



Oulaisten kaupunki

**Kiinteistöstrategia
2024**

Esipuhe

Tervetuloa lukemaan Oulaisten kaupungin kiinteistöstrategiaa. Tämä asiakirja on laadittu kaupungin kiinteistöomaisuuden hallinnan ja kehittämisen ohjaamiseksi. Kiinteistöomaisuutemme muodostaa merkittävän osan resursseistamme, ja sen optimaalinen hallinta on keskeinen tekijä kaupunkimme tulevaisuuden menestyksen kannalta. Tämän strategian tarkoituksena on luoda kokonaisvaltainen lähestymistapa kiinteistöjemme käyttöön, ylläpitoon ja kehittämiseen. Strategiamme on suunniteltu tukevan kaupunkimme laajempia tavoitteita, kuten tehokkuuden lisäämistä, kustannusten hallintaa ja kestäväen kehityksen edistämistä.

Kiinteistöstrategia on suunnitelma tai strateginen lähestymistapa, joka liittyy kaupungin kiinteistöomaisuuteen sisältäen sekä rakennukset että maaomaisuuden. Tämä strategia määrittelee, miten kiinteistöjä hallitaan, käytetään ja kehitetään saavuttaakseen tiettyjä tavoitteita. Kiinteistöstrategia voi kattaa monia näkökohtia, kuten kiinteistöjen hankinnan, käytön, ylläpidon, myynnin ja kehittämisen. Tärkeimmät tekijät, jotka voivat vaikuttaa kiinteistöstrategiaan, voivat sisältää organisaation taloudelliset ja henkilöstö resurssit, kiinteistöjen kunnon, sääntelytekijät ja teknologiset muutokset. Kiinteistöstrategian suunnittelussa on otettava huomioon lyhyen sekä että pitkän aikavälin näkökulmat.

Organisaatiot voivat kehittää kiinteistöstrategiansa perusteella päätöksiä, kuten investoiminen uusiin kiinteistöihin, optimoimaan olemassa olevien kiinteistöjen tehokkuutta, vuokraamisen tai myynnin kautta tapahtuvan varojen vapauttamisen sekä kestävyteen ja ympäristöystävällisyyteen liittyvät toimenpiteet. Kiinteistöstrategian tavoitteena on varmistaa, että kiinteistöomaisuus tukee organisaation laajempia strategisia tavoitteita ja se on hallittu optimaalisesti saavuttaakseen parhaan mahdollisen tuoton tai hyödyn.

Tämä strategia toimii käsikirjana kaikille päättäjille ja virkamiehille, jotka ovat mukana Oulaisten kaupungin kiinteistöomaisuuden hallinnassa. Yhdessä voimme varmistaa, että kiinteistömme tukevat organisaatiomme menestystä pitkällä aikavälillä.

Kiitos lukemisesta.

Kiinteistöstrategiaryhmä

Ari, Hannu, Kyösti ja Sanna

Sisällys

Esipuhe	1
Johdanto	4
Mikä on kiinteistöstrategia	4
Strategia ja visio.....	5
Strategia.....	5
Terveelliset ja turvalliset tilat	5
Rakennusten energiatehokkuus ja ilmastonmuutoksen hillintä	6
Ennakoiva kiinteistöjen käyttö	6
Läpinäkyvät kiinteistöjen kustannukset ja tuotot	6
Omistajapoliittiset linjaukset.....	6
Visio	6
Kiinteistöjen salkutus.....	7
Oulaisten kaupungin vapaat tontit.....	10
Omakotitalotontit.....	10
Useamman asunnon tontit.....	11
Liike- ja teollisuustilatontit	12
Julkiset viher-, virkistys- ja katualueet.....	12
Viher- ja puistoalueet	12
Viher- ja puistoalueiden tulevaisuuden suunnitelmat	13
Virkistysalueet	14
Katualueet	14
Rakennusten tilankäyttöstrategia	15
Energiatehokkuus ja hiilineutraalisuus korjaamisessa ja rakentamisessa	15
Maa- ja metsätilat sekä peltomaa	16
Maa- ja metsätilat.....	16
Peltomaa.....	16
Kiinteistöjen yhtiöittäminen.....	17
Omistajapoliittiset linjaukset.....	19
Rakennukset	19
Koulurakennukset.....	20
Varhaiskasvatuksen rakennukset	20
Hallintorakennukset	21
Muut rakennukset	21
Oulaisten Amiraali Oy.....	22

Viher- ja puistoalueet	22
Liikunta- ja virkistysalueet	22
Kadut	22
Hulevesi	23
Tontit	23
Maankäytön omistajapoliittiset linjaukset	23
Dokumentin päivittäminen.....	24
LIITTEET.....	25
Liite 1. Kiinteistöjen salkutus	25
Liite 2. Liikunta- ja virkistysalueet	26

Johdanto

Oulaisten kaupunginvaltuusto on päättänyt laatia Oulaisten kaupungille kiinteistöstrategian, joka toteuttaa kaupunkistrategian linjauksia. Kaupungin kiinteistöomaisuus on merkittävä varallisuuserä, jota on hoidettava hyvin. Suoraan omistettujen rakennusten tasearvo on yli 30 miljoonaa euroa. Lisäksi tilakustannusten kehitys on ollut kaupungissa jo pitkään nouseva, joten tilojen käyttöä ja niiden kustannuksia on jatkossa seurattava nykyistä tarkemmin. Kiinteistöstrategian tavoitteena on ohjata kaupungin toimitilakannan ja sen hallintaan liittyvien käytäntöjen kehittämistä sekä maa-alueiden käyttöä. Se on tarkoitettu yhteiseksi tiekartaksi kaikille, joiden tehtävänä on pitää huolta siitä, että kaupunkilaiset saavat palveluja tarkoituksenmukaisissa tiloissa ja toimipaikoissa.

Kiinteistöstrategia on kehittyvä työkalu, jota kaupungit eri luottamuselimet täydentävät vuosittain. Onnistuneessa kiinteistöstrategiassa tärkeintä on kaikkien osapuolten sitoutuminen pitkäaikaiseen ja johdonmukaiseen työskentelyyn strategian mukaisesti. Strategia toimii myös viestintäkanavana sidosryhmille kuten kuntalaisille ja yrityksille. Kiinteistöstrategiassa määritellään rakennusten käyttöä koskevat ohjenuorat pitkällä ja keskipitkällä aikavälillä. Strategiasta käy ilmi rakennusten käytön ja kuntotason edellyttämä toimenpidetarve ja siinä voidaan linjata mm. korjaustarpeista ja sen ajankohdasta tai rakennuksen luopumisesta. Kiinteistöstrategiassa omana osionaan on myös kunnan omistama maaomaisuus sisältäen maa- ja metsätilat, puistot ja virkistysalueet.

Kiinteistöstrategia koostuu toimitilastrategiasta ja toimitilaomaisuuden omistajapoliittisista linjauksista sekä aktiivisen maaomaisuuden käyttösuunnitelmasta. Kiinteistöstrategia linjaa kaupungin palvelutuotannon käytössä olevan maa-alueiden käytön, toimitilakannan ja toimintatapojen kehittämistä. Omistajapoliittisissa linjauksissa määritellään kiinteistöjen hankinnan, ylläpidon ja luopumisen periaatteet. Linjausten tavoitteena on osaltaan turvata myös rakennettua omaisuutta koskevan päätöksenteon systemaattisuus, pitkäjänteisyys ja pääomien käytön tehokkuus.

Hyvinvointialue aloitti toimintansa 1.1.2023 ja kaupungin kannalta on tärkeää tehdä yhteistyötä hyvinvointialueen edustajien kanssa, jotta kaupunkilaisille voidaan tarjota erinomaisia hyvinvointipalveluja Oulaisissa. Erityisesti erityistä tukea tarvitsevat henkilöt ja ikäihmiset tulee olla kohteena, mutta myös kaikki muut kunnan asukkaat pitää hyvinvointialueen kanssa käytävissä neuvotteluissa ottaa huomioon. Tämän vuoksi terveyteen liittyvät kohteet kuten liikunta-, palveluasumis-, ja terveydenhoitopaikkoihin on strategiassa kiinnitettävä huomiota.

Keskeisiä kaupungin tilaomaisuuden haasteita ovat tilojen käyttöasteen parantaminen, energiatehokkuuden parantaminen, nousevat kiinteät kustannukset rakennuksista, sekä rakennuskannan ylläpito siten, että korjausvelan määrä ei kasva, vaan se saadaan taitettua selvään laskuun.

Kaupungin kiinteistöstrategia pitää sisällään kaikki kaupunkikonsernin omistamat kiinteistöt ja liikelaitokset esimerkiksi oppilaitoskiinteistöt, terveydenhuoltokiinteistöt, sekä vuokrattavat liiketilat. Oulaisten kaupungin omistama vuokrataloyhtiö Oulaisten Amiraali on tehnyt oman kiinteistöstrategiansa. Strategiassa mukana ei ole erilliset kiinteistöyhtiöt.

Mikä on kiinteistöstrategia

Kiinteistöstrategia on suunnitelma, joka ohjaa Oulaisten kaupungin kiinteistöjen hallintaa. Se on tiekartta, joka auttaa kaupungin päättäjiä ja virkamiehiä tekemään perusteltuja ja taloudellisesti kannattavia päätöksiä kiinteistöjen hankinnassa, ylläpidossa ja

kehittämisessä. Strategia auttaa optimoimaan kaupungin nykyisten kiinteistöjen käytön. Kiinteistöstrategiassa tarkastellaan kaupungin kiinteistöomaisuuden nykytilaa, miten voimme parantaa tilojen tehokkuutta ja varmistaa, että ne palvelevat parhaalla mahdollisella tavalla kuntalaisiamme. Kiinteistöllä tarkoitetaan maa-alueita sekä niissä sijaitsevia rakennuksia. Tässä strategiassa rakennukset, sisältäen niiden maa-alueet, ja muut maa-alueet, kuten metsätilat, puistot ja ulkoilualueet, on käsitelty omina osioinaan.

Kiinteistöstrategia on työkalu kestäväan kehitykseen. Tavoitteena on vähentää kiinteistöjen ympäristövaikutuksia ja ottaa käyttöön vihreitä käytäntöjä, kuten energiatehokkuutta ja kestäviä rakennusratkaisuja kiinteistöjen toiminnan suunnittelemisessa. Kiinteistöstrategia ohjaa investointeja tulevaisuuteen vastaamalla mm. seuraaviin kysymyksiin: miten voidaan luoda uusia tiloja, miten edistetään kestävyttä korjausrakentamisessa tai millä tavoin kehitetään olemassa olevia vastaamaan paremmin kuntalaisten tarpeisiin.

Kiinteistöstrategia on suunnitelma siitä, miten voidaan luoda kestävä, toimiva ja elinvoimainen yhteisö. Kokonaisvaltaisen kiinteistöstrategian avulla varmistetaan, että jokainen poliittinen kiinteistöpäätös tukee kunnan pitkän aikavälin menestystä sekä voimassa olevaa kuntastrategiaa.

Strategia ja visio

Strategia

Kunnan omistajapoliittisen linjauksen tulee perustua tarkoituksenmukaisuuteen ja omistajuus tulee olla perusteltavissa palvelutuotannon, kehittämisen tai sijoitustoiminnan välineenä. Kunnan omaisuuden hoidon lähtökohtana on oltava omaisuuden kunnan, arvon ja käyttökelpoisuuden säilyttäminen sekä sijoitustoiminnan ja kehittämisen välineenä arvon kasvattaminen. Omistuksesta luopumista tulee harkita, jos vastaavat palvelutuotannon välineet ovat käymässä tarpeettomiksi, tai ne ovat hankittavissa edullisemmin vuokraamalla tai muilla järjestelyillä. Omaisuudesta luovuttaessa on lähtökohtana oltava vapautuvan pääoman entistä tehokkaampi käyttö ja palveluiden turvaaminen kuntalaisille. Omistajuuteen liittyy aina myös riskejä ja riskien hallinta sekä hyväksyttävä riskitaso tulisi aina myös tarkastella ja tiedostaa.

