



Kemijärven kaupunki - Tilapalvelut liikelaitos

KIINTEISTÖOHJELMA 2021 – 2025



Kiinteistötyöryhmä 17.12.2020
Johtokunta 27.1.2021
Kaupunginhallitus 8.2.2021
Kaupunginvaltuusto



SISÄLLYSLUETTELO

1. Yleistä
2. Kiinteistöohjelman tavoitteet
3. Kiinteistöjen salkutuksen periaatteet
4. Kaupungin kiinteistöt
5. Kiinteistöjen kustannusrakenne
6. Kiinteistöjen ennalta ehkäisevä ylläpito, peruskorjaus ja investoinnit
7. Toimenpideohjelman esitys / salkutus
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 160 000 m² erilaisia tiloja. Tilojen käyttäjäryhminä on kaupungin omat palvelualueet sekä yritystiloja käyttävät vuokralaiset.

Kaupungin tilapalvelut liikelaitos järjestää kaupungin palvelutoiminnoille toimitilat (noin 80 000 m²) sekä hallinnoi yritystiloja (noin 30 000 m²). Kiinteistö Oy Kemijärven Vuokratalot hallinnoi arava vuokra-asuntoja ja Kiinteistö Oy Kemijärven Töveli hallinnoi vapaarahoitteisia asuntoja. Kemijärven Roikka Oy järjestää kiinteistöpalvelut Tilapalvelut liikelaitokselle, Kiinteistö Oy Kemijärven Vuokrataloille ja Kiinteistö Oy Kemijärven Tövelille.

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 nykyisin toimitilojen toimintakyvyn ylläpitämiseen, joten ne ovat tärkeä osa vuotuista talousarviota.

Toimitilojen peruskorjausten ja kunnossapidon siirtäminen myöhemmäksi ovat 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 2021 – 2025. Suunnittelussa käydään läpi omistajan, kiinteistön käyttäjän ja kuntatalouden näkökulmat. Ohjelman avulla yritetään luoda pitkän tähtäimen suunnitelmallisuutta 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
- luopuminen tarpeettomista kiinteistöistä, tasearvo tarkastelu

3. Kiinteistöjen salkutuksen periaatteet

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

Kaupungin kaikki rakennukset jaetaan neljään eri salkkuluokkaan sen mukaisesti, miten tärkeäksi niiden omistaminen nähdään kaupungin toiminnan kannalta. Suluissa muutama esimerkki:

A. Pidettävät ja strategisesti tärkeät rakennukset

- kaupungin oman palvelun kannalta välttämättömät tilat (esim. Hillatien koulu)
- yritystoimintaa ja siten kaupunkia hyödyttävät tilat (esim. Heralammen yritystalo)
- muulle toiminnalle tärkeät tilat (esim. tuleva Sote, pelastustoimi)

B. Pidettävät ja kehitettävät rakennukset

- vajaakäytössä olevat tilat (esim. Seminaarinkatu 10, entinen ammattikoulu)
- kulttuuri- ja vapaa-ajanpalveluiden tarpeet (esim. kylpyläuimahalli Poukama)

C. Myytävät rakennukset

- tilojen käyttö ja omistus eivät ole tärkeää (esim. Pyhän liikekeskus)
- tytäryhtiöiden tilat (esim. Elwiran tuotantotilat)
- markkinoille vuokratut huonokuntoiset tilat (esim. Karsimustien halli)

D. Purettavat rakennukset

- rakennusten kunto kelpaamaton kaikelle toiminnalle (esim. Elinkaaritalo)

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.

Kaupungin hallitsemia toimitiloja on noin 109 512 m² (mukaan lukien yritystilat); nykyarvo on liki 97 M€. Jälleen hankintahinta koko rakennusmassalle on 189 M€. Kaupungin omistamia toimitiloja on vähennetty viimevuosina lähinnä purkamalla ja myymällä rakennuksia. Näistä syistä korjausvelka ei ole kasvanut kokonaisuudessa. Jäljelle jäänyt rakennuskannan kunnon heikkeneminen on jatkunut.

