

Taivalkosken
kunnan
toimitilaohjelma
vuosille 2024–2030

Sisällysluettelo

Johdanto	2
Toimintaympäristön muutokset ja nykytilan haasteet	2
Olennaiset muutokset kiinteistöstrategiasta (2022) toimitilaohjelmaan (2024) siirryttäessä	2
Kuntastrategian päivitys	2
Kuntakonsernin tilakannan omistajapoliittiset linjaukset	3
Tilakannan kehittämistarpeiden tarkastelu pidemmällä aikavälillä huomioiden palvelutarpeiden kehittyminen.....	3
Salkutuksen päivittäminen	3
Jäljellä olevien tasearvojen alaskirjaukset rakennuksista, joista ollaan mahdollisesti luopumassa	4
Uuden päiväkodin toteutus	4
Vapaille markkinoille vuokratun tilakannan yhtiöittäminen	4
Kunnan ja tilahallinnon organisaatorakenne	5
Kuntakonsernin tilatietojen siirto sähköiseen järjestelmään	5
Toimitilaohjelman päivitykset.....	5
Toimitilakannan nykytilanne.....	5
Suorassa omistuksessa ja hallinnassa oleva tilakanta	5
Tilakannan kunto ja käyttö	5
Kuntakonsernin tytär- ja osakkuusyhteisöjen tilakanta.....	6
Kunnan suorassa omistuksessa olevan tilakannan vuokraaminen vapaille markkinoille.....	6
Investoinnit ja rahoitus.....	7
Ennusteet	7
Väestö- ja palvelutarve-ennusteet	7
Toimitilakannan säästöpotentiaali.....	7
Strategiset linjaukset	7
Operatiiviset tavoitteet.....	10
Liitteet.....	10

Johdanto

Taivalkosken kunta haluaa kehittää kiinteistönpitoaan kestävästi ja pitkäjänteisesti. Toimitilaohjelma tarjoaa tähän hyvän työkalun. Toimitilaohjelman tarkoituksena on linjata, mitä rakennusomaisuutta kunta omistaa (suora omistus ja kuntakonsernien tytäryhteisöjen sekä osakkuusyhteisöjen omistukset), miten ja millä resursseilla se omistuksiaan hoitaa ja miten se omistuksiaan käyttää.

Kunnan kiinteistöstrategia on laadittu viimeksi vuonna 2021 ja päivitetty viimeksi vuonna 2022. Senaatti-kiinteistöjen kuntien tilatietopalveluyksikkö sai osana toimitilajohtamisen kehittämisohjelmaa tehtäväkseen päivittää kiinteistöstrategia toimitilaohjelmaksi kevään 2024 aikana. Tilakannan nykytila on päivitetty kiinteistöstrategian pohjalta, kunnan omistamia sekä kuntakonsernin tytäryhteisöiltä saatuja tilatietoja hyödyntäen. Toimitilaohjelmassa asetettujen tavoitteiden toteutumista seurataan hyödyntäen osittain dynaamisia raportointitoiminnallisuuksia. Ohjelman päivitystarpeita tarkastellaan vuosittain.

Toimintaympäristön muutokset ja nykytilan haasteet

Kunnat jakautuvat yhä voimakkaammin väestöään menettäviin ja väestöään kasvattaviin kuntiin. Samalla Suomen väestö ikääntyy ja kuntien rooli palveluntuottajana on muuttumassa. Sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen uudistus teki kunnista merkittävän vuokranantajan ja TE-palveluiden siirto kuntasektorin tuottamisvastuulle lisää jonkin verran kuntien toimistotilatarpeita.

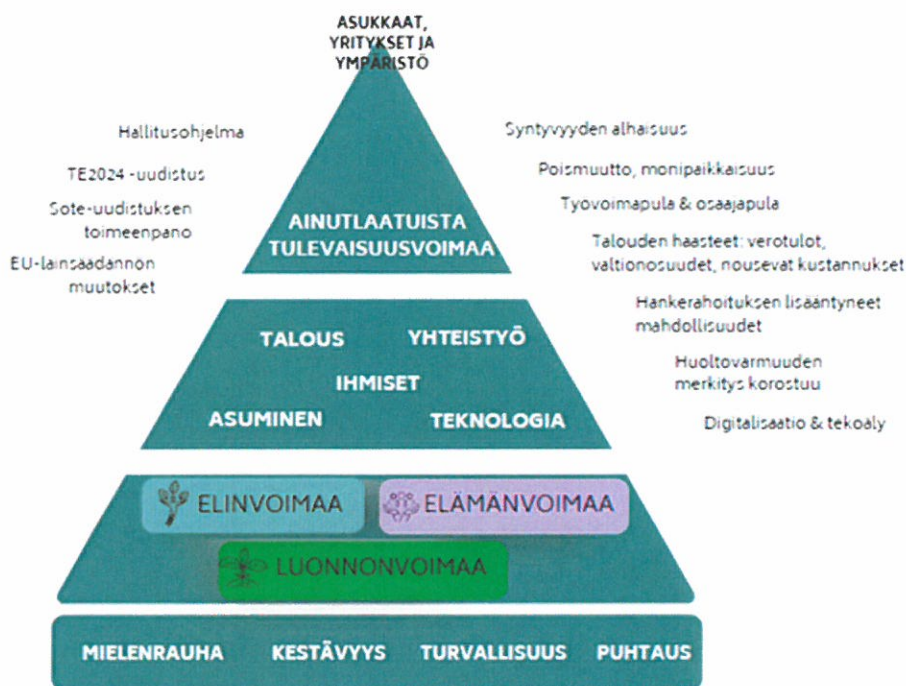
Koululaisikäluokat supistuvat koko maassa voimakkaasti 2020-luvun aikana, sillä syntyvyys laski voimakkaasti 2010-luvulla. Tämän seurauksena lähes kaikissa Suomen kunnissa tarvitaan aiempaa vähemmän tilaa sivistyksen kiinteistöissä vuonna 2040. Tilakannan kunto (teknisestä kulumisesta johtuva poistuma) ja toiminnalliset käyttötarpeet (vanhan oppilaitosrakennuksen tilajako ei välttämättä vastaa muuttuneita pedagogisia tilankäyttötarpeita eikä mahdollista tilojen yhteiskäyttöä) sekä rakennusten energiatehokkuuden kehittämistarpeet (tarpeettomien neliöiden lämmittäminen, vanhojen rakennusosien verrattain alhainen energiatehokkuus) lisäävät peruskorjaus- ja uudisrakentamisen tarpeita. Toimivat sivistyksen toimitilat voidaan nähdä myös kunnan elinvoimaisuutta ja yhteisöllisyyttä lisäävänä tekijänä. Taivalkoski on teettänyt vuoden 2024 alussa alueellisesta väestökehityksestä erillisen selvityksen.

