Jääsköntien päiväkotikiinteistön vuokrasopimuksen hyväksyminen

SL 27.10.2026 § 124
438/02.07.01/2026

Sivistyslautakunta päätti kokouksessaan 27.1.2026 (§ 6) varhaiskasvatuksen palveluverkkoselvityksen toteuttamisesta kevään 2026 aikana. Selvitystyölle perustettiin ohjausryhmä ja palkattiin osa-aikainen suunnittelija määräajaksi. Palveluverkkoselvitys valmisteltiin varhaiskasvatuspalveluiden toimesta siten, että se tuli päätettäväksi sivistyslautakuntaan 19.5.2026 (§ 60).

Palveluverkkoselvityksessä lautakunnalle valmisteltiin viisi erilaista mallia varhaiskasvatuksen tulevaisuuden palveluverkosta. Yksi malli sisälsi a- ja b-vaihtoehdot. Palveluverkkoselvityksen ohjausryhmän yksimielinen näkemys tulevaisuuden palveluverkoksi oli vaihtoehto 2 b, jossa palveluverkko koostuisi kahdesta kunnallisesta päiväkodista ja siten palvelusetelisopimus irtisanotaan. Lisäksi ohjausryhmän kanta oli, että kaupunki neuvottelee Pilke-päiväkoti Lounatuulen tilojen vuokraamisesta ja valmistelee Särkelän päiväkodin muuton kyseisiin tiloihin. Perusteina näkemykselle olivat mm. seuraavat asiat: vaihtoehto tuo selkeyttä ja varmuutta lasten varhaiskasvatuspaikkojen sijoitteluun. Se lisää yhdenvertaisuutta varhaiskasvatuksessa niin toiminnan, oppimisen tuen kuin tilojenkin osalta. Lisäksi ratkaisu helpottaa kaupungin investointipainetta Heikinkadun päiväkotikiinteistöä ja sen piha-aluetta kohtaan. Ratkaisu tuo kaupungille säästöjä vuokra- ja palveluiden ostokuluissa. Lisäksi vaihtoehto 2 b mahdollistaa Heikinkadun kiinteistön sataprosenttisen käytön tai myymisen ja sitä myötä kehittämisen toisenlaista toimintaa varten. Ohjausryhmän näkemys oli, että muutokset tulee toteuttaa 1.1.2027 alkaen. Tämä sivistysjohtajan esitys tuli sivistyslautakunnan päätökseksi.

Jääsköntien päiväkotikiinteistön omistaa Kinland V B Oy, jonka kanssa tilan vuokraamisesta on aloitettu neuvottelut keväällä 2026. Tila sijaitsee osoitteessa Jääsköntie 4 ja sen ala on 476 m2 ja tontti 2321 m2. Rakennus on rakennettu vuonna 2022 ja sen kapasiteetti on 54 lasta. Vuokra-aika alkaa vuokrasopimusluonnoksen mukaan 1.1.2027 ja on voimassa 31.12.2033 saakka, eli seitsemän vuotta. Kiinteistön vuosivuokra on 91 200 euroa (ei sis. alv). Kiinteistöhoidon kustannukset eivät kuulu vuokran hintaan.

Seitsemän vuoden vuokra-aika on perusteltu varhaiskasvatuksen palveluiden jatkuvuuden, tilojen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen kokonaisedun näkökulmasta. Tämänhetkisen tiedon mukaan varhaiskasvatuksen lasten määrä ei tule seitsemässä vuodessa vähenemään niin paljon, että kaikki lapset mahtuisivat Jyvälänpuiston päiväkotiin. Vuoden 2027 alussa Jyvälänpuiston ryhmät ovat lähes täynnä, Jääsköntien päiväkotikiinteistö on myös lähes täynnä. Lisäksi kevään 2027 ajan kaksi esiopetusryhmää opiskelee moduulirakennuksessa.

Seitsemän vuoden sopimuskausi mahdollistaa tilojen ja niihin tehtävien investointien kustannustehokkaan toteuttamisen. Samalla se parantaa kunnan kustannusten ennakoitavuutta ja vähentää tilamuutoksista aiheutuvia toiminnallisia haasteita ja kustannuksia. Varhaiskasvatuksen pitkäjänteisen palveluverkkosuunnittelun kannalta seitsemän vuoden sopimuskausi tukee lasten, perheiden ja henkilöstön kannalta tärkeää toiminnan jatkuvuutta ja vakautta. Tilojen pysyvyys helpottaa henkilöstön työtä ja tuo jatkuvuutta toiminnalle. Lapsille ja lapsiperheille pysyvyys tuo turvaa ja edistää luottamusta varhaiskasvatuksen laatuun.