Ulkopuolisille vuokrattuja tiloja on noin 50 % tiloista.

Sote-uudistus etenee vaiheittain; varmaa tietoa ei vielä ole kuntien omaisuuden tai kiinteistöjen siirtotavasta suunnitelluille hyvinvointialueille.

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

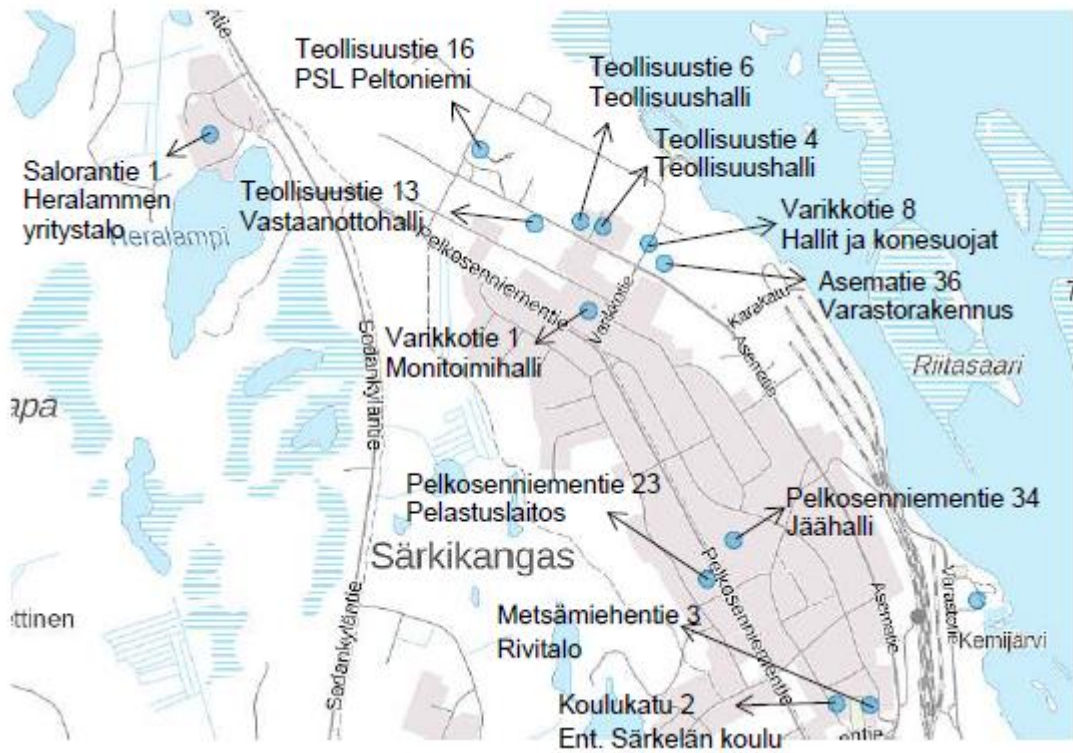
Toimitalon osalta luo haastetta tyhjillään olevat tilat, joihin kaupungin tulisi siirtää toimintonsa yksityisiltä vuokrattujen tilojen sijaan.

Kaupungin raportissa käsiteltävien rakennusten sijainti esitetään seuraavilla karttasivuilla.

