

PELKOSENNIEMEN KUNTA KIINTEISTÖSUUNNITELMA 2026–2028

khall xx.xx.xxxx



Sisällysluettelo

1. Johdanto	2
2. Kiinteistösuunnitelman tavoitteet.....	3
3. Kiinteistöomistukset	7
4. Kiinteistöihin liittyvät erityisalueet	8
5. Energiatehokkuus	9
6. Kiinteistökannan arvo	11
7. Kiinteistöjen vuokraaminen	12
8. Kiinteistöjen ylläpito, peruskorjaus ja investoinnit.....	13
9. Toimenpideohjelma	15
10. Yhteenveto	16
11. Liitteet.....	17

1. Johdanto

Terveet, toimivat ja turvalliset tilat ovat edellytys kunnan tuottamille palveluille ja tilojen käyttäjille. Tilojen ylläpitoon, peruskorjauksiin, rakennuttamiseen sekä tarpeettomista tiloista luopumiseen on jatkossa kiinnitettävä yhä enemmän huomiota erityisesti niiden taloudellisen merkityksen vuoksi. Pelkosenniemen kunnan kiinteistöjen pääkäyttäjiä ovat kunnan oma organisaatio, vuokralaiset sekä kuntalaiset.

Kunnan suorassa omistuksessa olevien tilojen kokonaispinta-ala on noin 10 200 brm². Kiinteistöhoitopalvelut on järjestetty kunnan omana toimintana, ja lisäksi palveluita tuotetaan kunnan konserniyhtiöille Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:lle sekä Pelkosenniemen-Savukosken kiinteistö kuntayhtymän omistamalle Pelkosenniemen terveyskeskukselle.

Viime vuosina kunta on investoinut merkittävästi uusiin tiloihin; uuden koulu-päiväkodin rakennuttamiseen, kunnantalokiinteistön peruskorjaukseen sekä Pyhän päiväkodin rakennuttamiseen. Investoinnit ovat olleet tarpeellisia sekä tulevaisuuteen tähtääviä veto- ja pitovoimatekijöitä, jotka ovat kuitenkin kasvattaneet kunnan velkakantaa ja poistopohjaa.

Kunnan omistamien tilojen laatu on kirjavaa. Omistuksessa on uusia hyväkuntoisia tiloja, tyydyttäviä sekä huonokuntoisia ja käyttöasteeltaan vajaita tiloja. Uusien tilojen korkean teknisen suorituskyvyn säilyttämiseksi suunnitelmallinen ylläpito on avainasemassa. Keskittymisen tulee osaltaan suuntautua tyydyttävässä kunnossa oleviin tiloihin, joihin on muodostunut korjausvelkaa. Keskittyminen näihin kohteisiin takaa, että korjausvelan määrä ei kasva hallitsemattomaksi ja kiinteistöjen tekninen suorituskyky säilytetään tyydyttävällä tasolla. Hyväkuntoisista tiloista on huolehdittava, tyydyttävässä kunnossa olevien tilojen peruskorjauksiin panostettava ajoissa ja harkittava luopumistoimenpiteet huonokuntoisista tai tarpeettomista tiloista.

Kiinteistöpito ja strateginen kehittäminen edellyttää tavoitteellista suunnittelua, korjausvelan hallintaa ennakoivasti, palveluverkon arviointia sekä taloudellisten resurssien kohdentamista vaikuttavasti. Päätöksenteon tueksi tarvitaan ajantasainen tilannekuva kiinteistökannasta, selkeä priorisointi tuleville peruskorjauksille ja muille investoinneille sekä linjaukset siitä, millaisista tiloista kunta on valmis luopumaan palvelutarpeiden vähentyessä. Tällä hetkellä kunnan taloutta rasittavat osaltaan tyhjilleen jääneet kiinteistöt, käyttöasteeltaan vajaat tai kunnoltaan heikot tilat.

Suunnitelmassa käsitellään kunnan toimitiloja. Maaomistuskiinteistöjen hallintaa ja kehittämistä ohjaa kunnan hyväksymä maapoliittinen ohjelma. Lisäksi kunta on laatinut vuonna 2024 asumisen kehittämiseen tähtäävän suunnitelman, joka ohjaa konserniyhtiöiden vuokra-asumisen kehittämistä ja toimenpiteitä pyrkien varmistamaan edellytykset monipuoliselle ja elinvoimaiselle asumiselle.

2. Kiinteistösuunnitelman tavoitteet

Kiinteistösuunnitelman tavoitteena on luoda pitkän tähtäimen linjakkuutta kunnan kiinteistönpitoon. Kiinteistönpidolla tarkoitetaan kokonaisvaltaista vastuuta kiinteistön hallinnasta, ylläpidosta ja hyödyntämisestä koko sen elinkaaren ajan. Tontin hankinnasta rakentamisen, hallinnon ja ylläpidon kautta aina kiinteistöstä luopumiseen asti. Kiinteistönpito sisältää kaikki toimet, joilla varmistetaan, että kiinteistö pysyy toimivana, turvallisena ja arvonsa säilyttävänä. Tavoitteena on toteuttaa kiinteistönpito kustannustehokkaasti kuntastrategia huomioiden.

