



KEMPELE

TOIMITILAOHJELMA 2026-2032



SISÄLLYSLUETTELO

Sisällysluettelo	2
1.Johdanto	4
<i>Toimitilaohjelma kunnan kiinteistöjohtamisen työvälineenä</i>	<i>4</i>
Toimitilaohjelman merkitys ja keskeinen sisältö	4
Kuntastrategia toimitilaohjelmaa ohjaavana tekijänä	6
<i>Toimintaympäristö ja keskeiset kehitystrendit</i>	<i>8</i>
Väestönkehitys	8
Kiinteistötalous ja sen merkitys kunnan kokonaistaloudessa	12
Palvelurakenteen keskeiset muutokset	21
2. Kiinteistösalkun nykytila-analyysi	22
<i>Katsaus nykyiseen kiinteistö- ja toimitilaportfolioon</i>	<i>22</i>
<i>Kiinteistösalkun nykytila-analyysi - Käyttötarve ja toiminnallisuus sekä tekninen kunto</i>	<i>25</i>
Nelikenttäanalyysin perusperiaatteet ja tausta	25
Käyttäjien osallistaminen ja käyttötarve-toiminnallisuusarvio	26
Nelikenttäanalyysi – Käyttötarve ja toiminnallisuus sekä tekninen kunto	27
Historiallisesti merkitykselliset kohteet - Nelikenttäanalyysi	30
<i>Omistamisen vastuut ja velvoitteet</i>	<i>33</i>
<i>Korjausvelasta, jälleenhankinta-arvosta ja teknisestä kulumasta</i>	<i>34</i>
3. Visio ja kiinteistöjen salkutusten periaatteet	36
<i>Pitkän aikavälin visio</i>	<i>36</i>

4. Kiinteistöomaisuuden salkutus ja keskeiset toimenpideaskelmerkit	38
Kappalemäärät salkuittain	41
Pinta-ala salkuittain (hum2)	42
Jälleenhankinta-arvot salkuittain (€)	43
Korjausvelka salkuittain (€)	44
Käyttökulut salkuittain 2025 (€)	45
Vuotuiset poistot salkuittain 2025 (€)	46
Sote-kohteiden tunnusluvut.....	47
Tiedossa olevat uudet rakennukset	48
5. Toimitilaohjelman tavoitteet, seuranta ja tavoitteiden toteutumisen varmistaminen strategiakaudella	49
<i>Tavoitteet ja niiden toteutumisen varmistaminen</i>	<i>49</i>
6. Liitteet	54



Toimitilaohjelma on laadittu vuoden 2025 aikana yhdessä FinProma Oy:n asiantuntijoiden kanssa.

FinProma Oy on strategiseen kiinteistöjohtamiseen erikoistunut yritys, joka auttaa asiakkaitaan optimoimaan ja kehittämään kiinteistö- ja toimitilasalkkujaan kiinteistöstrategisen suunnittelun ja hallitun toimeenpanon avulla.

©finproma

www.finproma.fi

1. JOHDANTO

TOIMITILAOHJELMA KUNNAN KIINTEISTÖJOHTAMISEN TYÖVÄLINEENÄ

Toimitilaohjelma on keskeinen työkalu kunnan strategisessa kiinteistöjohtamisessa. Sen avulla voidaan ennakoida ja ohjata kunnan kiinteistösalkun kehitystä vastaamaan toimintaympäristön muutoksiin, kuten taloudellisen kestävyuden, väestörakenteen, hallinnollisten uudistusten ja ilmastonmuutoksen asettamiin haasteisiin.

Tässä johdantoluvussa kuvataan Toimitilaohjelman merkitys, tavoitteet sekä sen suhde kuntastrategiaan ja muihin keskeisiin ohjausasiakirjoihin.

TOIMITILAOHJELMAN MERKITYS JA KESKEINEN SISÄLTÖ

Toimitilaohjelman tavoitteena on muodostaa kokonaiskuva kunnan kiinteistösalkusta - sen nykytilasta, tulevaisuuden suunnasta sekä niistä keinoista, joilla nykytilasta siirrytään kohti haluttua tulevaisuuden tilaa. Strategia toimii ennakkoinnin työkaluna ja luo perustan kiinteistöomaisuuden strategiselle johtamiselle. Samalla se ohjaa toimenpiteiden toteutusta ja mahdollistaa niiden seurannan sekä vaikutusten arvioinnin. Toimitilaohjelman tarkoituksena on varmistaa, että kunnan kiinteistö- ja tilasalkku tukee kunnan strategisia tavoitteita.

Strategia sisältää kuvauksen seuraavista osa-alueista:

- **Toimintaympäristö ja keskeiset trendit:** Kiinteistösalkun johtamisen kannalta on tärkeää ymmärtää toimintaympäristön muutokset, mahdollisuudet ja reunaehdot. Tulevaisuuteen vaikuttavien ulkoisten tekijöiden tunnistaminen luo perustan tietoiselle ja ennakoivalle päätöksenteolle.
- **Kiinteistösalkun nykytilan analyysi:** Kiinteistö- ja toimitilaomistusten nykytilan tarkastelu teknisistä, toiminnallisista ja taloudellisista näkökulmista antaa kokonaiskuvan siitä, missä kunnossa ja käytössä kiinteistösalkku on tällä hetkellä.
- **Visio, tavoitteet ja salkunhallinta:** Tulevaisuuden tavoitetilan kuvaaminen ja sitä kohti vievien tavoitteiden määrittely ovat strategisen johtamisen ydin. Selkeä visio, strategiakauden tavoitteet ja niiden mittarit sekä suunnitelma kiinteistösalkun hallinnasta muodostavat Toimitilaohjelman keskeisen sisällön.

- **Toimenpiteet:** Strategian tavoitteet konkretisoituvat toimenpiteissä, kuten kiinteistöjen hankinnoissa, luovutuksissa ja käytön optimoinnissa. Toimitilaohjelma määrittää näiden toimenpiteiden päälinjat ja aikajänteen, joiden avulla tavoitteet saavutetaan hallitusti ja suunnitelmallisesti.



Kuva: Josefina Riuttala/ FinProma oy

KUNTASTRATEGIA TOIMITILAOHJELMAA OHJAAVANA TEKIJÄNÄ

Toimitilaohjelman tulee olla linjassa kunnan laajempien strategisten tavoitteiden kanssa. Toimitilaohjelma tukee omalta osaltaan kuntastrategian toteutumisen edellytyksiä esimerkiksi tarkastelemalla ja linjaamalla taloudelliseen kestävyyteen, ympäristön kestävyyteen sekä systemaattiseen ja toiminnalliset tarpeet huomioivaan strategiseen kiinteistöjohtamiseen vaikuttavia tavoitteita ja toimenpiteitä.

Kempeleen kuntastrategia Kempele-sopimus:

Kempeleen kunnan toimintaa ohjaa vuonna 2026 päivittyvä Kempele-sopimus. Kempele-sopimuksessa on kolme keskeistä päämäärää:

- Kestävä kasvu
- Turvallinen arki
- Kehittyvä toimintakulttuuri



Muut Toimitilaohjelman kannalta keskeiset asiakirjat

Toimitilaohjelman kannalta keskeisiä tausta-asiakirjoja ovat Kempeleen kunnan Maankäytön toteutusohjelma (MATO) sekä sitä tukevat palveluverkkoselvitykset.

