

# Kemijärven kaupunki - Tilapalvelut liikelaitos

## KIINTEISTÖOHJELMA 2023 – 2026



Johtokunta	27.04.2022
Kaupunginhallitus	09.05.2022
Kaupunginvaltuusto	xx.05.2022

# SISÄLLYSLUETTELO

1. Yleistä
2. Kiinteistöohjelman tavoitteet
3. Kiinteistöjen salkutus
4. Kaupungin kiinteistöt
5. Kiinteistöjen vuokraamisen periaatteet
6. Kiinteistöjen ennalta ehkäisevä ylläpito, peruskorjaus ja investoinnit
7. Toimenpideohjelman esitys
8. Loppuyhteenveto



## 1. Yleistä

Hyvät ja toimivat tilat ovat edellytys kaupungin tuottamille palveluille. Tilojen ylläpitoon ja hankintaan on syytä kiinnittää entistä enemmän huomiota niiden taloudellisen merkityksen tähden. Kaupungin ja sen yhteisöjen hallinnassa on yhteensä noin 106 000 m<sup>2</sup> erilaisia tiloja. Tilojen käyttäjäryhminä on kaupungin oma organisaatio sekä yritystiloja käyttävät vuokralaiset. Uutena käyttäjäryhmänä vuoden 2023 alusta tulee hyvinvointialue.

Kaupungin tilapalvelut liikelaitos järjestää kaupungin palvelutoiminnoille toimitilat, noin 45 000 m<sup>2</sup> sekä hallinnoi yritystiloja, noin 35 000 m<sup>2</sup>. Kiinteistö Oy Kemijärven Vuokratalot hallinnoi arava vuokra-asuntoja ja Kiinteistö Oy Kemijärven Töveli hallinnoi vapaarahoitteisia asuntoja. Kemijärven Roikka Oy järjestää kiinteistöpalvelut Tilapalvelut liikelaitokselle, KOY Kemijärven Vuokrataloille ja KOY Kemijärven Tövelille.

Vuoden 2023 alusta lähtien, kun hyvinvointialueet aloittavat toimintansa, tulee muutos nykyiseen vuokraustoimintaan ns. SOTE- ja pelastustoimen kiinteistöjen osalta. Em. kiinteistöt siirtyvät ulkoiseen vuokraukseen siirtymäajalle 2023–2025 lisätynä mahdollisella optiovuodella 2026.

**Tässä raportissa keskitytään Tilapalvelut liikelaitoksen hallinnoimaan, Kemijärven kaupungin omistamaan kiinteistökantaan rakennusten ja osakkeiden osalta.**

Tilojen käytöstä perittävillä vuokrilla pyritään takaamaan vähintään lain täyttämä tyydyttävä kiinteistöjen kunto- / palvelutaso. Vuokratasot määritellään aina talousarvion suunnittelun yhteydessä talouden vuosikellon mukaisesti. Kiinteistöjen suunnitelmallinen korjaus- ja ylläpito on nykyisissä olosuhteissa haasteellista kaupungin käyttötalouteen varattavan niukkenevan rahoituksen vuoksi.

Suuri osa kaikista investoinneista suuntautuukin nykyisten toimitilojen toimintakyvyn ylläpitämiseen, joten ne ovat tärkeä osa vuotuista talousarviota (INVE-osio).

Toimitilojen peruskorjausten ja kunnossapidon siirtäminen myöhemmäksi ovat olleet helppo vuosittainen säästökohde, koska säästötoimien vaikutukset eivät näy heti. Pidemmällä aikavälillä tämä on kuitenkin johtanut siihen, että kiinteistöomaisuuteen on kertynyt huomattava määrä korjausvelkaa. Korjausvelan kasvaminen merkitsee myös sitä, että kiinteistöt ja tilat ovat muuttumassa kunnoltaan yhä huonommaksi ja eivät siten enää kiinnosta mahdollisia vuokraajia.

Nykyinen alirahoitettu malli ei siis palvele kunnolla. Tarvitaan järjestely, joka on riittävän joustava ja jossa toimintaa ohjaa sisäisen ja ulkoisen asiakkaan tarve ja maksukyky.

Kaupunki pyrkii olemaan velkaantumatta, mutta kuitenkin hoitamaan sille määrättyt velvoitteet. Investointiohjelmat laaditaan siten, että niillä voidaan turvata kiinteistöjen vaatimat pakolliset korjaukset. Välittömiä korjauksia vaativat kohteet toteutetaan kuitenkin niin, että käyttäjäturvallisuus ei vaarannu.

## 2. Kiinteistöohjelman tavoitteet

Kaupungin toimitilat tukevat kaupungin palvelutuotantoa. Kiinteistöohjelmassa huomioidaan ympäristöarvot, kestävä kehitys ja yhteiskuntavastuullisuus pelkän kustannustehokkuuden lisäksi. Tilojen tehokas käyttö perustuu kaiken toiminnan hyvään suunnitteluun ja optimointiin sekä toimiviin palveluverkkoihin.