Sivistyslautakunta velvoitti selvittämään 29.9.2026 (§ 115) kokouksessaan *vuokraamisen lisäksi Jääsköntien kiinteistön ostamista sitäkin silmällä pitäen, että jos lasten määrä vähenee tulevaisuudessa ja kiinteistöön voidaan sijoittaa muita toimintoja.* Selvityksen yhteydessä on tiedusteltu kiinteistön omistajan näkemystä mahdollisesta kiinteistön kaupasta. Kiinteistö ei kuitenkaan ole myynnissä. Lisäksi Kemijärven kaupungilla ei ole tällä hetkellä tunnistettuja tarpeita sijoittaa kiinteistöön muita toimintoja lähivuosien aikana, vaan tarve on ainoastaan varhaiskasvatuksen käyttöön.

Kemijärven kaupungin kiinteistöohjelman 2026-2028 mukaan Kemijärven kaupunki on viime vuosien aikana myynyt ja purkanut useita kiinteistöjä keventääkseen omistamaansa kiinteistömassaansa. Ohjelman mukaan kiinteistömassaa on jo nyt jonkin verran liikaa tuleviin käyttäjien tarpeisiin nähden. Lisäksi korjausvelkaa on kertynyt. Näiden valossa uuden kiinteistön hankkiminen ei edes olisi kaupungin edun mukaista.

Nyt päätettävänä olevan vuokrasopimuksen kohteena olevan kiinteistön neliöhinnaksi muodostuu 15,97 €/m2 ilman kiinteistöhoidon kustannuksia. Alueella olevien nykyisten päiväkoti- tai esiopetustoiminnan tilojen kokonaisvuokrahinta on 26,00 €/m2. Hillatien koulun moduulilisärakennuksen neliöhinnaksi muodostuu tämänhetkisellä sopimuksella 15 €/m2 ilman kiinteistöhoidon kustannuksia. Ensimmäinen moduulikoulun vuokrasopimus oli 22 €/m2 ilman kiinteistöhoidon kustannuksia. Jääsköntien päiväkotikiinteistön läheisyydessä on Kemijärven kaupungin omistama kiinteistö, jossa toimii Lapin hyvinvointialueen Jokiranta-asumispalveluyksikkö. Kemijärven kaupunki perii kyseisestä kiinteistöstä vuokraa 13,25 €/m2 ilman kiinteistöhoidon kustannuksia. Yllä esitetyn valossa käsiteltävänä olevan vuokrasopimuksen neliöhinta on samalla tasolla alueen muiden vastaavantyyppisten kiinteistöjen kanssa.

Yllä esitettyjen asioiden valossa esitämme, että sivistyslautakunta päättää vuokrata Jääsköntie 4 -osoitteessa olevan päiväkotikiinteistön 1.1.2027 alkaen seitsemän vuoden määräajaksi liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.

Valmistelija

Varhaiskasvatuspäällikkö Haavisto Heidi, 040 861 6486
Sivistysjohtaja Tervonen Ilpo, 040 624 5300

Esittelijä

Sivistysjohtaja Tervonen Ilpo Kemijärvi

Päätösehdotus

Sivistyslautakunta päättää vuokrata Jääsköntie 4 -osoitteessa olevan päiväkotikiinteistön 1.1.2027 alkaen seitsemän vuoden määräajaksi liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.

Päätös

Paula Alatalo esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun koska ei ole kaupungin edun mukaista tehdä seitsemän vuoden määräaikaista vuokrasopimusta. Sanna Malmivaara kannatti Paula Alatalon esitystä.

Koska oli tehty kannatettu esitys asian palauttamisesta uudelleen valmisteluun puheenjohtaja totesi puheenvuorojen keskittyvän asian asiallisen käsittelyn jatkamiseen.

Koska oli tehty kannatettu esitys asian palauttamisesta uudelleen valmisteluun, totesi puheenjohtaja tarpeen äänestää. Ne, jotka ovat asian

asiallisen käsittelyn jatkamisen takana, vastaavat kädennostolla JAA ja ne, jotka ovat asian palauttamisen valmisteluun kannalla, vastaavat kädennostolla EI. Äänestysmenettely hyväksyttiin.

JAA-äänet: Tikkanen, Laine, Helisten, Kaisanlahti, Alaräisänen

EI-äänet: Malmivaara, Alatalo

Asian asiallinen käsittely jatkui.

Paula Alatalo esitti, että vuokrasopimusta ei hyväksytä, koska ei ole kaupungin edun mukaista tehdä seitsemän vuoden määräaikaista vuokrasopimusta sopimuksessa mainituin ehdoin. Esitys kannattamattomana raukesi.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Paula Alatalo jätti päätökseen eriävän mielipiteen.

Jani Tikkanen esitti toivomuspontena, että tulevaisuudessa sivistyslautakunnan vuokratessa tiloja kaupungin käyttöön, mukana neuvotteluissa olisi yksi lautakunnan jäsen.