Väestönkehitystä ja palveluverkkoa on Kempeleessä tutkittu MDI:n ja Vertikalin toimesta. Toimitilaohjelman laadinnan tukena on hyödynnetty vuonna 2025 päivitettyä väestöennustetta sekä sen palveluverkkoon kohdistuvia vaikutuksia.

Kempeleen Maankäytön toteutusohjelman keskeisenä tavoitteena on varmistaa vuosittaisen asuntorakentamisen riittävyys sekä arvioida tontinluovutusten vaikutuksia kunnan lähipalveluverkkoon.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA KESKEISET KEHITYSTRENDIT

Johdanto:

Toimintaympäristön ja keskeisten trendien ja ajureiden ymmärtäminen on ratkaisevan tärkeää tarkoituksenmukaisen Toimitilaohjelman muotoilussa. Niiden pohjalta voidaan arvioida, millaisia tiloja ja kiinteistöjä kunta tarvitsee tulevaisuudessa sekä miten olemassa olevaa kiinteistökantaa tulisi kehittää, ylläpitää tai supistaa. On myös tärkeää huomioida toimintaympäristön luomat reunaehdot ja kehityskulkujen luomat suuntaviivat kiinteistösalkun tulevaisuutta suunniteltaessa.

Strategisen kiinteistösalkun johtamisen näkökulmasta on olennaista tunnistaa ainakin väestönkehityksen suunta, palvelurakenteessa tapahtuvat keskeiset muutokset sekä tasapainoisen talouden tavoitteluun liittyvät realiteetit. Edellisten pohjalta on tärkeää tunnistaa myös verotulopohjan kehityssuunta ja millainen vaikutus kunnan kiinteistöillä on talouden näkökulmasta.

VÄESTÖNKEHITYS

Väestönkehitys ja muutokset väestörakenteessa ovat keskeisiä indikaattoreita, jotka kertovat tarinaa tulevaisuuden kunnasta. Kempeleen kunnassa väestönkehitystä ja sen vaikutuksia palveluverkkoon on tutkittu tarkemmin MDI:n toimesta. Lisäksi väestönkehitys ja sen vaikutukset palveluverkkoon on huomioitu myös Kempeleen maankäytön toteutusohjelmassa (MATO), jonka avulla ennakoidaan tulevia investointeja sekä arvioidaan tontinluovutuksen vaikutuksia kunnan lähipalveluverkkoon.

Seuraavaksi on nostettu kiinteistösalkun tarkastelun kannalta keskeiset havainnot väestönkehityksen osalta.

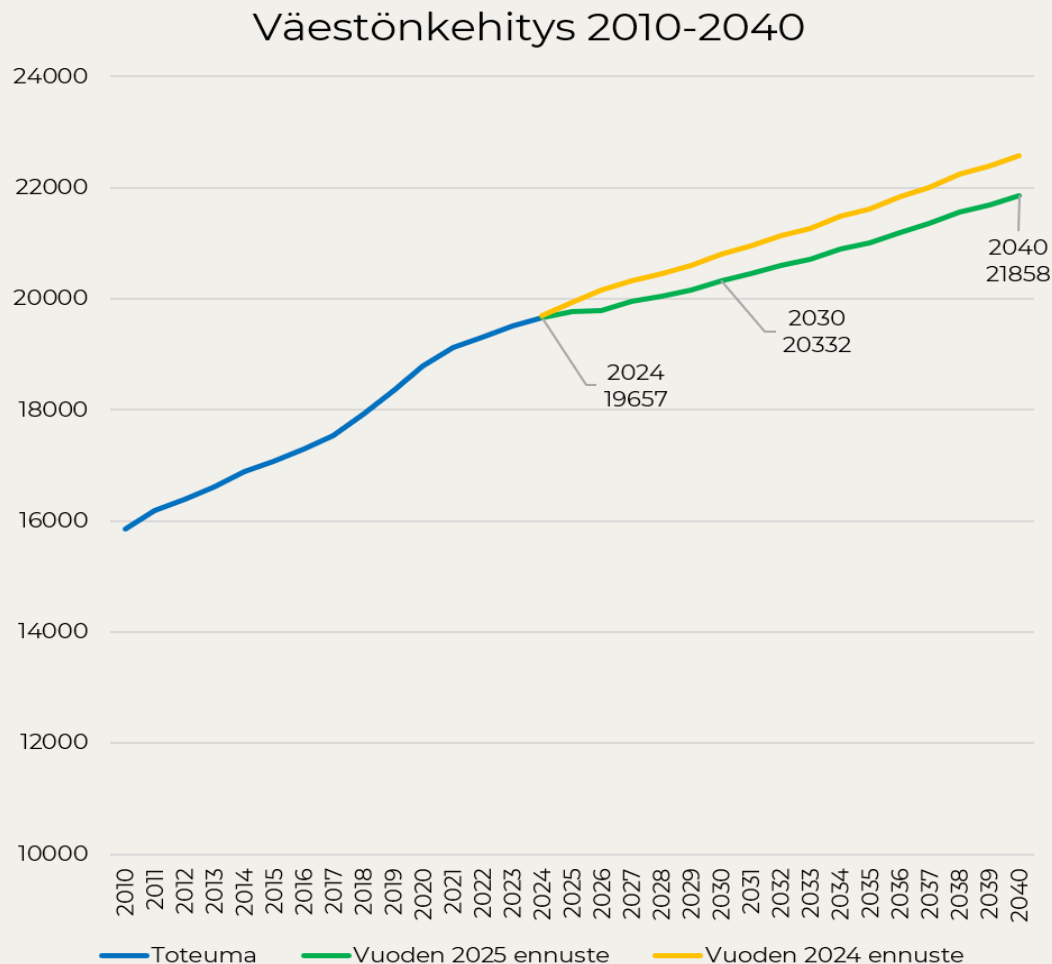
VÄESTÖNKEHITYKSEN SUUNTA

Vuonna 2025 tehty väestöennuste ylittää vuoteen 2040. Ennusteen keskeinen viesti on, että Kempeleen väestö kasvaa edelleen, mutta kasvuvauhti on aiempaan verrattuna maltillistumassa.

Vuodesta 2000 vuoteen 2023 väkiluku on kasvanut noin 7 000 asukkaalla, ja perusennusteen mukaan väestö kasvaa vielä noin 3 100 asukkaalla vuoteen 2040 mennessä, jolloin kunnassa olisi yhteensä noin 22 600 asukasta. Väestönkasvu perustuu jatkossa yhä enemmän maan sisäiseen muuttoliikkeeseen ja asuntotuotannon toteutumiseen. Luonnollinen väestönlisäys on edelleen positiivinen, mutta sen merkitys on vähentynyt.

Kiinteistösalkun osalta on tärkeä huomioida, että kasvu jakautuu kunnassa epätasaisesti.

Ennusteen mukaan Linnakangas ja uusi Zeniitin alue muodostavat keskeisimmät kasvun painopisteet, mutta Ollila, Ollakka ja Haapamaa kasvavat myös merkittävästi. Sen sijaan Kokkokangas, Sarkkiranta ja Honkanen kokevat lievää väestön vähenemistä.



Kempeleen kunnan väestönkehitysennuste 2040, laatinut MDI.