Kiinteistöohjelmassa määritellään kiinteistöittäin niiden merkitys ja suunniteltu käyttö vuosille **2023–2026**. Suunnittelussa käydään läpi omistajan, kiinteistön käyttäjän ja kuntatalouden näkökulmat. Ohjelman avulla pyritään luomaan pitkän tähtäimen suunnitelmallisuus kiinteistöjen hallintaan.

Kaupungin tilaomaisuuden suunnitelmallinen hallinta edellyttää rakennuskannan ominaisuuksien erittelyä ja analysointia. Analysoinnin tulee perustua yksittäisten rakennusten ja tilojen ominaisuuksien tarkasteluun. Näiden tietojen avulla on mahdollista laatia kuntoluokitukset, korjausvelkalaskelmat ja salkutukset sekä pitkän tähtäimen korjausohjelmat.

Kaupungin käyttämät tilat ovat pääosin omassa omistuksessa, joten omaisuudesta huolehtiminen on keskeinen osa kiinteistöjen hallintaa. Arvon säilyttäminen on omaisuuden hoidon lähtökohta. Tämä edellyttää asiantuntevaa arviota omaisuuden kunnosta ja peruskorjaustarpeesta.

**Omistuksista, jotka eivät palvele kaupungin tavoitteita, on pyrittävä luopumaan.**

Ohjelmassa pyritään huomioimaan eri intressiryhmien näkökulmia, joista voidaan tuoda esille ainakin seuraavat:

### **Omistajan näkökulma**

- tilantarve ja –käyttö arvioidaan kaupunkikonsernin toiminnan kannalta
- rakennusten arvon säilyttäminen, korjausvelka tulee hallita
- elinkaarikustannusten optimointi ja energiatehokkuuden lisääminen

### **Kiinteistön käyttäjän näkökulma**

- turvaa ja parantaa loppukäyttäjän oman toiminnan edellytyksiä toimitiloissa
- vuokra tulee olla synkronoitu tiloihin, niiden laatuun ja palvelutasoon
- suunnitelmallinen tilantarve ja niiden tehokas hyödynnettävyys

### **Kuntatalouden näkökulma**

- kiinteistökustannusten hallinta
- vuokrausasteen ja energiatehokkuuden parantaminen
- mahdollinen kiinteistöjen yhtiöittäminen tytäryhteisöön
- pitkän aikavälin investointisuunnitelma talousarviovalmistelun yhteydessä
- tyhjien ja käyttötarpeen menettäneiden kiinteistöjen purkus suunnitelma (vuosikate kestää vuosittaiset purkukustannukset ja tase mahdolliset alaskirjaukset)

### **3. Kiinteistöjen salkutus**

Rakennusten tavoitetila ratkaistaan tilasalkun avulla. Salkutuksella ja erilaisten arviointikriteerien perusteella rakennukset jaetaan eri luokkiin. Kaupungin omistamiin rakennuksiin on sitoutunut huomattava pääoma. Omaisuuden arvon säilyttäminen edellyttää pitkäjänteistä ja suunnitelmallista toimintaa. Korjaamisen ja tarvittaessa korjaamatta jättäminen tulee olla huolellisesti harkittua käyttäjä- ja rakennuskohtaisesti.

Toimenpideohjelmat tulee noudattaa kuntastrategiaa ja sen avulla laadittuja palveluverkko-ohjelmia. Näiltä osin toimenpideohjelmaa tullaan aina tarvittaessa päivittämään myös salkutuksen osalta.

#### **A. Kaupungin toimintojen kannalta tärkeät tilat / rakennukset**

- Päiväkoti- ja koulukiinteistöt
- Kulttuuri- ja vapaa-ajan kiinteistöt
- Hallintokiinteistöt
- Teknisten palveluiden kiinteistöt

#### **B. Hyvinvointialueelle vuokrattavat tilat / rakennukset**

- Sosiaali- ja terveyspalveluiden tilat
- Palo- ja pelastustoimen tilat

#### **C. Yrityskäyttöön varatut tilat / rakennukset**

- Teollisuushallit
- Liikerakennukset
- Toimistorakennukset
- Ovat myynnin piirissä

#### **D. Käytöstä poistetut rakennukset**

- Rakennusten kunto pääosin kelpaamaton kaikelle toiminnalle
- Rakennukset pääsääntöisesti ilman lämmitystä
- Ovat myynnin piirissä
- Osa purettavia rakennuksia

## 4. Kaupungin kiinteistöt

Tilapalvelut liikelaitoksen tilapalvelut vastuualue tarjoaa kaupungin palvelutoiminnoille tarkoituksenmukaiset ja taloudelliset tilat huomioiden toiminnallisuus, turvallisuus ja terveellisyys. Palvelualueet huomioivat toimitilojen merkityksen omien toimintojensa resurssina ja sitä kautta niiden tehokkuuden ja toiminnallisuuden merkityksen.

