

Lohjan kaupungin kiinteistöstrategian laadinta

1533/00.01.02.00/2025

Tekninen lautakunta 11.02.2026 § 28

Lohjan kaupungin toimitilat muodostavat merkittävän omaisuuserän, sekä samalla myös merkittävän kuluerän. Kaupungilla on erinäisiä rakennuksia yli 200 kpl. Alla esitettyjen vuoden 2024 lukujen valossa on perusteltua laatia ohjelma, jolla tätä kyseistä omaisuutta hallinnoidaan ja ylläpidetään, sekä miten elinkaarensa eri vaiheessa olevien rakennusten kanssa tulisi toimia. Mitä rakennuksia kehitetään ja mihin resurssit kohdennetaan, sekä missä vaiheessa rakennuksista luovutaan ja millä tavalla. Huomiota tulee kiinnittää myös valtionperintäkohteisiin, jotta niiden vastaanotto ei olisi pelkästään kuluerä, samoin kuin myös se, että kuinka maa-alueiden hankinnan myötä mahdollisesti kaupungin omistukseen tulevien rakennusten kanssa tulee toimia.

Tekninen arvo (TeknA)	~ 430 milj €
Kirjanpitoarvo (Kparvo)	~ 180 milj €
Korjausvelka	~ 53 milj €
Ylläpitokulut vuodessa	~ 11 milj €

Tekninen arvo: kuvaa rakennuksen todellista fyysisiin ominaisuuksiin pohjautuvaa arvoa, kun jälleenhankinta-arvosta vähennetään iän, käytön ja käyttökelpoisuuden kulumisesta aiheutunut arvon alentuminen. Tekniseen arvoon vaikuttavat rakennukseen tehdyt investoinnit ja muut rakennuksen teknistä tasoa nostavat korjaukset.

Korjausvelka: määritelmällisesti omaisuuden korjausvelka kuvaa sitä rahamäärää, joka rakennuksista on tingitty, jotta ne olisivat kohtuullisessa käyttökelpoisessa kunnossa. Korjausvelan laskennassa nykykunnan lähtö- ja tavoitetasona käytetään 75 % kuntoluokkaa, joka saavutetaan noin 10–20 vuoden kuluessa valmistumisesta rakennuksen kulumisen vauhdista riippuen. Kun rakennuksen kuntoluokka menee alle tämän lähtö- ja tavoitetason (75 %), lasketaan kuinka paljon rahaa tekniseen arvoon ja nykykuntoon tulisi lisätä, jotta määritelty 75 % tavoitetaso saavutetaan. Tämän nykykunnan ja tavoitekunnan erotuksesta voidaan laskea ja määrittää yksittäisten rakennusten ja koko omaisuuden korjausvelka euroissa.

Sivistystoimi on parhaillaan laatimassa palveluverkkoselvitystä, jonka myötä avautuu ikkuna tulevaisuuteen, eli millaisia ja minkä kokoisia rakennuksia kaupungin eri puolilla tarvitaan sivistystoimialan palveluiden tuottamiseen. Näin saadaan näkemys siihen, mitkä rakennukset ovat tärkeitä kaupungin palveluverkon kannalta, joihin kaupungin tulee kohdentaa tulevien vuosien korjaus yms. investoinnit.

Kiinteistö- ja toimitilastrategian tavoitteet:

- Selkeät prosessit kuinka kiinteistöjen ja toimitilojen kanssa tulee toimia eri tilanteissa
- Työaikaresurssien kohdentaminen oikeisiin kohteisiin
- Karsia ylläpitokuluja
- Turhista kiinteistöistä luopuminen