VÄESTÖRAKENTEEN MUUTOKSET

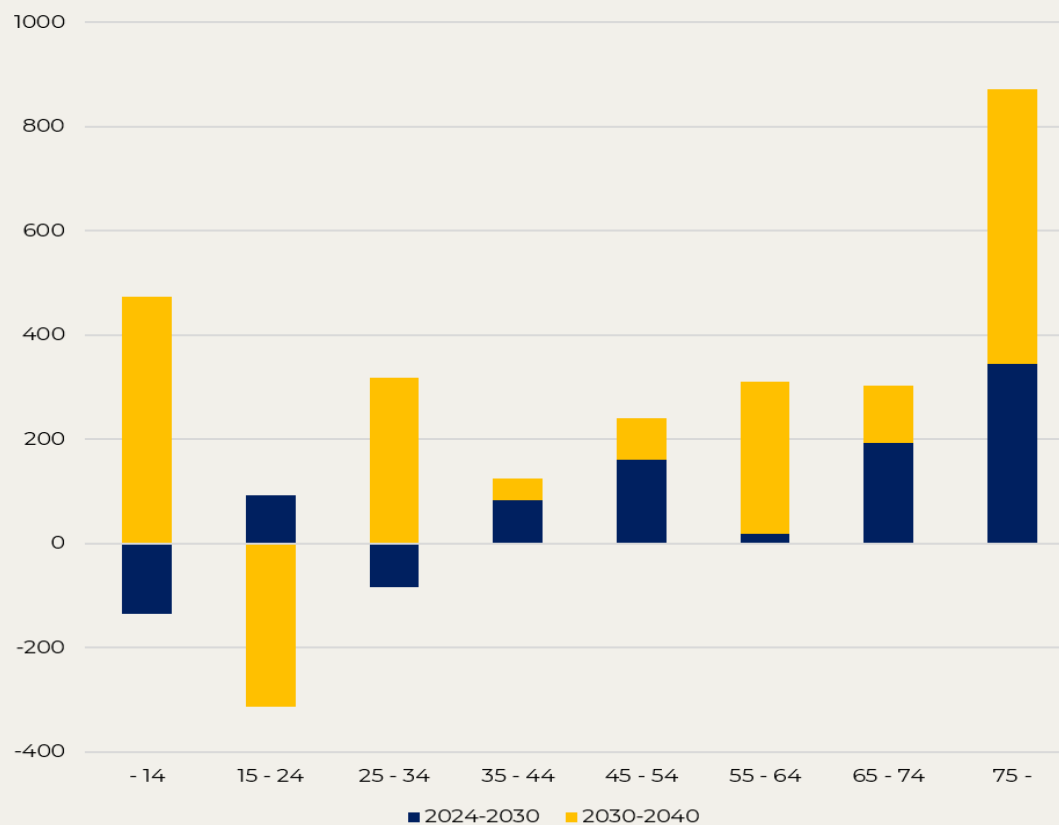
Lasten ja nuorten määrä laskee 2020-luvulla, mutta kääntyy kasvuun 2030-luvulla

- Alle 7-vuotiaiden määrä vähenee 2010-luvun jälkeen, mutta alkaa kasvaa uudelleen 2030-luvulla, jos muuttovoitto lapsiperheistä jatkuu.
- 7–12-vuotiaiden määrä supistuu 2020-luvulla noin 200 henkilöllä, ja vasta 2030-luvulla nähdään elpymistä, mutta ei paluuta nykyiselle tasolle.
- 13–15-vuotiaiden ikäryhmä pienenee useimmilla alueilla, erityisesti Sarkkirannassa ja Santamäellä.

Työikäinen väestö (20–64 v.) kasvaa tasaisesti 2020- ja 2030-luvuilla

- Yhteensä noin 1 200–1 300 henkilöllä
- Työikäisten kasvu on täysin riippuvainen muuttovoitoista ja uusien asuinalueiden toteutumisesta. Jos muuttovoitot pienenevät, kasvu hidastuu merkittävästi.

Ikäryhmittäinen väestönmuutos 2010-2040



Kempeleen kunnan ikäryhmittäinen väestönmuutos 2040, laatinut MDI.

Ikääntyneiden määrä kasvaa nopeasti

- 65–74-vuotiaiden määrä kasvaa noin 330 henkilöllä.
- yli 74-vuotiaiden määrä kasvaa yli 1 000 henkilöllä vuoteen 2040 mennessä.
- Erityisen nopeaa kasvu on yli 84-vuotiaiden ryhmässä, jonka koko yli kaksinkertaistuu 2030-luvulla.

JOHTOPÄÄTÖKSET

Yhteenvetona voidaan todeta, että Kempeleen väestö jatkaa kasvuaan tulevina vuosikymmeninä, mutta kasvu on aiempaa maltillisempaa ja painottuu ennen kaikkea työikäiseen ja ikääntyvään väestöön. Lasten määrä vähenee 2020-luvulla, mutta kääntyy lievään nousuun 2030-luvulla. Kokonaisuutena lasten ja nuorten määrä pysyy kuitenkin pitkällä aikavälillä nykyisellä tasollaan.

Työikäisen väestön osuus kasvaa tasaisesti, mikä ylläpitää kunnan elinvoimaa ja veropohjaa, mutta väestörakenteen painopiste siirtyy hiljalleen kohti vanhempia ikäluokkia. Erityisesti yli 75-vuotiaiden ja sitä vanhempien määrä kasvaa merkittävästi. Tämä kehitys korostaa palveluasumisen, esteettömyyden ja terveyttä tukevien tilaratkaisujen merkitystä.

Väestörakenteen muutokset ovat tärkeä huomioida kiinteistökannan hallinnassa. Lasten ja nuorten määrän pysyessä suhteellisen vakaana varhaiskasvatuksen ja koulujen tilatehokkuutta ja investointien painopistettä on syytä tarkastella aktiivisesti keskittyen olemassa olevien rakennusten terveellisyys- ja turvallisuuden varmistamiseen sekä muuntojoustavuuteen. Samalla ikääntyvän väestön kasvu luo tarvetta kehittää asumis- ja palvelutiloja, jotka tukevat toimintakykyä ja mahdollistavat kotona asumisen pidempään.

Aktiivisella kiinteistösalkun johtamisella voidaan vastata väestökehityksen aiheuttamiin muutostarpeisiin ja ennakoida niitä varautumalla kasvavan väestön tuomaan paineeseen esimerkiksi kohdentamalla investoinnit oikeisiin tiloihin, jotta ne palvelevat myös tulevaisuuden Kempelettä.

KIINTEISTÖTALOUS JA SEN MERKITYS KUNNAN KOKONAISTALOUESSA

Kiinteistöt muodostavat kunnan taloudessa merkittävän osan sekä vuotuisissa käyttötalous- ja investointimenoissa että taseessa.