Pelkosenniemen kuntastrategian mukaisesti päätöksenteossa painotetaan eläväisen, viihtyisän ja toimivan kunnan arvoja. Strategia-arvot on hyvä huomioida taloudellisen näkökulman lisäksi. Kunnan liittyminen Hinku-verkoston osoittaa sitoutumista vähähiilisyyteen, mikä vaikuttaa myös rakennusten energiatehokkuuteen ja kiinteistöjen ylläpidollisiin ratkaisuihin. Strategia edellyttää, että merkittävät kiinteistöinvestoinnit arvioidaan taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestäväällä tavalla. Kiinteistöhallinnan ratkaisut ja tilojen ylläpito sekä kehittäminen kuuluvat näihin arvioitaviin kokonaisuuksiin. Tilojen tehokas käyttö perustuu toiminnan hyvään suunnitteluun, tilojen käytön optimointiin ja toimiviin palveluverkkoihin.

Kiinteistösuunnitelmassa määritellään kiinteistöittäin niiden merkitys ja suunniteltu käyttö. Kunnan kiinteistöomaisuuden suunnitelmallinen hallinta edellyttää kiinteistökannan ominaisuuksien erittelyä ja analysointia. Analysointi perustuu rakennusten ja tilojen ominaisuuksien tarkasteluun. Suunnittelussa käydään läpi kiinteistöjen perustietoja, ominaisuuksia sekä arvollisia ja taloudellisia huomioita. Kiinteistösuunnitelma sisältää kiinteistöomistusten jaottelun, jossa kiinteistöt jaotellaan niiden tulevaisuuden tavoitteita varten. Jaottelu osana kiinteistösuunnitelmaa ohjaa kiinteistöjen hallintaa pitkällä tähtämellä.

Kunnan omistuksessa olevasta kiinteistöomaisuudesta huolehtiminen on keskeinen osa kiinteistöjen hallintaa. Arvon säilyttäminen on omaisuuden hoidon lähtökohta. Tämä edellyttää esimerkiksi asiantuntevaa arviota omaisuuden kunnosta ja peruskorjaustarpeista. Omistuksista, jotka eivät palvele kunnan tavoitteita ja taloutta, on pyrittävä suunnitelmallisesti luopumaan.

Kiinteistösuunnitelmassa pyritään huomioimaan eri intressiryhmien näkökulmia, joista voidaan tuoda esille ainakin seuraavat:

Omistajan näkökulma

- tilantarve ja -käyttö arvioidaan palvelutarjonnan kannalta
- rakennusten arvon säilyttäminen, korjausvelka tulee hallita, kunnalle tarpeettomista kiinteistöistä tulisi luopua
- elinkaarikustannusten optimointi ja energiatehokkuuden lisääminen

Kiinteistön käyttäjän näkökulma

- turvaa ja parantaa käyttäjän oman toiminnan edellytyksiä toimitiloissa
- vuokra tulee olla linjassa kiinteistöjen tekniseen suorituskykyyn, laatuun ja palvelutasoon
- suunnitelmallinen tilantarve ja tilojen tehokas hyödynnettävyys

Kuntatalouden näkökulma

- kiinteistökustannusten hallinta
- vuokrausasteen ja energiatehokkuuden parantaminen
- pitkän aikavälin investointisuunnitelma talousarviovalmistelun yhteydessä
- tyhjästä ja käyttötarpeensa menettäneistä kiinteistöistä luopuminen (vuosikate kestää vuosittaiset purkukustannukset ja tase mahdolliset alaskirjaukset)

Alla kuvattu taulukko esittää Lapin kuntien tila- ja vuokrauspalveluiden vuoden 2024 talouden toteumaa. Kustannukset eivät välttämättä ole vertailukelpoisia kuntien välillä, koska kunnat käyttävät palveluluokkaa eri tavoin. Suuri alijäämä saattaa kuitenkin johtua tyhjillään olevista tiloista tai muille palveluille kohdentamatta jääneistä tilakuluista.

Pelkosenniemen kunnan osalta taulukko osoittaa, että viime vuosina kunta on investoinut merkittävästi kunnan koko huomioiden poistojen ollessa korkealla tasolla. Lisäksi tyhjillään olevien ja vajaakäyttöisten kiinteistöjen ylläpitokustannukset rasittavat käyttötaloutta. Kustannusten vähentämiseksi suunnitelmallinen kiinteistönpito ja toiminnot kunnalle tarpeettomista kiinteistöistä luopumiseksi ovat tärkeässä roolissa.