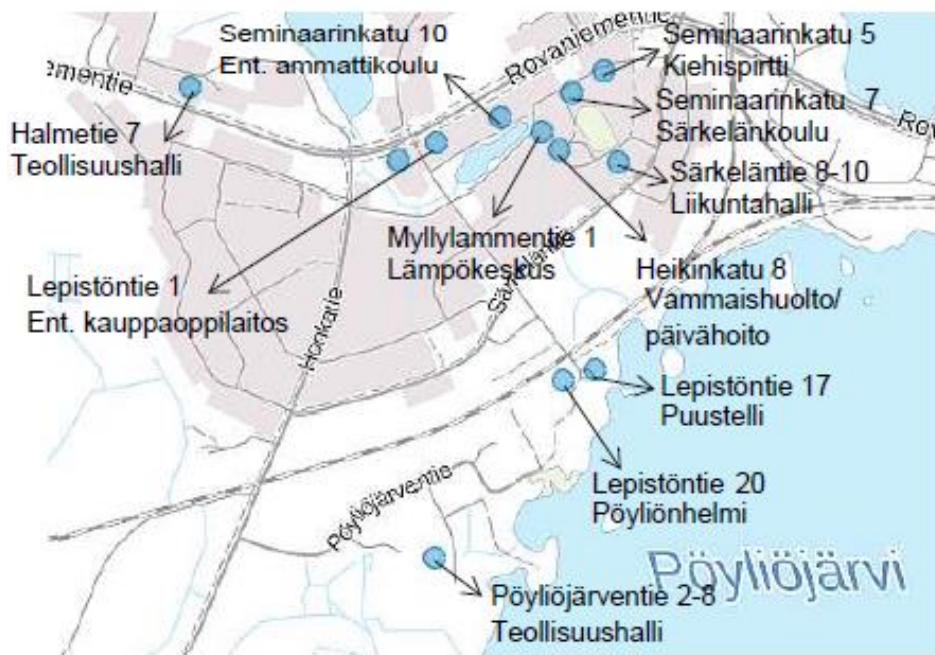
KARVAKKO



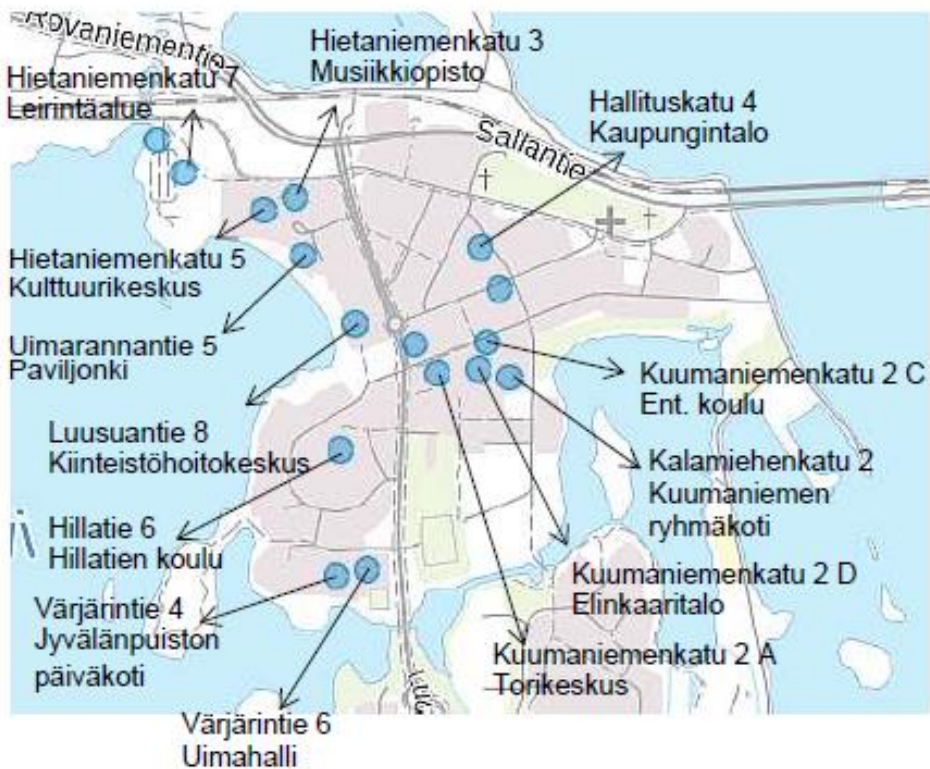
SÄRKIKANGAS-POHJOINEN



SÄRKIKANGAS- ETELÄ



KESKUSTA



PÖYLIÖVAARA-SEINÄLÄ



KALLAANVAARA



ISOKYLÄ



LEHTOLA



RÄISÄLÄ



PYHÄ



5. Kiinteistöjen kustannusrakenne

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.