Kuntatalouden yleiset haasteet, kuten kasvavat ylläpitokulut, korjausvelka ja investointitarpeet, korostavat tarvetta tarkastella kiinteistötaloutta ja sen yhteyttä kunnan kokonaistalouteen aiempaa tarkemmin. Lisäksi tulo- ja investointien kattamiseen edellyttää kiinteistökannan tehokasta käyttöä sekä investointien huolellista priorisointia.¹

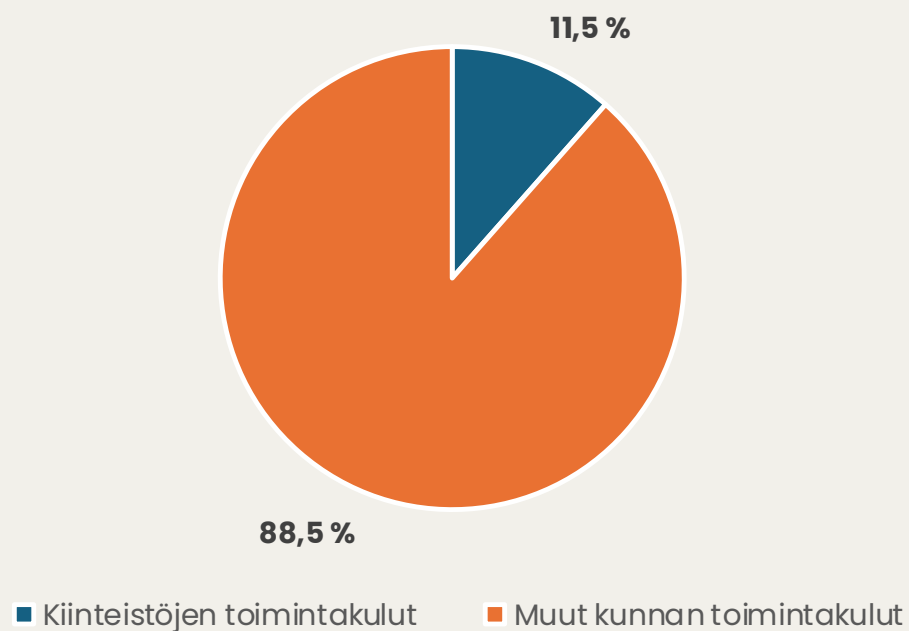
Tässä luvussa tarkastellaan Kempeleen kunnan kiinteistö- ja toimitilakannan aiheuttamia kustannuksia. Arvioidaan, millainen merkitys näillä kustannuksilla on kunnan kokonaistalouteen, ja analysoidaan vuoden 2024 toimintamenoja sekä kiinteistöomaisuudesta tehtäviä poistoja. Luvun lopussa tarkastellaan, mitä Kempeleen tila- ja vuokrapalveluiden järjestäminen maksaa ja miten kustannustaso suhteutuu verrokkeihin.

KIINTEISTÖJEN TOIMINTAMENOT JA NIIDEN SUHDE KOKO KUNNAN TOIMINTAMENOIHIIN

Kiinteistöillä ja niihin liittyvillä päätöksillä on merkittäviä vaikutuksia kunnan talouteen sekä lyhyellä että pitkällä aikavälillä. Kiinteistöjen ylläpidosta syntyy käyttökustannuksia, jotka näkyvät talousarviossa ja tilinpäätöksessä toimintamenoina. Lisäksi olemassa olevien kiinteistöjen korjauksista ja uudisrakentamisesta syntyy investointimenoja, jotka puolestaan näkyvät talouslaskelmissa myöhemmin poistoina.

Kiinteistöpäätöksillä – korjata vanhaa tai rakentaa uutta – vaikutetaan kunnan talouteen pysyvästi joko lisäämällä rakenteellisia menoja tai hillitsemällä niitä. Näin ollen kiinteistöjen merkitys kunnan kokonaistalouden näkökulmasta on huomattava. Kiinteistösalkun johtamisella voidaan luoda taloudellisia toimintaedellytyksiä kunnalle nyt ja tulevaisuudessa: lisätä taloudellista liikkumavaraa, hillitä kiinteistöistä aiheutuvaa menojen kasvua ja turvata investointikykyä. Seuraavaksi tarkastellaan Kempeleen kunnan tilaomaisuudesta ja sen hoitamisesta syntyviä kustannuksia suhteessa kunnan kokonaistalouteen.

Huomionarvoista on, että toimintamenojen tarkastelun ulkopuolelle jäävät investoinnit sekä niistä tehtävät poistot. Kokonaistaloutta ja toimintamenoja tarkasteltaessa on tärkeää huomioida myös omistamiseen liittyvät muut vastuut ja velvoitteet, kuten kiinteistöjen kasvava korjausvelka sekä talouslukujen ulkopuoliset riskit ja velvoitteet.



Vuoden 2025 osalta kiinteistöistä aiheutuvat toimintamenot ovat yhteensä **8,89 miljoonaa euroa**.

Koko kunnan toimintamenot samalta ajalta ovat **77,3 miljoonaa euroa**. Näin ollen kiinteistöistä syntyvät kustannukset muodostavat noin **11,5** prosenttia kunnan vuotuisista toimintamenoista.

Tämä on linjassa arvioiden kanssa, joiden mukaan kiinteistöjen ja toimitilojen osuus kunnan palveluiden käyttötalousmenoista vaihtelee 10–20 prosentissa. Suhteellisen osuuden arvioidaan kasvavan tulevina vuosina muun muassa rakennuskannan ikääntyessä.²