Kiinteistöstrategia toimii alistrategiana kuntastrategialle. Toimitilajohtamisen strategian kuvaaminen auttaa lisäämään julkishallinnon toimien läpinäkyvyyttä kuntalaisille ja helpottaa strategisten ja operatiivisten toimijoiden yhteistyötä. Kaupungin kiinteistöstrategian keskeiset linjaukset, jotka pohjautuvat Oulaisten kaupungin strategiaan 2023 – 2025, ovat seuraavat:

Terveelliset ja turvalliset tilat

- varmistetaan rakennusten kulumisen ja tarvittavien investointien tasapaino
- kehitetään sisäisiä ylläpitoon, kunnossapitoon ja kunnan arviointiin liittyviä prosesseja digitaalisuutta hyödyntäen
- kiinnitetään erityistä huomiota rakentamisen laatuun sekä korjauksessa että uudisrakentamisessa

Rakennusten energiatehokkuus ja ilmastonmuutoksen hillintä

- kehitetään kiinteistöjen energiatehokkuutta suunnitelmallisesti sekä varataan tähän rahoitusta talousarviossa
- vähennetään rakentamisesta aiheutuvia ilmastopäästöjä koko rakennuksen elinkaaren ajalta tekemällä vastuullisia päätöksiä
- huomioidaan maaomistuksen vaikutukset ilmastonmuutokseen toimimalla vastuullisena maankäytön toteuttajana

Ennakoiva kiinteistöjen käyttö

- väestön ja käytön muutosten vaikutus tilatarpeisiin suunnitellaan ennusteiden mukaisesti
- kunnostustarpeiden ennakoiva suunnittelu 10 vuoden PTS-suunnittelulla
- kaupunkilaisten osallistuttaminen tarjoamalla tiloja kaupunkilaisten käyttöön
- digitaalisuuden hyödyntäminen rakennusten käytössä esimerkiksi automaation avulla tai sähköisillä palveluilla
- koulutetaan kiinteistöhoiton henkilöstöä suunnitelmallisesti nykyaikaisen kiinteistöhoiton ammattilaisiksi

Läpinäkyvät kiinteistöjen kustannukset ja tuotot

- pidämme sisäisen vuokran mallin oikeudenmukaisena kaikille osapuolille
- tehostamme tilojen käyttöä
- lisätään tilojen väliaikaista käyttöä esimerkiksi kokoustilojen, tms tarjonnalla
- hyödynnetään digitaalisuutta tilojen varauksessa sekä sisäisesti että ulkoisesti

Omistajapoliittiset linjaukset

- kaupunginhallitus ja -valtuusto suorittaa vastuullista ja aktiivista omistajapolitiikkaa
- määrittellään erilaisten kiinteistöjen hankinnan, kiinteistöjen korjaamisen sekä kiinteistöistä luopumisen periaatteet
- parannetaan kaupungin omistamien kiinteistöjen säilymistä edistäviä tapoja sekä kiinteistöissä olevien taloudellisten varojen tarkempaa käyttöä

Visio

Oulaisten kaupungin 2023 tammikuussa hyväksytyssä strategiassa on visioksi asetettu seuraavaa:

VISIO 2032: ”Woimainen Oulainen – kasvua, osaamista ja yrittäjyyttä viihtyisässä elinympäristössä”

Tähän perustuen Oulaisten kaupungin kiinteistöstrategian visio on seuraava:

KIINTEISTÖJEN VISIO 2035: ”Woimainen Oulainen – terveelliset, turvalliset ja nykyaikaiset tilat sekä liikunta-, puisto-, virkistys-, ja kulttuuripaikat työntekijöiden sekä kaupunkilaisten käytössä”

Kiinteistöjen salkutus

Toimitilaohjelman laatimisen tai palveluverkkosuunnittelun yhteydessä kaupungin rakennuskanta kannattaa salkuttaa. Salkutuksessa toimitilaomaisuus luokitellaan yleensä kolmesta kuuteen eri kategoriaan (salkkuun) tulevien käyttötarpeiden mukaisesti. Yhtä oikeaa mallia salkutuksen käytännön toteuttamiselle ei ole olemassa. Rakennuskannan määrä ja kaupungin tarpeet määrittävät toteutustavan. Kiinteistöt on jaettu salkkuihin toimenpidetasojen mukaisesti ja toimenpiteet koskevat sekä maa-alueita että rakennuksia, mutta ulkopuolelle on jätetty toiminta ja palvelut. Maa-alueista ja rakennuksista tehdään omat strategiat, jotta erilaisten kohteiden käsitteleminen on helpompaa. Salkutuksen apuna on hyvä käyttää palveluverkkosuunnittelun kautta saatavia käyttötarpeiden, rakennusten teknisen kunnon, ja ominaisuuksien yhdistämistä. Salkutus visualisoidaan seuraavalla tavalla:

Ylläpidetään	Kehitetään	Jatkojalostetaan
--------------	------------	------------------

Ylläpidettävien osalta tarkoitetaan sellaisia maa-alueita ja rakennuksia, jotka ovat kaupungin kannalta tärkeitä kattavien palveluiden ja toimintojen osalta. Näiden toimintojen ja tilojen toimimattomuus heikentää kaupungin toimivuutta esimerkiksi uimahalli, yläkoulu ja lukio. Ylläpidettäviä rakennuksia ja maa-alueita tulee saneerata entistä paremmiksi toiminnan jatkumisen takaamiseksi.

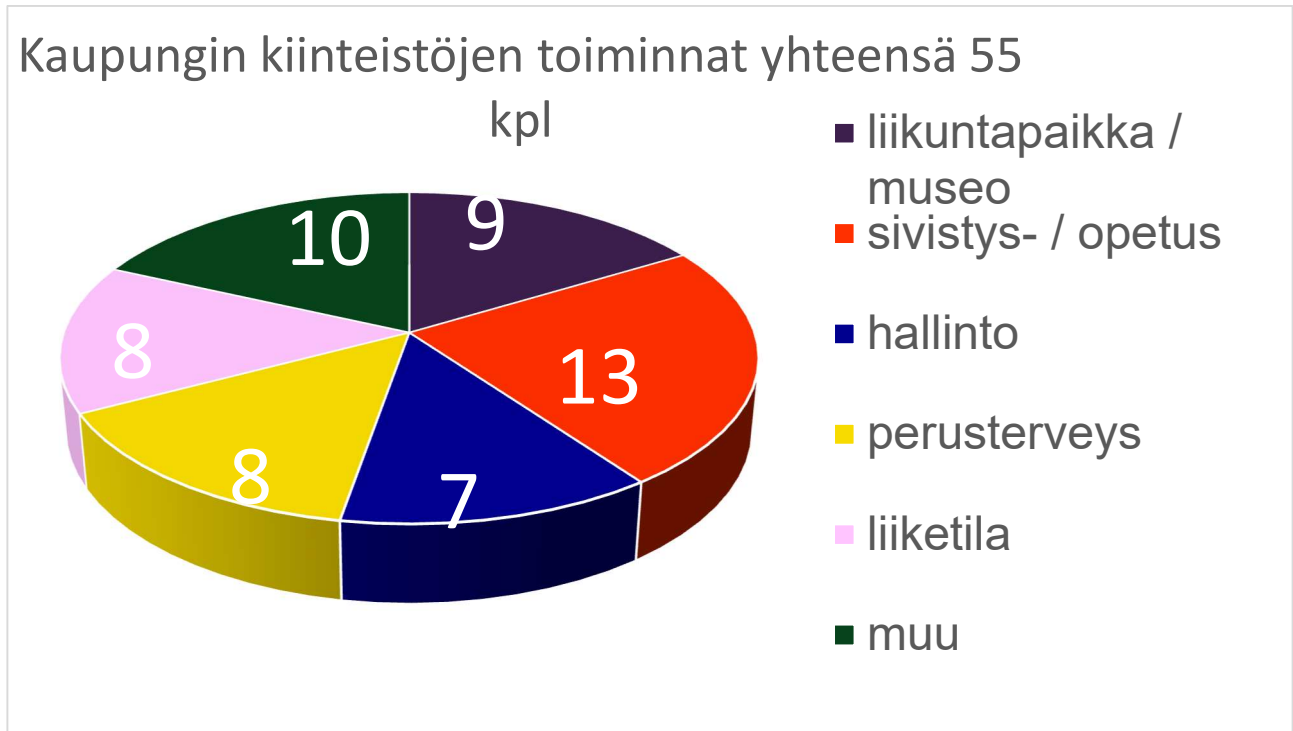
Kehitettävien osalta tarkoitetaan sellaisia alueita ja rakennuksia, joissa on potentiaalia, mutta niiden käyttö tai nykyinen tila ei ole tarpeeksi hyvällä tasolla esimerkiksi puistoalue, joka on luonnontilassa, mutta sitä voitaisiin käyttää, vaikka ulkoliikuntapaikkana hyvän sijainnin vuoksi. Salkun yksiköiden piirteitä ovat rakennusten välttämättömyys yhteiskunnan toimintojen turvaamiseksi, suojelu kaavassa, kaupunki-identiteettinen merkittävyys tai muu peruste, jonka vuoksi tavallista korkeammat rakennuttamis-, korjaus- sekä kunnossa- ja ylläpitokustannukset ovat hyväksyttäviä.

Jatkojalostettavilla tarkoitetaan alueita ja rakennuksia, joiden käyttö on todella vähäistä, rakennuksen korjausvelka on suuri, rakennus on purkukuntoinen, rakennus on myytävissä tai alue on rakentamaton esimerkiksi vapaana oleva rivitalotontti kaupungin kaava-alueella → Kaupungin etuna on kaava-alueella saada rakentamattomalle tontille rivitalo.

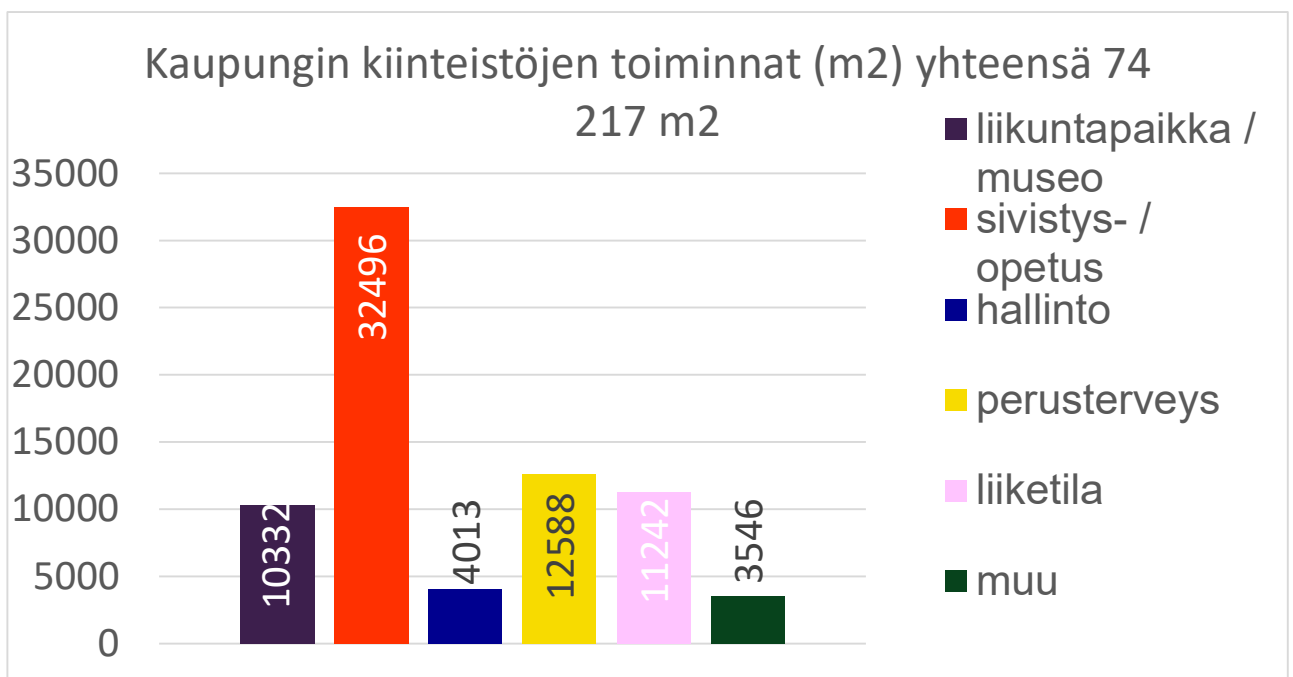
Oulaisten kaupungilla on olemassa 56 eri rakennusta, jotka jakautuvat kuuteen eri osa-alueeseen. Kuvassa 1 on esitetty rakennusten lukumäärä eri osa-alueilla ja kuvassa 2 on esitetty neliömäärät kussakin toiminta-alueessa. Rakennusten lukumäärät ovat lähellä toisiaan, mutta neliömäärät ovat sivistys- ja opetuspuolen rakennuksissa noin 40 % kaupungin kaikkien rakennusten neliömäärästä. Tällä hetkellä kaupunki vuokraa noin 41 % omistamiensa kiinteistöjen neliömäärästä. Lukumäärällisesti vuokrattavia kiinteistöjä on 26 kappaletta, joista yksistään Hyvinvointialueelle on vuokrattu 9 rakennusta. Hyvinvointialueelle vuokratut rakennukset tulee yhtiöittää vuoden 2025 loppuun mennessä, mutta samalla kannattaa miettiä kaikkien vuokrattujen kiinteistöjen yhtiöittämistä. Vaihtoehtona on myös yhtiöittää kaupungin kaikki kiinteistöt omaksi erilliseksi kiinteistöyhtiöksi. Tällaisessa vaihtoehdossa tulee tiedostaa myös yhtiöittämisestä aiheutuvat varainsiirtoverot 3 % kiinteistöjen arvosta.

