

”Nurmeksen kaupunki – toimitilaa käyttötärpeiden mukaan”



Toimitilaohjelma 2018-2030

[www.nurmes.fi](http://www.nurmes.fi)

# Toimitilaohjelma

KAUPUNGINVALTUUSTO

27.9.2018 OHJELMA

”Nurmeksen kaupunki – toimitilaa käyttötarpeiden mukaan”

1. Miksi toimitilaohjelma? Toimitilaohjelman perusteet
2. Toimitilaohjelman rakenne ja toimitilakohtaiset tiedot
3. Kaupunginhallituksen esitys toimitilaohjelmasta päätöksentekoa varten

”Nurmeksen kaupunki – toimitilaa käyttötärpeiden mukaan”



Miksi toimitilaohjelma? Perusteet

[www.nurmes.fi](http://www.nurmes.fi)

# Toimitilaohjelma

## Päämäärät

”Nurmeksien kaupunki – toimitilaa käyttötarpeiden mukaan”

### 1. Tilojen käytön optimointi

Kaupungin suunnitelmallinen tilatarpeen ennakointityö antaa pohjan toiminnalle ja sille, että rakennukset vastaavat sijainniltaan, laatutasoltaan, tiloiltaan, käytettävyydeltään ja kustannuksiltaan kaupungin tarpeita.

### 2. Turvalliset ja terveelliset toimitilat

Käyttäjälähtöisillä ja teknisillä ratkaisuilla huolehditaan siitä, että rakennukset ovat turvallisia, terveellisiä ja viihtyisiä.

### 3. Toimitilan arvon säilyttäminen

Pitkätähhtäimen suunnittelun, kuntoarvioiden sekä johdonmukaisten ylläpidon ja peruskorjausten avulla säilytetään rakennusten arvo.

### 4. Toimitilan elinkaari

Kaupungin toimitilojen elinkaaritavoitteet määritetään toimitilaohjelmassa, kun linjataan toimitilan käyttö- ja kunnossapitotarve. Kunnossapidon ja kiinteistönhoidon taso sekä elinkaarikustannukset määritetään näiden perusteella.

### 5. Toimitilan ympäristövaikutus

Toimitilaohjelman linjauksien päämääränä on huomioida kaikkien kaupungin toimitilojen ympäristövaikutukset.

# Toimitilaohjelma

## Miksi toimitilaohjelma?

”Nurmeksen kaupunki – toimitilaa käyttötarpeiden mukaan”

- Nurmeksen kaupungin toimitilaohjelma on suunniteltu vuosille 2018–2030
- Toimitilaohjelmassa määritellään kaupungin tavoitteet, toiminta-ajatus ja tahtotila suunnitelman mukaiselle aikavälille
- Sisältää kuvauksen toimitilojen nykytilasta, käytöstä sekä linjaukset kehittämisestä tulevana vuosina

Ohjelman hyväksyy Nurmeksen kaupunginvaltuusto.

Ohjelmaa päivitetään valtuustokausittain sekä tarkennetaan tarvittavilta osin vuosittain.

Hyvin suunniteltu ja toteutettu toimitilaohjelma säästää rahaa ja muita resursseja, samalla vapauttaen niitä muuhun olennaiseen käyttöön.



# Toimitilaohjelma

## Miksi toimitilaohjelma?

”Nurmeksen kaupunki – toimitilaa käyttötarpeiden mukaan”

Toimitilaohjelman tavoitteena on kiteyttää omistajan sekä käyttäjien tarpeet toimitilojen ylläpitämiseksi ja kehittämiseksi.

Toimitilaohjelman tarkoituksena on määrittää kaupungin omistamien toimitilojen osalta se,

- miksi toimitila on olemassa
- millaista toimintaa siinä harjoitetaan
- onko yksittäisen toimitilan tai sen käytön osalta muutostarpeita
- täyttääkö toimitila ja sen tarjoamat palvelut käyttäjien odotukset.

Ohjelma käsittää sekä toiminta- että kunnossapitosuunnitelman toimitilojen osalta.

# Toimitilaohjelma

## Nurmeksen kaupungin strategia ja toimitilaohjelma

”Nurmeksen kaupunki – toimitilaa käyttötarpeiden mukaan”

Nurmeksen kaupungin vuosien 2018–2021 strategia on nimeltään ”Nurmeksen suunta”. Strategia sisältää neljä kehittämisslinjaa, joilla kullakin on valittu strateginen tavoite.