Asukasluku	910	1 137	2 313	3 285	2 878	8 127	2 101	5 555 277	31 920
Tila- ja vuokrauspalvelut, euroa per asukas	Pelkosen Utsjoki	Muonio	Salla	Posio	Sodankyl	Puumala	Koko maa	Kuntatyy	
Ulkoiset toimintakulut:									
Henkilöstökulut	226	317	124	226	156	132	20	46	128
Asiakaspalvelujen ostot	0	0	0	0	12	0	0	0	0
Muiden palvelujen ostot	151	306	235	106	220	261	118	122	106
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	300	489	260	292	298	169	130	100	166
Avustukset	0	0	0	0	0	0	0	1	0
Vuokrakulut	151	112	136	15	33	158	54	121	73
Muut kulut	0	0	19	1	0	14	-1	4	2
Ulkoiset toimintakulut yhteensä	829	1 224	773	641	719	733	321	394	475
Sisäiset toimintakulut:									
Sisäiset palvelujen ostot	242	12	9	4	2	1	47	22	35
Sisäiset vuokrat	21	15	0	0	83	3	0	14	11
Sisäiset toimintakulut yhteensä	264	28	15	4	84	4	47	42	67
Poistot ja arvonalentumiset	319	222	157	293	251	209	149	187	165
Vyörytyskulut	7	21	45	89	0	60	0	16	27
Käyttökulut yhteensä (sis + ulk)	1 418	1 495	989	1 027	1 054	1 005	517	640	734
Ulkoiset toimintatuotot:									
Myyntituotot	42	22	29	19	26	11	2	5	26
Maksutuotot	0	0	3	0	0	0	3	1	2
Tuet ja avustukset	0	0	0	3	0	3	0	1	1
Vuokratuotot	576	545	509	320	452	542	462	175	375
Muut tuotot	0	30	0	7	0	0	6	8	6
Ulkoiset toimintatuotot yhteensä	618	597	541	349	477	556	472	190	409
Sisäiset toimintatuotot	380	658	7	0	429	505	343	504	217
Valmistus omaan käyttöön	5	0	0	0	0	0	0	8	1
Vyörytystuotot	0	0	474	305	0	0	0	10	11
Käyttötuotot yhteensä (sis + ulk)	1 003	1 255	1 022	654	906	1 061	815	712	638
Nettokäyttökustannus	415	240	-33	374	148	-55	-298	-72	96

Alla kuvattu taulukko esittää kunnan tila- ja vuokrauspalveluiden talouden kehitystä vuodesta 2019 alkaen. Vuosien välillä on varianssia ja siihen sisältyy valtiollisia- sekä kunnan sisäisiä organisaatiomuutoksia. Merkittävimmät tekijät nettokäyttökustannuksen kasvamiseen vuonna 2024 ovat ulkoisten vuokrakulujen kasvu (kunnantalokiinteistön eli Kiinteistö Oy Pelkosenniemen Liikekeskuksen peruskorjauksen myötä pääomavastikkeiden nousu) ja sisäisten vuokrien alhainen taso.

Vuodesta 2025 eteenpäin nettokäyttökustannus tulee pienemään sisäisten vuokrien tarkentamisen myötä. Kunta tarvitsee kuitenkin lisää kiinteistöhallinnan toimenpiteitä ja suunnitelmallisuutta, jotta nettokäyttökustannus tulevaisuudessa pysyy hallittavissa. Toimintojen keskittäminen on yksi keino, jolla tyhjästä kiinteistöistä pystytään luopumaan ja vajaalla käyttöasteella olevien kiinteistöjen käyttöä nostamaan. Väistämättä tämä tarkoittaa kuitenkin investointitarpeita tulevaisuudessa.

Tila- ja vuokrauspalvelut Pelkosenniemi	Palveluluokitus muuttui 2021						Muutos 2019–2024		Muutos 2023–2024	
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	€	%	€	%
Henkilöstökulut	146 000	153 000	133 609	132 268	172 041	205 724	59 724	41 %	33 682	20 %
Palvelujen ostot yhteensä (sis + ulk)	74 000	230 000	88 649	435 373	441 322	358 277	284 277	384 %	-83 045	-19 %
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	166 000	135 000	207 111	236 723	245 198	273 330	107 330	65 %	28 133	11 %
Avustukset	0	0	0	0	0	0	0		0	
Ulkoiset vuokratulot	89 000	90 000	62 403	78 510	90 600	137 440	48 440	54 %	46 840	52 %
Sisäiset vuokratulot	23 000	24 000	6 000	46 477	19 207	19 207	-3 793	-16 %	0	0 %
Muut kulut	0	5 000	9	1 362	0	0	0		0	
Ulkoiset toimintakulut	470 000	602 000	491 781	602 187	724 712	754 153	284 153	60 %	29 441	4 %
Sisäiset toimintakulut	28 000	35 000	0	328 525	243 656	239 825	211 825	757 %	-3 831	-2 %
Poistot ja arvonalentumiset	62 000	60 000	126 215	140 971	280 149	290 181	228 181	368 %	10 032	4 %
Vyörytyskulut	8 000	9 000	0	0	0	6 513	-1 487	-19 %	6 513	
Käyttökulut	568 000	706 000	617 995	1 071 684	1 248 517	1 290 672	722 672	127 %	42 155	3 %
Myyntituotot (ulkoiset)	27 000	43 000	0	35 007	27 427	38 109	11 109	41 %	10 682	39 %
Maksutuotot	0	0	0	0	0	0	0		0	
Tuet ja avustukset	16 000	10 000	0	700	460	0	-16 000	-100 %	-460	-100 %
Ulkoiset vuokratuotot	125 000	129 000	123 247	146 951	502 907	523 946	398 946	319 %	21 039	4 %
Muut tuotot	0	0	-282	36 043	97 870	242	242		-97 628	-100 %
Ulkoiset toimintatuotot	172 000	186 000	163 336	218 702	628 664	562 297	390 297	227 %	-66 367	-11 %
Sisäiset toimintatuotot	233 000	326 000	0	633 604	605 856	346 008	113 008	49 %	-259 848	-43 %
Valmistus omaan käyttöön + valmisteva	0	0	0	0	29 199	4 342	4 342		-24 857	-85 %
Vyörytystuotot	0	0	0	0	0	0	0		0	
Käyttötuotot	405 000	512 000	163 336	852 306	1 263 719	912 647	507 647	125 %	-351 072	-28 %
Nettokäyttökustannus	163 000	194 000	454 659	219 378	-15 202	378 025	215 025	132 %	393 227	-2587 %