Kuvassa 3. on esitetty kaupungin omassa toiminnassa olevien kiinteistöjen lämmitys- ja sähkökustannukset neliötä kohden vuodessa. Normaalitasona toimisto- ja koulurakennuksille voidaan pitää 20 € / m² / vuosi tai alle. Uimahallin osalta tavoite taso on noin 43 € / m² / vuosi tai alle. Jäähallin osalta tavoitetasona voidaan pitää 20 € / m² / vuosi. Kuten kuvasta 3. huomaa, useat kaupungin käytössä olevat rakennukset eivät yllä normaalitasolle lämmön- ja sähkön kulutuksessa. Näiden kulutusten perusteella rakennuskannassa on paljon vanhentunutta teknologiaa ja niiden

tarpeet kaupungin välttämättömien toimintojen osalta tulee tarkasti miettiä. Esimerkiksi eri päiväkotien ja koulujen välillä on suuria eroja kustannuksissa. Remontoimalla rakennuksia sen vaikutukset ovat parhaimmillaan merkittäviä energiankulutukseen ja sisäilman laatuun. Vanhempien rakennusten osalta korjaamisen suunnittelulla on erittäin tärkeä merkitys, koska suunnitelmat tulee laatia sen aikainen rakentamistapa huomioiden sekä saneerauksen tulee olla teknis-taloudellisesti tasapainossa eli ei tehdä liian suuria remonteja, jos niillä ei saavuteta tavoitteita kustannustehokkaasti. Saneerausten ympäristövaikutukset tulee huomioida suunnittelussa ja korjaamisessa.

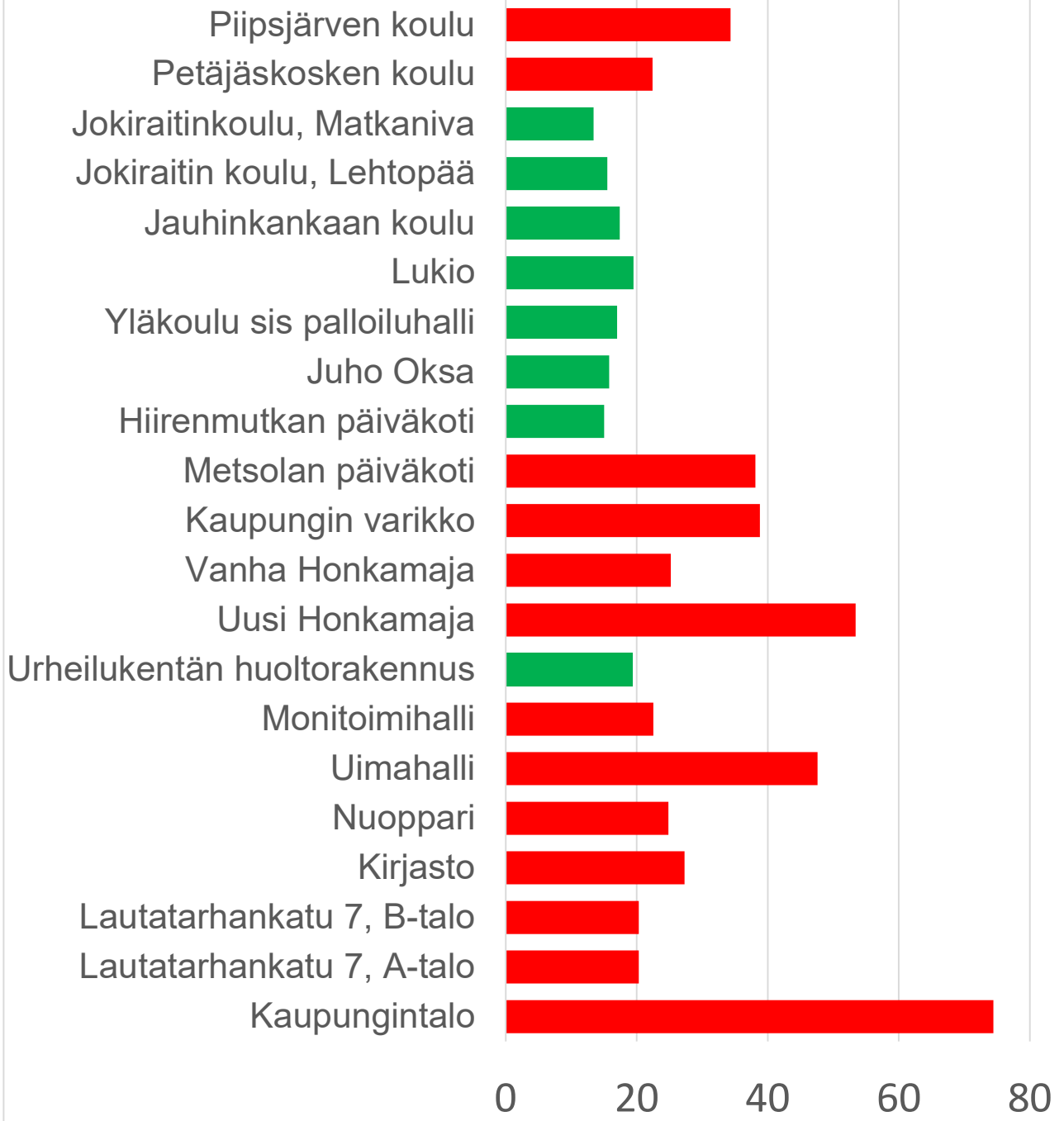


Kuva 1. Kaupungin kiinteistöjen toiminnot



Kuva 2. Kaupungin kiinteistöjen pinta-alat

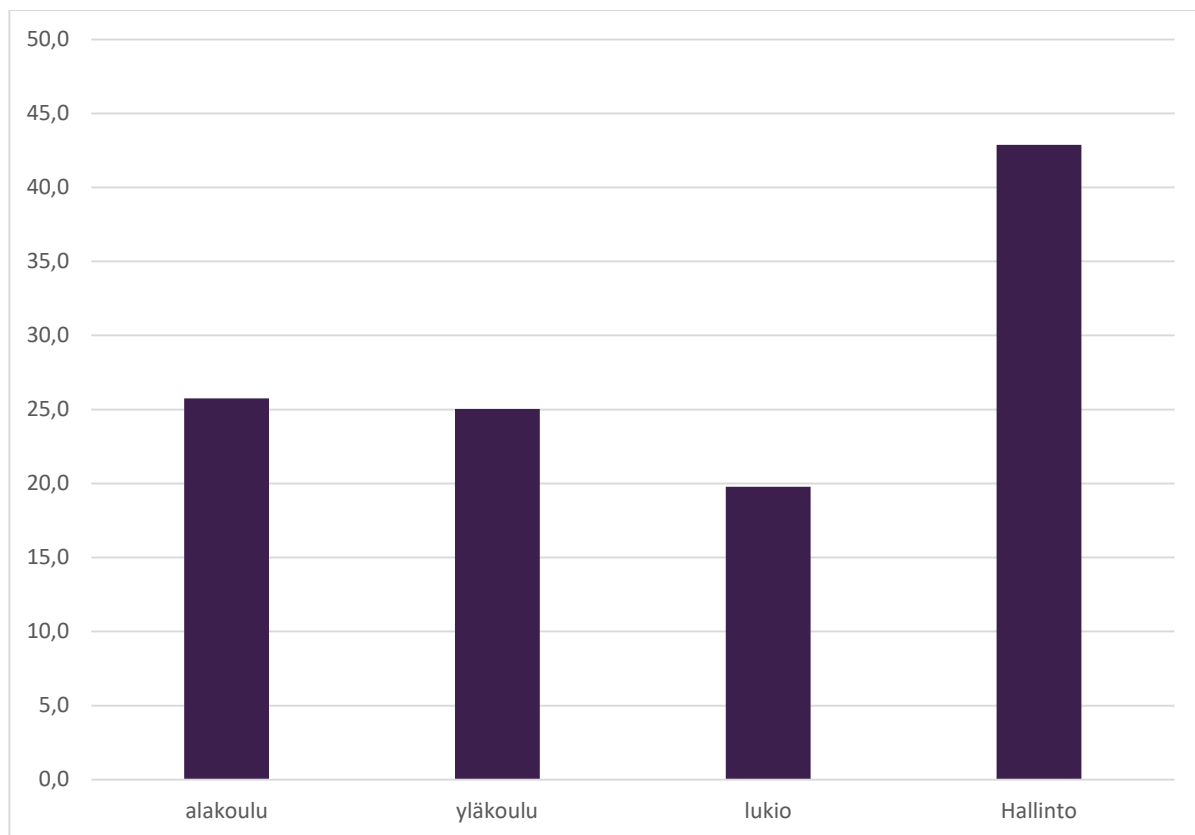
Lämmitys- ja sähköt € /m²/vuosi kiinteistöittäin



Kuva 3. Kulutus € (lämmitys ja sähkö) per neliö per vuosi

Oulaisten kaupungilla on paljon kiinteistöjä, joiden tilatehokkuus ei ole paras mahdollinen. Kuvassa 4 on esitetty koulujen ja hallinnon osalta tehokkuus oppilasta (koulujen osalta) ja henkilöä (hallinnon osalta) kohden. Näiden neliömäärien määrittelyyn löytyy erilaisia ohjeita laista ja asetuksista esimerkiksi Valtioneuvoston päätös peruskoulu- ja lukiorakennusten suunnittelun, rakentamisen ja normaalihintojen perusteista sekä RT-kortistosta esimerkiksi RT 103079 Perusopetuksen tilat. Tilasuunnittelu. Oulaisissa tilankäyttö on erittäin väljää ja sen tehostaminen sekä koulujen että

hallinnon tilojen osalta tulee tarkastella säännöllisesti. Tavoitetasona tulee olla 15–18 m²/oppilas koulujen osalta sekä 10–12 m²/henkilö hallinnon tilojen osalta. Näissä laskuissa otetaan mukaan kaikki koulu tai hallintorakennuksessa olevat tilat. Valtioneuvoston päätöksessä peruskoulu- ja lukiorakennusten suunnittelun, rakentamisen ja normaalihintojen perusteista on määritelty esimerkiksi ryhmäopetustilojen minimikooksi n. 2 m²/oppilas ja pienryhmätilojen osalta n. 3 m²/oppilas. Tämän lisäksi kouluissa on muitakin tiloja, jotka tavoitetasossa on otettu huomioon kuten liikuntatilat, toimistotilat, käytävät, jne.



Kuva 4. Tilatehokkuus m² per oppilas (koulujen osalta) / henkilö (hallinnon osalta).