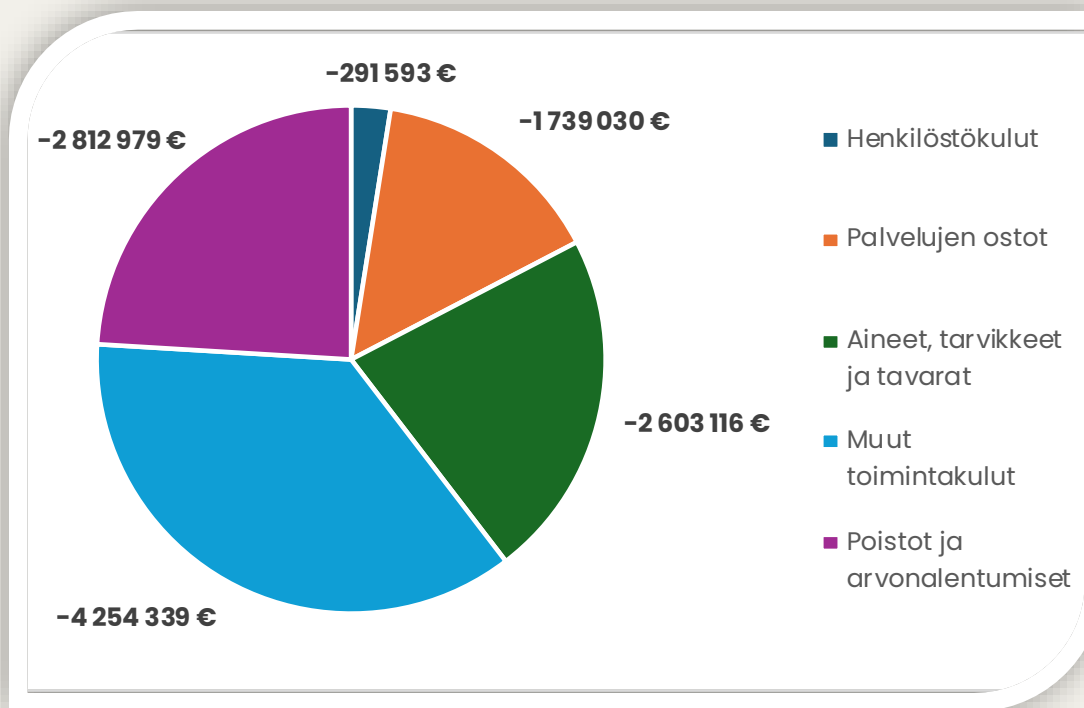
¹Kuntaliitto - Kuntien talous 2024

²Senaattikiinteistöt

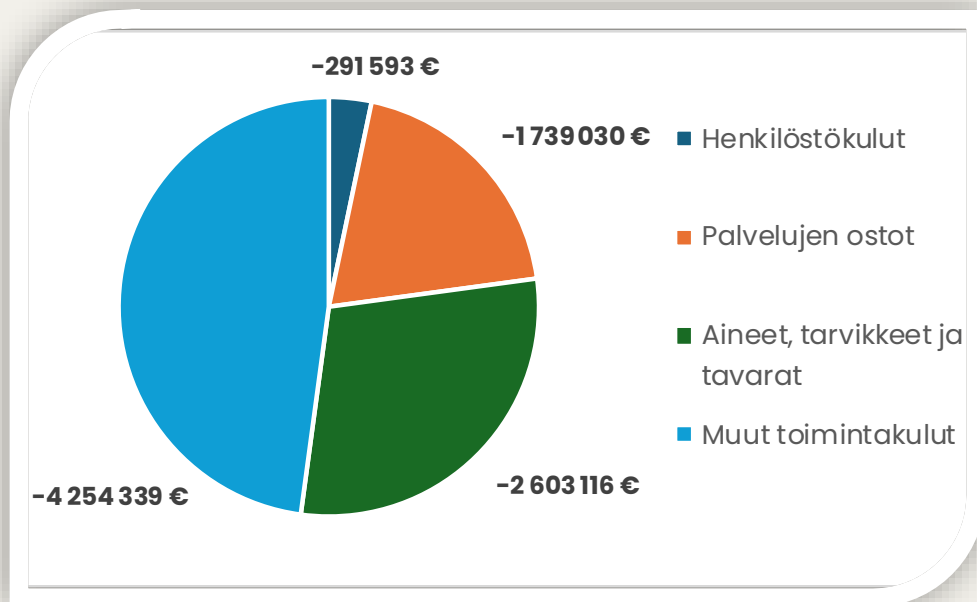
KIINTEISTÖJEN TOIMINTAMENOT JA POISTOT

Vuonna 2025 kiinteistöjen toimintamenoja kertyi noin 8,9 miljoonaa euroa. Lisäksi kiinteistöomaisuudesta tehtiin poistoja 2,8 miljoonan euron verran.

Yhteensä kiinteistöihin liittyvien toimintamenojen ja poistojen yhteissumma oli siten noin **11,7 miljoonaa euroa**.



Kiinteistöjen toimintamenot ja poistot kululajeittain 2025



Kiinteistöjen toimintamenot kululajeittain 2025

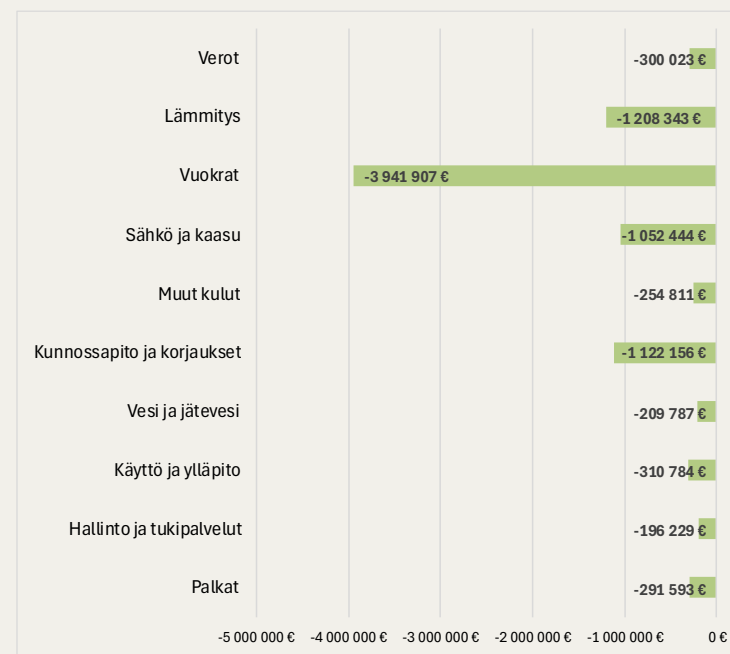
Kululajitarkastelun lisäksi kiinteistöistä aiheutuvia toimintamenoja on analysoitu ylläpidon näkökulmasta: mistä kiinteistöjen ylläpitokustannukset muodostuvat.

Ylläpitokustannuksista merkittävin erä on vuokrat, jotka kattavat 44 prosenttia kokonaisuudesta. Muita keskeisiä kustannuseriä ovat kunnossapito ja korjaukset (13 %), sähkö ja kaasu (12 %) sekä lämmitys (14 %).

Kunnossapito ja korjaukset sisältävät ne vuosittaiset toimenpiteet, jotka on käsitelty käyttötalouden menoina, ei investointeina.

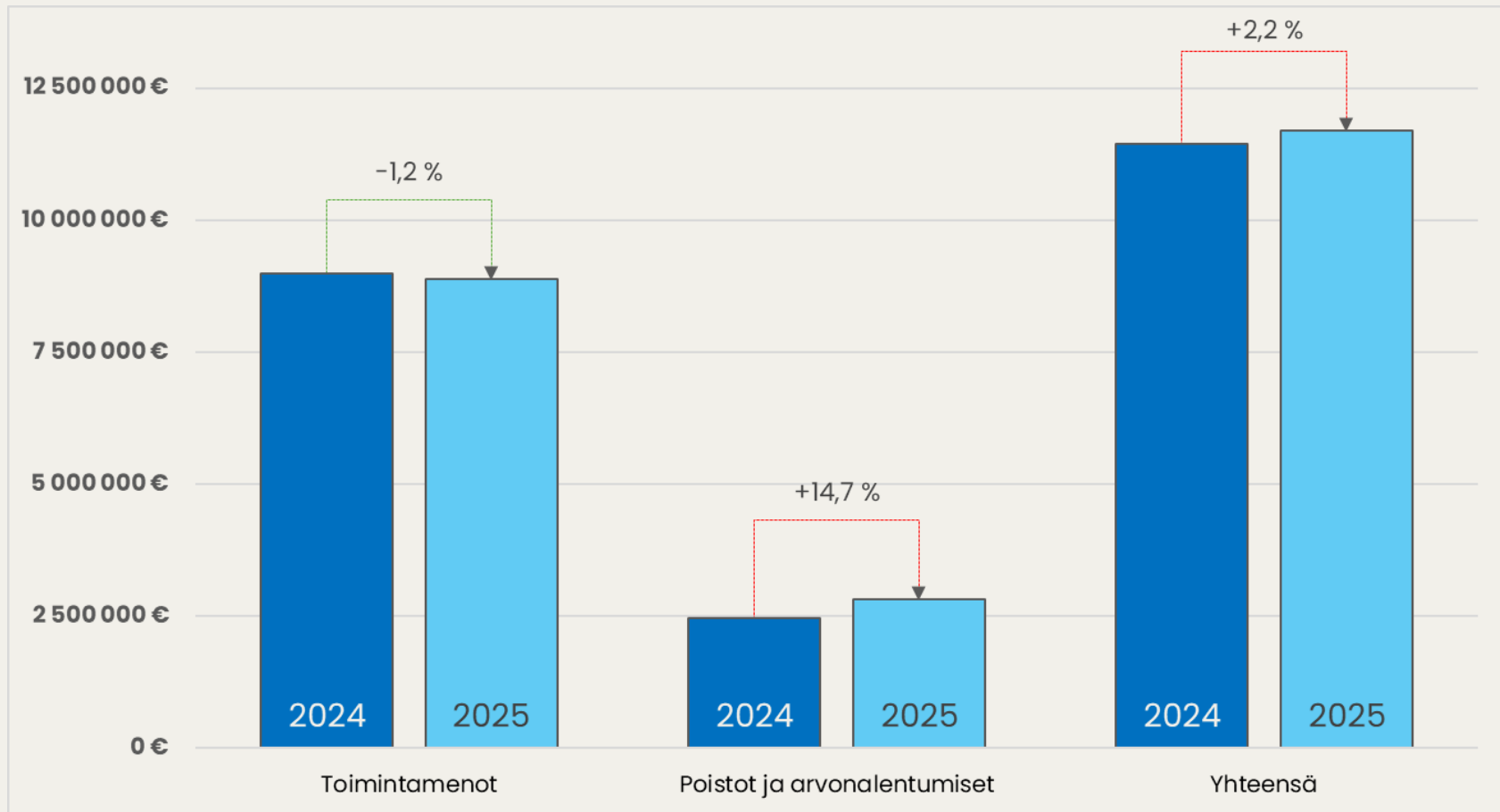
Kululajeittain tarkasteltuna kiinteistöjen toimintamenoista suurin osa kohdistuu muihin toimintakuluihin (48 %), jotka muodostuvat pääasiassa veroista ja vuokratulusta. Vuokratulut ovat merkittävin yksittäinen menoerä, yhteensä noin 3,94 miljoonaa euroa.