3. Kiinteistöomistukset

Kiinteistöjen tavoitela tulevaisuudessa ratkaistaan osaltaan kiinteistöomistusten jaottelun avulla. Kategorisoinnin, kriteerien ja tulevaisuuden näkymien perusteella kiinteistöt jaetaan luokittain. Kunnan omistamiin kiinteistöihin on sitoutuneena huomattava pääoma. Omaisuuden arvon säilyttäminen edellyttää pitkäjänteistä ja suunnitelmallista toimintaa. Peruskorjaamisen ja tarvittaessa korjaamatta jättämisen tulee olla harkittua kiinteistökohtaisesti ja luokittelun perusteella edistetään ja valmistellaan toimenpiteitä kiinteistöille. Päätökset esimerkiksi kiinteistöjen myynnistä tai purkamisista tekee loppukädessä omistaja hallintosäännön ja kunnallisen päätöksentekoprosessin mukaisesti kiinteistökohtaisesti.

Jaottelun perusteella tehtävien toimenpiteiden tulee noudattaa kuntastrategiaa ja sen avulla laadittuja mahdollisia palveluverkko-ohjelmia. Näiltä osin kiinteistöjen toimenpideohjelmaa tullaan päivittämään tarvittaessa myös jaottelun osalta vuosittain.

Kiinteistöomistukset on kuvattu liitteessä 1.

Pidettävät ja kehitettävät kiinteistöt (A)

- koulukiinteistöt
- varhaiskasvatuksen kiinteistöt
- kulttuuri- ja vapaa-ajan kiinteistöt
- hallintokiinteistöt
- muut kiinteistöt

Hyvinvointialueelle vuokratut kiinteistöt (B)

- Terveyskeskus (50 % omistus)
- palvelukoti
- palo- ja pelastustoimen tilat

Tarpeettomat: myytävät, kylmilleen laitettavat tai purettavat kiinteistöt (C)

- kiinteistöjen rakennukset ovat jääneet tyhjilleen tai ovat käyttöasteeltaan merkittävän vajaita tai rakennusten kunto on heikko
- kiinteistöille ei ole tunnistettu realistista käyttötarvetta
- myyntiä harkitaan yhtenä vaihtoehtona

Konserniyhtiöiden kiinteistöt (D)

- Kiinteistö Oy Pelkosenniemen Liikekeskus (100 % omistus)
- Pelkosenniemen Vuokratalot Oy (100 % omistus)
- Kiinteistö Oy Huttu-Akka (60 % omistus)
- Kiinteistö Oy Huttu-Ukko (60 % omistus)
- As Oy Huttu-Tyttö (53,4 % omistus)

4. Kiinteistöihin liittyvät erityisalueet

Kiinteistöjen rakentamista, käyttöä ja muutoksia ohjaavat mm. kaavoitus sekä osaltaan huomioon otettavat kunnassa sijaitsevat valtakunnalliset-, maakunnalliset- ja paikalliset suojele- ja inventointiohjelmat.

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön perusratkaisuista 10-20 vuoden tähtämellä. Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa on osoitettu maakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä Pelkosenniemen kunnan alueella.

Yleiskaava ohjaa alueiden käytön periaatteita ja toimii asemakaavoituksen pohjana. Kunnan omistama Pyhäjärven koulu on suojeltu Pyhäjärven oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla (2017) maisemallisesti ja rakennushistoriallisesti arvokkaana kohteena. Asemakaavatasolla suojeltuja kunnan omistamia kiinteistöjä ei tällä hetkellä ole.

Lisäksi kunnassa on tehty paikallista inventointia kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaista kohteista ja ympäristöistä:

- Pelkosenniemen kulttuuriympäristöohjelma: Isojen pirttien kylät
- Pelkosenniemen kulttuuriympäristöselvitys: Pelkosenniemen kirkonkylä (Sweco Finland Oy)

Pelkosenniemen kirkonkylä on osittain määritelty valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi RKY, jonka vaikutusalueella sijaitsee myös kunnan kiinteistöjä. Harkittaessa esimerkiksi vanhojen rakennusten purkamista tai kiinteistöjen muita merkittäviä toimenpiteitä, on näitä ennen selvitettävä ja huomioitava kulttuuriympäristölliset- ja rakennushistorialliset arvot.



RKY-alue Pelkosenniemen kirkonkylässä (“Kemijoen jokivarsiasutus ja kirkkomaisemat”).