Oulaisten kaupungin vapaat tontit

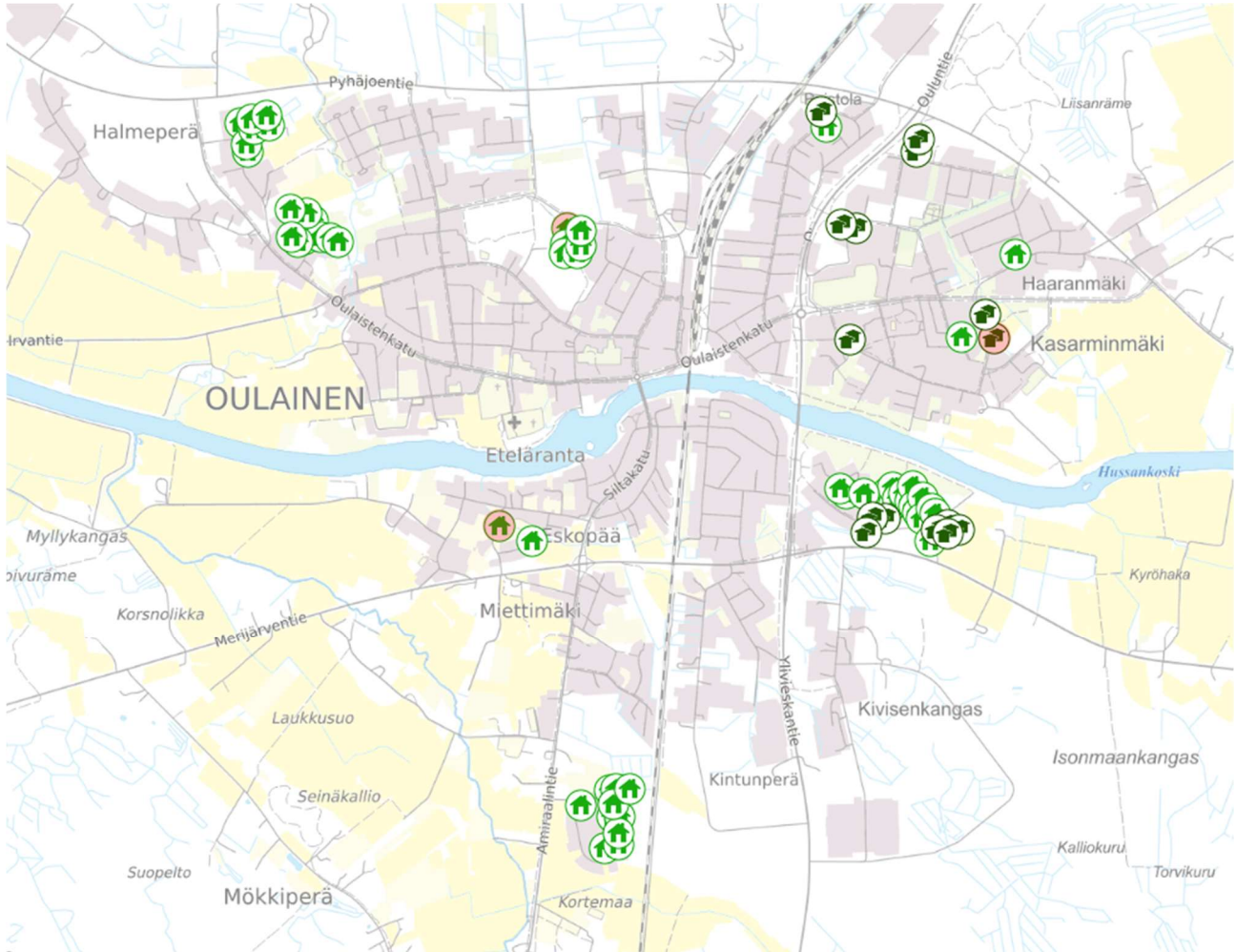
Oulaisten kaupungin tulevaisuuden kaavoituksessa tulee keskittyä alueeseen, joka on noin 2,5 km säteeltään oleva alue junaradan ja Oulaistenkadun risteyskohdasta, jotta kaupunki rakenne säilyy hyvänä. Tällä alueella on paljon potentiaalista kaavoitusaluetta sekä liiketila-, teollisuus- että asuinrakennusten rakentamiseen.

Omakotitalotontit

Oulaisten kaupungilla on tarjota 55 rakentamatonta kaavoitettua omakotitalotonttia Oulaisten keskustan asemakaava-alueella (kuva 5.). Näiden tonttien koot vaihtelevat 916 m² – 2 155 m² välillä. Suurin osa tonteista on 1 500 m² – 2 000 m² välillä. Tonttien hinnat ovat välillä 1 000 € – 12 648 €. Suurin osa tonteista maksaa 5 000 € – 7 500 €.

Tontteja on tarjolla erityisesti Miettimäen alueella (10 kpl), Halmeperän suunnalla (16 kpl) sekä Hussan alueella (18 kpl), mutta yksittäisiä tontteja on tarjolla Etelärannan, Haaranmäen, Kasarminmäen ja Puistolannan alueella.


Uudella kaava-alueella Kehäkadun varrella on myös 6 pientalotonttia, joka mahdollistaa omakotitalon, paritalon tai rivitalon rakentamisen kyseiselle tontille.



Kuva 5. Oulaisten kaupungin omistamat vapaat omakoti-, rivi-, ja kerrostalotontit

Useamman asunnon tontit

Oulaisten kaupungilla on tarjota 14 rakentamatonta kaavoitettua useamman asunnon rakentamisen mahdollistavaa tonttia Oulaisten keskustan asemakaava-alueella. Näistä 11 on rivitalotontteja ja 3 kerrostalotontteja. Näiden tonttien koot vaihtelevat 2 076 m² – 3 277 m² välillä. Suurin osa tonteista on 2 500 m² – 3 000 m² välillä. Tonttien hinnat ovat välillä 15 694 € – 60 624 € (Kasarminmäen kerrostalotontti kallein). Suurin osa tonteista maksaa 15 000 € – 25 000 € väliltä.

Rivitalo tontteja on tarjolla Haaranmäellä (2 kpl), Kasarminmäellä (1 kpl), Puistolassa (1kpl) sekä Hussan alueella (7 kpl). Kerrostalotontteja on tarjolla Haaranmäellä (2 kpl) ja Kasarminmäellä (1 kpl). Kerrostalo- ja rivitalotonttien paikat on esitetty kuvassa 5 kahden vihreän talon () merkillä.

Liike- ja teollisuustilatontit

Oulaisten kaupungin alueella on useita kaavoitettuja teollisuusalueita. Näistä suurimmat ovat Aholankankaan teollisuusalue (n. 50 hehtaari tiestöineen), Kintunperän teollisuusalue (n. 57 ha tiestöineen) sekä Kivisenkankaan teollisuusalue (n. 107 ha tiestöineen). Jokaisella alueella on vielä tilaa rakentaa uusia teollisuuskiinteistöjä.

Liiketilarakentamiseen Oulaisten kaupungin alueella on määritelty Oulaisten keskustassa ns. Oulaskorttelin alueella sekä Kehäkadun pohjoispuolella ja Keskuskadun länsipuolella olevalle alueelle. Tälle alueella saa rakentaa myös toimistotiloja. Pieni liike- / toimistorakennusten alue on myös Asemakadun – Keskuskadun – Lammasojantien ja Rautatien kadun välisellä alueella. Liikerakentamiseen on mahdollistettu alue myös Kivisenkankaan teollisuusalueen pohjoisreunassa. Näissä alueissa on runsaasti tilaa rakentaa liiketoimintaan soveltuvia rakennuksia Oulaisiin.

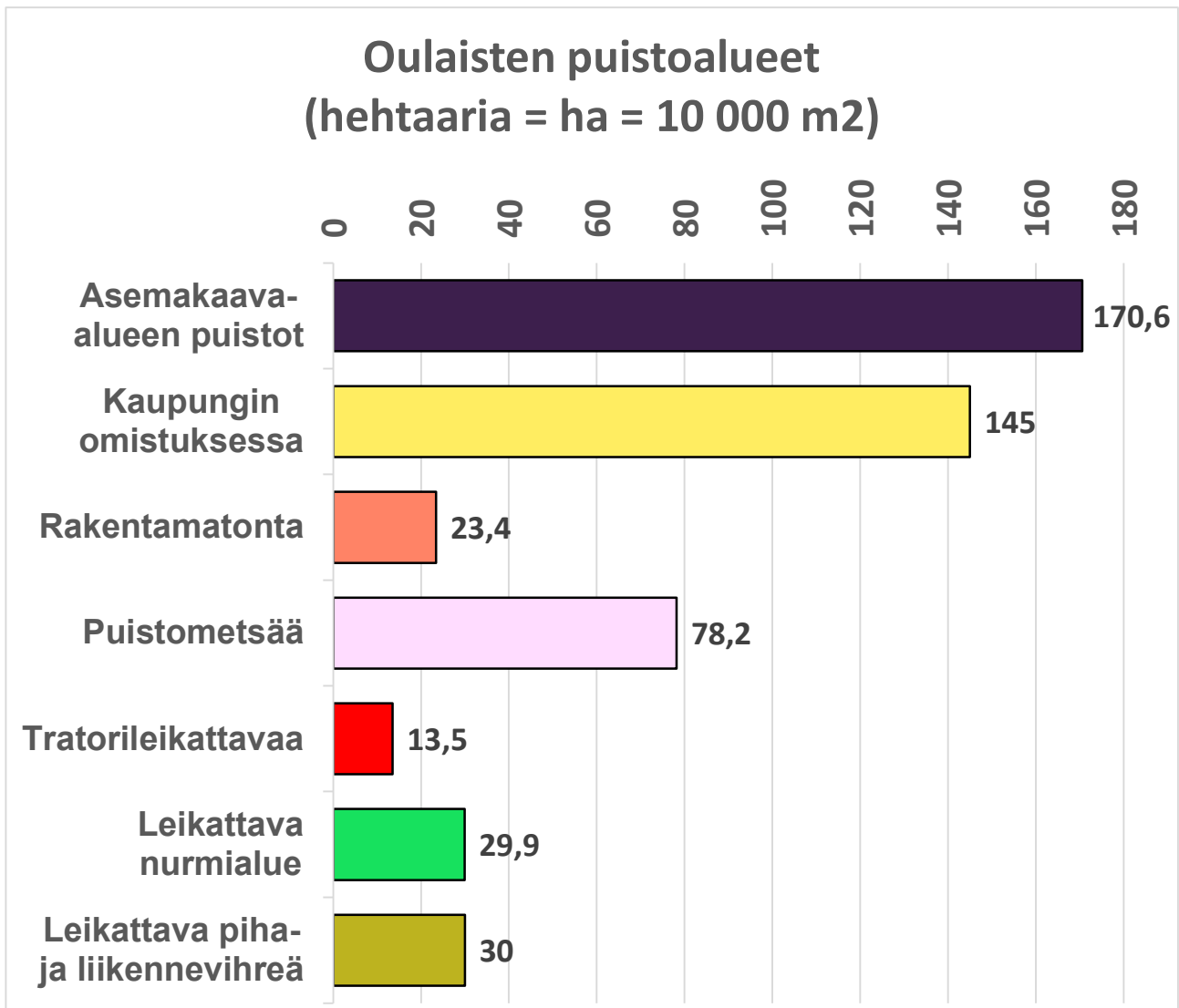
Tulevaisuudessa tulee pyrkiä saamaan lisää teollisuus-, liike- ja/tai toimistorakentamista Oulaisiin. Kaupungin tulee panostaa uusien yritysten saamiseen Oulaisiin.

Julkiset viher-, virkistys- ja katualueet

Viher- ja puistoalueet

Kaavoituksellinen lähtökohta Oulaisissa on, että kiinteistöjen on yhdeltä sivulta vastattava puistoon. Periaate on vaikuttanut kaavoitukseen Oulaisissa ja mahdollistanut nykyisen väljän asumisen. Päätöksellä on myös ollut kustannuksia lisäävä vaikutus, mutta hyödyt tonttien osalta on nähty suuremmaksi kuin kustannustason nouseminen kaavoituksessa.