Toimitilaohjelmassa on vahvoja liittymäpintoja kaupungin strategiaan ja sen kehittämisslinjoihin

- Toimitilaohjelma noudattaa kaupungin strategian kehittämisslinjoja sekä niiden asettamia edellytyksiä kaupungin toimitilojen käytölle, suunnittelulle ja ylläpidolle.
- Toimitilaohjelman yhtenä tavoitteena on tukea ja mahdollistaa kaupungin strategian kehittämisslinjojen toteutumista
- Toimitilaohjelmaa merkittävimmin ohjaava kehittämisslinja on ”Järkevä tilojen käyttö”

# Toimitilaohjelma

## Organisaatio

”Nurmeksen kaupunki – toimitilaa käyttötarpeiden mukaan”

### 1. Kaupunginvaltuusto

Käyttää kaupungin päätösvaltaa Kuntalain mukaisesti.

Vastaa kaupungin kiinteistöihin ja toimitiloihin liittyvästä toiminnasta ja taloudesta.

### 2. Kaupunginhallitus

Johtaa kunnan toimintaa ja vastaa kuntalaissa säädetyistä tehtävistä. Toimitilojen osalta kaupunginhallitus vastaa valtuuston päätösten valmistelusta, täytäntöönpanosta ja laillisuuden valvonnasta.

### 3. Kaupunginjohtaja

Johtaa kaupunginhallituksen alaisena kaupungin hallintoa, taloudenhoitoa ja muuta toimintaa. Kaupunginjohtaja vastaa toimitiloihin liittyvien asioiden valmistelusta kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

### 4. Kaupunkirakennelautakunta

Huolehtii rakennusten ja toimitilojen sekä niihin liittyvien laitteiden rakentamisesta ja ylläpidosta.



# Toimitilaohjelma

## Organisaatio

”Nurmeksen kaupunki – toimitilaa käyttötarpeiden mukaan”

### 5. Kaupunkirakennepalvelujen toimiala

Vastaa toimivan ja viihtyisän elinympäristön suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta

#### Rakennuttamisen ja isännöinnin tulosityksiköt

Toiminnallisena tavoitteena on järjestelmällinen ja aktiivinen kaupungin kiinteistöjen ja toimitilojen investointirakentaminen, kunnossapito, kiinteistöhoito ja puhtauspalvelut

### 6. Toimitilojen käyttäjät

Käyttävät toimitiloja sekä tekevät esityksiä Nurmeksen kaupungin toimitilojen kehittämiseksi

# Toimitilaohjelma

## Toimitilojen määrä ja laatu

”Nurmeksen kaupunki – toimitilaa käyttötarpeiden mukaan”

Toimitilojen määrää ja laatua ylläpidetään toimitilaohjelman linjausten mukaisesti. Toimitilojen laadulliset kriteerit ja tarpeet määritetään toimitilaohjelmassa tapauskohtaisesti.

Uusien toimitilojen hankkimiseksi toteutetaan uudisrakentamista, tilojen ostoa tai vuokraamista.

Toimitiloista luopuminen tapahtuu vuokraustoimintaa lopettamalla, myymällä tai purkamalla käytössä olleita tiloja.


# Toimitilaohjelma

## Ylläpidon toiminnalliset tasot


”Nurmeksen kaupunki – toimitilaa käyttötarpeiden mukaan”

Toimitilaohjelman kolme ylläpitoa määrittävää toiminnallista tasoa:


### 1. ”Kehittävä taso”

 Taso kohottava toimintalinja, jolloin toimitila pidetään vähintään kunkin ajankohdan uustuotannon tasoisena parantamalla kiinteistön ominaisuuksia ja nostamalla varustetasoa. Tämä edellyttää voimakasta panostusta kunnossa- ja ylläpitoon. Kunnossapidon ja kiinteistönhoidon tulee olla voimakkaasti ennakoivaa.

### 2. ”Ylläpitävä taso”

 Tason säilyttävä toimintalinja, jolloin toimitilan tekninen kunto ja varustetaso säilytetään alkuperäisenä ja toimintakuntoisena. Tämä edellyttää oikea-aikaista panostamista kiinteistön ylläpitoon ja peruskorjaukseen. Kunnossapidon ja kiinteistönhoidon tulee olla optimoituja ja suunnitelmallista.

### 3. ”Elinkaaren loppuun saattava taso”

 Loppuun käytävä toimintalinja, jolloin kiinteistö ylläpidetään käyttökelpoisena mutta toimitila käytetään harkitusti loppuun. Kunnossapidon ja kiinteistönhoidon osalta toteutetaan vain tarveharkinnan mukaan käytön kannalta välttämättömimmät vikakorjaukset.