5. Energiatohokkuus

Energiansäästöä ja energiatohokkuutta on edistetty valtion, elinkeinoelämän ja kuntien välillä sopimuksilla 1990-luvulta lähtien. Sopimustoiminta on ollut keskeinen ja kustannustehokas keino energiapolitiikan toimeenpanossa. Uudistetun energiatohokkuusdirektiivin (EED) myötä EU-velvoitteet ovat kiristyneet ja edellyttävät entistä laajempia toimia erityisesti julkiselta sektorilta. Uudistuksen myötä energiatohokkuuden jatkuva parantaminen ja raportointi nousevat vahvemmin osaksi julkisten toimijoiden vastuuta.

Pelkosenniemen kunta on ollut osallisena kunnallisen alan energiatohokkuussopimuksessa vuosina 2017-2025. Lisäksi kunta on liittynyt julkisen alan energiatohokkuussopimukseen vuosille 2026-2035. Kunta kuuluu HINKU-verkostoon (kohti hiilineutraalia kuntaa), joka osaltaan velvoittaa kunnan sitoutumaan energiatohokkuussopimuksen toimenpiteisiin ja tavoitteisiin.

Energiatohokkuus ja siihen liittyvät toimenpiteet kytkeytyvät vahvasti koko kiinteistönpidon eri osa-alueille uudisinvestoinneista kiinteistöjen ylläpitoon. Väliin

mahtuvat myös peruskorjauksiin ja perusparannuksiin liittyvät energiatehokkuustekijät.

Investoinneissa huomioidaan energiatehokkuustekijät. Pohjoisen olosuhteissa, varsinkin suuremmissa kiinteistöissä, lämmitysenergiakustannukset ovat merkittävimpiä eriä kiinteistöjen ylläpidollisista kustannuksista. Energian kulutukseen nivoutuvat rakenteelliset ratkaisut eristemateriaaleineen ja vahvuuksineen, lämmitysjärjestelmä, lämpimän veden kulutus, ilmanvaihdon tarvitsema lämmitysenergia sekä automaatio, jonka avulla kiinteistön energiankulutus pyritään optimoimaan mahdollisimman maltilliselle tasolle. Kohteeseen sopivalla suunnittelulla, järjestelmävalinnalla ja -toteutuksella pystytään vaikuttamaan kohteen energiatehokkuuteen kymmeniä prosentteja.

Peruskorjauksissa kiinteistön tekninen kunto on tasolla, jolla laajamittaiset korjaukset ovat tarpeellisia. Peruskorjauksissa noudatetaan samoja periaatteita kuin uudisrakennusinvestoinneissa ja energiatehokkuuden näkökulmasta toimenpiteitä harkitaan kohdekohtaisesti. Perusparannuksilla tarkoitetaan olemassa olevan teknisen tason nostoa. Näitä voivat olla esimerkiksi rakenteelliset parannustoimet, rakenteiden lisäeristykset, keskitettyihin ilmanvaihtojärjestelmiin lisättävät lämmöntalteenottolaitteistot tai lämmitysjärjestelmien tueksi lisättävät lämpöpumppulaitteistot.

Energiatehokkuuteen pystytään vaikuttamaan osaltaan myös pienemmässä mittakaavassa kiinteistöjen ylläpidollisten toimien kautta. Kiinteistöjen valaistusten uusiminen, lämmitysjärjestelmien toiminnan optimointi, ilmanvaihdon automaation kehittäminen ja rakenteiden lämpövuotojen ja kylmäsiltojen ehkäiseminen ovat keinoja ylläpidollisista toimista.

Toimintojen ja palvelutuotannon keskittämisellä vaikutetaan osaltaan tilojen käytön tehokkuuteen ja käyttöasteen nostamiseen, joka on huomion arvoinen näkökulma kunnan kiinteistöomistuskokonaisuuden energiankulutuksen kannalta.

6. Kiinteistökannan arvo

Tasearvoilla tarkoitetaan kiinteistöjen kirjanpidollista arvoa. Tasearvo ilmaisee, kuinka paljon kiinteistöihin on sitoutunut pääomaa perustuen kirjanpidossa noudatettuihin sääntöihin. Se on kirjanpidollinen mittari pääoman sitoutumisesta, joka ei välttämättä vastaa kiinteistöjen markkina-arvoa. Kiinteistöjä arvotetaan myös teknisellä- ja jälleenhankinta-arvolla, joista saadaan laskennallinen korjausvelka, sekä markkina-arvoperusteisesti käyväällä arvolla. Kunnan kiinteistöjen tasearvo on n. 9,4 miljoonaa euroa.