Liikelaitoksen hallitsemien kiinteistöjen tasearvo on noin 31,5 miljoonaa euroa. Tasearvot sisältävät rakennuksen, kaukolämpö-, vesi-, viemäri ja sähköliittymän sekä maa-alueen arvot.

Tasearvot tilanteessa 31.12.2021 ilmenevät seuraavasti:

<b>SOTE-kiinteistöt</b>		
<b>Nimi</b>		
6051	Sairaalakatu 9 (Hyvinvointikeskus Lapponia)	5 458 989
6050	Luusuantie 15 (Koy Yhdyskulma, hammashuolto)	16 381
6052	Kalamiehenkatu 2 (Kuumaniemen ryhmäkoti)	800 265
6053	Heikinkatu 8 (Vammaispalvelut)	861 236
6301	Seminaarinkatu 5 (Kiehispirtti)	3 048
6206	Metsämiehentie 3 (Rivitalo)	144 654
<b>Yhteensä</b>		<b>7 284 573</b>

<b>Päiväkoti- ja koulukiinteistöt</b>		
<b>Nimi</b>		
6201	Hillatie 6 (Hillatien koulukampus)	7 032 198
6203	Värjärintie 4 (Jyväskylänpuiston päiväkoti)	2 797 942
6205	Heikinkatu 8 (Särkelän päiväkoti)	942 143
<b>Yhteensä</b>		<b>10 772 283</b>

<b>Kulttuuri- ja vapaa-ajan kiinteistöt</b>		
<b>Nimi</b>		
6250	Hietaniemenkatu 3 (musiikkiopisto)	108 576
6251	Hietaniemenkatu 3 (kulttuurikeskus)	751 275
6252	Värjärintie 6 (Uimahalli)	344 773
6253	Särkeläntie 8–10 (Liikuntahalli)	95 925
<b>Yhteensä</b>		<b>1 300 550</b>

<b>Hallintokiinteistöt</b>		
<b>Nimi</b>		
6300	Hallituskatu 4 (Kaupungintalo)	2 005 957
<b>Yhteensä</b>		<b>2 005 957</b>

<b>OKT/Osakehuoneistot</b>		
<b>Nimi</b>		
6101	Lepistöntie 20 (Pöyliönhelmi)	28 691
6152	Vapaudenkatu 8 (KOY Toimitalo)	348 771
6151	Kallaantie 28 (KOY Vaskikallas, Kassala)	23 949
<b>Yhteensä</b>		<b>401 411</b>

<b>Tekniset palvelut, kiinteistöt</b>		
<b>Nimi</b>		
6254	Urheilukatu 16 (Urheilukentän rakennukset)	45 050
6352	Varikkotie 8 (Hallit ja konesuojat)	87 179
6116	Uimarannantie 5 (Uimarannan paviljonki)	2 327
<b>Yhteensä</b>		<b>134 556</b>

<b>Tyhjät kiinteistöt</b>		
<b>Nimi</b>		
6401	Myllylammentie 23 (Asuntolat A ja B, kylmillään)	130 867
6402	Sodankyläntie 331 (Tohmon monitoimitalo, kylmillään)	412 979
6403	Rajakatu 9A (Hoivakoti Puistola, kylmillään)	31 729
6404	Kuuniemenkatu 2 (ent. Kuuniemen koulu, kylmillään)	30 578
6407	Seminaarinkatu 7 (ent. Särkelän koulu)	176 833
6409	Lepistöntie 17 (Puustelli)	29 180
6410	Koulukatu 2 (ent. Särkelän koulu, kylmillään)	158 861
6202	Lepistöntie 1 (ent. kauppaoppilaitos, kylmillään)	318 329
6204	Kallaantie 20 (ent. Kallaan päiväkot)	223 092
6200	Koulukuja 15–17 (Isokylän koulut, vanha kylmillään ja uusi)	328 586
6209	Kuuniemenkatu 2 D (elinkaaritilo, kylmillään, suojeltu)	3 773
<b>Yhteensä</b>		<b>1 844 806</b>

