiinteistöjen massa on strategian mukaisten toimien jälkeen saatu huomattavasti paremmaksi. Vuokrakiinteistöjen vähentäminen vaikuttaa osittain käyttötalouteen. Kaikkein suurin vaikutus sillä on riskienhallintaan ja tulevaisuudessa eteen tulevien peruskorjausten määrään sekä ydintoimintaa palvelevien resurssien tehokkaaseen käyttöön. Vuokratiloiksi jää Haapajärvellä sijaitseva pieneläinklinikka sekä Nivalassa olevat MTS, - ja vesileikkaushallit.

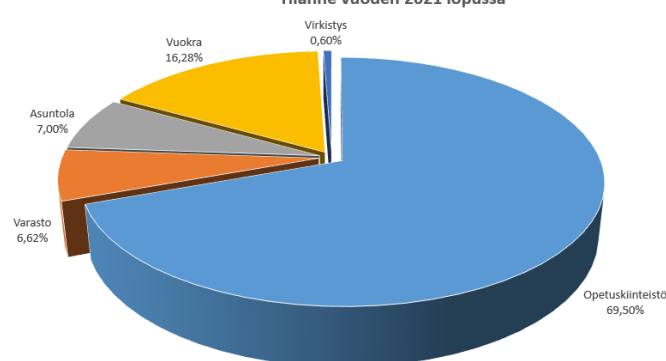
Kuntayhtymällä on virkistyskäytössä kaksi isompaa kokonaisuutta Pihtiputaalla ja Kalajoella. Niiden käyttöä opetuksessa ja henkilöstön virkistyksessä on syytä tehostaa, jotta ylläpito olisi järkevää.

Alla kuvia lähtötilanteesta sekä strategian jälkeisestä tilanteesta.

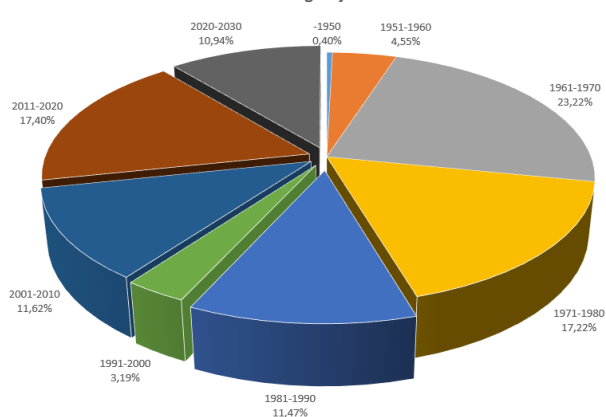
Käyttötarkoituksen mukaiset osa-alueet
Strategian jälkeen



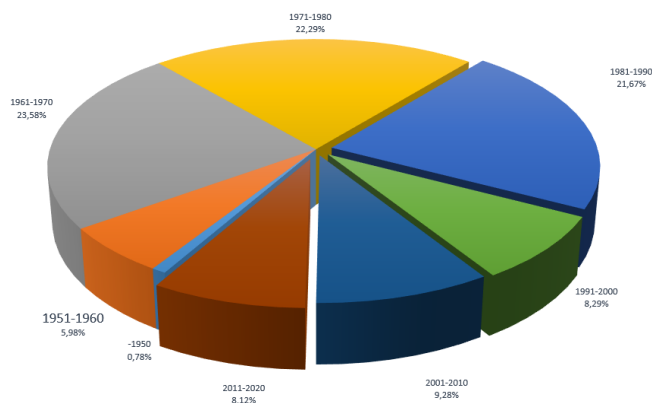
Käyttötarkoituksen mukaiset osa-alueet
Tilanne vuoden 2021 lopussa