Tasearvot tilanteessa 31.12.2025:

Pidettävät ja kehitettävät kiinteistöt (A)		
	Nimi	Tasearvo
620/621	Kirkonkylän uusi koulu/päiväkoti	5 506 625 €
626	Pyhän päiväkoti	1 274 624 €
662	Kiinteistö Oy Pelkosenniemen Liikekeskus (kunnantalo) <i>Kunnan osuus peruskorjauksesta.</i>	1 004 795 €
644	Puuteollisuushalli (Lehtikangas) Pyhäjärven koulu	30 769 €
646	(Oravanranta)	59 927 €
623	Niemen koulu	882 €
649	Kirkonkylän vanha paloasema	0 €
645	Sahahalli (Savukoskentie)	0 €
Yhteensä		7 877 622 €
Hyvinvointialueelle vuokratut kiinteistöt (B)		
	Nimi	Tasearvo
640	Palvelukoti Onnela	810 952 €
641	Kirkonkylän paloasema	556 904 €
642	Pyhän paloasema	84 162 €
Yhteensä		1 452 018 €
Käytöstä poistetut, kylmilleen laitettavat, myytävät tai purettavat kiinteistöt (C)		
	Nimi	Tasearvo
625	Kirkonkylän kuntosali/ent. nuorisotila	11 076 €
600	Vanha kunnanvirasto	39 533 €
622	Kirkonkylän vanha päiväkoti	13 268 €
Yhteensä		63 877 €

7. Kiinteistöjen vuokraaminen

Tilojen käytöstä perittävillä vuokrilla tavoitellaan varmistettavan kiinteistöjen arvon säilyminen sekä kohdekohtainen kunto- ja palvelutaso. Suunnitelmallinen ylläpito- ja peruskorjaustoiminta on avainasemassa onnistuneen kiinteistönpidon kannalta, jotta kiinteistöjen tekninen suorituskyky säilytetään. Kunnan palvelurakenteen kulut ovat kasvaneet viime vuosina, jolloin kiinteistöjen ylläpitoon ja peruskorjauksiin varattavia varoja tulisi käyttää suunnitelmallisesti ja vaikuttavasti.

Pääomavuokra määrittää omistetulle ja käytetylle pääomalle riittävän vuokraosuuden, jolla katetaan pääomaan liittyvät kustannukset ja pääoman tuottovaatimus. Kustannusten määrittely lähtee pääoman arvostamisesta eli siitä kuinka paljon varallisuutta on kiinni kiinteistöissä ja mikä on kiinteistöjen peruskorjaustarve tai korjausvelka.

Ylläpitovuokralla katetaan kiinteistön ylläpidolliset kulut. Ylläpitokuluja aiheutuu hyödykkeistä ja kiinteistöön tehtävistä yllä- ja kunnossapitotoimenpiteistä mm. lämmityksestä, sähköstä, vedestä, jätehuollosta, kiinteistönhoidosta, siivouksesta, vakuutusmaksuista ja huoltosopimuksista.

Sisäisillä ja ulkoisilla vuokrilla pyritään takaamaan eri käyttäjäryhmien palvelu sekä ohjaamaan käyttäjiä tehokkaaseen ja taloudelliseen tilojen käyttöön. Vuokran määrän tulisi ohjata aidosti tilankäyttäjää. Tilojen tehokas käyttö tulee ensisijaisesti olla käyttäjän etu, mutta se tukee samalla myös kiinteistöhallintaa. Tilojen moninaiskäyttö- ja muuntelumahdollisuuksia tarkastellaan eri käyttäjäryhmien kesken tarpeiden mukaisesti. Tilojen käytössä pyritään tehokkuuteen ja vajaakäytön minimointiin.

Tällä hetkellä suurimpana ja tärkeimpänä vuokralaisena on Lapin hyvinvointialue. Kuntalain 126 § mukainen yhtiöittämisvelvoite on astunut voimaan 1.1.2026. Tämä on aiheuttanut kunnalle harkinnan yhtiöittämisestä ja Sote- sekä Pela-kiinteistöjen omistuksen ja hallinnan tulevaisuudesta. Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on lähtökohtaisesti annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi. Toistaiseksi kunta on päättänyt olla yhtiöittämättä toimintaa, koska sote-kiinteistöjen vuokraustoiminnalla ei ole tunnistettu olevan markkinavaikutuksia.

Kiinteistöjen teknisen kunnan ja suorien taloudellisten vaikutusten lisäksi kunnan kiinteistöjen vuokraamisella voidaan ohjata kunnan palveluiden kehitystä ja sijoittumista eri puolille kuntaa, mahdollistaa yritystoiminnan harjoittaminen sekä kolmannen sektorin toimintaedellytykset kunnassa ja kyläkuvan kehittyminen.

8. Kiinteistöjen ylläpito, peruskorjaus ja investoinnit

Kiinteistöjen ylläpito, kuntotutkimukset, kiinteistökohtaiset kunnossapitosuunnitelmat ja pitkän tähtäimen suunnittelu luovat pohjaa ennakoivalle toiminnalle, jolla varmistetaan tiloille käyttötarkoitukseen sopivat olosuhteet ja kiinteistöjen arvon säilyminen.

Lisäresursseja tai syvää substanssiosaamista vaativia laajoja asiantuntijatehtäviä hankitaan tarvittaessa ulkopuolisena palveluna. Kunnan tulee kuitenkin myös itse säilyttää kilpailuttamisen, rakennuttamisen ja valvonnan asiantuntemus. Edellä mainitut toimenpiteet viimeisimmässä investoinneissa on suoritettu kunnan omana työnä.