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

Sisäinen vuokra nähdään keinona hoitaa omaisuutta ja tuottaa tulovirtaa, jolla rakennukset voidaan pitää kunnossa pitkällä tähtäimellä (Kuntaliitto).

Sisäinen 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.

Sisäisellä 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.

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 käytettävyytensä 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 > rakennussuunnittelu > 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. Hankesuunnittelun hyväksymisen jälkeen käynnistetään varsinainen toteutussuunnittelu, kuntotutkimukset ym.

7. Toimenpideohjelma / Salkutus

A. Pidettävät ja strategisesti tärkeät rakennukset

- Hillatie 6 (Hillatien koulu)
- Seminaarinkatu 5 (Kiehispirtti)
- Heikinkatu 8 (päiväkoti ja vammaiskeskus)
- Vapaudenkatu 8 (KOY toimitalo)
- Särkeläntie 8-10 (liikuntahalli)
- Värjärintie 4 (Jyväskylänpuiston päiväkoti)
- Kalamiehenkatu 2 (ryhmäkoti)
- Sairaalakatu 9 (hyvinvointikeskus Lapponia)
- Hallituskatu 4 (kaupungintalo)
- Luusuantie 15 (hammashoitola)
- Kuumaniemenkatu 2 D 2 (toritalo)

B. Pidettävät ja kehitettävät rakennukset

- Seminaarinkatu 10 (entinen ammattioppilaitos)
- Seminaarinkatu 7 (entinen Särkelän koulu)
- Hietaniemenkatu 3 (musiikkiopisto)
- Hietaniemenkatu 5 (kulttuurikeskus)
- Värjärintie 2 (uimahalli)
- Urheilukatu 16 (urheilukentän huoltorakennus + 2 varastoa)
- Uimarannantie 5 (uimarannan paviljonki)
- Luusuantie 8 (kiinteistöhoitokeskus)
- Pelkosenniementie 23 (pelastuslaitos)
- Asematie 36 (teknisten palveluiden tilat)
- Pelkosenniementie 34 A (jäähalli ja laitekontti)
- Kallaantie 28 (KOY Vaskikallas)
- Särkeläntie 9 (osakehuoneisto, vammaispalvelujen käytössä)
- Räisäläntie 645 (Suomun paloasema)
- Hietaniemenkatu 7 (Camping Kemijärvi)
- Teollisuustie 16 (Peltoniemen kaluste)
- Halmetie 7 (teollisuushalli)
- Varikkotie 1 (monitoimihalli)
- Teollisuustie 13 (vastaanottohalli)
- Salorantie 1 (Heralammen yritystalo)

C. Myytävät rakennukset

- Kultakeronkatu 4 (Pyhän liikekeskus)
- Myllylammentie 1 (lämpökeskus)
- Lepistöntie 17 - 20 (Puustelli, Pöyliönhelmi)
- Rajakatu 9 A (hoivakoti Puistola)
- Metsämiehentie 3 (rivitalo)
- Kallantie 20 (Kallaan päiväkot)
- Teollisuustie 6 (toimintakeskus)
- Rajakatu 9 (Tohmon asuintalo)
- Kallaantie 28 (KOY Kassala)
- Pöyliöjärventie 2-8 (tuotantorakennus, raaka-ainevarastot ja kuivaamo)
- Karsimustie 51 (Savustamo-pakastamo)
- Teollisuustie 4 (tuotantotila, Elwira Oy)
- Peräposiontie 1675 (Lehtolan kalasatama)
- Koulukuja 15-17 (Isokylän koulun uusi osa)