- Investointien ja PTS-korjausten oikea kohdentaminen sekä aikataulutus

Tekninen lautakunta on kokouksessaan 6.11.2024 § 198 esittänyt kaupunginhallitukselle, että rakennukset luokitellaan neljään eri luokkaan. Luokka yksi (1) tarkoittaa rakennusta, joka on tarpeellinen kaupungin toimintojen ja palveluiden tuottamisen kannalta ja jota ylläpidetään ja kehitetään, sekä johon investoidaan aktiivisesti PTS-suunnitelman mukaan. Luokka kaksi (2) tarkoittaa rakennusta, jota ylläpidetään niin, että se pysyy käyttökunnossa ja rakennuksen toiminnan kannalta vain välttämättömät investoinnit toteutetaan. Luokka kolme (3) tarkoittaa rakennusta, jonka myymisestä kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen ja sitä ylläpidetään myynti mahdollistaen. Luokka neljä (4) tarkoittaa rakennusta, jonka purkamisesta kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen. Päätöksen liitteenä on ollut esitys kunkin rakennuksen luokasta (Liite: kiinteistöjen luokitus).

Kokonaisuuden vaikuttavuus kaupungin talouteen huomioiden, on tarpeellista hankkia kaupungille kiinteistö- ja toimitilastrategia. Toimitilastrategia voi olla myös toimitilaohjelma, sillä se tulee olemaan alisteinen kiinteistöstrategialle. Tulevassa kiinteistöstrategiassa painopisteen tulee olla erityisesti pitkän aikavälin vision luomisessa ja kaupungin palveluverkkoa tukevien tilojen strategisissa linjauksissa. Palveluverkon kehitys, rakennusinvestoinnit ja kohteista luopumiset ovat keskeisessä osassa kiinteistöstrategian ja sen toimeenpanoa tukevan toimitilastrategian/ -ohjelman laadintaa. Työssä on tavoitteena mm. luoda yleinen ja yhteinen ymmärrys Lohjan kaupungin toimitilojen hallinnasta, kehittämisestä, kuin myös luopumisesta, sekä sitouttaa osapuolet kiinteistöstrategian linjausten toteuttamiseen. Erityisen tärkeää tässä toimeksiannossa on varmistaa muodostettavien linjausten vaikuttavuus, ymmärrettävyys ja mitattavuus. Muodostettavien mittareiden tulee mitata toimitilastrategian kannalta oleellisia ja vaikuttavimpia asioita.

Kiinteistöstrategian näkökulmasta on tärkeää määrittää, millaisia omistuksia kaupunki haluaa rahoittaa ja pitää omassa taseessaan esim. niin kutsuttu strateginen palveluverkko, sekä muodostaa omistajan linjaus siihen, milloin taseomistuksen sijaan suositetaan tilojen vuokrausta markkinoilta. Samassa yhteydessä olisi hyvä selvittää, olisiko tarkoituksenmukaista perustaa tiloja hallinnoimaan erillinen yhtiö kaupungin toimesta, vastaavasti kuin soteikiinteistöille ollaan perustamassa. Kiinteistöstrategiassa tulee myös määritellä kaupungin muihin strategiisiin tavoitteisiin liittyvät asiat esim. hiilineutraalisuustavoitteisiin pohjautuvat linjaukset. Pääpaino tässä tilattavassa asiantuntijatyössä tulee olemaan toimitilastrategian laadinta ja optiona toimitilaohjelma.

Lohjaa merkittävästi suurempi kaupunkin on toteuttanut vuoden 2025 aikana vastaavan kilpailutuksen. Kilpailutuksessa hankinnan kustannukseksi arvioitiin 80 000 €. Tarjouksia he saivat 11 kpl, joiden hinta vaihteli välillä ~40 000 € - ~85 000 €. Näin ollen voidaan arvioida, että Lohjan kaupungille toteutettavan kilpailutuksen kustannus jää tasolle ~40 000 € (alv 0 %). Vuodelle 2026 budjetissa ei ole erikseen huomioitu kyseistä hankintaa. Koko toimialan budjetissa on varattu asiantuntijapalveluiden hankinnalle ~ 570 000 €.

Hankinnan lopputuloksena valittava konsultti laatii Lohjan kaupungille kiinteistö- ja toimitilastrategiat, jotka:

- Luovat pitkän aikavälin vision kaupungin palveluverkkoa tukevista tiloista.