Maaseutukunnissa, kuten Taivalkoski, asuntokuntien koko pienenee. Kehitys on samansuuntainen kaikkialla Suomessa pääkaupunkiseutua lukuun ottamatta. Tämä johtuu pääosin väestön ikääntymisestä ja yksin kotona asuvien ikäihmisten määrän kasvusta. Pienten esteettömien asuntojen (yksiöt, kaksiot) tarve säilyy maaseutukunnissa vähintään ennallaan, kun taas suurempien asuntojen (3 huonetta tai yli) tarve vähenee (MDI 2024). Tarve pienten asuntojen ja mahdollisesti myös palveluasuntojen uudisrakentamiselle/peruskorjaamiselle on siten olemassa johtuen myös asuinrakennuskannan teknisestä kulumisesta ja sen aiheuttamasta poistumasta.

Olennaiset muutokset kiinteistöstrategiasta (2022) toimitilaohjelmaan (2024) siirryttäessä

Kuntastrategian päivitys

Kuntastrategia on päivitetty vuonna 2023 ja sen aikaikkuna ulottuu aina vuoteen 2030 saakka (kuviot 1).



Kuvio 1. Taivalkosken kunnan kuntastrategia 2023–2030.

Kuntakonsernin tilakannan omistajapoliittiset linjaukset

Kiinteistöstrategiassa (2022) esitetyt laadulliset toimenpiteet painottivat kunnan teknisen toimen operatiivisen kiinteistönpidon kehittämistarpeita. Toimitilaohjelma (2024) lähestyy kiinteistönpitoa ja tilakannan kehittämistä omistajapoliittisista linjauksista käsin, sisältäen samalla kuntakonsernitason tytär- ja osakkuusyhteisöihin liittyvien omistajapoliittisten linjausten laadinnan. Linjausten laadinnan tukena on käytetty Kuntaliiton Kunnan omistajapoliittiset linjaukset (2024) – ohjeistusta.

Kunnan konserniohjeen päivitystarpeita tarkastellaan erikseen.

Tilakannan kehittämistarpeiden tarkastelu pidemmällä aikavälillä huomioiden palvelutarpeiden kehittyminen

Toimitilaohjelmapirosessin yhteydessä pyrittiin luomaan näkymää kuntakonsernin tilaomistusten kehittymiselle tulevaa kolmivuotiskautta pidemmälle aikavälille. Tässä tukena käytettiin konsulttiyhtiö MDI:n Taivalkosken kunnalle v. 2024 teettämää väestöennustetta (→ ennustettu palvelu-, asuin- ja yritystilarpeiden kehittyminen), kuntakonsernin tilakannan arvo- ja kuntotietoja sekä arvioita tulevista palvelu- ja asuinrakennuskannan korjaustarpeista.

Salkutuksen päivittäminen

Suorassa omistuksessa olevan tilakannan ja tytäryhteisöistä KOY Siikataipaleen sekä KOY Koillismaakeskuksen tilakanta on aiemmin salkutettu neljään eri salkkuun. Kohteiden sijaintia salkuissa päivitettiin toimitilaohjelmapirosessin yhteydessä. Samalla tilakannan tekniset arvotiedot päivitettiin vuoden 2022 tasosta vuoden 2024 tasolle ja vuoden 2024 tekniset arvotiedot määritettiin KOY Taivalkosken hallien osalta. Kuviossa 2 on esitetty tilakannan tunnusluvut salkuittain kiinteistöstrategian (2022) ja toimitilaohjelman (2024) osalta. Kohteiden sijoittuminen salkuittain on toimitilaohjelman liitteenä 1.

Pidä	2022	2024
Rakennuksia, kpl	37	25
Bruttoala, brm ²	32 829	22 570
Huoneistoala, htm ²	27 502	19 319
Kuntoluokka ka, % (30 % rajalla)	51	55
Tekninen nykyarvo, €	25 508 161	31 538 447
Korjausvelka, €	23 416 805	9 725 256
Osuus huoneistoalasta, %	50	33
Osuus korjausvelasta, %	47	22

Kehitä / Pidä	2022	2024
Rakennuksia, kpl	37	42
Bruttoala, brm ²	23 285	18 311
Huoneistoala, htm ²	20 248	14 990
Kuntoluokka ka, % (30 % rajalla)	40	39
Tekninen nykyarvo, €	14 456 573	13 226 761
Korjausvelka, €	17 504 085	13 441 024
Osuus huoneistoalasta, %	32	24
Osuus korjausvelasta, %	35	27

Kehitä / Luovu	2022	2024
Rakennuksia, kpl	16	27
Bruttoala, brm ²	12412	24830
Huoneistoala, htm ²	10793	20177
Kuntoluokka ka, % (30 % rajalla)	37	43
Tekninen nykyarvo, €	6 766 747	24 015 631
Korjausvelka, €	9 259 719	18 714 809
Osuus huoneistoalasta, %	17	36
Osuus korjausvelasta, %	18	42

Luovu	2022	2024
Rakennuksia, kpl	5	10
Bruttoala, brm ²	514	6197
Huoneistoala, htm ²	447	4088
Kuntoluokka ka, % (30 % rajalla)	44	40,5
Tekninen nykyarvo, €	345 349	3 285 690
Korjausvelka, €	160 945	4 059 555
Osuus huoneistoalasta, %	1	7
Osuus korjausvelasta, %	0	9

Kuvio 2. Tilakannan tunnusluvut salkuittain jaoteltuna vuosina 2022 ja 2024.

Jäljellä olevien tasearvojen alaskirjaukset rakennuksista, joista ollaan mahdollisesti luopumassa

Kiinteistöstrategian (2022) laadinnan jälkeen seuraavien kohteiden tasearvoja alaskirjattiin v. 2023 lopulla taulukossa 1 esitettyihin kohteisiin (Khall 24.1.2024, §22 sekä Khall 11.12.2023 § 386)

Taulukko 1. Vuoden 2023 lopulla toteutetut tasearvojen alaskirjaukset rakennuksista, joista ollaan luopumassa

Kohde	Alaskirjattu tasearvo, €	31.12.2023 jäljellä oleva tasearvo, €
Sosiaalitoimisto	13 558	0
Koulukeskuksen B-talo	86 819	0
Lääkäritalo I	9 218	0
AOL Päärakennuksen vanha osa	235 834	1 487 898 (rakennuksen loppuosa)
AOL Sähkösiipi ja liikuntasali	7 739	0
AOL omakotitalo	6 915	0
Vanha paloasema	39 851	8 154
Pitkälammen eräleirikeskus	50 764	0
Kunnantalo ja Upanala	250 000	0

Uuden päiväkodin toteutus

Kiinteistöstrategian (2022) laadinnan jälkeen Taivalkosken kunta rakennutti uuden väistötilatilaelementti-päiväkotirakennuksen vuokramallilla. Uusi väistöpäiväkotitoimitus otettiin käyttöön keväällä 2024. Tavoitteena on rakentaa kuntaan uusi päiväkotitoimitus seuraavien kolmen vuoden sisällä.