Ikäjakauksen rakennusvuoden perusteella
Strategian jälkeen



Ikäjakauksen rakennusvuoden perusteella
Tilanne vuoden 2021 lopussa



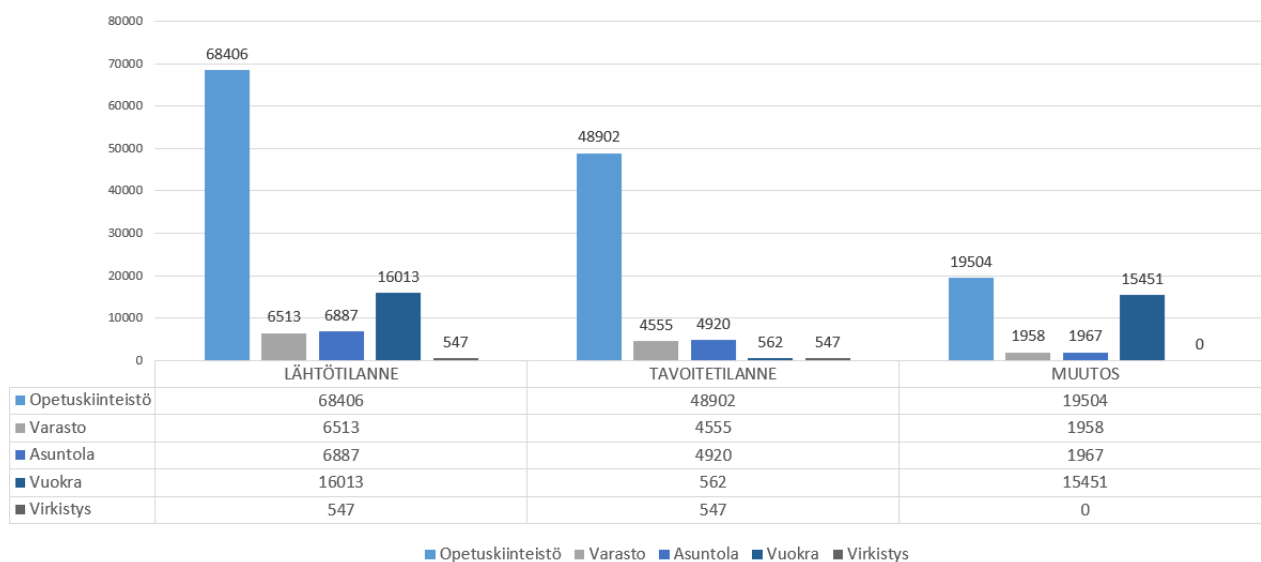
KIINTEISTÖMASSA 2021 LOPUSSA

	Haapajärvi	Nivala	Ylivieska	Kalajoki	Oulainen	Haapavesi	Piippola	YHT
Opetuskiinteistö	5986	21928	5195	7728	6300	14978	6291	68406
Varasto	1969	1836	239	610	53	1601	205	6513
Asuntola	441	1854	0	810	0	3782	0	6887
Vuokra	364	2490	8386	543	0	4230	0	16013
Virkistys	240	0	0	246	0	61	0	547
	9000	28108	13820	9937	6353	24652	6496	98366

KIINTEISTÖMASSA KIINTEISTÖSTRATEGIAN JÄLKEEN

	Haapajärvi	Nivala	Ylivieska	Kalajoki	Oulainen	Haapavesi	Piippola	YHT
Opetuskiinteistö	5986	19924	2200	6315	3888	6235	4354	48902
Varasto	1969	1220	239	610	0	312	205	4555
Asuntola	441	1854	0	810	0	1815	0	4920
Vuokra	364	198	0	0	0	0	0	562
Virkistys	240	0	0	246	0	61	0	547
	9000	23196	2439	7981	3888	8423	4559	59486

STRATEGIAN TUOMAT MUUTOKSET



YHTEENVETO

Kiinteistöstrategialla turvataan koulutuksen järjestäjän opetukselle tarkoituksenmukaiset, turvalliset ja terveelliset tilat. Kiinteistöstrategia tukee osaltaan koulutuskuntayhtymän strategisten tavoitteiden saavuttamista. Tilojen ja niiden määrän sopeuttaminen tarpeeseen sekä kiinteistöjen kuntoluokan säilyttäminen riittävällä tasolla, on vastuullista toimintaa. Laadukkaat ja käyttäjän tarpeiden mukaiset, toimivat tilat, mahdollistavat koulutuksen järjestäjälle toimintamahdollisuuden ja viestivät myös laadukkaasta toiminnasta.

Hyvä fyysinen oppimisympäristö vaikuttaa osaltaan myös opiskelijan oppimiseen. Kiinteistöstrategian avulla tilojen kehittämistä suunnitellaan ja toteutetaan avoimesti ja vuorovaikutteisesti tilojen käyttäjien kanssa. Toimitiloja kehitetään ja parannetaan kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti ottaen valinnoissa huomioon ympäristö- ja energiaratkaisut.

Kiinteistöstrategian toteuttaminen vaatii harkittuja päätöksiä. Kiinteistöjen pitää tukea opetusta, eikä viedä sieltä resursseja sen enempää kuin on välttämätöntä. Laadukkaammat työtilat ja oppimisympäristöt auttavat saavuttamaan tulevaisuudessa kuntayhtymän strategiassa asetetut tavoitteet. Ne auttavat kuntayhtymää paremmin sopeutumaan ammatillisen koulutuksen reformin tuomiin muutoksiin.