

Kemijärven kaupunki - Tilapalvelut liikelaitos

KIINTEISTÖOHJELMA 2023 – 2026



Päivitetty 12.3.2024 / Esa Pöyliö

Johtokunta	28.2.2024
Kaupunginhallitus	11.3.2024
Kaupunginvaltuusto	18.3.2024

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. Tilojen käyttäjäryhminä on kaupungin oma organisaatio sekä yritystiloja käyttävät vuokralaiset. Suurimpana sisäisenä vuokralaisena on tulevaisuuspalvelut ja ulkoisena Lapin hyvinvointialue.

Kaupungin tilapalvelut liikelaitoksen hallinnassa olevia tiloja on yhteensä noin 90 000 m². Kemijärven Roikka Oy järjestää kiinteistöpalvelut Tilapalvelut liikelaitokselle.

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.

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 purkusuunnitelma (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 rakennukset

- Koulukiinteistöt
- Varhaiskasvatuksen kiinteistöt
- Kulttuuri- ja vapaa-ajan kiinteistöt
- Hallintokiinteistöt

B. Hyvinvointialueelle vuokratut 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

Liikelaitoksen hallitsemien kiinteistöjen tasearvo on 28,7 miljoonaa euroa. Tasearvot sisältävät kustannuspaikoilla olevien rakennusten, liittymien ja tontin yhteisarvon.

Tasearvot tilanteessa **1.1.2024** ilmenevät seuraavasti:

Hyvinvointialueelle vuokratut tilat / rakennukset		
Nimi		
6051	Sairaalakatu 9 (Hyvinvointikeskus Lapponia)	5 426 224
6050	Luusuantie 15 (KOy Yhdyskulma, hammashuolto)	13 981
6052	Kalamiehenkatu 2 (Jokirannan ryhmäkoti)	759 063
6053	Heikinkatu 8 (Vammaispalvelut)	795 420
6206	Metsämiehentie 3 (Rivitalo)	132 900
6119	Pelkosenniementie 23 (Pelastuslaitos, Kemijärvi)	258 211
6120	Räisäläntie 645 (Pelastuslaitos, Suomu)	25 713
Yhteensä		7 411 513

Kaupungin toimintojen kannalta tärkeät tilat / rakennukset		
Nimi		
6201	Hillatie 6 (Hillatien koulukampus)	7 016 679
6203	Värjärintie 4 (Jyvälnpuiston päiväkot)	2 555 764
6205	Heikinkatu 8 (Särkelän päiväkot)	869 902
6250	Hietaniemenkatu 3 (musiikkiopisto)	91 145
6251	Hietaniemenkatu 3 (kulttuurikeskus)	649 794
6252	Värjärintie 6 (Kylpylä-Uimahalli Poukama)	299 532
6253	Särkeläntie 8–10 (Liikuntahalli)	154 226
6300	Hallituskatu 4 (Kaupungintalo)	1 890 281
6152	Vapaudenkatu 8 (KOy Toimitalo)	314 336
6254	Urheilukatu 16 (Urheilukentän rakennukset)	23 154
6352	Varikkotie 8 (Hallit ja konesuojat)	71 910
Yhteensä		13 936 724

Yrityskäyttöön varatut tilat / rakennukset**Nimi**

6100	Seminaarinkatu 10 (Ent. ammattikoulu)	796 128
6103	Kuumaniemenkatu 2 D 2 (Torikeskus)	613 871
6104	Hietaniemenkatu 7 (Kemijärvi Camping)	171 986
6106	Teollisuustie 16 (Teollisuushalli)	139 157
6108	Varikkotie 1 (Monitoimihalli)	64 737
6112	Salorantie 1 (Heralammen yritystalo)	2 082 704
6113	Pöyliöjärventie 2–8 (Teollisuushalli)	1 472 566
6115	Teollisuustie 6 (Teollisuushalli)	80 798
6121	Pelkosenniementie 34 A (Jäähalli)	366 107
6116	Uimarannantie 5 (Uimarannan paviljonki)	23 548