Vapaille markkinoille vuokratun tilakannan yhtiöittäminen

Sosiaali- ja terveystoimen sekä pelastustoimen käyttöön siirtymäajan jälkeen jäävän tilakannan yhtiöittäminen on valmistelussa. Yleisemmin tällä hetkellä selvitetään kunnan suorassa omistuksessa olevan, vapaille markkinoille vuokratun tilakannan yhtiöittämisen toteutusvaihtoehtoja.

Kunnan ja tilahallinnon organisaatorakenne

Kunnan ja teknisen toimen tilahallinnon tai kuntakonsernin tilahallintotoiminnon organisaatorakenteessa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia vuoden 2022 kiinteistöstrategiaan verrattuna. Ainoastaan kuntakonsernin tytäryhteisön KOY Siikataipaleen isännöitsijätoimija on vaihtunut keväällä 2024. Kuvaus kunnan ja tilahallinnon organisaatorakenteista löytyy siten v. 2022 laaditusta kiinteistöstrategiasta.

Kuntakonsernin tilatietojen siirto sähköiseen järjestelmään

Kuntakonsernin tilakannan tiedot keskitettiin sähköiseen järjestelmään, mikä mahdollistaa tilaomaisuuden aiempaa tehokkaamman hallinnoinnin.

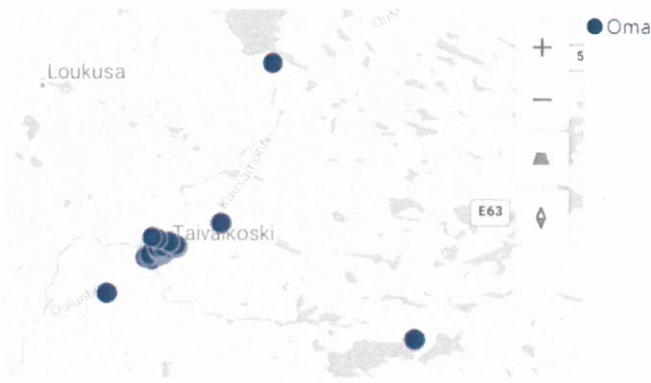
Toimitilaohjelman päivitykset

Kiinteistöstrategiassa (2022) linjattiin, että kiinteistöstrategia päivitetään vuosittain.

Toimitilaohjelman päivitystarpeita ei jatkossa tarkastella vuosittain, vaan tarpeen mukaan.

Toimitilakannan nykytilanne

Suorassa omistuksessa ja hallinnassa oleva tilakanta



Kuva 3. Taivalkosken kunnan suorassa omistuksessa oleva tilakanta karttanäkymässä (kevät 2024)

Taivalkosken kunnan suorassa omistuksessa ja kunnan teknisen toimen hallinnassa oli vuoden 2024 alussa:

- Rakennuksia tai rakennelmia (ylävesisäiliö ym) 64 kpl, laajuudeltaan yhteensä noin 48 500 brm² / 41 800 htm², tasearvoltaan yhteensä noin 18,5 M€ (31.12.2023) ja vuotuisilta tilakustannuksiltaan yhteensä noin 2,5 M€ (vuonna 2023)
- Kunnan palvelutuotannon käyttöön vapailta markkinoilta vuokrattu yksittäisiä kohteita (3 huoneistoa vuokrattu varhaiskasvatuksen ryhmäperhepäivähoidon käyttöön kunnan omistamalta tytäryhteisöltä KOY Siikataipaleelta)

Tilakannan kunto ja käyttö

Suorassa omistuksessa olevan tilakannan yhteenlaskettu arvioitu jälleenhankinta-arvo on noin 106,8 M€ ja tekninen nykyarvo on noin 45,2 M€. Tilakannan jälleenhankinta-arvolla painotettu kuntoluokan keskiarvo on 42,3 %. Vuonna 2023 toimitilakantaan investoitiin yhteensä noin 2,8 M€, josta valtaosa kohdistui yläkoulurakennuksen peruskorjaus/perusparannusprojektiin.

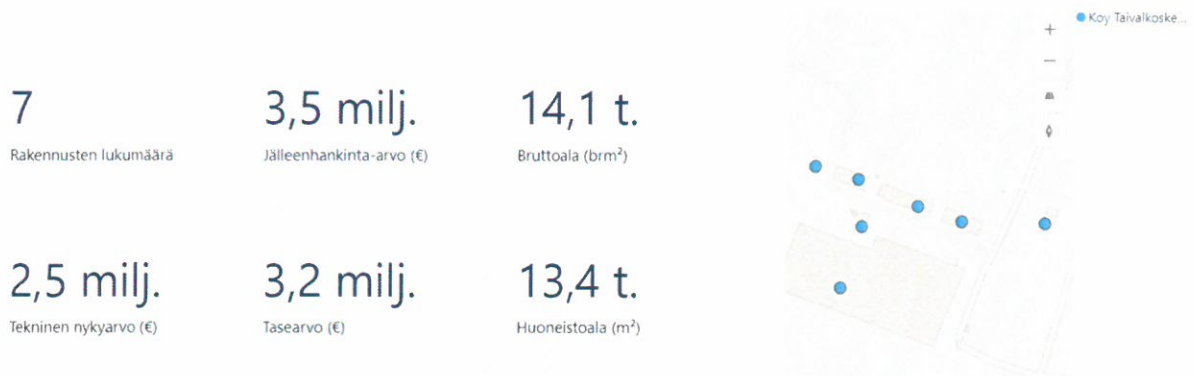
Suorassa omistuksessa oleva tilakanta on pääosin kunnan tuottamien lakisääteisten palvelujen käytössä. Lisäksi kunta on vuokrannut noin 20 % omistamastaan tilakannasta hyvinvointialueen käyttöön, tämä merkittävimpana ns. ulkopuolisena vuokralaisena. Kunnan suorassa omistuksessa olevassa tilakannassa eri syistä tyhjiillään oli tarkasteluhetkellä viisi rakennusta: kunnanvirasto, Esikoulu Upanala + varasto, AOL:n oppilasasuntola ja Eräleirikeskus Pitkälampi (Ouluntie 80).