Oulaisten asemakaava-alueella oleva viheralueiden kappalemäärä on 116 kpl ja pinta-alaa on 170,6 ha. Näistä hoidettujen viheralueiden määrä on 80 kpl ja hoidettua pinta-alaa on yhteensä 51,8 ha (30,3 % kaikkien puistojen pinta-alasta). Viheralueella tarkoitetaan yleensä kaikkia taajaman osittain tai kokonaan kasvipeitteisiä alueita Keskeisen osan niistä muodostavat virkistysalueet, joista on kerrottu tarkemmin myöhemmässä kohdassa. Julkiset viheralueet ovat kasvillisuuden luonnehtimia kaupunkiin tai taajamaan liittyviä kasvullisia alueita, joiden tehtävänä on mahdollistaa vapaa-ajan-, virkistys-, leikki- ja urheilutoiminnot sekä täyttää kulttuuriset, kaupunkihygieniset ja liikenteelliset sekä kaupunkirakenteen jäsentymisen ja täydentämisen vaatimukset. (Merivuori 1986).



Kuva 6. Oulaisten kaupungin puistoalueet

Kuvassa 6. on esitetty Oulaisten kaupungin asemakaava-alueella olevien puistoalueiden määrä hehtaareina. Alueet on jaettu seuraavasti: rakentamattomia puistoalueita, puistometsää, traktorilla leikattavia puistoalueita, leikattavat nurmialueet sekä leikattavat piha- ja viheralueet. Leikattavien alueiden osalta alueet vaativat säännöllistä toimintaa kesäisin.

Viher- ja puistoalueiden tulevaisuuden suunnitelmat

Viherrakentamisen suunnittelussa ja kunnostamisessa tulee huomioida ekosysteemipalvelut esimerkiksi seuraavat:

1. Sääteilypalvelut esim. hulevesien säätely tietyllä alueella vaatii, että kasvipeitettä ja päällystämätöntä maaperää on riittävästi;
2. Nurmenleikkuun pinta-alaan liittyvät päätökset;
3. Mahdolliset kosteikot ja viivästysaltaat hulevesien osalta;
4. Kulttuurilliset palvelut esimerkiksi viherrakenteiden merkitykset virkistytymiseen, kaupunkikuvaan ja ympäristökasvatukseen sekä muihin tarvittaviin palveluihin.

Virkistysalueet

Virkistysalueilla sijaitsevat ihmisen perustamat palvelut, kuten ulkoilureitit, ladut, leikkipaikat, pelikentät, penkit, skeittipaikat, koirapuistot, kuntoilutelineet, matonpesupaikat, kioskit, kahvilat, pukeutumis- ja peseytymistilat. Oulaisten kaupungilla on olemassa useita erilaisia virkistysalueita kaupunkilaisten ja matkailijoiden käyttöön. Tällaiset alueet sijaitsevat laajasti ympäri Oulaista myös keskusta-alueen ulkopuolelle esimerkiksi Honkamajan ulkoilu- ja liikunta-alue (frisbeegolf rata, lenkkeily- ja hiihtoalue, jne), laavut (yhteensä n. 20 kpl), kurjenrannan uimaranta, jne. Liitteessä 2 on esitetty tarkemmat tiedot liikunta- ja virkistysalueista.

Katualueet

Kaupunki on velvollinen hoitamaan asemakaava-alueella olevia katuja ja kevyenliikenteenväyliä. Oulaisten kaupungin hoidettavien katujen metrimäärä 57,5 km ja kevyenliikenteen väyliä on 24,8 km. Kaupunginosasta riippumatta vasta 1990-luvulla rakennettujen alueiden infrarakentaminen alkoi parantua parempien rakennusmateriaalien ja suunnitelmien myötä. Ennen 2000-lukua rakennettujen katujen osuus on suuri ja heikoimpien katuosuuksien perusteellinen peruskunnostus on hulevesijärjestelmien kanssa hidasta ja kallista. Taulukossa 1 on esitetty Oulaisten kaupungin asemakaava-alueen katualueiden määrä, keskimääräinen korjausmäärä vuosittain, suunnitelman mukainen tavoite korjausmäärä vuosittain sekä laskennallinen ikä eri kaduille. Suunnitelman mukaisen tavoitemäärän kustannukset ovat vuoden 2023 tasolla noin 1,2 M€ vuositasolla.

	kokonaismäärä (km)	keskimääräisesti saneerattu määrä (km/v)	Suunnitelman mukainen tavoite määrä (km/v)	Laskennallinen ikä (v)
pääkadut	6,5	0,3	0,3	5-->10
kokoojakadut	24,9	0,5	1,2	10-->15
tonttikadut	26,1	0,4	1,3	15-->20
kevytliikenne	24,8	0,2	1,2	15-->20

Taulukko 1. Oulaisten kaupungin asemakaava-alueen katu- ja kevyenliikenteen väylät.

Tulevaisuudessa katualueiden kunnossapidossa on keskityttävä hulevesien suunnitelmalliseen parantamiseen, josta on jo projekti käynnissä. Hulevesiasiat tulee ottaa huomioon kaikessa rakennettavien ja kunnostettavien katuosuuksien suunnittelussa ja rakentamisessa riittävän tarkalla tasolla. Tällaisen rakentamisen tulee perustua teiden kuntoon ja suunnitelmalliseen korjaamiseen. Hulevesien osalta on järkevää suorittaa hulevesijärjestelmän parantaminen kaupunginosa kerrallaan. Tähän tulee myös saada tarpeeksi taloudellisia resursseja seuraavien vuosien aikana. Hulevesien osalta kaupungilla on mahdollisuus laskuttaa asukkaita, mutta Oulaisten kaupungissa tästä ei ole vielä tehty päätöstä. Kaupungin omistuksessa oleva viemäriliikelaitos vastaa kaupungin jätevesiasioista ja kaupunki vastaa hulevesiasioista. Nämä toiminnot ovat luontevinta sovittaa kaikki yhden toiminon alle, joten hulevesiasioiden siirtäminen viemäriliikelaitoksen vastuulle on suositeltavaa.

Rakennusten tilankäyttöstrategia

Oulaisten kaupunki tunnetaan vahvasta yhteisöllisyydestään, elinvoimaisuudesta ja kauniista ympäristöstään. Kiinteistöt ja toimitilat muodostavat merkittävän osan kaupunkimme infrastruktuurista, ja niillä on keskeinen rooli kaupungin tarjoamissa palveluissa sekä tulevaisuuden kehittämisessä. Oulaisten kaupungin toimitilastrategian tarkoituksena on luoda pitkäjänteinen ja kestävä suunnitelma, joka tukee kaupungin kasvua, palveluita sekä elinkeinoelämän ja asukkaiden tarpeita.

Tulevaisuuden Oulaisissa on oleellista varmistaa, että kaupungin kiinteistöt ja toimitilat vastaavat nykyisiin ja tuleviin tarpeisiin. Tämä strategia pyrkii hahmottamaan selkeät suuntaviivat, jotka ohjaavat kaupungin kiinteistöjen hallintaa, kehittämistä ja käyttöä. Pyrimme innovatiivisesti uudistamaan rakennettua ympäristöä, joka tukee elinvoimaista yritystoimintaa, luo houkuttelevia oleskelualueita ja tarjoaa tehokkaat ja kestävät ratkaisut kaupungin palveluiden tarjoamiseen.

Kaupungin omistuksessa on tällä hetkellä yli 50 rakennusta. Näistä suurimpina kokonaisuuksina ovat koulurakennukset (yhteensä 13 kpl, pinta-alaltaan yli 32 000 m²) sekä sosiaali- ja terveystalon kiinteistöt (yhteensä 9 kpl, pinta-alaltaan yli 12 000 m²). Seuraavaksi suurimmat pinta-alat ovat liikuntapaikkakiinteistöillä sekä liike-/teollisuustiloilla. Kaupungin toimitilastrategia perustuu tarpeeseen sekä tilojen tehokkaaseen käyttämiseen, kustannusten kriittiseen tarkasteluun sekä ympäristölle aiheutuviin vaikutuksiin.

Toimitilastrategia määritellään tarkemmin omistajapolitiisissa linjauksissa.

Energiatehokkuus ja hiilineutraalisuus korjaamisessa ja rakentamisessa

Oulaisten kaupungilla ei ole olemassa erillistä ohjetta rakentamisen vaikutuksesta energiankulutukseen tai hiilijalanjälkeen. Oulaisten kaupunki liittyi mukaan HINKU- ja KETS verkostoihin vuonna 2023. Näihin verkostoihin liittyessä Oulaisten kaupunki haluaa vapaaehtoisesti vähentää energiankulutusta sekä hiilijalanjälkeä kaupungin kaikessa toiminnassa ja päätöksenteossa. Uusi rakentamislaki on tulossa voimaan vuoden 2025 alusta. Tässä laissa on määritelty voimassa olevaa maankäyttö- ja rakennuslakia tarkemmin ilmastovaikutusten hillitsemistä. Myös vuonna 2022 uudistettu ilmastolaki antaa kunnille ja kaupungeille velvoitteita ilmastomuutoksen hillintään. Näitä asioita tulee ottaa huomioon Oulaisten kaupungin tulevissa päätöksissä maa-alueiden ja rakennusten osalta.

Kaupunki voi edistää energiatehokkaiden ja hiilineutraalien rakennusten osalta helpotuksia esimerkiksi lupamaksuihin, jotta yksityisten rakentajien toimesta rakennettavat rakennukset täyttäisivät hiilineutraalius- ja energiatehokkuuskriteerit laissa olevia vaatimustasoja paremmin. Rakennusjärjestykseen kannattaa ottaa mukaan myös rakennusten kierrätettävyyden rakennusten elinkaaren lopussa, jotta mahdollisimman vähän materiaalia joudutaan läjittämään kaatopaikoille rakennusten elinkaaren päässä. Uusia kaavoja suunniteltaessa tulee kaavoituksella ohjata hiilineutraaliin ja energiatehokkaaseen rakentamiseen ilmastotavoitteiden hillitsemiseksi.

Kaupungin alueella tapahtuvassa energiatuotannossa keskitytään erilaisiin energiantuotantomahdollisuuksiin Oulaisten alueella. Tavoitetilana strategiassa tulee olla pyrkimys energiaomavaraisuuteen kaupungin alueella eli Oulaisten kaupungin alueella tuotetaan vähintään se määrä energiaa mitä siellä kulutetaan. Vaikka suuria vaaka-akselisia tuulivoimalaitoksia on Oulaisten kaupungin alueelle aloitettu rakentamaan ja suunnitellaan paljon uusia voimalaitoksia, on erilaisia mahdollisuuksia myös muualla esimerkiksi pystyakseliset tuulivoimalaitokset, miniydinenergiailaitokset, maatalouden biokaasulaitokset, vetylaitokset, vesivoima muualla kuin Pyhäjoessa sekä aurinkoenergiaratkaisut. Kaupungin tulee rakennusjärjestykseen määritellä

tarkasti tällaisten kohteiden käyttäminen rakentamisen yhteydessä ja mahdollistaa niiden rakentaminen uusiin ja vanhoihin rakennuksiin.

Kaupungin edun mukaista on pyrkiä mukaan erilaisiin uusien innovaatioiden tutkimukseen ja kehitystyöhön sekä mahdollistaa kunnan alueella tapahtuvaa tutkimusta taloudellisten ja henkilöresurssien mukaan. Tutkimukseen perustuvaa tietoa tulee myös käyttää kunnan rakennuskannan kehittämiseen ja peruskorjaamiseen. Tavoitteena Oulaisissa tulee olla innovaatioiden mahdollistaminen erilaisten innovaatioiden osalta.

Kaupungin tulee omien rakennusten ja kiinteistöjen osalta pyrkiä parantamaan hiilinieluja sekä vähentämään hiilidioksidipäästöjä rakennusten osalta. Hiilinieluja ovat esimerkiksi kosteikot, metsät, pellot, jne. Rakennusten hiilidioksidipäästöjä tulee esimerkiksi lämmityksestä, sähkönkäytöstä, materiaalista, jne. Kaupungin tulee omassa toiminnassaan huolehtia hiilidioksidipäästöistä kaikessa toiminnassaan.