Laskennallinen korjausvelka on Suomessa laajasti käytetty omaisuudenhallinnan tunnusluku, jolla pyritään arvioimaan, kuinka paljon rahaa tarvittaisiin, jotta kiinteistöt saataisiin takaisin ennalta määritettyyn tavoitekuntoon. Tavoitekunto määritellään usein kuntoluokkaan 75 % (KL 4). Laskennallista korjausvelkaa määritettäessä käytetään kuntien, kaupunkien ja muiden julkisten tahojen yleisesti vakiintuneita menetelmiä kiinteistöomaisuuden hallinnan käytännöissä. Korjausvelka ei ole kirjanpidollinen velka eikä välttämättä todellinen tuleva kustannus. Se on laskennallinen arvio siitä, kuinka paljon omaisuuden kunto on jäänyt jälkeen halutusta tasosta.

Kiinteistöjen investointiohjelma on riippuvainen kunnan taloustilanteesta ja kuntatalouden näkymistä tuleville vuosille. Vuokrattujen kiinteistöjen pääomavuokrat eivät välttämättä yksistään mahdollista mittavia rakennusten peruskorjauksia tai muita investointeja. Voimassa olevien vuokrasopimusten vuokratasoissa on vaihtelua ja kuntakentän muutosten myötä vuokrissa ei välttämättä ole huomioitu peruskorjaustarpeita. Taloustilanteella on suuri merkitys siihen, millainen investointitaso kunnalle on mahdollista huomioiden nykyinen velkamäärä ja velkaantuneisuus tulevaisuudessa.

Investointien tulisi olla suunniteltu kestäväälle taloudelliselle pohjalle kunnan omien sekä vuokralaisten palvelutarpeiden mukaisesti. Investointisuunnittelu tulisi tehdä yhteistyössä eri sidosryhmien ja kunnan talousjohdon kanssa. Uudisrakentamista suositetaan, jos se on tarpeellisista ja toiminnallisista syistä sekä esimerkiksi korkeiden korjaustarpeiden vuoksi taloudellisesti tarkoituksenmukaista.

Vuosikate määrittää pitkällä aikavälillä sen, kuinka paljon kunta voi investoida ilman lisävelkaantumista. Investointitason ylittäessä vuosikatteen, merkitsee se velan määrän lisääntymistä. Investointien tekemistä ja velan määrän kasvattamista hallitusti voidaan perustella esimerkiksi silloin, kun investoinnit parantavat tuottavuutta, alentavat käyttökustannuksia tai lisäävät tuloja tai silloin, kun investointipanostus vahvistaa veropohjaa tai monipuolistaa elinkeinorakennetta. Suunnitelman liitteenä 3. on kiinteistöjä koskettava investointitasolaskelma-arvio muutamilla eri skenaarioilla seuraavalle kymmenelle vuodelle.

Investoinnit tulee toteuttaa yleisesti toteutettujen suunnitteluhierarkioiden ja valmistelujen mukaisesti. Hankkeiden valmistelussa on hankesuunnittelun rooli ratkaiseva. Hankesuunnitelmien tulisi perustua kunnan linjauksiin ja aitoon tarveperusteeseen tarveselvityksien mukaisesti. Prosessi kulkee seuraavasti:

- tarveselvitys
- hankesuunnittelu
- investointipäätös
- toteutusvaiheen suunnittelu
- rakennuttaminen

Kiinteistöhoito, kunnossapitotyöt sekä laitoshuolto toteutetaan kunnan omana työnä ja tarpeen mukaan erikoisammattityöt ostopalveluina. Kiinteistöjen yllä- ja kunnossapidon tehtävänä on hoitaa kunnan kiinteistöomaisuutta siten, että kiinteistöjen arvo ja käytettävyys säilyvät.

Kiinteistöjen ylläpidossa tavoitteena on:

- huolehtia, että kiinteistöt ovat elinkaarensa mukaisessa teknisessä kunnossa terveellisyys, toiminnallisuus ja turvallisuus huomioiden
- saada aikaan tavoitteiden mukaiset sisäilmaolosuhteet
- kehittää energiankulutusta vähentäviä toimintamalleja

Kiinteistöorganisaatiota, henkilöstörakennetta ja -tarvetta tarkastellaan tarpeen mukaan. Henkilöstön osaamiseen pyritään panostamaan mm. tarpeellisin koulutuksin. Kiinteistöhoitoon ja kunnossapitoon tueksi on kartoitettu kunnassa käyttöön otettavaa huoltokirjamallia, jolla yllä- ja kunnossapitoon saadaan suunnitelmallisuutta, ajantasaisuutta ja pysyvää dokumentointia.

9. Toimenpideohjelma

Toimenpideohjelma on laadittu vuosille 2026-2028. Toimenpideohjelma ja kiinteistöomistusliite päivitetään vuosittain talousarviotyön yhteydessä. Toimenpideohjelma on suunnitelman liitteenä 2.

Toimenpideohjelman mukaisesti entiselle kunnanviraston kiinteistölle tehdään markkinakartoitus. Mahdolliset kaavoitukselliset rajoitteet selvitetään ennen markkinakartoitusta. Jos myynti ei toteudu, varaudutaan virastorakennuksen kylmilleen laittoon. Arvioidut purkukustannukset kiinteistölle ovat n. 70-80 000 euroa.