Kuntakonsernin tytär- ja osakkuusyhteisöjen tilakanta

Taivalkosken kuntakonserniin kuuluu kolme rakennuksia omistavaa tytäryhteisöä: KOY Siikataival (kunnan omistusosuus 100 %), KOY Taivalkosken hallit (kunnan omistusosuus 84,02 %) ja KOY Koillismaakeskus (kunnan omistusosuus 100 %). Lisäksi kunnalla on osuus osakkuusyhtiöstä KOY Taivalkosken Yrittäjätalo (kunnan omistusosuus 26,83 %).

Tytäryhteisöistä tilamäärällisesti suurin on kunnan omistama vuokrataloyhtiö KOY Siikataival, jolla on yhteensä 35 kpl rakennuksia (joissa 229 kpl huoneistoja), laajuudeltaan yhteensä 16 148 brm²/ 13141 htm². 25 kpl huoneistoista oli vuoden 2023 lopulla tyhjiillään ja niiden vaihtoehtoisia käyttömahdollisuuksia selvitetään. Rakennuksista kaksi on salkussa *Pidä* ja loput salkussa *Pidä/Kehitä*. KOY Siikataipaleen tilakannan kuntoluokan keskiarvo on 36 % vuonna 2024 ja laskennallinen korjausvelan määrä hieman yli 12 M€. Kohteiden sijainti salkuissa on toimitilaohjelman liitteenä 1.

KOY Taivalkosken hallien tunnusluvut on esitetty kuviossa 4. KOY Taivalkosken hallien vuokrausaste oli tarkasteluhetkellä 100 %.



Kuvio 4. KOY Taivalkosken hallien tunnusluvut (kevät 2024)

KOY Koillismaakeskuksen kehittämisestä laaditaan erillinen selvitys.

Kunnan suorassa omistuksessa olevan tilakannan vuokraaminen vapaille markkinoille

Kunta on vuokrannut suorassa omistuksessa olevasta tilakannastaan tarkasteluhetkellä (kevät 2024) yhteensä 25 vuokratilaa vapaille markkinoille. Tästä hyvinvointialueelle vuokrattuja kohteita on yhteensä 15 kpl, joissa pinta-alaa hieman yli 11 thtm². Muita kuin hyvinvointialueelle ulosvuokrattuja kohteita oli tarkasteluhetkellä yhteensä 10 kpl, joissa pinta-alaa hieman yli 9,9 thtm².

Investoinnit ja rahoitus

Kunta on investoinut perinteisesti ns. omaan taseeseen. Investointien toteutusmuodot ovat olleet perinteisiä, mutta vaihtoehtoisiaakin toteutusmuotoja on selvitetty (mm. elinkaarimalli).

Ennusteet

Väestö- ja palvelutarve-ennusteet

Taivalkosken kunta on teettänyt kuntakohtaisen väestöennusteselvityksen konsulttiyhtiö MDI:llä, joka on luonut kunnan väestökehityksestä kolme erilaista skenaariota.

Toimitilakannan säästöpotentiaali

Kunnan talouteen suoraan kumulatiivisesti vaikuttava säästöpotentiaali koostuu vuotuisten ylläpito- ja pääomakulujen poistumasta. Vaakakupin toisella puolella on realisoitavan tai purettavan rakennuksen jäljellä oleva, alaskirjattava tasearvo sekä mahdolliset myynti- tai purkukustannukset. Säästöpotentiaalilaskennassa ei kuitenkaan voida huomioida kohteesta luovutustilanteessa saatavaa käypää arvoa. Luovu-salkun tilakannan ylläpitokustannusten vuotuinen säästöpotentiaali on yhteensä hieman yli 198 t€ (vuotuiset kulut vuodelta 2023). Ylläpitokustannusten säästövaikutus kumuloituu kohteittain ja vuosittain sitä mukaa, kun kohteista luovutaan. Luovu-salkun tilakannassa oli 31.12.2023 alaskirjattavaa tasearvoa jäljellä yhteensä hieman yli 313 t€.

Koska realisoitavaa tai purettavaa tilakantaa tulisi myös korjata, on tarkastelun toisessa osiossa huomioitu Luovu-salkun tilakannan laskennallinen korjausvelka ja investointitarve. Tämä osuus on spekulatiivinen, eikä sillä ole sellaisenaan suoranaista vaikutusta kuntatalouteen. Luovu-salkun tilakannan laskennallinen korjausvelka (v. 2024) on yhteensä noin 4,0 M€ ja laskennallinen investointitarve (v. 2024) on yhteensä noin 2,4 M€.

Strategiset linjaukset

Kuntakonsernin omistajapoliittiset tilalinjaukset

Kuntakonserni on vastuullinen, aktiivinen ja johdonmukainen kiinteistönomistaja, joka haluaa auttaa tytäryhteisöjään menestymään. Kiinteistöomistuksillaan kunta voi tarjota myös puitteita kuntalaisten näkökulmasta ensiarvoisen tärkeille palveluille, kuten esimerkiksi terveys-, hyvinvointi- ja virkistyspalveluille sekä kunnan elinvoiman ja kehittymisen kannalta merkittäville palveluille ja toimijoille.

Keskeisenä periaatteena kiinteistöjen omistamiselle on se, että toimitila- ja asuinrakennuskanta vastaa kulloisiakin käyttötarpeita yhdistettynä omistuksessa olevan toimitila- ja asuinrakennuskannan kunnan ja käyttökelpoisuuden jatkuvaan arviointiin. Kiinteistöjen omistuksessa pitämistä arvioidaan säännöllisesti. Kiinteistöomistuksista voidaan myös luopua, mikäli korjauskustannukset osoittautuisivat kunnan näkökulmasta kohtuuttomiksi ja käyttötarve on järjestettävissä muilla keinoin.

Kuntakonsernin tytäryhteisöjen kiinteistöomistuksissa huomioidaan kuntakonsernin kokonaisuus. Kuntakonsernia tarkastellaan kokonaisuutena, jossa konsernin yksittäisen yhtiön omistamiseen, omistuksesta luopumiseen tai kunnan yksikön yhtiöittämiseen liittyvien päätösten tulee johtaa kuntakonsernin talouden tai toiminnan kannalta positiiviseen lopputulokseen. Kunta rajaa

taloudellisen vastuunsa omistussuhteensa eikä rahoita toimintaa muiden omistajien puolesta ilman erillistä päätöstä.

Tytäryhteisöjen toimitila- ja asuinkiinteistöomistuksilla tulee olla paitsi strategisesti tai imagollisesti merkityksellisen käyttötarpeen lisäksi myös liiketaloudelliset perusteet, mikä edellyttää tytäryhteisöjen tuottovaatimusten yhdenmukaistamista.