Aineet, tarvikkeet ja tavarat muodostavat 29 prosenttia kiinteistöjen toimintamenoista, palvelujen ostot muodostavat noin viidenneksen (20 %), ja palkkakulut kattavat loput noin 3,3 prosenttia kokonaisuudesta.

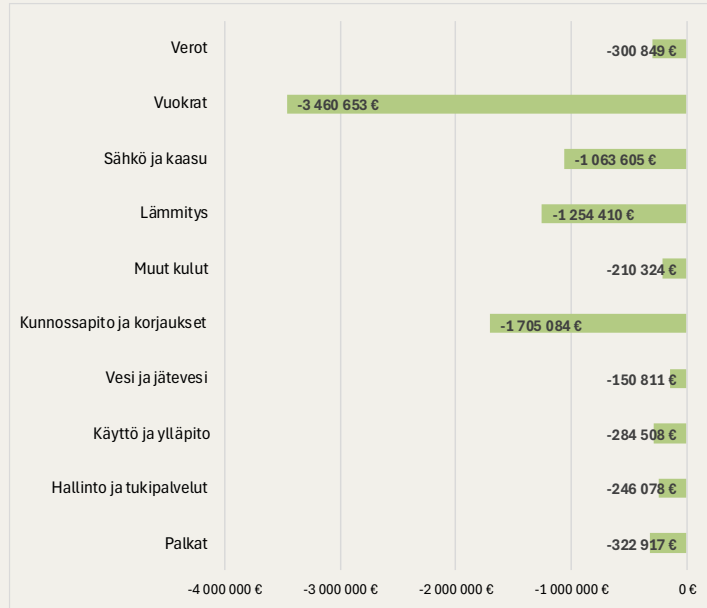


Kiinteistöjen ylläpitokustannukset 2025

Toimintasalkun vuoden 2024 toimintamenot olivat noin 9,0 miljoonaa euroa ja poistot 2,5 miljoonaa euroa, yhteensä 11,5 miljoonaa euroa. Vuoden 2025 toimintamenot laskivat 1,2 prosenttia ja poistot nousivat 14,7 % vuoteen 2024 verraten.



Kempeleen kunnan kiinteistöjen toimintamenot, poistot ja arvonalentumiset vuosina 2024 ja 2025



Kiinteistöjen ylläpitokustannukset 2024

Vuoden 2024 ylläpitokustannuksista merkittävin erä on vuokrat, jotka kattavat 38 prosenttia kokonaisuudesta. Muita keskeisiä kustannuseriä ovat kunnossapito ja korjaukset (19 %), sähkö ja kaasu (12 %) sekä lämmitys (14 %).

Kunnossapito ja korjaukset sisältävät ne vuosittaiset toimenpiteet, jotka on käsitelty käyttötalouden menoina, ei investointeina.

Merkittävimmät erot vuosien 2024 ja 2025 toimintakuluissa muodostavat kunnossapito ja korjaukset (583 000 euroa) sekä vuokrat (481 000 euroa). Vuonna 2025 vuokrat kasvoivat 14 prosenttia ja kunnossapito ja korjaukset laskivat 34 prosenttia 2024 vuoden tasosta.

KUNTIEN TILA- JA VUOKRAUSPALVELUIDEN KUSTANNUKSET

Kuntien palveluiden järjestämisestä syntyneitä tila- ja vuokrauskustannuksia³ tarkasteltaessa nähdään, että Kempeleen kunnassa näiden palveluiden järjestäminen maksaa vuonna 2025 noin 11,7 miljoonaa euroa, mikä vastaa 580 euroa asukasta kohden. Tarkastelussa ovat toiminnasta aiheutuneet bruttokäyttökustannukset.

Kempeleen kokoisissa kunnissa vastaavien palveluiden järjestämisen keskimääräinen kustannus on 613 euroa asukasta kohden, ja koko maassa vastaava luku on 633 euroa. Kempeleen osalta kustannukset ovat hieman matalammat kuin keskimäärin 10 000–20 000 asukkaan kunnissa samoin kuin koko maassa.

Huomionarvoista on, että tila- ja vuokrauspalvelut muodostavat Kempeleen kunnan kolmanneksi

suurimman kustannuserän heti perusopetuksen (1 705 €/asukas) ja varhaiskasvatuksen (1 036 €/asukas) jälkeen. Tämä vastaa koko

Kunta	Tila- ja vuokrauspalvelut	€/asukas
Kempele	11 701 056 €	580 €/as
Oulu	189 041 000 €	876 €/as
Liminka	1 596 000 €	157 €/as
Tyrnävä	1 071 000 €	165 €/as
Kaikki kunnat yhteensä	3 565 213 000 €	633 €/as

