

Kemijärven kaupunki - Tilapalvelut liikelaitos

KIINTEISTÖOHJELMA 2023 – 2026



Päivitetty 8.5.2023 asia kohdat 4 ja 7

Johtokunta	31.5.2023
Kaupunginhallitus	X.X.2023
Kaupunginvaltuusto	X.X.2023

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 m² 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 m² sekä hallinnoi yritystiloja, noin 35 000 m². 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 lisättynä 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 määrätty 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 tavoitetilä 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

- Päiväkot- 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 **31.3.2023** ilmenevät seuraavasti:

Hyvinvointialueelle vuokrattavat tilat / rakennukset		
Nimi		
6051	Sairaalakatu 9 (Hyvinvointikeskus Lapponia)	5 388 978
6050	Luusuantie 15 (KOy Yhdyskulma, hammashuolto)	14 876
6052	Kalamiehenkatu 2 (Kuumaniemen ryhmäkoti)	774 514
6053	Heikinkatu 8 (Vammaispalvelut)	820 101
6301	Seminaarinkatu 5 (Kiehispiirtti)	3 048
6206	Metsämiehentie 3 (Rivitalo)	137 308
6119	Pelkosenniementie 23 (Pelastuslaitos, Kemijärvi)	269 708
6120	Räisäläntie 645 (Pelastuslaitos, Suomi)	28 299
Yhteensä		7 436 832

Kaupungin toimintojen kannalta tärkeät tilat / rakennukset		
Nimi		
6201	Hillatie 6 (Hillatien koulukampus)	7 032 198
6203	Värjärintie 4 (Jyväskylänpuiston päiväkot)	2 797 942
6205	Heikinkatu 8 (Särkelän päiväkot)	942 143
6250	Hietaniemenkatu 3 (musiikkiopisto)	97 678
6251	Hietaniemenkatu 3 (kulttuurikeskus)	687 850
6252	Värjärintie 6 (Uimahalli)	304 998
6253	Särkeläntie 8–10 (Liikuntahalli)	92 088
6300	Hallituskatu 4 (Kaupungintalo)	1 933 660
6152	Vapaudenkatu 8 (KOY Toimitalo)	327 249
6254	Urheilukatu 16 (Urheilukentän rakennukset)	31 134
6352	Varikkotie 8 (Hallit ja konesuojat)	77 636
Yhteensä		13 912 835

Yrityskäyttöön varatut tilat / rakennukset**Nimi**

6100	Seminaarinkatu 10 (Ent. ammattikoulu)	818 086
6103	Kuumaniemenkatu 2 D 2 (Torikeskus)	622 337
6104	Hietaniemenkatu 7 (Kemijärvi Camping)	152 277
6106	Teollisuustie 16 (Teollisuushalli / Peltoniemi)	183 059
6107	Halmetie 7 (Teollisuushalli / Polarcomp)	126 534
6108	Varikkotie 1 (Monitoimihalli)	74 403
6112	Salorantie 1 (Heralammen yritystalo)	2 102 424
6113	Pöyliöjärventie 2–8 (Teollisuushalli)	1 548 506
6115	Teollisuustie 6 (Teollisuushalli / Osuuskunta Uurto)	86 629
6121	Pelkosenniementie 34 A (Jäähalli)	405 649
6116	Uimarannantie 5 (Uimarannan paviljonki)	25 333
6151	Kallaantie 28 (KOY Vaskikallas)	22 830

Yhteensä**6 170 006****Käytöstä poistetut rakennukset****Nimi**

6401	Myllylammentie 23 (Asuntolat A ja B, kylmillään)	125 158
6402	Sodankyläntie 331 (Tohmon monitoimitalo, kylmillään)	398 037
6403	Rajakatu 9A (Hoivakoti Puistola, kylmillään)	31 729
6404	Kuumaniemenkatu 2 (ent. Kuumaniemen koulu, kylmillään)	30 578
6407	Seminaarinkatu 7 (ent. Särkelän koulu)	167 176
6409	Lepistöntie 17 (Puustelli)	17 583
6410	Koulukatu 2 (ent. Särkelän koulu, kylmillään)	152 731
6202	Lepistöntie 1 (ent. kauppaoppilaitos, kylmillään)	295 770
6204	Kallaantie 20 (ent. Kallan päiväkot)	210 265
6200	Koulukuja 15–17 (Isokylän koulut, vanha kylmillään)	299 351
6209	Kuumaniemenkatu 2 D (elinkaaritilo, kylmillään, suojeltu)	3 773

Yhteensä**1 732 152****KIINTEISTÖT YHTEENSÄ****29 252 825**

Kaupungin omistamia toimitiloja on vähennetty viimevuosina 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.

Rakennusten / kiinteistöjen sijainnit ilmenevät seuraavilla sivuilla.