Kunnan tavoitteena on, että kunta ei pääomita pitkällä aikavälillä kannattamatonta kiinteistöliiketoimintaa. Pääomittaminen edellyttää aina perusteellisia selvityksiä ja taustalaskelmia.

Yksittäisen yhteisön liiketoiminnan tai rahoituksen riskit eivät saa nousta merkittäviksi suhteessa konsernin vastaaviin riskeihin. Konsernin näkökulma voi poiketa tytäryhteisön välittömästä näkökulmasta. Näissä tilanteissa ratkaisu pyritään löytämään neuvottelemalla.

Suorassa omistuksessa olevan tilakannan omistamisen periaatteita

Kiinteistöjen suorassa omistuksessa pitämiseksi on perusteena pitkäaikainen käyttötarve, joka perustuu kuntalaisille tarjottavien palvelujen palvelutuotannon tilatarpeisiin, kunnan imagoon tai kunnan strategisen intressiin. Omistaminen on tarkoituksenmukaista silloin, kun tiloille on käyttöä ja tiloissa on toimintaa huomioiden ensisijaisesti kunnan omat lakisääteiset palvelut.

Kunnan ei ole tarkoituksenmukaista pitää tiloja suorassa omistuksessa silloin, kun vastaavia kohtuullisen vuokratason omaavia kiinteistöjä on saatavilla vapailta markkinoilta ja/tai kun kunta kilpailee samassa tilasegmentissä vapaiden markkinoiden kanssa.

Kunnan oman palvelutuotannon tarvitsemien toimitilojen järjestäminen

Kunnan oman lakisääteisen palvelutuotannon tarvitsemien tilojen järjestäminen perustuu ensisijaisesti kunnan palveluverkkosuunnitelmiin perustuviin palvelutilatarpeisiin, joita tarkastellaan poikkihallinnollisesti. Tilajärjestelyissä tavoitteena on muodostaa yhteisöllisyyttä tukevia tilakokonaisuuksia, jotka ovat samalla toiminnallisesti ja tilankäytön kannalta tehokkaita. Tilojen yhteiskäyttöä pyritään mahdollisuuksien mukaan edistämään.

Tilatarpeiden järjestämistavassa huomioidaan tilatarpeen kesto ja erikoistilojen tarve.

Lyhyen ja keskipitkän aikavälin tilatarpeet pyritään ensisijaisesti täyttämään joko kuntakonsernin omistamista tiloista pienin muutostöin tai mahdollisesti sisäänvuokraamalla kohde vapailta markkinoilta (mukaan lukien edistyneet vuokramallit).

Kunnan oman lakisääteisen palvelutuotannon näkökulmasta strategisesti, toiminnallisesti, taloudellisesti ja/tai imagollisesti perusteltu pitkän aikavälin (yli 15 vuotta) tilatarve voidaan täyttää tapauskohtaisesti harkiten joko hyödyntämällä taloudellisesti järkeviä leasing-, elinkaarimalli-, vuokramalli- ja muita vaihtoehtoisia toteutusmuotoja tai rakennuttamalla toimitilakohde kunnan omaan taseeseen ja omistukseen.

Investoinnit ja hankeohjaus

Kunnan tilakannan investointitoiminta on harkittua ja suunnitelmallista. Kunnan tilaomaisuuteen tehtävät investoinnit edellyttävät aina perusteellista harkintaa ja riittäviä selvityksiä huomioiden tilakannan kehittyminen pitkällä aikavälillä. Selvitystoiminnassa hyödynnetään tarvittaessa alan asiantuntijoita.

Investointeja kohdistetaan ensisijaisesti kunnan oman lakisääteisen palvelutuotannon käytössä oleviin tiloihin.

Investoinnin rahoitus- ja toteutusmuoto ratkaistaan tapauskohtaisesti kunnan kokonaisedun näkökulmasta kokonaistaloudellisesti järkevimmällä tavalla. Investoinnin teknistä, taloudellista ja toiminnallista kannattavuutta tarkastellaan investoinnin koko elinkaaren ajalta, pois lukien akuutit tilakannan terveellisyyteen ja turvallisuuteen liittyvät korjaukset.

Hankerahoitusmahdollisuuksia pyritään enenevässä määrin hyödyntämään silloin, kun niiden hyödyntäminen on kunnan kehittämisen kannalta järkevää.

Hankeohjauksen osalta taloudelliset reunaehdot muodostavat keskeiset raamit hankkeiden suunnittelulle ja toteutukselle. Rakennushankkeiden suunnittelunohjauksessa huomioidaan käytönaikaiset tilakustannukset, muuntojoustavuus, tila- ja energiatehokkuus sekä käyttäjälähtöinen, yhteisöllisyyttä tukeva toiminnallisuus.

Valtaosa kiinteistön elinkaarenaikaisista kustannuksista aiheutuu rakennuksen käyttövaiheessa. Rakennuksen käyttövaiheen ylläpitokuluihin voidaan kuitenkin vaikuttaa pääosin suunnitteluvaiheessa. Suunnitteluratkaisuissa huomioidaan paitsi rakennuksen energia- ja tilatehokkuus myös kiinteistön helppo huollettavuus huomioiden kiinteistönhoito ja puhtaanapito. Tämä tarkoittaa käytännössä esimerkiksi kohteeseen valittujen pintamateriaalien helppoa ylläpidettävyyttä, taloteknisten rakennusosien osakomponenttien helppoa vaihdettavuutta ilman isompia korjausprojekteja sekä sitä, että piha-alueen suunnittelussa huomioidaan . Esimerkiksi kohteeseen valittujen pintamateriaalien ja rakenneratkaisujen puhdistettavuudella on suora vaikutus rakennuksen käytön aikaisiin puhtaanapitokustannuksiin ja välillisesti vaikutus kohteen sisäilmastoon. ja taloteknisten osien helpolla ja edullisella uusittavuudella on Tämä tarkoittaa käytännössä esimerkiksi sellaisia taloteknisiä ratkaisuja

Tilakannasta luopuminen

Kunnan oman palvelutuotannon käytöstä poistuneesta tilakannasta pyritään luopumaan kohtuullisessa ajassa joko kohteen tai sen osan luovutuksella (myynti, lahjoitus tai muu luovutus), purkamalla ja/tai kehittämällä kohdetta muuhun käyttöön. Tavoitteena on vapauttaa kunnan rakennusomaisuuteen sitoutuneita pääomia muuhun käyttöön, vähentää tilakannan ylläpitokustannuksia ja ottaa kaavoitettuja tontteja arvokkaampaan, kunnan elinvoimaisuutta tukevaan käyttöön.