**Yrityskiinteistöt****Nimi**

6303	Peräposiontie 167 (Lehtolan kalasatama)	7 042
6100	Seminaarinkatu 10 (Ent. ammattikoulu)	786 410
6103	Kuumaniemenkatu 2 D 2 (Torikeskus)	657 868
6104	Hietaniemenkatu 7 (Kemijärvi Camping)	127 486
6106	Teollisuustie 16 (Teollisuushalli / Peltoniemi)	256 230
6107	Halmetie 7 (Teollisuushalli / Polarcomp)	140 329
6108	Varikkotie 1 (Monitoimihalli)	90 513
6109	Teollisuustie 13 (Vastaanottohalli)	42 415
6112	Salorantie 1 (Heralammen yritystalo)	2 404 592
6113	Pöyliöjärventie 2–8 (Teollisuushalli)	1 674 977
6114	Teollisuustie 4 (teollisuushalli / Elwira Oy)	681 814
6115	Teollisuustie 6 (Teollisuushalli / Osuuskunta Uurto)	96 349
6119	Pelkosenniementie 23 (pelastuslaitos, Kjärven paloasema)	288 903
6120	Räisäläntie 645 (pelastuslaitos, Suomen paloasema)	32 610
6121	Pelkosenniementie 34 A (Jäähalli)	471 553

**Yhteensä****7 767 737****KIINTEISTÖT YHTEENSÄ****31 511 873**

Kaupungin omistamia toimitiloja on vähennetty viime vuosina lähinnä myymällä rakennuksia. Jäljelle jääneen rakennuskannan kunnon heikkeneminen on edelleen jatkunut.

Hyvinvointialueiden aloittaessa toimintansa 1.1.2023 vaikuttaa siihen, että vuokrattavat tilat muuttuvat ulkopuoliseen vuokraukseen ja tulot ovat ulkopuolista myyntituloa eikä nykyisin vielä käytössä olevia sisäisiä vuokratuloja.

Kaupungin omistuksessa on osakehuoneistoja Kiinteistö osakeyhtiöissä Yhdyskulma, Kassala, Vaskikallas ja Toimitalo. Lisäksi omistetaan osakkeita asunto-osakeyhtiöissä Särkelänrinne ja Javarus. Omistuksessa on myös omakotirakennus Puustellin alueella.

Rakennusten / kiinteistöjen sijainnit ilmenevät seuraavilla sivuilla.



## Karvako



1. Rajakatu 9 A, Hoivakoti Puistola

2. Sodankyläntie 331, Tohmon monitoimitalo

## Heralampi



1. Salorantie 1 Herbalammen yritystalo

## Särkikangas-Pohjoinen 1



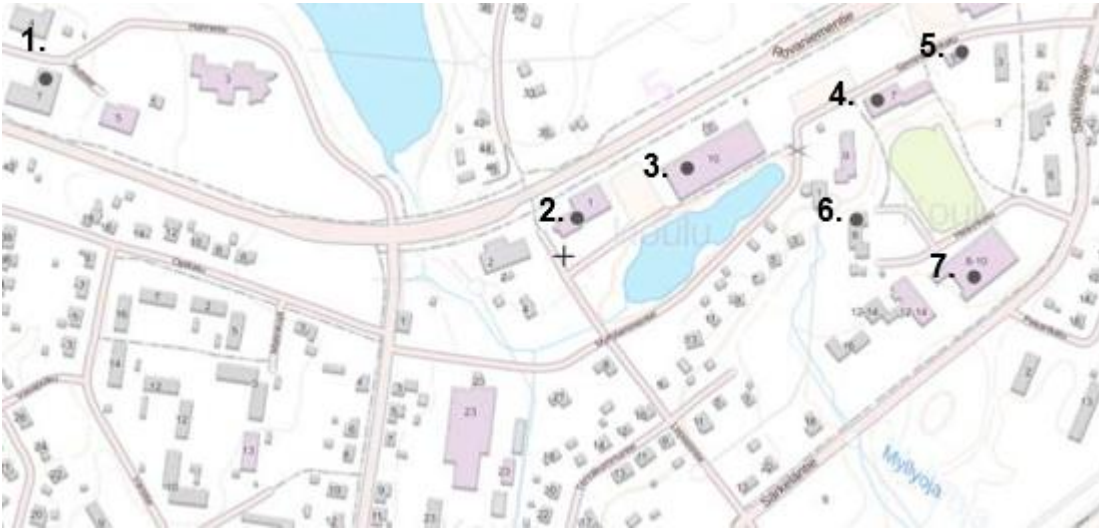
- |                                       |                                       |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 1. Teollisuustie 16, PSL Peltoniemi   | 4. Teollisuustie 4, Teollisuushalli   |
| 2. Teollisuustie 13, Vastaanottohalli | 5. Varikkotie 8, Hallit ja konesuojat |
| 3. Teollisuustie 6, Teollisuushalli   | 6. Varikkotie 1, Monitoimihalli       |

## Särkikangas-Pohjoinen 2



- |   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| 1. Pelkosenniementie 34, Jäähalli       | 3. Koulukatu 2, Ent. Särkelän koulu |
| 2. Pelkosenniementie 23, Pelastuslaitos | 4. Metsämiehentie 3, Rivitalo       |