Yhteensä**5 811 603****Käytöstä poistetut rakennukset****Nimi**

6402	Sodankyläntie 331 (Tohmon monitoimitalo, kylmillään)	389 073
6403	Rajakatu 9A (Hoivakoti Puistola, kylmillään)	31 729
6404	Kuumaniemenkatu 2 (ent. Kuumaniemen koulu, kylmillään)	30 578
6407	Seminaarinkatu 7 (ent. Särkelän koulu)	161 385
6410	Koulukatu 2 (ent. Sepänmäen koulu, kylmillään)	149 053
6202	Lepistöntie 1 (ent. kauppaoppilaitos, kylmillään)	282 235
6204	Kallaantie 20 (ent. Kallaan päiväkot)	224 726
6200	Koulukuja 15–17 (Isokylän koulut, vanha kylmillään)	284 675
6209	Kuumaniemenkatu 2 D (elinkaaritilo, kylmillään)	3 773

Yhteensä**1 557 226****KIINTEISTÖT YHTEENSÄ****28 717 066**

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

Rakennusten / kiinteistöjen sijainnit ilmenevät seuraavilla sivuilla.

Tohmo



1. Rajakatu 9 A,
Hoivakoti Puistola

2. Sodankyläntie 331,
Tohmon monitoimitalo



1. Salorantie 1,
Heralammen yritystalo

Särkikangas



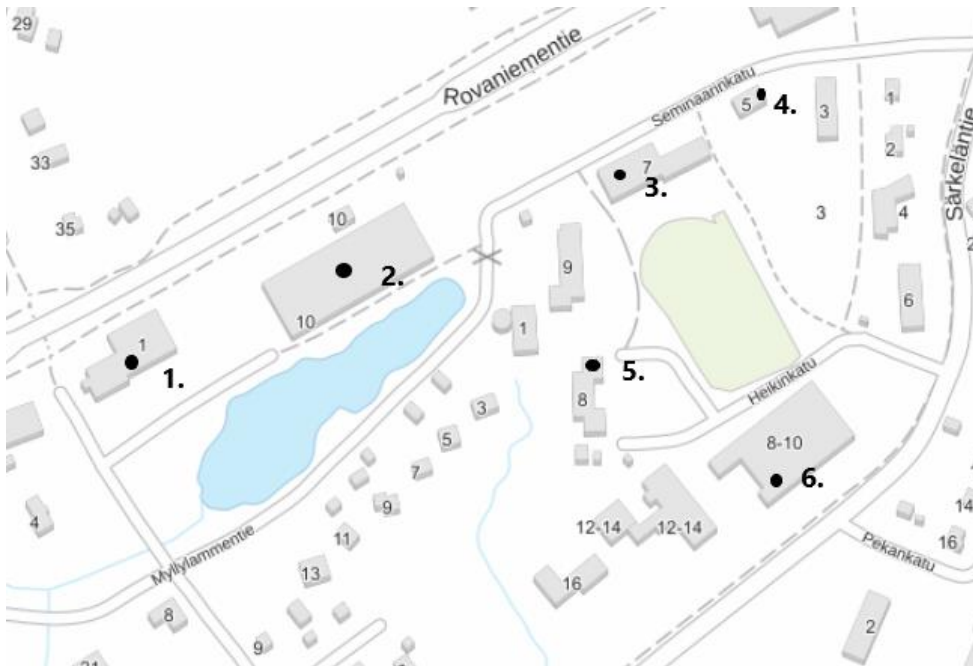
1. Teollisuustie 16, Teollisuushalli
3. Teollisuustie 6, Teollisuushalli