Käyttötarpeensa menettäneen vanhan päiväkodin markkinakartoitus on ensisijaisena toimenpiteenä. Rakennuksella on tunnearvoa kuntalaisille, mutta ei käyttötarvetta eivätkä tilat palvele toimintojen keskittämistä. Toissijaisena toimenpiteenä on päiväkotirakennuksen kylmilleen laitto.

Luovuttaessa tai laitettaessa kylmilleen edellä mainitut kiinteistöt, teknisten palveluiden käyttötaloudessa olevia kiinteistöjen toimintakustannuksia saadaan säästettyä vuositasolla n. 30 000 euroa, jolla pystytään osaltaan vastaamaan talouden sopeuttamistarpeeseen.

Niemen koulu on käyttöasteeltaan vajaa. Niemen koulu asetetaan selvityksen alle, jossa selvitetään koulukiinteistön muutos toimintakeskukseksi. Tilojen puolesta rakennus mahdollistaa toimintojen keskittämisen. Niemen koulun tarveselvitystä varten on varattu 10 000 euron määräraha teknisten palveluiden vuoden 2026 investointiosassa, jolla kiinteistölle tulevaisuudessa yhdistettäviä toimintoja ja palveluita kartoitetaan.

Toimintojen keskittäminen Niemen kouluun vaatii peruskorjausta niiltä osin kuin tiloja otetaan käyttöön. Karkea arvio peruskorjauksen investointitarpeesta koko koulurakennuksen osalta on 2,5-3 miljoonaa euroa. Investointi on mittava, mutta toimintoja keskittämällä ja käyttöastetta nostamalla pitkällä tähtäimellä järkevä.

Peruskorjauslaajuudessa on otettava huomioon, mitä palveluja ja toimintoja kiinteistöllä tarjotaan. Keskustelussa on ollut mm. museon, kirjaston, kirpputorin, kuntosalin, Sinipulssin ja kansalaisopiston ja muiden pienempien vuokralaisten tilatarpeet, joilla kiinteistön käyttöaste saataisiin nostettua tyydyttävälle tasolle.

Peruskorjaustoimenpiteet tulisi jaksottaa useamman vuoden ajalle kunnan talouden kantokyky huomioiden.

10. Yhteenveto

Kiinteistösuunnitelma 2026-2028 otetaan toiminnassa käyttöön ja noudatettavaksi kunnanvaltuuston hyväksymisen xx.xx.xxxx jälkeen. Talousarvioissa ja taloussuunnitelmavuosissa huomioidaan toimenpideohjelman mukaiset toimet ja niiden vaikutukset käyttötalous- ja investointimäärärahoihin.

Vuosittaisen peruskorjaus- ja uudisrakentamisen investointitason tulee olla kestävä, jotta kunta ei velkaannu lisää nykytilanteesta. Pyrkimyksenä on velkakannan pienentäminen kuitenkin niin, että tarpeelliset kiinteistöinvestoinnit pystytään toteuttamaan. Keskitettäessä toimintoja peruskorjausinvestointi Niemen kouluun on kiinteistön kunto huomioiden tarpeellinen. Investoinnin suunnittelu käynnistyy tarve- ja tilaselvitysmuotoisesti vuoden 2026 aikana.

Kunnalle tarpeettomien kiinteistöjen ja rakennusten osalta realisointia tulee tehostaa. Tarpeettomaksi jääneille kohteille on laadittu toimenpideohjelman mukainen toimintasuunnitelma vuosille 2026–2028. Mahdolliset vuosikohtaiset purkukustannukset varataan teknisten palveluiden käyttötalouteen.

Kiinteistösuunnitelman toimenpideojelmaan ja kiinteistöomistusliitteeseen tehdään teknisiä päivityksiä vuosittain talousarviotyön yhteydessä.

Kirkonkylän kiinteistöjen ja yleisten alueiden Masterplanin laatimiseksi kartoitetaan yhteistyömahdollisuuksia Oulun yliopiston arkkitehtuuriosaston kanssa. Masterplan voitaisiin mahdollisesti toteuttaa opiskelijatyönä.

Lopuksi todettakoon, että on tärkeää huomioida kunnan kiinteistöomaisuuden arvon ja teknisen suorituskyvyn säilyttäminen, kohteiden ylläpito sekä peruskorjaustarpeet. Luomalla edellytykset ennakoivalle, suunnitelmalliselle ja pitkäjänteiselle kiinteistönpidolle, se on myös taloudellisin tapa.

Työryhmän muodostivat Tuomas Ruha (tekninen johtaja), Sari Niemi (elinvoimajohtaja), Laura Lakso (khal pj), Markku Kallio (kvalt pj) ja Janne Uusitalo (rakltk pj).

Työryhmän puolesta Pelkosenniellä 29.5.2026.

Tuomas Ruha, tekninen johtaja, työryhmän koollekutsuja

11. Liitteet

Kiinteistöomistukset	(Liite 1)
Toimenpideohjelma 2026-2028	(Liite 2)
Investointitasolaskelma	(Liite 3)