Maa- ja metsätilat sekä peltomaa

Maa- ja metsätilat

Oulaisten kaupunki omistaa metsämaa yhteensä 985,8 ha, joista teiden, sähkölinjojen, vesistöjen ja muiden maiden osuus on 29,5 ha. Metsätalousmaata on yhteensä 956,3 ha, josta 911 ha on metsämaata, 45,2 ha kitu-, jouto- ja muuta metsätalousmaata yhteensä 50 eri kiinteistötunnuksella. Nykyisen puuston kasvun on arviolta 4548 m³/vuosi. Alueet sijoittuvat maantieteellisesti koko Oulaisten alueelle. Oulaisten kaupungilla on voimassa oleva metsätaloussuunnitelma vuoteen 2025 saakka. Tätä suunnitelmaa tulee ylläpitää ja päivittää säännöllisesti.

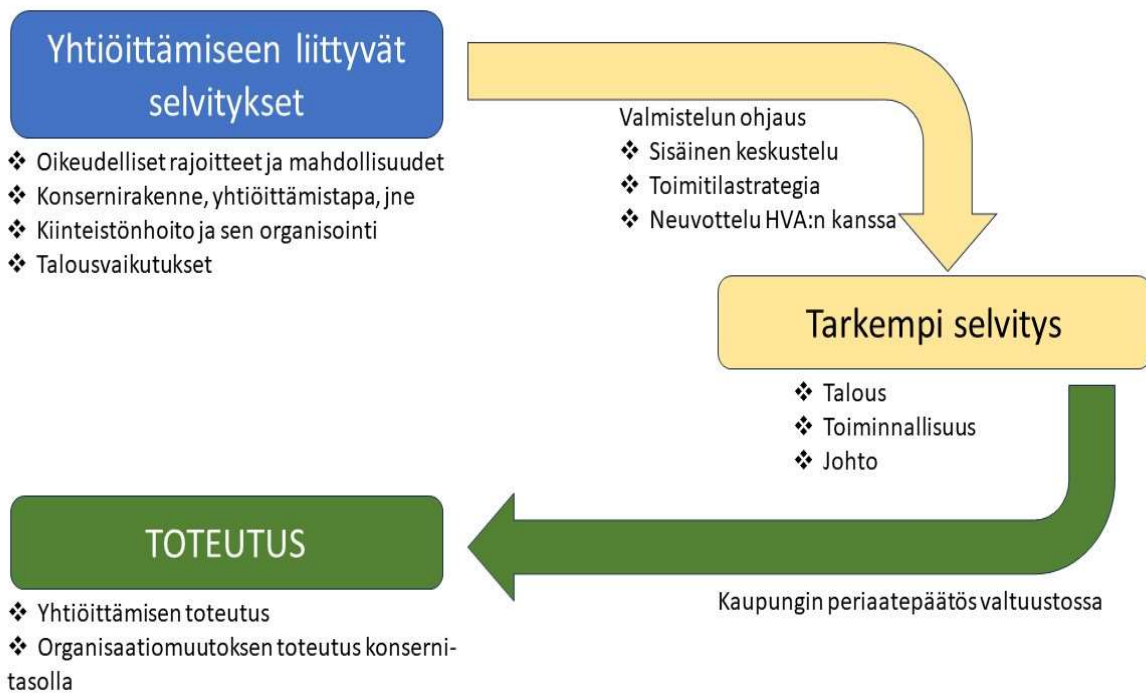
Peltomaa

Oulaisten kaupunki omistaa peltomaata yhteensä noin 77,7 hehtaaria. Maat sijaitsevat 146 erillisessä osassa Oulaisten kaupungin alueella hiukan yli 100 kiinteistötunnuksella. Osa peltomaista on asemakaava-alueen välittömässä läheisyydessä ja niitä voidaan tulevaisuudessa käyttää kaupungin asemakaava-alueen suurentamiseen. Isoja peltoalueita on myös kaupungin keskusta-alueen ulkopuolella. Näiden peltoalueiden osalta tarkemmat omistajapoliittiset linjaukset myöhemmässä kohdassa.

Kiinteistöjen yhtiöittäminen

Kuntalaissa on määritelty kunnan toiminnan lisäksi mm. kunnan antamista lainoista ja takauksista (129 §), kiinteistön luovutuksesta ja vuokrauksesta (130 §) ja kilpailutilanteessa markkinoilla olevan toiminnan yhtiöittämisvelvollisuudesta (127 §). Lisäksi kuntalain 127 §:ssä on säädetty poikkeuksista yhtiöittämisvelvollisuudesta, vaikka kysymys olisi kilpailutilanteessa markkinoilla toimimisesta. Poikkeuksilla mahdollistetaan kunnan toiminnan kokonaistaloudellinen tehostaminen tai poikkeukseen on muu erityisen painava syy. Kilpailuneutraaliteetin varmistamiseksi kunnan palvelut on tuolloin hinnoiteltava markkinaperusteisesti (128 §). Tästä syystä kuntalakiin on sisällytetty säännöksiä kunnan omistajaohjuksesta, kunnan tytäryhteisöjen toiminnasta ja konserniohjeesta ja konsernijohtosta. Omistajaohjauksella tarkoitetaan toimenpiteitä, joilla kunta omistajana tai jäsenenä myötävaikuttaa yhtiön tai muun yhteisön hallintoon ja toimintaan. Hyvinvointialueiden perustamisen jälkeen kunnille tuli velvoite yhtiöittää sotekiinteistöt vuoden 2025 loppuun mennessä. Vuoden 2024 alusta kunnille on annettu varainsiirtoverovapaus sotekiinteistöjen yhtiöittämisestä tietyin edellytyksin.

Kiinteistöjen yhtiöittämiseen on olemassa erilaisia vaihtoehtoja, mutta kaikissa näissä yhteistä on ajallisesti pitkäkestoinen toiminta. Lyhyesti kuvattuna prosessi on kuvan 4. mukainen.



Kuva 4. Yhtiöittämisprosessin kuvaus kunnissa

Koska kaupungilla on velvollisuus yhtiöittää sosiaali- ja terveystalouden kiinteistöt, on yhtiöittämisprosessi aloitettava mahdollisimman pian vuoden 2024 alusta. Samalla kaupungin tulee miettiä kokonaisvaltaisesti kaikkien rakennuksia sisältävien kiinteistöjen tulevaisuutta. Erilaisia mahdollisuuksia yhtiöittämiseen on paljon. Sotekiinteistöjen osalta kaupungin kokonaan omistama osakeyhtiö on luontevin vaihtoehto, mutta muutkin mahdollisuudet (liikelaitos, säätiö, jne) kannattaa tutkia. Samalla kaupungin tulee miettiä, siirretäänkö nykyisin ulkopuolisille vuokrattuja tiloja tähän samaan yhtiöön, perustetaanko erillinen kiinteistöyhtiö näille kiinteistöille vai pyritäänkö niistä

pääsemään eroon. Näissä kiinteistöissä kaupungin tulisi myös tehdä yhtiöittämistä. Kaupungin omassa toiminnassa olevien kiinteistöjen osalta kustannustehokkain vaihtoehto on siirtää kaupungin kiinteistöt liikelaitoksen alle, jolloin varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa.

Kaupungin valtuuston tulee hyväksyä yhtiöittämissuunnitelmat vähintään POHTEelle vuorattujen kiinteistöjen osalta vuoden 2024 aikana. Valtuuston ja hallituksen tulee antaa ohjeistavaa neuvontaa viranhaltijoille esittelyjen tueksi kevään 2024 aikana.

Omistajapoliittiset linjaukset

Rakennukset

Tilankäytön osalta kaupungin tahtotilana on turvata kaupunkilaisille annettavat palvelut samalla huolehtien tilojen taloudellisesta ja tehokkaasta käytämisestä. Hallinnon osalta tulee miettiä toimintojen keskittämistä yhteen paikkaan, jolla on mahdollista saada säästöjä esimerkiksi sosiaalityötilojen, saniteettitilojen ja muiden aputilojen osalta. Tällä hetkellä hallinnon käytössä on 7 eri rakennusta, joiden tilankäytön tehokkuus on erittäin väjää. Hallinnon tilojen osalta nykyaikaisella mitoituksella kaupungin hallinnollisten palveluiden työntekijöille riittää noin 800 m² tilat. Lisäksi hallintoon lasketaan mukaan kirjasto, nuorisotilat ja kaupungin varikko. Näiden toimintojen osalta tilantarpeet ovat kirjastossa noin 900 m² ja nuorisotiloilla n. 170 m². Kaupungin varikon osalta tilan tarve on noin 130 m² sosiaali- ja toimistotilojen osalta.

Yleisesti Oulaisten kaupungin rakennuksia koskevat päätökset tulee tehdä suunnitelmallisesti. Tärkeimmät kaupungin päätöksentekoa ohjaavat tekijät ovat seuraavat:

- 1) Tekninen lautakunta hyväksyy kaikki tarvittavat PTS suunnitelmat tämän strategian toteuttamiseksi.
- 2) Rakennuksista luovutaan,
 - a. jos niillä ei ole tarvetta kaupungin omissa toiminnoissa,
 - b. rakennus on todettu terveydelle vaaralliseksi ja vaaranpoistamisesta aiheutuvat kustannukset ovat enemmän kuin 200 €/m²,
 - c. korjauskustannukset ovat yli 65 % vastaavan uuden rakennuksen kustannuksista,
- 3) Rakennuksia korjataan seuraavilla periaatteilla
 - a. Laaditaan kaikille kaupungin omissa toiminnoissa tärkeille kohteille huolto- ja korjaussuunnitelma, jota noudatetaan → oikea-aikaiset korjaukset ennakoivasti
 - b. kaikessa korjaamisessa otetaan huomioon energiatehokkuuteen ja vähähiilisyysyteen liittyvät asiat ja pyritään niiden avulla kehittämään kaupungin tärkeiden kiinteistöjen toimintaa
 - c. rakennusten huoltoa tehdään viikoittain ja dokumentoidaan tehdyt huomiot ja korjaukset sähköiseen kiinteistöhoitojärjestelmään
 - d. tehdään investointisuunnitelma 10 vuodeksi laadittavien huolto- ja kunnossapitosuunnitelmien perusteella
 - e. koulutetaan kiinteistöhoitajat nykyaikaisten järjestelmien osaajiksi
- 4) Uudisrakentamisen periaatteet
 - a. rakennusten tilankäytön tehokkuus tulee olla hyvä
 - b. rakennusten energiatehokkuus tulee olla hyvä
 - c. rakennusten materiaalien tulee olla vastuullista ja vähän ympäristöä kuormittavaa
 - d. rakennusten materiaalien kierrättäminen on korkealla tasolla purettaessa
 - e. rakennusten käyttäminen mahdollistaa erilaisia vaihtoehtoja ja käyttöaste on korkea
 - f. huomioidaan lainsäädännön muutokset kaikessa rakentamisessa
- 5) Rakennusten poistojen tekeminen
 - a. määritellään 20 vuotta kaikkien rakennusten poistoajaksi
 - b. yli 20 vuotta vanhojen rakennusten osalta tarkastellaan poistot ja tarvittaessa poistoaikoja muutetaan
 - c. vuokrattavien rakennusten osalta rakennuksen käyttökustannusten yli jäävä vuokratuotto käytetään ensisijaisesti rakennuksen investointeihin tai ylimääräisiin poistoihin, ja toissijaisesti kaupungin muuhun käyttötalouteen

Omistajapoliittisissa linjauksissa pääasiallisesti kaupungin omassa toiminnassa olevat kiinteistöt ovat tärkeimmällä sijalla ja niistä on esitetty alla tarkemmat linjaukset. Kaupungin toiminnan ja palveluiden kannalta tärkeiden rakennusten osalta laaditaan 10 vuoden PTS (pitkän tähtäimen suunnitelma), jota päivitetään vuosittain, jonka tekninen lautakunta hyväksyy. 10 v PTS valmistuu vuoden 2025 ensimmäisellä vuosipuoliskolla ja ohjaa kaupungin toimitilojen korjaamisen suunnittelua sekä vuosittaisia investointeja talousarvion suunnittelun yhteydessä. Muiden rakennusten kohdalla linjaukset on esitetty liitteessä 1.