## Särkikangas-Etelä 1



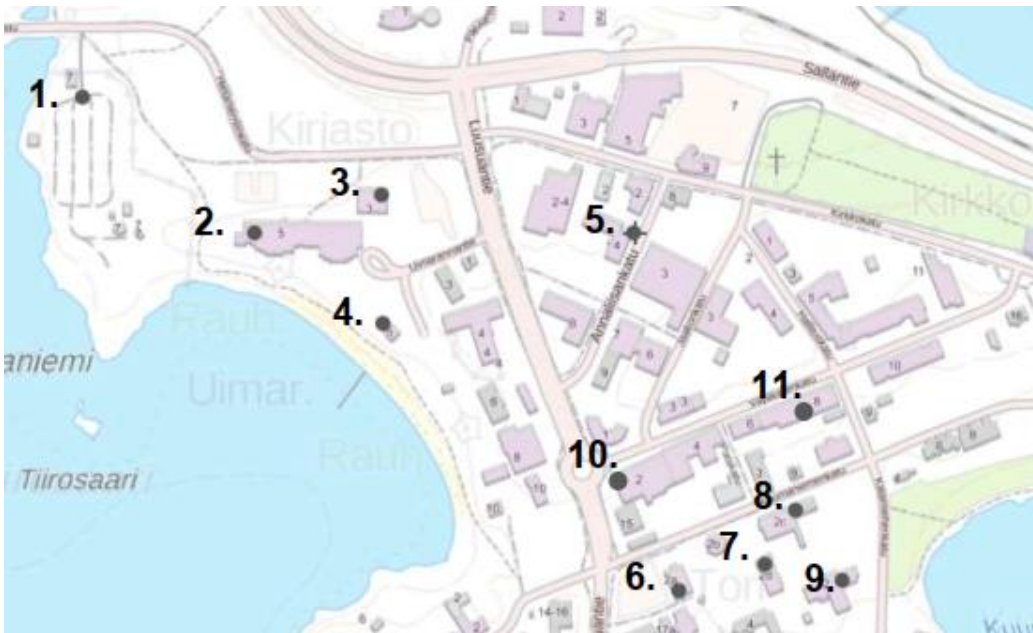
1. Halmetie 7, Teollisuushalli
2. Lepistöntie 1, Ent. Kauppaoppilaitos
3. Seminaarinkatu 10, Ent. ammattikoulu
4. Seminaarinkatu 7, Ent. Särkelän koulu
5. Seminaarinkatu 5, Kiehispiirtti
6. Heikinkatu 8, Vammaishuolto/päivähoito
7. Särkeläntie 8-10, Liikuntahalli

## Särkikangas-Etelä 2



1. Lepistöntie 20, Pöyliönhelmi
2. Lepistöntie 17, Puustelli
3. Pöyliöjärventie 2-8, Teollisuushalli

## Keskusta 1



1. Hietaniemenkatu 7, Kemijärvi Camping
2. Hietaniemenkatu 5, Kulttuurikeskus
3. Hietaniemenkatu 3, Musiikkiopisto
4. Uimarannantie 5, Uimarannan paviljonki
5. Hallituskatu 4, Kaupungintalo
6. Kuumaniemenkatu 2A, Torikeskus
7. Kuumaniemenkatu 2D, Elinkaaritalo
8. Kuumaniemenkatu 2C, ent. koulu
9. Kalamiehenkatu 2, Kuumaniemen ryhmäkoti
10. Luusuantie 15, Hammashoitola Koy Yhdyskulma
11. Vapaudenkatu 8, Koy Toimitalo

## Keskusta 2



1. Hillatie 6, Hillatien koulu
2. Värjärintie 4, Jyväskylänpuiston päiväkot
3. Värjärintie 6, Uimahalli

## Pöyliövaara-Seinälä



1. Urheilukatu 16, Urheilukentän huoltorakennukset

2. Sairaalakatu 9, Hyvinvointikeskus Laponia

## Kallaanvaara



1. Kallaantie 20, Ent. Kallaan päiväkoti

2. Kallaantie 28, Koy Vaskikallas ja Kassala

## Isokylä



1. Koulukuja 15-17, Isokylän koulut

## Lehtola



1. Peräposiontie 167, Lehtolan kalasatama

## Räisälä



1. Räisäläntie 645, Suomen Pelastusasema

## 5. Kiinteistöjen vuokraamisen periaatteet

Sisäisillä ja ulkoisilla vuokrasopimuksilla taataan eri käyttäjäryhmien palvelu sekä ohjataan käyttäjiä tehokkaaseen ja taloudelliseen tilojen käyttöön. Vuokran määrän tulee ohjata aidosti tilankäyttäjää. Tilojen tehokas käyttö tulee ensisijaisesti olla käyttäjän etu, mutta se tukee samalla myös tilapalvelua. Tilojen moninaiskäyttö- ja muuntelumahdollisuuksia tarkastellaan eri käyttäjäryhmien kesken.