- Määrittelee kaupungin omistusten ja tilojen hallinnoinnin periaatteet.
- Varmistaa yhteisen ymmärryksen toimitilojen hallinnasta, kehittämisestä ja luopumisesta (myymällä / purkamalla).
- Määrittelee strategiset linjaukset rakennusinvestoinneille ja kohteiden myynneille.
- Sisältää konkreettiset toimenpiteet ja mittarit strategioiden vaikuttavuuden, ymmärrettävyyden ja mitattavuuden varmistamiseksi.
- Luo selkeät lähtökohdat kiinteistö- ja toimitilastrategian määrittelyille ja toteuttamiselle.
- Huomioi kaupungin muut strategiset tavoitteet, esim. hiilineutraalius.
- On laadittu siten, että se on hyödynnettävissä kaupungin päätöksenteossa ja järjestelmissä (esim. luokitusten ja mittareiden osalta).

Lisätiedot	Tekninen johtaja Markus Moisio, markus.moisio(at)lohja.fi
Oheismateriaali	- Tampereen kaupungin Hilma-ilmoitus: Toimitilastrategian hankinta - Tampereen kaupungin: Toimitilastrategian palveluhankinnan vertailutaulukko
Liite	Kiinteistöjen luokitus
Esittelijä	Tekninen johtaja Moisio Markus
Päätösesitys	Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki käynnistää kilpailutuksen kiinteistö- ja toimitilastrategian hankkimiseksi
Käsittely	Vanhusneuvoston edustaja Jukka Nieminen ja vammaisneuvoston edustaja Sari Ojala ja hänen avustaja Sanna Lundell palasivat kokoukseen ennen tämän asian käsittelyn alkamista klo 16.09.

Esittelijän muutettu päätösesitys

Tekninen lautakunta päättää

1. käynnistää kilpailutuksen kiinteistö- ja toimitilastrategian hankkimiseksi,
2. toteutusta ohjaamaan perustetaan ohjausryhmä,
3. hankkeen kattohinta 40 000 € (alv 0 %).

Päätös

Tekninen lautakunta päätti esittelijän muutetun päätösesityksen mukaan.

Tiedoksi

Kaupunginhallituksen listalle

Tekninen lautakunta 21.10.2026

Lohjan kaupungin kiinteistöstrategian laadintaan tulee perustaa ohjausryhmä, jonka tavoitteena on varmistaa että kiinteistöstrategia:
- Tukee kaupunkistrategiaa 2026-2030

- Antaa keinot pienentää ja kehittää kiinteistömassaa
- Luo periaatteet eri yksiköiden väliseen kommunikointiin esim. omaisuuden hallinnasta, määnkäytöstä, sekä palvelutarpeesta.
- Selkeyttää eri kiinteistöluokkien käsittelyprosesseja
- Tekee käyttöasteet näkyviksi
- Toimii perustana sisäiselle hinnoittelulle
- Toteuttaa omistajaohjausta
- Antaa toimintamallin kiinteistöluokkien määrittelyyn

Strategiantyön sujuvuuden, laajapohjaisen sitoutumisen ja eri toimialojen välisten synergiaetujen varmistamiseksi tulee ohjausryhmän olla poikkihallinnollinen. Ohjausryhmä valmistelee kiinteistöstrategian päätöksentekoa varten. Kiinteistöstrategian laadintaan mahdollisesti tarvittavan konsultin toimeksiannon määrittely kilpailuttamiseen on ohjausryhmän tehtävänä.

Ohjausryhmän toimikausi kestää kiinteistöstrategian valmistelun ja hyväksymisen ajan.

Lisätiedot vt. Tekninen johtaja Janne Koivuniemi, janne.koivuniemi(at)lohma.fi

Esittelijä vt. Tekninen johtaja Koivuniemi Janne

Päätösesitys

Tekninen lautakunta päättää

1. valita edustajan teknisestä lautakunnasta ohjausryhmään,
2. esittää kaupunginhallitukselle seuraavan päätösesityksen:

Kaupunginhallitus päättää:

1. valita edustajan kaupunginhallituksesta ohjausryhmään,
2. valtuuttaa kaupunginjohtajan nimeämään viranhaltijaedustajat ohjausryhmään.

Päätös

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