# Toimitilaohjelma

## Korjausrakentamisen kiireysluokat

”Nurmeksen kaupunki – toimitilaa käyttötarpeiden mukaan”

Toimitilojen kunnossapidon osalta määritetyt suunnitellun korjausrakentamisen kiireysluokat:

1. 0 – 5 (Toimenpiteitä toteutettava 2018 - 2023)
2. 6 – 10 (Toimenpiteitä toteutettava 2024 - 2028)
3. >10 (Toimenpiteitä toteutettava 2028-)

Tämän lisäksi kaikkien toimitilojen osalta toteutetaan tavanomaista vuosisuunnitelman mukaista sekä ennalta arvaamatonta kiireistä kunnossapitorakentamista.

# Toimitilaohjelma

## Toimitilaohjelman valmistelu....

- 9/17 Toimeksianto toimitilaohjelman laatimisesta
  - Teknisen johtajan toimeksianto kaupungin isännöitsijälle toimitilaohjelman laatimisesta
- 10/17-2/18 Pohjatyö ja valmistelu
  - Toimitilaohjelman rakenne
  - ohjelman tekstiosuuksien laatiminen
  - toimitilatietojen kokoaminen
- 1.-2.3. Kaupunkirakennepalvelujen toimialan työpalaverit
  - Toimialan asiantuntijoiden suunnittelutyö toimitilojen osalta
- 20. -21. 3. Kaupunkirakennepalvelujen toimialan työpalaverit
  - Toimialan asiantuntijoiden suunnittelutyö toimitilojen osalta
- 4.4. Kaupunkirakennelautakunnan iltakoulu
  - Toimitilaohjelmaluonnoksen esittely ja toimitilojen käsittely
- 11.4. Kaupunkirakennelautakunnan kokous
  - Toimitilojen käsittely

# Toimitilaohjelma

## Toimitilaohjelman valmistelu....

- 12.4. Museohenkilökunnan kanssa käsittely
  - Suojeltujen rakennusten ja rakennetun kulttuuriympäristön kohteiden käsittely/valmistelu ELY:n sekä Museoviraston kanssa käytävää neuvottelua varten
- 18.4. ELYn/Museoviraston kanssa valmistelu
  - Suojeltujen rakennusten ja rakennetun kulttuuriympäristön kohteiden käsittely
- 2.-3.5. Kaupunginjohtajan käsittely
  - Kaupunginjohtajan lausunnot toimitilaohjelmaan
- 3.5. Hyvärilän toimitilojen käsittely
  - Hyvärilän toimitilojen suunnittelu Hyvärilän toimitusjohtajan kanssa
- 7.5. Kaupunginhallituksen käsittely
  - Toimitilaohjelmaluonnoksen esittely ja toimitilojen käsittely
- 21.5. Kaupunginhallituksen käsittely
  - Päätös aikataulun siirtämisestä
- 22.5. Hyvinvointilautakunnan käsittely, lausuntopyyntö
  - Toimitilaohjelmaluonnoksen esittely ja toimitilojen käsittely
- 29.5. FCG asiantuntijalausunto Keskustan koulun sisäilmaongelmasta
  - Keskustan koulun jatkosuunnitelman perusteet

# Toimitilaohjelma

## Toimitilaohjelman valmistelu....

- 30.5. ELY/Museovirasto
  - Suojeltuihin rakennuksiin sekä rakennetun kulttuuriympäristön kohteisiin tutustuminen Nurmeksessa
  - Lausuntopyyntö 11.6.2018 mennessä
- 12.6. Yleinen esittely- ja kuulemistilaisuus
  - Toimitilaohjelmaluonnoksen esittely ja kuntalaisten kuuleminen kaupungin strategian mukaisesti
  - Lausuntopyynnöt/esitykset 15.7. mennessä
- 22.8. Kaupunkirakennelautakunnan käsittely
  - Toimitilaohjelman viimeistely, yleisen tilaisuuden lausunnot/esitykset
  - Kaupunginhallitukselle tehtävän esittelyn valmistelu
- 28.8. Kaupunginjohtajan käsittely
  - Kaupunginhallitukselle tehtävän esittelyn valmistelu
- 3.9. Kaupunginhallitus
  - Toimitilaohjelman viimeistely
  - Kaupunginvaltuustolle tehtävän esittelyn valmistelu
- 27.9. Valtuusto
  - Toimitilaohjelman esittely valtuustolle päätöksentekoa ja vahvistamista varten

”Nurmeksen kaupunki – toimitilaa käyttötarpeiden mukaan”