2. Varikkotie 8, Hallit ja konesuojat
4. Varikkotie 1, Monitoimihalli

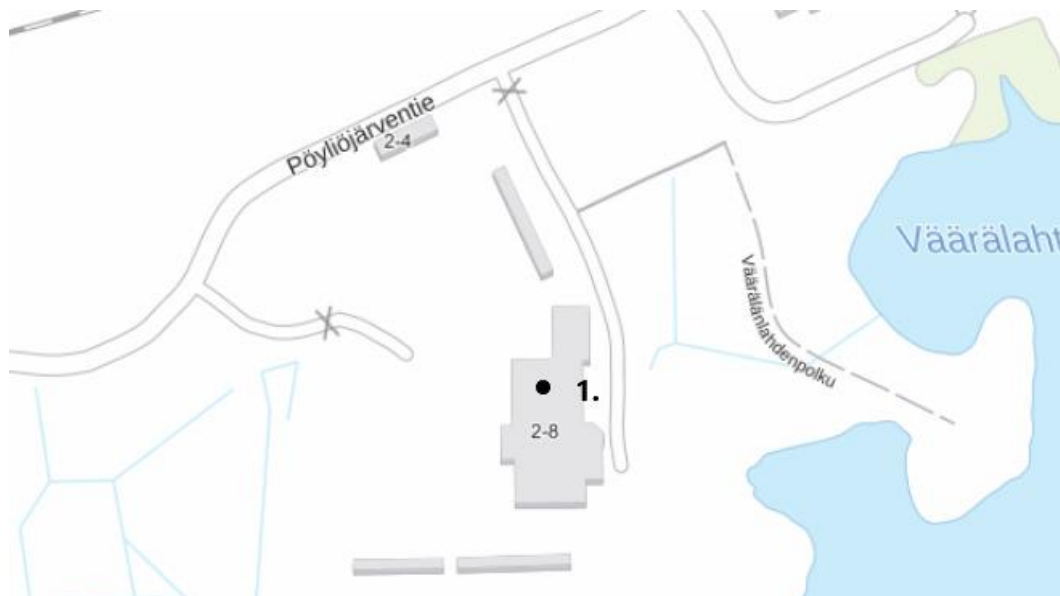


1. Pelkosenniementie 34, Jäähalli
2. Pelkosenniementie 23, Pelastuslaitos

3. Koulukatu 2, Ent. Särkelän koulu
4. Metsämiehentie 3, Rivitalo

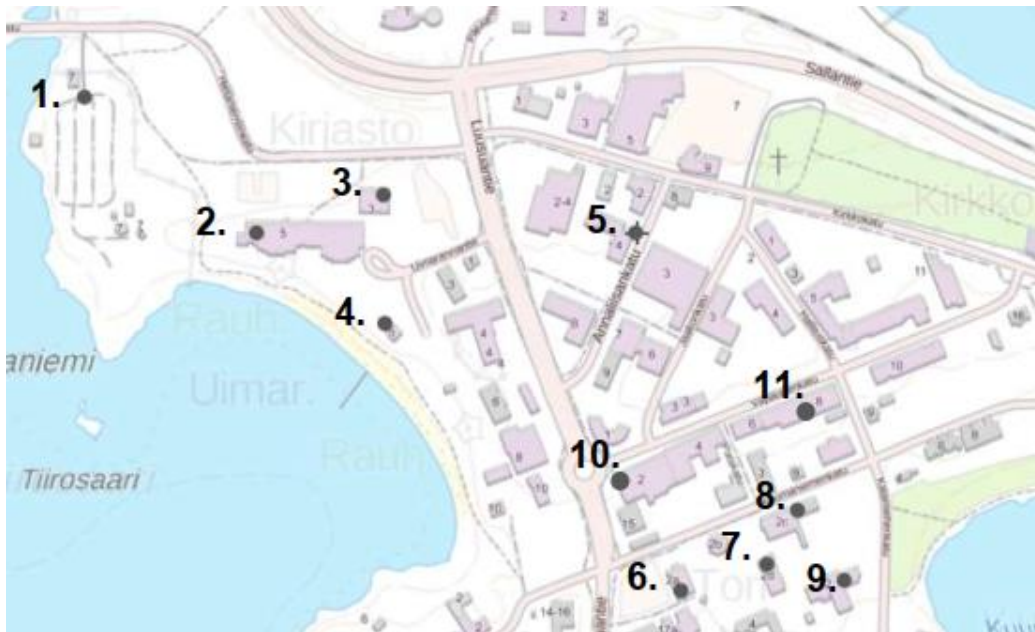


- | | |
|--|-------------------------------------|
| 1. Lepistöntie 1, Ent. Kauppaoppilaitos | 4. Seminaarinkatu 5, Kiehispirtti |
| 2. Seminaarinkatu 10, Ent. ammattikoulu | 5. Heikinkatu 8, Särkelän päiväkoti |
| 3. Seminaarinkatu 7, Ent. Särkelän koulu | 6. Särkeläntie 8–10, Liikuntahalli |



1. Pöyliöjärventie 2–8, Teollisuushalli

Keskusta



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



- | | |
|--------------------------------|---|
| 1. Hillatie 6, Hillatien koulu | 2. Värjärintie 4, Jyväluonnon päiväkoti |
|--------------------------------|---|

3. Värjärintie 6, Kylpylä-Uimahalli Poukama

Pöyliövaara-Seinälä



1. Urheilukatu 16,
Urheilukentän huoltorakennukset

2. Sairaalakatu 9,
Hyvinvointikeskus Lapponia

Kallaanvaara



1. Kallaantie 20, Ent. Kallaan päiväkoti

2. Kallaantie 28, KOy, Vaskikallas ja KOy Kassala

Isokylä



1. Koulukuja 15–17,
Isokylän uusi ja vanha koulu

Räisälä



1. Räisäläntie 645,
Suomun 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.

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 talousjohtajan kanssa.

Kiinteistöhoito, 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