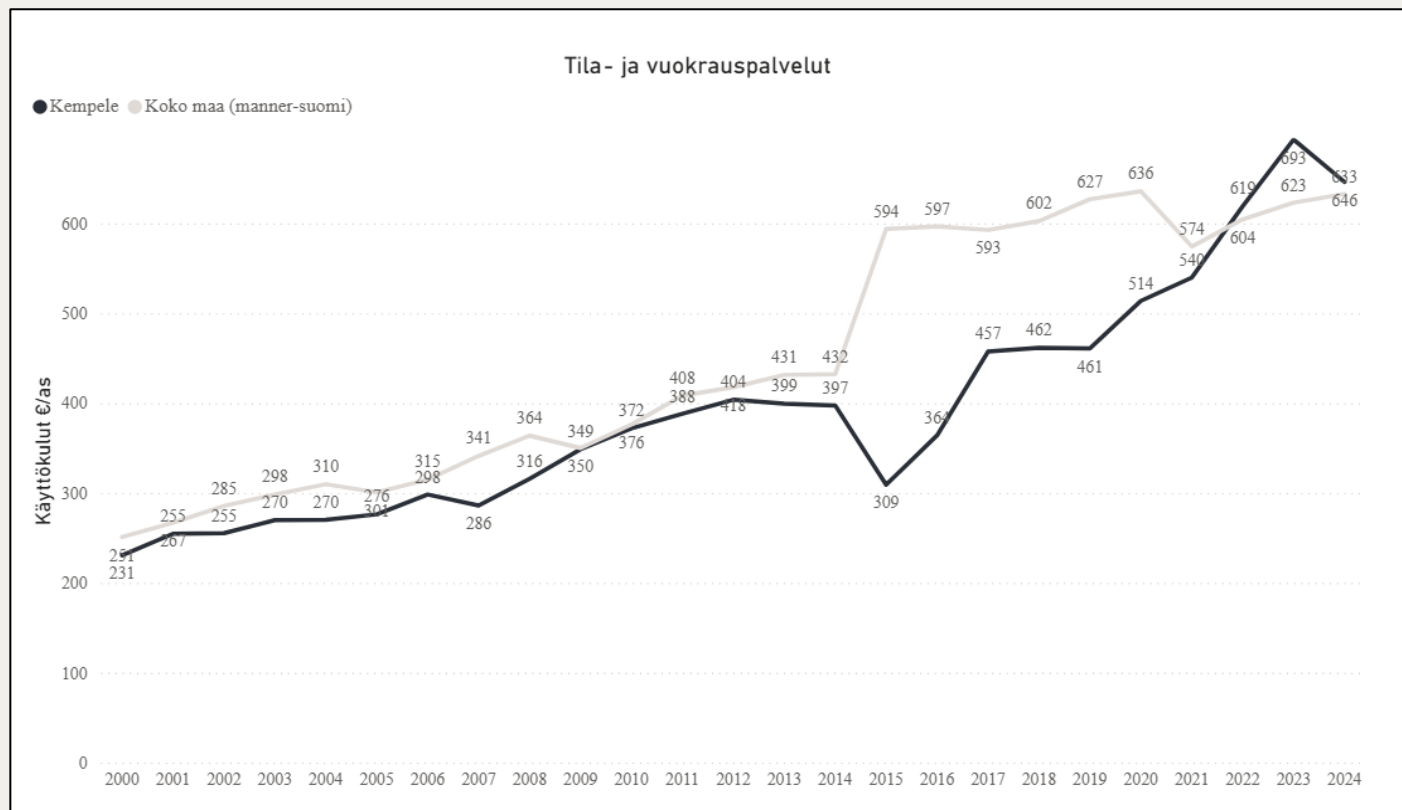
maan tasolla havaittua rakennetta: tila- ja vuokrauspalveluiden kustannukset muodostavat merkittävän osan kuntien palvelutuotannon kokonaiskustannuksista.

Tila- ja vuokrauspalvelut kunnan koon mukaan

10 000–20 000 asukkaan kunnissa (KA): 613 €/as

20 000–50 000 asukkaan kunnissa (KA): 585 €/as

Tarkasteltaessa kustannuksia 2000-luvun ajalta nähdään, että kustannukset asukasta kohden ovat olleet nousussa koko tarkastelujakson ajan sekä koko maassa että Kempeleen kunnassa, muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta. Kokonaistrendinä kustannukset ovat kasvaneet tasaisesti läpi 2000-luvun. Kempele on pysytellyt suurimman osan tarkastelujaksosta koko maan keskiarvon alapuolella, mutta vuonna 2021 tilanne kääntyi: sen jälkeen Kempeleen tila- ja vuokrapalveluiden asukaskohtaiset käyttökustannukset ovat olleet koko maan keskiarvon tasolla tai sen yläpuolella.



Tila- ja vuokrauspalveluiden järjestämisestä syntyvät bruttokäyttökulut asukasta kohden vuosina

³ Kunnan kustannusrakenne –palvelu (Kuntaliitto), Kuntien bruttokäyttökustannukset 2024 brutto

PALVELURAKENTEEN KESKEISET MUUTOKSET

Kunnan palvelurakenne määrittää olennaisesti tilojen tarvetta sekä käyttöä nyt ja tulevaisuudessa. Kiinteistöt ovat olemassa kunnan toiminnan järjestämistä varten, ja siksi on tärkeää tarkastella viimeaikaisia muutoksia kuntien palvelurakenteessa sekä niiden vaikutuksia kunnan tulevaan tilatarpeeseen.

Nämä uudistukset ja niiden vaikutukset on huomioitava myös arvioitaessa Kempeleen kiinteistösalkkua ja sen tulevaisuutta.

Palvelurakenteessa tapahtuneet keskeisimmät viimeaikaiset muutokset ovat:

- **Sosiaali- ja terveydenhuollon uudistus (sote-uudistus):** palveluiden järjestämisvastuu siirtyi kunnilta hyvinvointialueille.⁴
- **TE-palvelut 2024 -uudistus:** TE-palveluiden järjestämisvastuu siirtyi valtiolta kunnille.⁵

Eryityisesti sote-uudistuksen vaikutus on merkittävä. Vaikka palveluiden järjestämisvastuu siirtyi pois kunnilta, kiinteistöt ja tilat, joissa toimintaa järjestetään, jäivät kuntien omistukseen.

Kempeleen kunnan sote-kiinteistöjä on käsitelty erikseen kiinteistösalkun nykytilaa ja kiinteistöportfolion salkutusta koskevissa osioissa. Tarkasteluissa on huomioitu Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen (Pohde) käytössä olevien kiinteistöjen vastuut ja velvoitteet.

Kempeleen kunnan palveluverkkoa ja maankäytön suunnitelmaa on puolestaan käsitelty väestönkehityksen yhteydessä.

⁵ [Sosiaali- ja terveydenhuollon uudistus - Sosiaali- ja terveystieteiden ministeriö](#)

⁶ [TE-palvelut 2024 -uudistus - Työ- ja elinkeinoministeriö](#)

2. KIINTEISTÖSALKUN NYKYTILA-ANALYYSI

Tässä kappaleessa tarkastellaan kiinteistösalkun nykytilaa kahdesta keskeisestä näkökulmasta: teknisen kunnon ja toiminnallisuuden kautta. Näitä näkökulmia on lisäksi yhdistetty nelikenttäanalyysissä, jonka periaatteet on kuvattu jäljempänä tässä kappaleessa.

KATSAUS NYKYISEEN KIINTEISTÖ- JA TOIMITILAPORTFOLIOON

KUNNAN KIINTEISTÖT JA TOIMITILAT

Kempeleen kunnalla on tarkasteluhetkellä omistuksessaan yhteensä 108 rakennusta. Huomionarvoista on, että kaikki rakennukset on käsitelty erikseen kiinteistösalkun teknisten tunnuslukujen määrittämiseksi. Näin muun muassa korjausvelan laskemisen osalta päästään tarkempaan lopputulokseen. Esimerkiksi koulu, joka koostuu eri aikoina rakennetuista laajennusosista, on tässä Toimitilaohjelmassa käsitelty useampana rakennuksena.