Vuokratuotot sisältyvät liikelaitoksen talousarviossa myyntituottoihin siten että ne jaetaan kolmelle eri tilille: sisäiset hoitomenovuokratuotot, sisäiset pääomavuokratuotot sekä muiden rakennusten vuokrat. Muiden rakennusten vuokratuottojen osuus kasvaa, kun hyvinvointialueille vuokrattavien rakennusten vuokratuotot siirtyvät pois sisäisistä vuokratuloista.

Vuokrien tulee kattaa rakennuksen arvon säilyttämisen ja kunnossapidon, muut sovitut kiinteistö- ja käyttäjäpalvelut sekä pääoman tuottovaatimuksen. Kustannukset kohdistetaan niin, että käyttäjät maksavat tiloista käytön mukaan.

Pääomavuokra määrittää omistetulle ja käytetylle pääomalle riittävän vuokraosuuden, jolla saadaan katettua kaikki pääomaan liittyvät kustannukset. Kustannusten määrittely lähtee liikkeelle pääoman arvostamisesta eli siitä kuinka paljon rahaa oikeasti on kiinni rakennuksissa ja mikä on rakennusten korjausvastuu ja korjausvelka.

Hoitomenovuokralla tulee kattaa ylläpitokulut. Ylläpitokuluja aiheutuu mm. lämmityksestä, sähköstä, vedestä ja jätevedestä, kiinteistönhoidosta, ulkoalueiden hoidosta, koneiden ja laitteiden huoltosopimuksista, osakehuoneistojen yhtiövästikkeistä, isännöinnistä, siivouksesta ja vakuutusmaksuista.

## 6. Kiinteistöjen ylläpito, peruskorjaus ja investoinnit

Kiinteistöjen hallintaohjelmat, kuntoarviot ja –tutkimukset, kiinteistökohtaiset kunnossapitosuunnitelmat ja pitkän tähtäimen suunnittelu luovat pohjaa ennakoivalle toiminnalle, jolla varmistetaan tiloille käyttötarkoitukseen sopivat olosuhteet ja kiinteistöjen arvon säilyminen.

Lisäresursseja vaativia laajoja asiantuntijatehtäviä hankitaan ulkopuolisena palveluna, mutta kaupungin tulee itsekkin säilyttää tilaamisen ja rakennuttamisen asiantuntemus. Investointien rakennuttaminen ja valvonta sekä isännöinti kaupungin omissa toimitiloissa hoidetaan kaupungin omana työnä.

Kiinteistöjen investointiohjelma on riippuvainen kaupungin taloudesta, eivätkä käyttäjiltä perittävät vuokravastikkeet mahdollista rakennusten peruskorjauksia. Liikelaitoksen tulovirta ei riitä investointien toteuttamiseen. Sen vuoksi kaupunki rahoittaa liikelaitoksen toteuttamat investoinnit kokonaisuudessaan ja kaupungin taloustilanteella on merkitys siihen, millainen investointitaso on liikelaitokselle mahdollista.

Investoinnit tulee olla suunniteltu kestäväälle taloudelliselle pohjalle kaupungin omien, hyvinvointialueen sekä nykyisten yritystilojen vuokraajien palvelutarpeiden mukaisesti. Investointisuunnittelu tulee tehdä laajapohjaisesti yhteistyössä eri tahojen ja kaupungin talousjohdon kanssa.

Kustannuksista energian osuus on 50 %. Kunnossapidon ja ylläpidon kustannukset ovat selvästi valtakunnallisia vertailuarvoja pienemmät, ja se näkyy palvelun laadussa sekä kunnossapitotöiden viipymisenä.

Kiinteistönhoito, kunnossapitotyöt sekä siivous hoidetaan omana työnä ja ostopalveluina. Kiinteistöjen yllä- ja kunnossapidon tehtävänä on hoitaa kaupungin kiinteistövarallisuutta siten, että kiinteistöjen arvo ja käytettävyys säilyvät.

Kiinteistöjen ylläpidossa tavoitteena on:

- saada aikaan tavoitteiden mukaiset sisäilmaolosuhteet
- kehittää energiakulutusta vähentäviä toimintamalleja
- huolehtia, että kiinteistöt ovat elinkaarensa mukaisessa teknisessä kunnossa

Kiinteistönhuollon kehittämistyössä erotellaan teknisten järjestelmien huolto (rakennusautomaatiikka, sisäilmajärjestelmien hoitaminen ym.) sekä perinteinen kiinteistönhoito.