Rakenne ja toimitilakohtaiset tiedot

[www.nurmes.fi](http://www.nurmes.fi)



# Toimitilaohjelma

## Toimitilaohjelman rakenne

1. Tekstiosuus - word
  1. Johdanto
  2. Nurmeksen kaupungin strategia ja toimitilaohjelma
  3. Toimitilaohjelman päämäärät
  4. Toimitilahallinnan organisaatio
  5. Toimitilojen määrä ja laatu
  6. Toimitilojen erittely ja nykytila
  7. Toimitilatarpeiden muutokset ja ennakointi
  8. Johtopäätökset

# Toimitilaohjelma

## Toimitilaohjelman rakenne

### 2. Koonnos ja toimitilakohtaiset kortit – excel

#### 1. Liite 1

Toimitilojen koonnos

- Toimitila, rakennus- ja peruskorjausvuosi, ikä, kustannukset/vuosi, koko, huom, ohjelman mukaiset toimenpiteet

Toimitilakohtaiset kortit

- Toimitilan perustiedot
- Toimitilan arvo ja kustannukset
- Toimitilan käyttö
- Toimitilan kunnossapito
- Linjaukset ja päätökset

#### 2. Liite 2 Vuosittaiset kustannukset

### 3. Esitysaineistot - powerpoint

# Toimitilaohjelma

## Toimitilakohtaiset tiedot

”Nurmeksen kaupunki – toimitilaa käyttötarpeiden mukaan”

Nurmeksen kaupungin toimitilat on eritelty kaupungin organisaation, toiminnan tai käytön perusteella. Erittelyyn on otettu mukaan kaikki kaupungin omistuksessa tai käytössä olevat toimitilat.

Toimitilan arvo on määritetty uushintana sekä tasearvona. Korjaustarve on arvioitu toimitilan korjaustarpeista vuoteen 2030 mennessä.

Toimitilan kustannukset sisältävät sekä ulkoiset että sisäiset kustannukset (ml. vuokratkustannukset).

Toimitilan käyttö käsittää kuvauksen nykytilasta sekä arvion tulevasta käytöstä.

# Toimitilaohjelma

## Toimitilakohtaiset tiedot

”Nurmeksen kaupunki – toimitilaa käyttötarpeiden mukaan”

Toimitilan kunnossapito esitetään historiatietona sekä mahdollisena tiedossa olevana suunnitelmana tulevista kunnossapidon toimenpiteistä.

Linjaukset ja päätökset kohtaan on kirjattu toimitiloihin liittyvän hallintaorganisaation lausunnot, esitykset ja päätökset. Toimitilan yllä- ja kunnossapidon ratkaisee kaupunginvaltuuston päätös toimitilan käytöstä.

Päätöksen mukaisesti kaupunkirakennepalvelujen toimiala jatkaa kunkin toimitilan osalta ylläpidon, sen toiminnallisen tason sekä kunnossapidon kiireysluokan mukaista toimintaa.

”Nurmeksen kaupunki – toimitilaa käyttötarpeiden mukaan”



Kaupunginhallituksen esitys päätöksentekoa varten

[www.nurmes.fi](http://www.nurmes.fi)

# Toimitilaohjelma

Kaupunginhallituksen esitys toimitilaohjelmasta valtuuston päätökseksi

”Nurmeksen kaupunki – toimitilaa käyttötarpeiden mukaan”

## **Purettavat toimitilat** (10 toimitilaa)

- Kyröntupa (tyhjillään, ei käyttötarvetta)
- Keskusvarasto (Kaupungin varikko)
- Kotirinne A, B, C (vuokrattavia asuinhuoneistoja)
- Vanha Kyrölä (vuokrattavia asuinhuoneistoja)
- Lääkärintalo II (toimistotiloja)
- Pompan nappi B (oppilasasuntola)
- Taimivarasto
- Rekulan navetta

## Hyväriä

- Entinen leirintäalueen vastaanottorakennus (tai käyttötarkoituksen muutos)
- Pehtoorirakennus (tai käyttötarkoituksen muutos)

# Toimitilaohjelma

Kaupunginhallituksen esitys toimitilaohjelmasta valtuuston päätökseksi

”Nurmeksen kaupunki – toimitilaa käyttötarpeiden mukaan”