Kohteen luovutuksen (myynti tai muu luovutus) tulee tapahtua avoimesti ja syrjimättömästi, kunnan kokonaisedun varmistavalla tavalla.

Vapaille markkinoille pitkäaikaisesti vuokratut kohteet pyritään pääosin yhtiöittämään.

Ylläpitotoiminta

Käytössä olevan tilakannan terveellisyys ja turvallisuus sekä suorassa omistuksessa olevan tilaomaisuuden arvonhallinta ovat ylläpitotoimintaa ohjaavia tekijöitä. Ylläpitotoiminta on resursoitu ja kohdistettu salkuittain, kohteittain ja laatutasoittain tarkoituksenmukaisesti ja kustannustehokkaasti.

Operatiiviset tavoitteet

Ennakoivan ja suunnitelmallisen kiinteistön ylläpitotoiminnan ja asiakasviestinnän kehittämistä jatketaan. Kiinteistöjä koskevien kiireettömien vikailmoitusten ja palvelupyyntöjen käsittely siirretään tehtäväksi sähköiseen huoltokirjaohjelmistoon liitetyn palveluportaalin kautta.

Huoltokirjan palveluportaalin kautta ilmoitettaville palvelupyynnöille määritetään kiireellisyyteen perustuvat vasteajat. Tavoitteena kiireettömien palvelupyyntöjen osalta on se, että asia otetaan käsittelyyn kolmen työpäivän kuluessa. Palvelupyyntöjen etenemiseen liittyvää asiakasviestintää kehitetään siten, että asiakas saa riittävästi ja ajantasaisesti tietoa palvelupyynnön etenemisestä.

Kiireellisissä vikailmoituksissa (esim. akuutit vesivahingot) yhteydenotot tehdään edelleen puhelimitse. Kiinteistöhoitohenkilöstö kirjaa akuutin tapahtuman sähköiseen huoltokirjaan kohteen ylläpitohistorian säilyttämisen vuoksi.

Kiinteistökierrosten osalta tavoitteena on, että kiinteistökierrokset toteutettaisiin vähintään kerran vuodessa. Lisäksi käyttäjien kanssa pidetään säännöllisesti kiinteistöpalavereja, noin 2–3 kuukauden välein.

Vähäpäästöisten energiamuotojen hyödyntämisvaihtoehtoja selvitetään esimerkiksi aurinkovoiman hyödyntämisen osalta kunnan kiinteistöissä.

Kunnan omistaman tilakannan esteettömyyttä pyritään kaikin tavoin edistämään.

Liitteet

1. Salkku PIDÄ
2. Salkku KEHITÄ JA PIDÄ
3. Salkku KEHITÄ JA LUOVU
4. LUOVU

SALKKU: PIDÄ

Rakennuksen nimi	Osoite	Rakennusvuosi	Bruttopinta-ala (brm ²)	Huoneisto-ala (htm ²)	Jälleenhankinta-arvo 2024 (€)	Tasearvo		Tekninen		
						31.12.2023	Korjausvelka	Kuntoluokka	nykyarvo 2024	Ylläpitökulut
					(€)	(€)	(%)	(€)	(€/v)	
Ryhmis Vekku	Urheilutie 2 D	1987	186	168	423 614	173 571	-	97	411 690	16 386
Yläkoulu /Rak.A	Opintie 1 A	1979	6728	5789	14 216 529	2 653 283	-	84	11 974 023	257 176
Koulukeskus ala-aste	Opintie 1 C	1951	4092	3270	8 700 000	4 657 481	-	97	8 398 855	257 104
Hutun koulu, koulurakennus	Jokijärventie 323 a	1950	805	723	1 712 194	561 153	725 144	33	559 001	106 905
OSAO, Osku	Jokijärventie 2	1981	2373	2112	5 697 084	1 069 989	1 599 066	47	2 673 747	153 296
OSAO, erityisopetustila	Jokijärventie 2	1981	2786	2401	6 688 612	139 010	3 009 876	30	2 006 584	79 349
OSAO, autovaja (kylmätila)	Jokijärventie 2	1979	427	333	478 774	-	215 448	30	143 632	-
OSAO, oppilasasuntolan sosiaaliliilat	Jokijärventie 2	1981	187	175	551 418	-	248 138	30	165 425	-
Uimarannan huoltorakennus	Rantatie	1984	96	94	13 882	-	5 900	33	4 512	-
Kaatoipaikka: huoltorakennus	Matovaarantie 17	1992	24	19	47 036	-	-	78	36 671	21 541
Kaatoipaikka: varasto	Matovaarantie 17	1998	88	79	93 971	-	24 902	49	45 576	-
Kaatoipaikka: jätteen varastohalli	Matovaarantie 17	2016	275	239	141 648	-	-	85	119 693	-
Keskusvarasto	Urheilutie 15	1979	247	235	924 928	12 170	383 900	33	309 796	99 851
Kunnan varikko; varasto	Urheilutie 15	2018	122	95	148 671	-	-	89	131 574	-
Kunnan varikko; palokaluvarasto	Urheilutie 15	1999	140	109	170 606	-	41 798	51	86 156	-
Lämpökeskus I	Urheilutie 4 A	1962	480	390	878 776	26 887	395 449	30	263 633	11 363
Vedenotto	Mäkitie	1959	50	48	64 077	-	9 333	60	38 725	28 962
Jätevesipuhdistamo	Urheilutie 17	1984	480	390	981 300	-	-	100	997 651	122 875
Ylävesisäiliö	Taivalvaarantie	1979	0	0	114 424	-	51 491	30	34 327	-
OSAO, oppilasasuntola d	Jokijärventie 2	1978	558	517,5	1 650 492	52 875	742 721	30	495 147	58 108
OSAO, oppilasasuntola e	Jokijärventie 2	1978	558	517,5	1 650 492	52 875	742 721	30	495 147	-
OSAO, oppilasasuntola f	Jokijärventie 2	1981	628	547	1 857 543	59 509	835 894	30	557 263	-
OSAO, oppilasasuntola g	Jokijärventie 2	1979	521	488	1 541 050	49 369	693 473	30	462 315	-
Talonpoijantie 37 (Puistola)(Siikataival)	Talonpoijantie 37	2017	309	232	650 932	478 738	-	87	563 651	-
Talonpoijantie 37 (Puistola)(Siikataival)	Talonpoijantie 37	2017	410	348	650 932	478 738	-	87	563 651	-