Kiinteistönhuoltoon kiinteästi kuulunut ns. käyttäjäpalvelulle mietitään vaihtoehtoisia toteutusmalleja, koska kiinteistöhoitoon resurssit eivät niihin riitä. Kiinteistönpidon tulee kohdentua erityisesti ennaltaehkäisevään ja ennakoivaan kiinteistönpitoon. Kiinteistöjä ja käyttäjiä palvelevat prosessit ja ohjelmistot ovat riittävät ja selkeät.



Kiinteistöpalveluissa hyödynnetään tietoteknisiä ohjelmia kiinteistöjen ylläpidossa. Rakennusten kunnossapito ja korjaaminen perustuvat kuntoarvioihin ja jatkuvaan seurantaan.

Kiinteistöorganisaatiota ja henkilöstörakennetta uudistetaan tarpeen mukaan. Henkilöstön osaamista kehitetään suunnitellusti. Tilojen hallinta- ja palautejärjestelmää kehitetään käyttäjäystävälliseksi.

Perusedellytyksenä tulee olla, että rakennuksissa on turvallista ja terveellistä olla ja työskennellä.

Kaupungin taloustilanne ja sen vaatimat säästötoimenpiteet ovat johtaneet rakennuskannan kunnan heikkenemiseen, ja tämä on puolestaan lisännyt korjaustarvetta ja erityisesti sisäilmaongelmista aiheutuneet ”pakolliset” korjaustarpeet ovat lisääntyneet. Tärkeintä on puuttua määrätietoisesti rakennuskannan korjausvelan kasvuun ja luoda edellytykset pitkäjänteiselle, laadukkaalle, kannattavalle ja ennakoivalle kiinteistönpidolle. Pitemmällä aikajänteellä tämä on myös taloudellisin vaihtoehto.

Vuosikatteen tulisi määrittää pitkällä aikavälillä sen, miten voidaan investoida. Jos investoinnit ylittävät vuosikatteen, merkitsee se lisävelkaantumista. Investointien tekemistä velkarahoituksella edellisen lisäksi voidaan perustella silloin, kun investoinnit parantavat tuottavuutta, alentavat käyttökustannuksia tai lisäävät tuloja tai silloin, kun hankepanostus vahvistaa veropohjaa tai monipuolistaa elinkeinorakennetta.

Investoinnit tulee toteuttaa yleisesti toteutettujen suunnitteluhierarkioiden ja valmistelujen mukaisesti. Prosessi kulkee seuraavasti:

- tarveselvitys
- hankesuunnittelu
- investointipäätös
- toteutusvaiheen suunnittelut
- rakennuttaminen.

Hankkeiden valmistelussa on hankesuunnittelun rooli ratkaiseva. Hankesuunnitelmien on perustuttava kaupungin linjauksiin ja palvelurakennesuunnitelmiin. Hankkeita arvioidaan koko konsernin kannalta.

Kiinteistökantaa tulee voida käyttää joustavasti sekä yhdistellä useamman käyttäjän tarpeita samaan hankkeeseen.

## **7. Toimenpideohjelma**

### **A. Kaupungin toimintojen kannalta tärkeät tilat / rakennukset**

- Hillatie 6 (Hillatien koulukampus)
- Värjärintie 4 (Jyväskylänpuiston päiväkot)
- Heikinkatu 8 (Särkelän päiväkot)
- Särkeläntie 8–10 (liikuntahalli)
- Hietaniemenkatu 3 (musiikkiopisto)
- Hietaniemenkatu 5 (kulttuurikeskus)
- Värjärintie 2 (uimahalli)
- Hallituskatu 4 (kaupungintalo)
- Vapaudenkatu 8 (KOY toimitalo)
- Urheilukatu 16 (urheilukentän huoltorakennukset / varastot)
- Varikkotie 8 (teknisten palveluiden hallit / varastot)

### **B. Hyvinvointialueelle vuokrattavat tilat / rakennukset**

- Sairaalakatu 9 (hyvinvointikeskus Lapponia)
- Luusuantie 15 (hammashoitola Lapponia)
- Heikinkatu 8 (Jokirannan ryhmäkoti)
- Kalamiehenkatu 2 (Kuumaniemen ryhmäkoti)
- Metsämiehentie 3 (Toimintatorppa)
- Särkeläntie 9 (Toimintakeskus)
- Seminaarinkatu 5 (Kiehispirtti)
- Pelkosenniementie 23 (Kemijärven paloasema)
- Räisäläntie 645 (Suomun paloasema)
- Vapaudenkatu 8 (KOY toimitalo, osa toimistohuoneista)
- Hillatie 6 (Hillatien koulukampus / kuraattorin työhuone)