Koulurakennukset

Oulaisten kaupungin valtuusto on kesäkuussa 2023 tehnyt päätöksen kouluverkon osalta. Päätös perustuu vuonna 2023 tehtyyn esi- ja perusopetussuunnitelmaan. Päätöksen perusteella alakoulujen oppilasmäärän tulee olla kaksiopettajaisessa koulussa 25 oppilasta tai alle sekä kolmiopettajaisessa koulussa 35 oppilasta tai alle kahtena vuonna peräkkäin, jolloin käynnistetään koulun lakkautusprosessi sekä koulun oppilaiden siirtämisprosessi Oulaisten keskuskoululle, Juho Oksan koulu. Sivulla 11 olevan kuvan perusteella Oulaisten alakoulujen tilankäyttö on väljää ja se tulee parantumaan kulutoimintojen keskittämisellä Juho Oksan koululle. Ennusteiden mukaan Oulaisissa on vain yksi (1) alakoulu vuonna 2030. Tämän päätöksen perusteella alakouluihin kohdistuvat investoinnit kannattaa keskittää Juho Oksan koulun kehittämiseen, koska rakennusten investointeja tulee tehdä pitkällä (15 – 20 vuotta) aikavälillä ja muiden koulujen osalta niiden toiminta on siirtymässä seuraavan 10 vuoden aikana Juho Oksan koululle.

Oulaisten yläkoulu ja lukio ovat tarpeellisia palveluiden turvaamiseksi kaupunkilaisille. Näiden koulujen osalta investoinnit koulujen toiminnan turvaamiseksi ja rakennusten säilyttämiseksi tulee tehdä suunnitelmallisesti henkilökuntaa kuunnellen. Sekä yläkoululla ja lukiossa on tarvetta remonteille ja näistä on tehty alustavia varauksia vuosille 2025 ja 2026. Vanha puulukio Yläkoulun sisäpihalla pyritään pitämään kunnossa, mutta mikäli tilantarve yläkoulun osalta vähenee, tulee puulukion käyttötarkoitusta miettiä uudelleen. Yläkoulun ja lukion käytössä oleva palloiluhalli on elinkaarensa päässä ja uuden palloiluhallin rakentaminen on ajankohtaista. Tästä tulee aloittaa investointiprojekti mahdollisimman pian, koska projekti tulee olemaan kestoiltaan useita vuosia suunnitelmien ja rakentamisen osalta kilpailuttamisineen. Alustavia keskusteluja tilantarpeista on käyty eri sidosryhmien kanssa ja tieto tilantarpeista on olemassa. Projekti on mahdollista aloittaa valtuuston päätöksen jälkeen.

Varhaiskasvatuksen rakennukset

Juuri valmistunut Hiirenmutkan päiväkotiin tulee tehdä mahdollisimman pian korjaussuunnitelma, jossa käydään läpi, miten rakennusta tullaan seuraavien 25 vuoden aikana ylläpitämään. Tämän avulla rakennus tulee säilymään hyvänä pitkään.

Metsolan päiväkodille on tehty kattava korjaustarpeen arviointi kesällä 2023. Tämän perusteella tulee varautua päiväkodin korjaamiseen seuraavien 5 vuoden aikana. Päiväkodin tekniikka on vanhentunutta ja sen uusimisen aika on käsillä. Myös lämpötekniset rakenteet ovat korjauksen tarpeessa. Korjauskustannukset ovat kuitenkin suuret, joten kannattaa miettiä myös mahdollisuutta rakentaa uusi päiväkotiki, vuokrata se sijoittajalta tai sijoitetaanko muihin kaupungin omistamiin rakennuksiin. Tämä vertailu tulee tehdä ennen kuin korjauksia aloitetaan suunnittelemaan, jotta päiväkotitoiminta voidaan turvata pitkälle tulevaisuuteen.

Piipsjärven koulun muuntamisesta päiväkotikäyttöön vähintään kahdelle varhaiskasvatusryhmälle tulee tehdä päätös kevään 2024 aikana. Samalla tulee sitoutua lämmitysjärjestelmän uusimiseen, mikäli rakennus tulee päiväkotikäyttöön.

Hallintorakennukset

Oulaisten kaupungin hallinnollisiin rakennuksiin kuuluvat kaupungintalo, Lautatarhankatu 7 A ja B, Nuorisotilat, Oulaistenkatu 38 kiinteistö, kirjasto sekä kaupungin varikko. Näiden kiinteistöjen osalta Nuorisotilat tullaan purkamaan, koska kiinteistön korjauskustannukset ovat suuremmat kuin uuden samankokoisen rakennuksen rakentamisen kustannukset. Nuorisotilat siirtyvät väliaikaisesti Oulaistenkatu 38 olevaan kiinteistöön. Tulevaisuudessa uusia rakennuksia mietittäessä on nuorisotiloille haettava pysyvää ratkaisua ja niiden mahdollista sijoittamista uudisrakennukseen. Nuorisotilojen pysyvät ratkaisut tulee päättää vuoden 2024 loppuun mennessä.

Sahan alueella on tehty vuosien 2022 ja 2023 aikana maaperänsaastuneisuustutkimuksia. Näissä tutkimuksissa on selvinnyt, että pahiten saastuneimmat alueet ovat kirjaston ja nykyisen nuoristilojen kohdalla. Saastuneisuus ei aiheuta vaaraa alueella oleville henkilöille, mutta saastuneen maan poistaminen ja korvaaminen puhtaalla maalla tulee olemaan ajankohtainen seuraavien vuosien aikaan. Tästä syystä kirjaston toimintaa ja sijoittamista Oulaisten kaupungin alueella tulee miettiä. Nykyinen rakennus on elinkaarensa päässä sekä maaperässä olevien epäpuhtauksien vuoksi korjaaminen on erittäin kallista. Tulevaisuudessa uusia rakennuksia mietittäessä on kirjastolle haettava pysyvää, pitkäaikaista ratkaisua ja mahdollista sijoittamista uudisrakennukseen. Mikäli Oulaisten keskustan alueelta löytyy rakennus, jossa on tarvittavat tilat kirjastolle ja kiinteistö on hyvässä kunnossa, kannattaa miettiä myös sellaisen kiinteistön käyttämistä kirjastotoimintaa. Rakennuksen vuokraamista kirjastotoimintaa tulee harkita, ellei kaupungilla ole omia rakennuksia, jonne kirjaston voi sijoittaa. Kirjaston tilaratkaisut tulee päättää vuoden 2024 loppuun mennessä.

Oulaisten kaupungin hallinnosta osa henkilöstöstä on sijoitettu kaupungintalolle ja osa Lautatarhankatu 7 A ja B taloihin. Hallinnon yhtenäisyyden ja asiakaspalvelun kannalta kaikkien kaupungin hallinnon toimintojen sijoittaminen samaan kiinteistöön on suotavaa. Tällä hetkellä hallinnossa tehokkuus m²/henkilö on erittäin väljää, jonka vuoksi tilojen käyttö ei ole kustannustehokasta. Uusia rakennuksia mietittäessä on hallinnolle haettava pysyvää ja pitkäaikaista ratkaisua. Hallinnolle tarvittavien tilojen vuokraaminen pitkäaikaisella vuokrasopimuksella kannattaa myös miettiä. Hallinnon tilaratkaisujen päälinjat tulee päättää vuoden 2025 loppuun mennessä.

Kaupungin varikko rakennuksen toimisto-osa on elinkaarensa päässä ja sen uusiminen tulee ajankohtaiseksi seuraavien 10 vuoden aikana. Mikäli kaupungin omista kiinteistöistä vapautuu tiloja, joita voidaan käyttää kaupungin varikko toimintaa, kannattaa siirtoa näihin tiloihin miettiä esimerkiksi paloasemantilat tai katsastuskonttorin tilat soveltuvat kaupungin varikon toimintaan.

Muut rakennukset

Uimahalli Lähteelle tulee seuraavan kahden vuoden sisällä tehdä pieniä korjauksia esimerkiksi saumojen uusimisia, jotta rakennus tulee kestävämpään suunnitellun käyttöiän. Lisäksi Uimahallin hukkalämmön talteenottoa tulee parantaa ja se vaatii myös investointeja lähivuosina. Rakennus on hyvässä kunnossa, mutta siitä tulee huolehtia säännöllisesti.

Monitoimihallin kunto on vielä hyvä. Käyttöaste on kohtalainen. Monitoimihallille tulee tehdä huolto- ja korjaussuunnitelma, jonka perusteella hallin remonteja suunnitellaan tulevaisuuteen. Urheilukentän huoltorakennus on suhteellisen uusi ja sen korjaustarpeet ja -suunnitelmat tulee tehdä, jotta rakennus kestää suunnitellun 50 vuotta. Akutteja tarpeita hallilla on uusia kaukalo joustokaukaloksi ja siihen tulee varata määrärahoja seuraavan tilikauden 2025 määrärahoista.

Sosiaali- ja terveystoimintaan liittyvät rakennukset ovat tällä hetkellä vuokralla hyvinvointialue Pohteella. Heillä on vuokralla yhteensä 8 koko kiinteistöä sekä yksittäisiä tiloja kouluilta, Lautatarhankadulta ja Sampsankadulta. Vuokrasopimukset ovat määräaikaiset vuoden 2025

loppuun saakka. Neuvottelut tilojen jatkosta Pohteen käytössä aloitetaan vuoden 2024 aikana. Näiden tilojen osalta kiinteistöstrategiaa tulee päivittää viimeistään vuoden 2025 toisella puoliskolla.

Oulaisten Amiraali Oy

Oulaisten Amiraali Oy on Oulaisten kaupungin kokonaan omistama vuokrataloyhtiö. Yhtiö on tehnyt oman kiinteistöstrategiansa, jota se noudattaa. Oulaisten kaupungin kannalta on tärkeää, että tehdään tarkat suunnitelmat millaista asumista Oulaisiin, halutaan Amiraalin avulla. Oulaisten kaupungin kannalta on tärkeää, että myös kaavoituksen avulla voidaan vaikuttaa asuntorakentamiseen myös Amiraalin osalta.

Koska Oulaisten kaupunki on sitoutunut HINKU ja KETS verkostoihin, tulee energiatehokkuudesta ja vähähiilisydestä huolehtia myös Oulaisten Amiraalin uudis- ja korjausrakentamiskohteissa. Kaupungin edustajien tulee huolehtia Oulaisten Amiraalissa, että näitä periaatteita noudatetaan.

Viher- ja puistoalueet

Kaupungin asemakaava-alueella on 116 nimettyä puistoaluetta, joita hoitaa ja ylläpitää tekninen toimi. Näiden osalta tulee miettiä kunkin puiston tarkoituksen mukaisuutta, niiden hoitamista ja ylläpito. Vuoden 2025 heinäkuun loppuun mennessä tehdään PTS-suunnitelma kaupungin puistoista, jossa määritellään hoitotarve, uudistamistarve, tärkeysaste 1 – 3 (1 = tärkeä, 2 = huollettava ja 3 = ei ylläpidettävä).

Asemakaava-alueen yksittäisistä leikki- ja lähiliikuntapuistojen verkostosta ja toiminnoista vastaa hyvinvointilautakunta sekä koulujen ja päiväkotien osalta sivistyslautakunta. Tekninen toimi vastaa näiden alueiden ylläpidosta ja huollosta. Muista lähiliikuntapaikoista ja niiden ylläpidosta päättää kaupunginvaltuusto. Ensisijaisina kehittämiskohteina ovat puistojen määrän tarkasteleminen sekä puistoalueiden hyödyntäminen parantamalla kevyenliikenteen liikkumismahdollisuuksia alueilla.

Liikunta- ja virkistysalueet

Oulaisten kaupungissa on erilaisia liikuntapaikkoja kaupunkilaisten ja ulkopaikkakuntalaisten käyttöä varten. Kaupungin kannalta strategisesti tärkeimpiä liikuntapaikkoja ovat uimahalli, monitoimihalli, yläkoulun liikuntasali, urheilupuiston alue, Ouluntien pururadan ulkoilualue ja yhdyslatu, Honkamajan ulkoilualuealue, Metsolan pururata sekä Valorannan frisbeerata. Virkistysalueista tärkeimpiä ovat Väinölän rannan puistoalue, Kurjenranta, Isojärven luontopolku sekä Nuha-Pokelan pyöräreitistö. Kiinteistöstrategiassa nämä alueet luokitellaan ylläpidettäviin kohteisiin, joita kehitetään ja ylläpidetään parhaalla mahdollisella tavalla sekä sitoudutaan budjetoimaan näihin kohteisiin määrärahoja suunnitelmallisesti.