SALKKU: KEHITÄ JA PIDÄ

Rakennuksen nimi	Osoite	Rakennus- vuosi	Bruttopinta-ala (brm ²)	Huoneistoala (h ² tm ²)	Tasearvo		Tekninen			
					Jälleenhankinta- arvo 2024 (€)	31.12.2023 (€)	Korjausvelka 2024 (€)	Kuntoluokka 2024 (%)	Korjausvelka nykyarvo 2024 (€)	Yliäpitökulut 2023 (€/v)
Taivalvaaran Hihtomaja	Hihtokeskuksentie 2005	2005	262	245	508 410	249 841	36 209	68	345 099	16934
Taivalvaaran laavu	Hihtokeskuksentie 2015	2015	0	0	19 302	-	2 027	65	12 450	0
Taivalvaaran Monitoimitalo	Hihtokeskuksentie 2015	2015	582	441	1 245 897	298 401	-	80	994 571	26240
Taivalv. huoltorak. ja -alue	Mäkitie 13	2016	366	342	729 704	298 297	-	86	626 460	10363
Koskimelontakeskus	Urheilutie 1	2000	112	98	278 598	-	-	77	213 731	15295
Koskimelontakeskuksen varasto	Urheilutie 1	2012	35	31	37 375	-	-	77	28 592	0
Museo	Rantatie 3	2000	58	54	51 791	20 688	18 747	39	20 096	7389
Lummetie 11 A (A-talo) (Siikataival)	Lummetie 11 A	1985	669	549	1 248 262	119 983	561 718	30	374 479	
Lummetie 11 B (B-talo) (Siikataival)	Lummetie 11 B	1987	669	549	1 248 262	152 231	561 718	30	374 479	
Lummetie 14 C (C-talo) (Siikataival)	Lummetie 14 C	1988	669	549	1 241 026	172 029	558 462	30	372 308	
Kaislatie 3 D (D-talo) (Siikataival)	Kaislatie 3 D	1990	712	584	1 494 296	252 429	588 823	36	531 900	
Petäjätie 14 A (Siikataival)	Petäjätie 14	1992	230	204	567 447	-	217 873	37	207 712	
Hirsipolku 1 A-talo (Siikataival)	Hirsipolku 1	1993	764	609	2 766 077	223 185	983 619	39	1 090 938	
Suksitie 4 (Araatälo) (Siikataival)	Suksitie 4	1962	1127	924	1 912 369	858 855	860 566	30	573 711	
Suksitie 4 (Taivalniska) (Siikataival)	Suksitie 4	1972	1373	1126	2 223 417	6 088	1 000 538	30	667 025	
Jurmuntie 2 (Jurmunnrvi) (Siikataival)	Jurmuntie 2	1985	239	204	429 655	694	193 345	30	128 897	
Rivitalo 4 C (Siikataival)	Urheilutie 4	1966	488	400	759 812	132 763	341 915	30	227 944	
Rivitalo 4 D (Siikataival)	Urheilutie 4	1966	597	490	930 769	132 763	418 846	30	279 231	
Rivitalo 4 E (Siikataival)	Urheilutie 4	1965	345	225	427 394	132 763	192 327	30	128 218	
Rivitalo 4 G (Siikataival)	Urheilutie 4	1951	534	377	651 473	132 763	293 163	30	195 442	
Petäjätie 9 A (Taivalveitsi) (Siikataival)	Petäjätie 9	1983	334	226	601 518	51 703	212 801	40	238 337	
Jokijärventie 294 A (Vaaranrvi) (Siikataival)	Jokijärventie 294 A	1994	289	222	454 530	80 666	154 898	41	185 999	
Jokijärventie 294 B (Vaaranrvi) (Siikataival)	Jokijärventie 294 B	1994	170	152	454 530	80 666	154 898	41	185 999	
Honkatie 1 A (Kelothonka) (Siikataival)	Honkatie 1	1989	280	248	525 536	84 014	233 247	31	160 905	
Honkatie 1 B (Kelothonka) (Siikataival)	Honkatie 1	1989	535	342	525 536	84 014	233 247	31	160 905	
Urheilutie 3 A (Rintamaveteraanitalo) (Siikataival)	Urheilutie 3 A	1981	379	342	387 745	28 360	174 485	30	116 324	
Urheilutie 3 B (Rintamaveteraanitalo) (Siikataival)	Urheilutie 3 B	1981	342	302	387 745	28 360	174 485	30	116 324	
Petäjätie 11 A (Taivalpuisto) (Siikataival)	Petäjätie 11	1980	472	399	853 884	548	384 248	30	256 165	
Petäjätie 11 B (Taivalpuisto) (Siikataival)	Petäjätie 11	1980	472	429	853 884	548	384 248	30	256 165	
Petäjätie 11 C (Taivalpuisto) (Siikataival)	Petäjätie 11	1980	472	429	853 884	548	384 248	30	256 165	
Urheilutie 2 A (Paananrvi) (Siikataival)	Urheilutie 2	1987	230	200	387 745	-	174 485	30	116 324	
Urheilutie 2 B (Paananrvi) (Siikataival)	Urheilutie 2	1987	185	126	387 745	-	174 485	30	116 324	
Urheilutie 2 C (Paananrvi) (Siikataival)	Urheilutie 2	1987	228	203	387 745	-	174 485	30	116 324	
Vanhallantie 2 B (Metsärivi) (Siikataival *)	Vanhallantie 2	1984	436	390	790 566	8 562	174 485	30	237 170	
Jurmuntie 2 (Jurmunnrvi) (Siikataival)	Jurmuntie 2	1985	247	225	429 655	694	193 345	30	128 897	
Petäjätie 9B (Taivalveitsi) (Siikataival)	Petäjätie 9	1983	331	302	601 518	51 703	212 801	40	238 337	
Katajan palveluasunnot (Siikataival)	Kaakkuritie 5	1994	422	332	960 896	-	283 931	45	436 741	
Hirsipolku, 1 B (Siikataival)	Hirsipolku 1	1992	570	486	2 771 272	223 185	983 802	40	1 094 653	
Petäjätie 14 B (Siikataival)	Petäjätie 14	1992	241	212	567 447	-	217 873	37	207 712	
Petäjätie 14 C (Siikataival)	Petäjätie 14	1992	378	334	567 447	-	217 873	37	207 712	
Jokijärventie, rivitalot rak M (**)	Jokijärventie 2 M	1981	701	580	1 362 234	119 507	564 886	33,53	456 790	
Jokijärventie, rivitalot rak N (**)	Jokijärventie 2 N	1981	766	638	1 259 117	130 589	566 602	30	377 735	