### **C. Yrityskäyttöön varatut tilat / rakennukset**

- Seminaarinkatu 10 (entinen ammattioppilaitos)
- Kuumaniemenkatu 2 D 2 (torikeskus)
- Hietaniemenkatu 7 (Camping Kemijärvi)
- Teollisuustie 16 (teollisuushalli, Peltoniemen kaluste)
- Halmetie 7 (teollisuushalli, Polarcomp)
- Varikkotie 1 (monitoimihalli)
- Teollisuustie 13 (vastaanottohalli)
- Salorantie 1 (Heralammen yritystalo)
- Teollisuustie 4 (teollisuushalli, Elwira Oy)
- Teollisuustie 6 (teollisuusrakennus)
- Pöyliöjärventie 2–8 (Teollisuushalli)
- Peräposiontie 1675 (Lehtolan kalasatama)
- Pelkosenniementie 34 (jäähalli)
- Lepistöntie 20 (Pöyliönhelmi)
- Kallaantie 28 (KOY Kassala ja KOY Vaskikallas)
- Uimarannantie 5 (uimarannan paviljonki)

## D. Käytöstä poistetut rakennukset

- Kuumaniemenkatu 2 D (elinkaaritalo)
- Myllylammentie 23 (asuntolat A ja B)
- Koulukatu 2 (entinen Sepänmäen koulu)
- Sodankyläntie 331 (Tohmon monitoimitalo)
- Koulukuja 15–17 (Isokylän koulun uusi osa)
- Koulukuja 15–17 (Isokylän koulun vanha osa)
- Lepistöntie 1 (entinen kauppaoppilaitos)
- Kuumaniemenkatu 2 (entinen Kuumaniemen koulu)
- Seminaarinkatu 7 (entinen Särkelän koulu)
- Rajakatu 9 A (hoivakoti Puistola)
- Kallantie 20 (Kallaan päiväkoti)
- Lepistöntie 17 (Puustelli)

## Purettavat rakennukset 2023–2026

- Vuosi 2023: Myllylammentie 23 (asuntolat A ja B)
- Vuosi 2024: Koulukatu 2 (entinen Sepänmäen koulu)
- Vuosi 2025: Rajakatu 9 A (Hoivakoti Puistola)
- Vuosi 2026: Lepistöntie 1 (entinen kauppaoppilaitos)

## 8. Loppuyhteenveto

### Loppuyhteenvetona työryhmä toteaa, että:

- Kiinteistöohjelma 2023–2026 otetaan toiminnassa käyttöön ja noudatettavaksi valtuusto käsittelyn jälkeen 1.1.2023. Talousarviossa 2023 otetaan jo huomioon muutokset ja vaikutukset käyttötalous- ja investointimäärärahoihin sekä investointien rahoittamiseen.
- Vuosittainen korjaus- ja uudisrakentamisen investointitason tulee olla sellainen, että kaupunki ei velkaannu merkittävästi lähivuosina nykyisestä tasosta.
- Myyntitoimintaan tulee edelleen tehostaa kaupungille tarpeettomien rakennusten osalta (salkut C ja D) yhdessä Kemijärven Kehitys Oy:n kanssa
- Purettaville kohteille laaditaan vuosille 2023–2026 kohdentuva, vuosittainen purkuohjelma, jonka tulee olla kaupungin taloudellisen kantokyvyn mukainen. Talousjohdon laskelmiin perustuvat, arvioidut purkukustannukset, varataan vuosittain tilapalvelut liikelaitoksen käyttötalousmäärärahoihin arviolta 150 000–300 000 euroa/vuosi talousarviosuunnittelun yhteydessä.

- Laaditaan vuosille 2023–2026 kohdentuva, vuosittainen tasearvojen alaskirjaussuunnitelma, joka kohdentuu pääsääntöisesti tyhjiin ja käyttötarkoituksensa menettäneisiin rakennuksiin. Vuosittainen alaskirjaustaso on arviolta 200 000–300 000 euroa. Alaskirjaukset ovat osa poistoja, jotka vaikuttavat kaupungin tulokseen.
- Hyvinvointialueelle vuokrattaviksi siirtyvien sekä yritys kiinteistöjen osalta varaudutaan niiden siirtämistä yhtiömuodossa toimivaksi. Laskelmat eri toteutusvaihtoehdoista tehdään ennen päätöksentekoon vientiä tarvittaessa ulkopuolisen asiantuntijan avulla.
- Kiinteistöohjelmaa päivitetään kerran kalenterivuodessa mm. kiinteistökannan määrän muuttumisen takia.

Työryhmän muodostivat Esa Pöyliö (pj), Atte Rantanen, Markku Taavo, Anita Ruokamo ja Jukka Kortelainen

Työryhmän puolesta Kemijärvellä 8.4.2022

*Esa Pöyliö*

Toimitusjohtaja  
Tilapalvelut liikelaitos