Karvako



1. Rajakatu 9 A, Hoivakoti Puistola

2. Sodankyläntie 331, Tohmon monitoimitalo

Heralampi



1. Salorantie 1 Heraldammen yrittäjäkeskus

Särkikangas-Pohjoinen 1



- 1. Teollisuustie 16, PSL Peltoniemi
- 3. Teollisuustie 6, Teollisuushalli

- 5. Varikkotie 8, Hallit ja konesuojat
- 6. Varikkotie 1, Monitoimihalli

Särkikangas-Pohjoinen 2



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

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

Särkikangas-Etelä 1



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

Särkikangas-Etelä 2



- | |
|---|
| 2. Lepistöntie 17, Puustelli |
| 3. Pöyliöjärventie 2-8, Teollisuushalli |

Keskusta 1



- | | |
|---|--------------------------------------|
| 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, Ryhmäkoti |
| 4. Uimarannantie 5, Uimarannan paviljonki | 10. Luusuantie 15, KOy Yhdyskulma |
| 5. Hallituskatu 4, Kaupungintalo | 11. Vapaudenkatu 8, KOy Toimitalo |
| 6. Kuumaniemenkatu 2A, Torikeskus | |

Keskusta 2



- | | |
|---|-----------------------------|
| 1. Hillatie 6, Hillatien koulu | 3. Värjärintie 6, Uimahalli |
| 2. Värjärintie 4, Jyväskylänpuiston päiväkoti | |

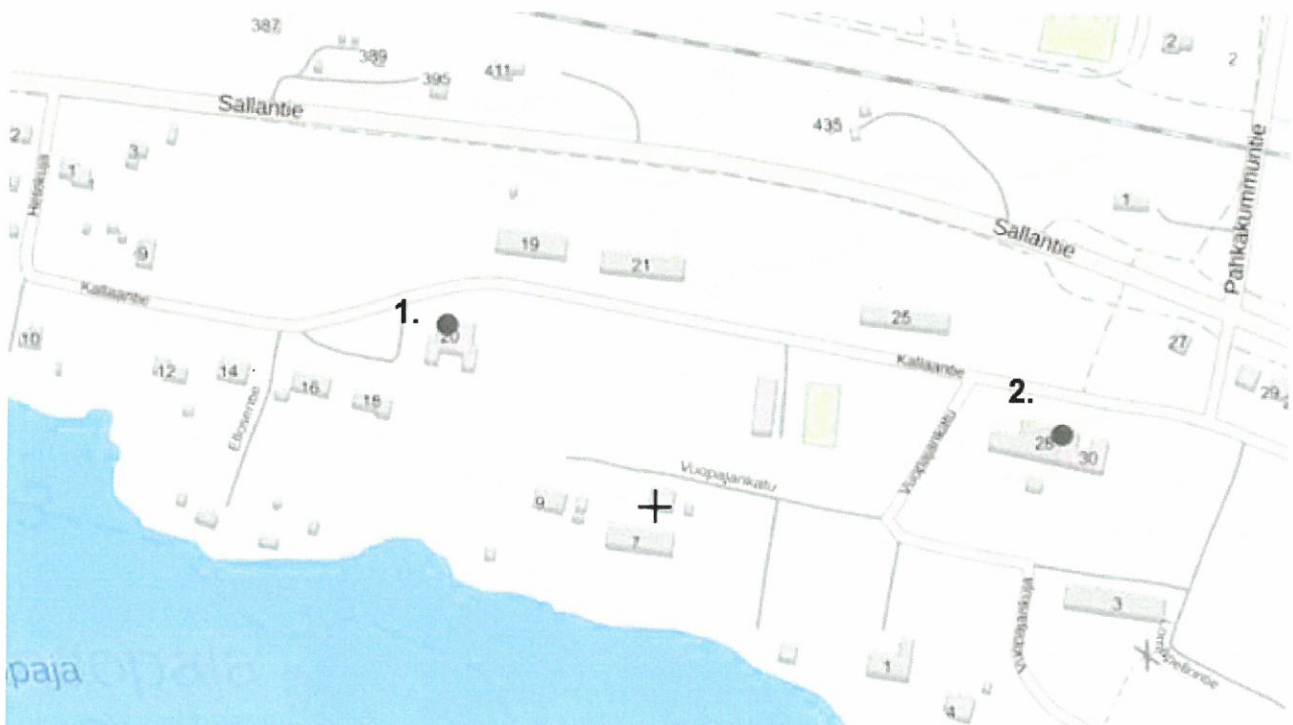
Pöyliövaara-Seinäla



1. Urheilukatu 16, Urheilukentän huoltorakennukset

2. Sairaalakatu 9, Hyvinvointikeskus Lapponia

Kallaanvaara



1. Kallaantie 20, Ent. Kallaan päiväkoti

2. Kallaantie 28, Koy Vaskikallas ja Kassala

Isokylä



1. Koulukuja 15–17, Isokylän koulut

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 yhtiövastikkeista, 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.

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 kunnon 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 ryhmäkot)
- Kalamiehenkatu 2 (Kuumaniemen ryhmäkot)
- Metsämiehentie 3 (Toimintatorppa)
- Särkeläntie 9 (Toimintakeskus)
- Seminaarinkatu 5 (Kiehispiirtti)
- 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)
- Salorantie 1 (Heralammen yritystalo)
- Teollisuustie 6 (teollisuusrakennus)
- Pöyliöjärventie 2–8 (Teollisuushalli)
- Pelkosenniementie 34 (jäähalli)
- 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 (Kallan 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: 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 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

Päivitetty 8.5.2023

Esa Pöyliö

Toimitusjohtaja
Tilapalvelut liikelaitos