D. Purettavat rakennukset / suunniteltu purkuvuosi

- Kuumaniemenkatu 2 D (elinkaaritilo) / **2021**
- Myllylammentie 23 (asuntolat A ja B) / **2022**
- Koulukatu 2 (entinen Sepänmäen koulu) / **2023**
- Pelkosenniementie 34 A (jäähallin varasto) / **2023**
- Sodankyläntie 331 (Tohmon monitoimitalo) / **2024**
- Koulukuja 15-17 (Isokylän koulun vanha osa) / **2025**
- Lepistöntie 1 (entinen kauppaoppilaitos) / **2026**
- Kuumaniemenkatu 2 (entinen Kuumaniemen koulu) / **2027**

8. Loppuyhteenveto

Loppuyhteenvetona työryhmä toteaa, että:

- Kiinteistöohjelma 2021 – 2025 otetaan toiminnassa käyttöön ja noudatettavaksi valtuusto käsittelyn jälkeen 1.3.2021 lähtien
- Ohjelmaa päivitetään, kun mm. Sote-uudistus ja sen tuomat muutokset selkenevät tulevien hyvinvointialueiden osalta tai kun aluetta koskevat teolliset-, elinkeinopoliittiset- ym. suunnitelmat ja niiden tuomat muutokset ovat nähtävissä sekä muutoinkin tarvittaessa
- Purettavien rakennusten osalta laaditaan erillinen vuosittainen toteutussuunnitelma, joka valmistellaan yhteistyössä tilintarkastajan kanssa
- Purettavat rakennukset sisällytetään hyväksytyyn toteutussuunnitelman mukaisesti kaupungin talousarvion ja taloussuunnitelman investointiosaan ja valtuusto varaa purkuihin vuosittain määrärahan
- Yrityskiinteistöjen osalta ennen yhtiöittämistä kaupungin tulee myydä mahdollisimman suuri osa ao. kiinteistöistä, jotta perustettavalle yhtiölle ei aiheudu merkittäviä varainsiirtoveroseuraamuksia
- Vuoden 2021 aikana päivitetään kiinteistökohtaisesti sisäisten vuokrien periaatteet ja vuokrausperusteet sekä tuottotavoite
- Kiinteistöjen tasearvot käydään läpi vuoden 2021 aikana. Purkuohjelman mukaiset alaskirjaukset tulee huomioida taloussuunnittelussa
- Käytöstä poistettujen ja poistuvien rakennusten uusiokäytön suhteen tullaan selvittämään hankemahdollisuutta yhteistyössä Tilapalvelut liikelaitoksen ja Kemijärven Kehitys Oy:n kanssa vuoden 2021 kesäkuun loppuun mennessä
- Yrityskiinteistöjen myynnin ja markkinoinnin osalta jatketaan yhteistyötä Kemijärven Kehitys Oy:n kanssa
- Purettavien rakennusten osalta selvitetään ennen purkua myyntimahdollisuudet.

Raportin on laatinut kokoonpanoltaan seuraava työryhmä:

- Tilapalvelut liikelaitos: Toimitusjohtaja Esa Pöyliö sekä isännöitsijä Markku Taavo
- Tilapalvelut liikelaitoksen johtokunta: Puheenjohtaja Raili Kerkelä sekä varapuheenjohtaja Johan Huczowski
- Kemijärven kaupunki: Kaupunginjohtaja Atte Rantanen sekä talous- ja kehittämisjohtaja Tuula Kuvaja
- Kemijärven Kehitys Oy: Toimitusjohtaja Jari Paloniemi sekä yritysneuvoja Meiju Honkavuori

Työryhmä on kokoontunut yhteensä viisi (5) kertaa syyskauden 2020 aikana seuraavasti: 23.9. / 5.11. / 16.11. / 2.12 ja 17.12.

Työryhmän puheenjohtajana on toiminut Toimitusjohtaja Esa Pöyliö.

Raportin liitteenä koonti käsitellyistä kiinteistöistä ppt-esityksenä.