**Luovutaan toimitiloista** (myydään tai irtisanotaan vuokrasopimus, 12 toimitilaa)

- Vanha tekninen virasto (TEVI)
- Lehtovaaran koulu
- Kehäkatu 15 as 6 (ryhmäperhepäiväkoti)
- Maariankatu 4B (ryhmäperhepäiväkoti)
- Nuorisotalo
- Karjalankatu 12 (toimistot, osakehuoneistot)
- Kotiniemen Dementiakoti
- Hyvärilänpuisto B6 (osakehuoneisto)
- Asunto Oy Karjalankatu 12 (liikehuoneisto)
- Nurmeksen Kultapossut (Hannikaisenkatu 15 as 1, osakehuoneisto)
- Nurmeksen Pankkikeskus (osakehuoneisto)
- Sahatavarakatos

# Toimitilaohjelma

Kaupunginhallituksen esitys toimitilaohjelmasta valtuuston päätökseksi

”Nurmeksen kaupunki – toimitilaa käyttötarpeiden mukaan”

## **Jatkosuunnittelua edellyttävät toimitilat (7 toimitilaa)**

- Kaupungintalo (Kirkkokatu 14)
- Wanha Kauppalantalo
- Nurmeksen jäähalli
- Nurmesjärven koulu (Koulukatu 3)
- Keskustan koulu (Koulukatu 3)
- Nurmes-talo (Remontinjälkeisen käytön suunnittelu, sijaistilat remontin ajaksi)
- Paloasema



# Toimitilaohjelma

Kaupunginhallituksen esitys toimitilaohjelmasta valtuuston päätökseksi

”Nurmeksen kaupunki – toimitilaa käyttötarpeiden mukaan”

## **Ylläpidettävät**

Nykyisen käyttötarkoituksen mukaan ylläpidettäviä toimitiloja 68.

Poistuvien (22 toimitilaa) ylläpitokulut yht -342 000€/v, nettotuotto 15 500€/v  
(Vuoden 2017 kustannusten mukaan).



# Toimitilaohjelma

Kaupunginhallituksen esitys toimitilaohjelmasta valtuuston päätökseksi

”Nurmeksen kaupunki – toimitilaa käyttötarpeiden mukaan”

## Kustannukset 2019

- Wanha Kauppalantalo 400 000
- Kyröntupa 30 000
- Lehtovaaran koulu 100 000
- Laamilan urheilukenttä 250 000 (sis huoltorakennukset)
- Rekulan päiväkoti 200 000
- Porokylän koulu 50 000
- Nurmes-talo 600 000
- Valio 800 000
- Pielispakari 400 000
- Porokylän leipomo 300 000
- Kuusikumpu 13 000
- Kyrölä 100 000
- Toimintakeskus 7 000
- Lamminkangas 400 000
- Höljäkkä 45 000
- Hyvärilä/Entinen vastaanottorakennus 5 000
- Kartanohotelli 7 500

YHT 3,707 M€



# Toimitilaohjelma

Kaupunginhallituksen esitys toimitilaohjelmasta valtuuston päätökseksi

”Nurmeksen kaupunki – toimitilaa käyttötarpeiden mukaan”

## Kustannukset 2020

- Wanha Kauppalantalo 400 000
- Hannilan päiväkoti 80 000
- Kirkkokadun alakoulu 100 000
- Kirkkokadun yläkoulu 25 000
- Porokylän koulu 50 000
- Nurmes-talo 1 400 000
- Mottikatu 3 500 000
- Pielispakari 400 000
- Kyrölä 100 000
- Paloasema 100 000
- Lääkärintalo II 150 000
- Pompannappi B 150 000
- Lamminkangas 200 000
- Kartanohotelli 7 500
- Kurssikeskus 40 000

YHT 3,703 M€

# Toimitilaohjelma

Kaupunginhallituksen esitys toimitilaohjelmasta valtuuston päätökseksi

”Nurmeksen kaupunki – toimitilaa käyttötarpeiden mukaan”

## Kustannukset 2021

- Jäähalli 130 000
- Kirkkokadun yläkoulu 25 000
- Keskustan koulu 550 000
- Ikolan Konservointirakennus 50 000
- Mottikatu 3 500 000
- Kyrölä 100 000
- Paloasema 1 500 000
- Vesitorni 700 000
- Kartanohotelli 20 000
- Kurssikeskus 40 000

YHT 3,615 M€

# Toimitilaohjelma

Kaupunginhallituksen esitys toimitilaohjelmasta valtuuston päätökseksi

”Nurmeksen kaupunki – toimitilaa käyttötarpeiden mukaan”

## Kustannukset 2022

- Vanha TEVI 50 000
- Keskustan koulu 730 000
- Vesitorni 700 000

YHT 1,480 M€

”Nurmeksen kaupunki – toimitilaa käyttötärpeiden mukaan”



**KIITOKSET**

[www.nurmes.fi](http://www.nurmes.fi)