*) alustava ehdotelma salkussa KEHITÄ JA PIDÄ

Salkkumuutos mahdollinen, mikäli kunnanhallitus linjaa toisin (siirtyy salkkuun KEHITÄ JA LUOVU tai LUOVU)

**) Jokijärventien rivitalot (ent. OSAO) siirretään KEHITÄ JA PIDÄ salkkuun, kun ne siirtyvät KOY Siikataipaleelle

SALKKU: KEHITÄ JA LUOVU

Rakennus	Rakennuksen nimi	Osoite	Rakennusvuosi	Bruttopinta-ala (brm ²)	Huoneistoala (hkm ²)	Jälleenhankinta-arvo 2024 (€)	Tasearvo 31.12.2023	Korjausvelka 2024 (€)	Kuntoluokka 2024 (%)	Tekninen nykyarvo 2024 (€)	Ylläpitökulut 2023 (€/v)
748	AOL, päärakennus	Opintie 3	1964	5628	4375	9 451 312	1 487 898	4 253 090	30	2 835 394	145 108
749	AOL, sähköosasto	Opintie 3	1973	1652	1453	3 689 406	-	1 660 233	30	1 106 822	44 077
750_1	AOL, oppilassuuntola	Urheilutie 6b	1964	1162	946	3 089 308	75 697	1 390 188	30	926 792	43 785
750_2	AOL ulkovarasto (kylmätila, asuntola)	Urheilutie 6b	1965	50	44	56 063	-	25 228	30	16 819	-
RAK1459:	AOL kelkkavarasto (kylmätila)	Opintie 3	2004	42	32	242 190	-	35 118	61	146 525	-
740_2	Hutun koulu asuinrakennus	Jokiharventie 323 a	1950	266	187	565 769	-	254 596	30	169 731	-
747	Lukion oppilassuuntola	Opintie 1	1951	619	588	2 867 315	-	1 290 292	30	860 195	23 525
701	Sosiaali toimisto ***	Sairaalanatie 8 B	1953	264	251	417 430	-	187 844	30	125 229	9 344
710	Terveyskeskus ***	Sairaalanatie 8 A	1972	3146	2428	9 880 964	3 274 611	2 017 109	55	5 393 614	197 012
711	Hammashoitola ***	Kangasatie 1 B	1977	290	262	765 935	-	323 786	33	250 665	10 340
713_1	Ryhmäkoti Tuikku ***	Kangasatie 3	1990	659	487	825 549	133 357	-	97	801 920	34 357
713_2	Tuikun autotalli-varasto ***	Kangasatie 3	1994	73	57	128 394	-	44 296	41	51 999	-
712_1	Palvelukeskus Kataja ***	Lammentie 4	1987	2562	1692	5 000 131	448 661	1 867 615	38	1 882 483	147 521
712_2	Palvelukeskus Katajan varasto ***	Lammentie 4	1987	18	16	19 755	-	8 890	30	5 927	-
714_1	Lääkäritalo I ***	Sairaalanatie 8 e	1961	318	254	542 582	-	244 162	30	162 775	9 098
714_2	Lääkäritalo I:n autotalli: kylmätila ***	Sairaalanatie	1978	20	20	27 764	-	12 494	30	8 329	-
715	Lääkäritalo II ***	Sairaalanatie 8 C	1969	282	221	549 780	-	247 401	30	164 934	8 878
715_2	Lääkäritalo I:n autotalli ja lämmönjakokeskus ***	Sairaalanatie	1987	32	30	56 282	-	25 327	30	16 885	-
716	Lääkäritalo III, Sniikkelo ***	Kangasatie 1 A/Sairaalanatie	1977	713	570	1 305 655	34 216	341 335	48,86	637 907	37 111
716_2	Lääkäritalo III kylmät+ lämmin varastot ***	Sairaalanatie	1977	20	20	56 596	-	25 468	30	16 979	-
794	Uusi paloaesema **	Taivalvaaranatie 1	2021	1179	1123	3 213 316	2 261 867	-	96	3 076 869	43 395
760	Teollisuushalli I	Kiskotie 2	1982	681	553	812 765	79 097	154 091	56	455 483	12 268
761	Vastaanottohalli	Haaraniementie 13	1985	666	547	803 217	-	361 448	30	240 965	6 234
763	Teollisuushalli 6 Automaalaamo	Haaraniementie 1	2016	310	273	369 981	290 946	-	86	317 291	6 932
781	Koillismaakeskus	Taivalvaaranatie 2	1992	2363	1946	6 879 477	-	2 235 830	43	2 923 778	-
10321032:	Taivalkosken Yrittäjätalon osakeh.	Talonsuojantie 8	1982	271	258	699 350	-	155 256	53	369 648	34 209
786	Koulukeskus B-talo	Urheilutie 4 B	1966	1544	1544	3 471 181	-	1 553 712	30,24	1 049 674	64 738

***) vuokrattu Hyvinvointialue Pohteelle 31.12.2025 asti

SALKKU: LUOVU

Rakennuksen nimi	Osoite	Rakennus- vuosi	Bruttopinta- ala (brm ²)	Huoneisto- ala (h ²)	Jälleenhankinta- arvo 2024 (€)	Tasearvo		Korjausvelka 2024 (€)	Kuntoluokka 2024 (%)	Tekninen	
						31.12.2023 (€)	31.12.2024 (€)			nykyarvo 2024 (€)	Viläpitoikulut 2023 (€/v)
Kunnanvirasto	Kirkkotie 6	1953	1267	997	1 812 799	-	779 515	32	580 084	72 207	
Hutun ulkorakennus/liiteri	Jokijärventie 323	1950	0	0	149 500	-	67 275	30	44 850	-	
Esikoulu Upanala	Suksitie 2	1990	430	396	988 815	-	359 053	38,69	382 558	29 186	
Esikoulun varasto	Suksitie 3	1999	19	18	20 289	-	4 971	50,5	10 246	-	
Vanha paloasema, Kauppatie 8	Kauppatie 8	1967	712	569	1 912 753	8 154	860 739	30	573 826	20 232	
AOL:n omakotitalo	Urheilutie 6	1964	110	90	201 762	-	89 327	30,73	61 994	1 320	
AOL ok-talon autotalli	Urheilutie 6	1993	20	18	21 357	-	7 795	38,5	8 223	-	
Koston kalastaman huoltorakennus	Venesatamantie 49	1994	159	140	207 742	-	40 379	55,56	115 427	13 500	
Eraileirikeskus Pitkalampi, Ouluntie 80	Ouluntie 80	2008	133	115	303 298	-	19 714	68,5	207 759	1 158	
TK:n henkilökunnan asuintalo	Sairaalamtie 8 d	1961	413	527	1 553 995	54 832	699 298	30	466 198	8 825	