Kiinteistöhuollon kehittämistyössä erotellaan teknisten järjestelmien huolto (rakennusautomaatiikka, sisäilmajärjestelmien hoitaminen ym.) sekä perinteinen kiinteistöhoito.

Kiinteistöhuoltoon 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 (hallit / varastot)
- Seminaarinkatu 5 (Kiehispirtti)

B. Hyvinvointialueelle vuokratut tilat / rakennukset

- Sairaalakatu 9 (hyvinvointikeskus Lapponia)
- Luusuantie 15 (hammashoitola Lapponia)
- Heikinkatu 8 (Jokirannan ryhmäkoti)
- Kalamiehenkatu 2 (Jokirannan ryhmäkoti)
- Metsämiehentie 3 (Toimintatorppa)
- Särkeläntie 9 (Toimintakeskus)
- 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)
- Varikkotie 1 (monitoimihalli)
- Salorantie 1 (Heralammen yritystalo)
- Teollisuustie 6 (teollisuusrakennus)
- Pöyliöjärventie 2–8 (Teollisuushalli)
- Pelkosenniementie 34 (jäähalli)
- Uimarannantie 5 (uimarannan paviljonki)

D. Käytöstä poistetut rakennukset

- Kuumaniemenkatu 2 D (elinkaaritalo)
- 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)

Purettavat rakennukset 2023–2026

- Vuosi 2023: Myllylammentien asuntolarakennukset A ja B
- Vuosi 2024: Koulukatu 2 (ent. Sepänmäen koulu) ja Varikkotien peltihallit
- Vuosi 2025: Kallaantie 20 (ent. Kallaanvaaran päiväkoti)
- Vuosi 2026: Sodankyläntie 331 (Tohmon monitoimitalo)

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 investointitaso 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

Päivitetty 12.3.2024 tasearvojen ja toimenpideohjelman osalta

Esa Pöyliö

Toimitusjohtaja
Tilapalvelut liikelaitos