Tarkempi liikunta- ja virkistyspaikkojen PTS-suunnitelma tehdään heinäkuun 2025 loppuun mennessä hyvinvointilautakunnan toimesta yhteistyössä teknisen toimen kanssa. Kaupunkilaisia kuullaan viher- ja puistoalueiden sekä liikunta- ja virkistysalueiden kehittämisessä erilaisilla osallistamiskeinoilla.

Kadut

Oulaisten kaupungin katuverkostossa on huomattava korjausvelka. Katujen saneerauksen kiertoajat ovat 5 – 20 vuotta riippuen katualueesta. Ennen vuotta 2000 rakennuttujen katujen perustaminen on ollut vajavaista. Katujen ja kevyenliikenteen väylien kantavuudesta tehdään tutkimukset vuoden 2024 syyskuun loppuun mennessä. Katuvalaistuksen energiankulutusta vähennetään valojen

paloaikaa säätämällä. Uusittavien katuvalojen osalta hankitaan energiatehokkaita valaisimia. Uusittavista katuvaloista tehdään investointisuunnitelmat. Saatujen tulosten perusteella laaditaan tarkempi korjaussuunnitelma seuraaville 10 vuodelle (Katujen 10 v PTS).

Vuosittaiset määrärahat katujen kunnostamiseen ovat olleet n. 500 000 €. Tämän korottamista tarkastellaan syksyisin talousarvion yhteydessä, jotta korjausvelan kasvaminen ei jatku. Tarpeellinen määräraha katuinvestointeihin on vuositasona noin 1 200 000 € korjausvelan pysäyttämiseksi.

Hulevesi

Hulevesi (kaupungin asemakaava-alueella satanut vesi tai sulanut lumi) tulee hallitusti johtaa vesistöihin. Oulaisten kaupunki on hakenut ja saanut rahoituksen kaupunkivesien hallintaprojektille, jonka tarkoituksena on tarkastella laaja-alaisesti asemakaava-alueen hulevesien muodostumista ja johtamisia vesistöihin. Projektin lopputuloksena on karkea hulevesiverkoston mitoitussuunnitelma tulevaisuuden investointeja varten (Karkea Hulevesi PTS). Toinen projekti kosteikkojen ja ojitustoimitusten tekemiseen on haussa. Hulevesirunkoverkoston rakentaminen on noin 20 vuoden projekti, jossa on vuosittain varattava rahoitusta hulevesiverkoston kehittämiseen.

Strategisesti Oulaisten kaupunki päättää asettaa hulevesimaksut kaikille asemakaava-alueella sekä muilla rakennetuilla alueilla, josta vedet virtaavat asemakaava-alueen läpi, oleville kiinteistöille pinta-alaperusteisesti sekä käyttää tästä saatavat varat hulevesiverkoston kehittämiseen.

Tontit

Oulaisten kaupungin asemakaava-alueilla on riittävästi erilaista tonttitarjontaa sekä asuin- että teollisuus ja liiketonttien osalta. Strategisesti kaupunki haluaa myydä tontteja, jotta erilaisia uusia asuntoja, teollisuus ja liiketiloja saataisiin Oulaisiin. Kaavoituksen osalta tulee tulevaisuudessa miettiä mahdollisuutta kaavoittaa tontteja ilman liittymistä yhdeltä sivulta puistoalueeseen.

Eryteisesti teollisuus- ja liiketilatonttien myyminen uusille yrittäjille on kaupungille tärkeää kaupungin elinvoimaisuuden lisäämiseksi. Tämän vuoksi kaupungin tulee panostaa rahoitusta myös elinvoimallisuuden lisäämiseen erilaisten kampanjoiden avustuksella.

Maankäytön omistajapoliittiset linjaukset

Maankäyttöstrategiana on suunnitelma, jolla määritellään kaupungin tulevan kehityksen suunnat ja tavoitteet. Strategiassa on monia osa-alueita esimerkiksi asukas- ja elinympäristötavoitteet, liikenne ja liikkuminen, infrastruktuuri, yhdyskuntarakenne, ympäristönsuojelu, kaavoitus, jne. Kaupungin maa- ja metsätilojen kehittämisessä turvaututaan metsäsuunnitelmaan, joka tehdään yleensä 10 vuodeksi. Nykyisen suunnitelma päättyy vuonna 2025 ja uuden suunnitelman tekeminen tulee aloittaa vuoden 2024 aikana. Tässä suunnitelmassa määritellään tilojen puusto ja sen kasvu sekä mahdolliset hakkuutarpeet.

Oulaisten kaupungilla on tarve kehittää olemassa olevia maa-alueitaan sekä kaavoitusta keskustan läheisyydessä. Tämä vaatii aktiivista maanhankintaa keskusta-alueen läheisyydestä sekä suunnitelmallista kaavoitusta erityisesti asemakaava-alueen laajentamista. Kaavoituksessa tulee ottaa huomioon myös liikenne, infrastruktuuri, teollisuus ja olemassa olevat alueet.

Dokumentin päivittäminen

Tämä dokumentti on Oulaisten kaupungin kiinteistöstrategia. Kiinteistöstrategian on osa Oulaisten kaupungin kaupunkistrategiaa, joten sitä tulee kehittää ja päivittää säännöllisesti. Kiinteistöstrategian päivityksessä tulee ottaa huomioon muuttuneet tilanteet kiinteistöissä ja rakennuksissa sekä ajantasainen tieto rakennuksista tulee päivittää kiinteistöstrategiaan välittömästi muutosten yhteydessä. Strategian päivittämisessä vastaa tekninen toimi yhteistyössä muiden yksiköiden kanssa, ja vastuuhenkilönä toimii tekninen johtaja, joka voi tehdä pienemmät päivitykset kiinteistöstrategiaan esimerkiksi rakennusten tai kiinteistöjen myynnistä johtuvat päivitykset. Kiinteistöstrategiaa on hyvä päivittää vähintään kaksi (2) kertaa valtuustokaudessa valtuustossa normaalin päätöksentekoprosessin mukaisesti teknisen lautakunnan kautta. Kiinteistöstrategian kannalta tärkeää on kehittää strategiaa myös sisällön suhteen. Siksi on suositeltavaa myös miettiä strategian kannalta tärkeiden asioiden lisäämistä strategiaan tulevaisuuden päivityksissä.

Kiinteistöstrategiatyöryhmä jatkaa kehittämistyöryhmänä kokoontuen säännöllisesti vähintään 8 kertaa vuodessa. Kehittämistyöryhmän tarkoituksena on miettiä erilaisia vaihtoehtoja kaupungin kiinteistöjen, mm. toimitilojen ja alueiden, kehittämiseksi. Työryhmän jäseninä toimivat hyvinvointijohtaja, sivistysjohtaja, tekninen johtaja ja kiinteistöpäällikkö. Kehittämisideat tulevat vastuullisen lautakunnan kautta kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle päätettäväksi.

Dokumentti päivitetään seuraavan kerran vuoden 2025 toisella vuosipuoliskolla.

LIITTEET

Liite 1. Kiinteistöjen salkutus

Kiinteistöjen salkutus kaupungin toimintojen tarpeellisuuteen ja kiinteistöjen kuntoon liittyen.

YLLÄPIDETTÄVÄT	KEHITETTÄVÄT / remontoitavat
Uimahalli Lähde *	Metsolan päiväkoti * 5 v
Monitoimihalli *	Oulaisten yläkoulu (2 rakennusta) * 3 v
Urheilukentän huolto- ja varistorakennus *	Uusi lukio * 4 v
Paloasema, yhtiötettävä 2025	Terveystieteiden oppilaitos 1 v
Jätevedenpuhdistamo uusi *	Penttilän talo 2 v
Hiirenmutkan päiväkoti *	Vanha puulukio
	Juho Oksan koulu (2 rakennusta) *
	KEHITETTÄVÄT / uusittavat
	Kaupungintalo (koko hallinto, uusitaan) * 4 v
	Palloiluhalli (uusitaan) * 2 v
	Kaupungin varikko (uusitaan) * 10 v
	Nuoppari (uusitaan) * 4 v
	Uusi honkamaja (uusitaan) * 10 v
	Kirjasto (uusitaan) * 4 v

JATKOJALOSTETTAVAT	
Myytävät / yhtiötettävä	Purettavat
Konttilan Tupa yhtiötettävä 2025	Taidetalo Väinölä
Palvelukoti Koivula yhtiötettävä 2025	Vanha Honkamaja
Rantakartano (2 rak.) yhtiötettävä 2025	Pohjolankatu 4, puretaan 2025
Sievin Jalkineen halli	Sahakangas C-talo
Bergströmin kiinteistö	Sos.toimisto/ Tekn, A-talo
Autokatsastusasema	Sivistystoimen toimistot, B-talo
Sampsankadun yritystalo	Jokiraitin koulu/Lehtopää (2 rakennusta)
Kulman kino	Jauhinkankaan koulu
Terveyskeskus (2 rak.) yhtiötettävä 2025	Jokiraitin koulu/Matkaniva (2 rakennusta)
Piipsjärven koulu	Enkovaaran kiinteistö
Piipsjärven liikuntasali	Jätevedenpuhdistamo Vanha, puretaan 2025
Kallion Kotiseututalo	
Pamon-halli (Energent halli)	
Kotiseutumuseo	
Petäjaskosken koulu (2 rakennusta)	
Seniori I	
Kujala (ent. Värysen talo)	
Maunulan mylly	

Tähdellä (*) merkityt kiinteistöt ovat oleellisia kaupungin nykyisten toimintojen turvaamiseksi. Kaikkien kiinteistöjen tasearvo vuoden 2023 lopussa oli €, josta ylläpidettävien kiinteistöjen tasearvo oli €, kehitettävien kiinteistöjen tasearvo € sekä jatkojalostettavien kiinteistöjen tasearvo €.

Liite 2. Liikunta- ja virkistysalueet

- Honkamaja
 - Rakennukset
 - Vanha honkamaja rak. 1968, korjattu tulipalon jälkeen 1986, ikä saneerauksen jälkeen 38 v.
 - uusi honkamaja rak. 1989, ikä 35 v.

Rakennuksille ei ole tehty peruskorjauksia.
Rakennusten

- Hiihto ja lenkkeilyladut
 - Mäenlaskurinne
 - Laavu
 - Kuntoportaat
 - Frisbeegolf
 - Kymmenenkylän polku
 - Aarnon polku
 - Ampumarata
- Kurjenranta (kaupungin yleinen uimapaikka-alue Piipsjärven rannalla)
 - Laavuja 3 kpl
 - Rantalentopallokenttä 1 kpl
 - Leikkikenttä 1 kpl
 - Kioski 1 kpl
 - Vesipiste/ suihkupiste 1 kpl
 - Pukukopit 1 kpl
 - WC-tilat 1 kpl

Alueen toiminnallisuudesta, kehityksestä ja veden laadun tarkkailusta vastaa Oulaisten kaupunki. Alueen palveluiden järjestäminen ja siisteys/huolto pyritään järjestämään ulkopuolisen yrittäjän toimesta.

Uimarasta on hiekkapohjainen ja loivasti syvenevä.

- Urheilupuisto
 - Urheilukenttä
 - Pesäpallokenttä
 - Siirtonurmikenttä
 - Tenniskentät
 - Koripallokenttä
- Puutarhapalsta-alue 1 kpl
- Ampumarata 1 kpl
- Frisbeegolf 4 kpl
- Jousiammuntarata 1 kpl
- Jääkiekkokaukalo 6 kpl
- Hiihtokeskus 1 kpl
- Kuntorata/ latu 7 kpl
- Ulkokuntosali 4 kpl
- Laavu 2 kpl

- (muita laavuja hoidossa lisäksi 13 kpl)
- Lähiliikuntapaikka 4 kpl
 - Pallokenttä 1 kpl
 - (lisäksi koulujen pallokentät 6 kpl)
 - Maastopyöräreitti 1 kpl
 - Ravirata 1 kpl
 - Moottorirata 1 kpl
 - Skeittipuisto 1 kpl
 - Liikennepuisto 1 kpl
 - Matonpesupaikka 1 kpl
 - Koirapuisto 1 kpl
 - Rantalentopallokettä 3 kpl
 - Luontopolku 1 kpl
 - Puistoleikkikentät