Rakennusten tyypit	Rakennusten määrä
Kulttuurihistoriallisesti merkittävät	28
Koulut	18
Päiväkodit	8
Sote-kohteet	9
Vapaa-ajan rakennukset	17
Toimistorakennukset	3
Halli- ja varastorakennukset	17
Muut rakennukset	8
Kaikki yhteensä	108

Vuokratiloja ei ole otettu mukaan kiinteistösalkun tarkasteluun, sillä niistä syntyvät merkittävät vastuut ja velvoitteet kuuluvat lähtökohtaisesti vuokranantajalle. Vuokratustannuksia on tarkasteltu kiinteistötalous -osiossa.

Seuraavaksi on luotu erillinen katsaus kulttuurihistoriallisesti merkittäviin kohteisiin sekä pääosin Pohteen käytössä oleviin Sote-kiinteistöihin.

KULTTUURIHISTORIALLISTESTI MERKITTÄVÄT KOHTEET

Kulttuurihistoriallisesti merkittäviin kohteisiin sisältyy suojeltuja kohteita. Suojelumerkinnät on mainittu alla olevassa taulukossa kohteiden kanssa.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävät	Suojeltu
Junttilan maatila, aitta	Suojeltu (SR10)
Junttilan maatila, maakellari	
Junttilan maatila, puoji	Suojeltu (SR 20)
Junttilan maatila, päärakennus	Suojeltu (SR 20)
Junttilan maatila, sauna	
Kempeleen kotiseutumuseo, Otsa-aitta	
Kempeleen kotiseutumuseo, Aitta I	Suojeltu
Kempeleen kotiseutumuseo, Aitta II	Suojeltu
Kempeleen kotiseutumuseo, Aitta III	Suojeltu
Kempeleen kotiseutumuseo, Huoltorakennuksen varasto	
Kempeleen kotiseutumuseo, Huoltorakennus	Suojeltu
Kempeleen kotiseutumuseo, Navetta	Suojeltu
Kempeleen kotiseutumuseo, Päärakennus	Suojeltu
Kempeleen kotiseutumuseo, Sohjanan talo - museo	Suojeltu
Kempeleen kotiseutumuseo, Tallipuoji	Suojeltu
Kempeleen kotiseutumuseo, Turpasmökki	Suojeltu
Kempeleen kotiseutumuseo, Tuulimylly	Suojeltu
Kempeleen vanha meijeri, Kerhotila	Suojeltu (maakunnallisesti arvokas)
Kempeleen vanha meijeri, Päärakennus	Suojeltu (maakunnallisesti arvokas)
Ketolanperän koulun A-rakennus	Suojeltu (SR20)
Kirkonkylän yhtenäiskoulu C (piharak.luokka)	Suojeltu (SR20)
Pirilän vanhat kiinteistöt, Aitta I	Suojeltu (SM, SR10)
Pirilän vanhat kiinteistöt, Aitta II	Suojeltu (SM, SR10)

Pirilän vanhat kiinteistöt, Aitta III	Suojeltu (SM, SR10)
Pirilän vanhat kiinteistöt, J Konekoulu, laajennusosa	
Pirilän vanhat kiinteistöt, J Konekoulu, vanha osa	Suojeltu (SR30)
Pirilän vanhat kiinteistöt, Tallipuoji	Suojeltu (SM, SR10)
Pirilän vanhat kiinteistöt, Vanha Pirilä päärakennus	Suojeltu (SR30)

SOTE-KIINTEISTÖT

Tässä tarkastelussa on esitetty ne kiinteistöt, jotka ovat pääosin Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen (Pohteen) käytössä. On huomioitava, että Pohde hyödyntää toiminnassaan myös muita kunnan tiloja, kuten koulurakennuksia.

Pohteen käytössä olevat rakennukset

Kempeleen Paloasema, uusi osa
Kempeleen Paloasema, vanha osa
Kempeleen Terveyskeskus, A-rakennus
Kempeleen Terveyskeskus, B-rakennus /laajennus
Martintalo asuntola
Paloasema, varasto
Palvelutalo Hovintie 12
Toimintakeskus Zytyke
Toimintakeskus Zytyke, laajennus

Kaikki yhteensä

KIINTEISTÖSALKUN NYKYTILA-ANALYYSI - KÄYTTÖTARVE JA TOIMINNALLISUUS SEKÄ TEKNINEN KUNTO

NELIKENTTÄANALYYSIN PERUSPERIAATTEET JA TAUSTA

Nelikenttäanalyysissä kiinteistöjä arvioidaan toiminnallisuuden ja käyttötarpeen sekä teknisen kunnon perusteella.

1. Toiminnallisuus/toimivuus ja käyttötarve:

- Toiminnallisuutta ja käyttötarvetta arvioimalla määritellään, kuinka hyvin kiinteistöt palvelevat käyttötarkoitustaan ja kuinka paljon niitä siihen hyödynnetään. Tämä sisältää kiinteistön käyttöasteen, toimintaan soveltuvuuden, historiallisen merkittävyyden, sijainnin tarkoituksenmukaisuuden, esteettömyyden sekä monikäyttöisyyden arvioimista.

2. Tekninen kunto

- Teknistä kuntoa arvioidessa keskitytään tarkastelemaan kiinteistön fyysistä kuntoa ja tilaa. Teknisen kunnon määrittelyssä huomioidaan erityisesti rakentamis- tai peruskorjausvuosi, sisäpintojen, kalusteiden, ikkunoiden, ovien, väliseinien, vesi- ja viemärintijärjestelmien, lämmityksen, koneellisen ilmanvaihdon, sähköjärjestelmien, teletekniikan ja julkisivun kunto, sekä muut korjaustoimenpiteet.

Tämä analyysi auttaa priorisoimaan ylläpitohuoltojen, korjausten, muutostöiden tai luopumisen kaltaisia toimenpiteitä, jotta voidaan varmistaa kiinteistöomaisuuden tukevan tehokkaasti strategisia tavoitteita ja toiminnan tarpeita. Kentällä esitetään visuaalisesti kunkin kiinteistön suuntaa antava sijoittuminen arviossa. Vihreälle alueelle sijoittuvat pääsääntöisesti hyväkuntoiset kiinteistöt, joilla on kohtuullinen, tavanomainen tai korkea toiminnallisuus ja käyttötarve. Punaiselle alueelle päätyvät tekniseltä kunnoltaan heikot tai tyydyttävät kiinteistöt, joiden toiminnallisuus ja käyttötarve on korkeintaan kohtuullinen. Keltaiselle alueelle siis jäävät ne kiinteistöt, jotka tässä sekä teknisen kunnon että toiminnallisuuden ja käyttötarpeen huomioon ottavassa kokonaisarviossa asettuvat johonkin kahden ääripään välille. Keltaisen alueen kiinteistöllä esimerkiksi tekninen kunto saattaa olla varsin heikko, mutta käyttötarve ja toiminnallisuus olisivat korkeat, tai päinvastoin.

KÄYTTÄJIEN OSALLISTAMINEN JA KÄYTTÖTARVE-TOIMINNALLISUUSARVIO

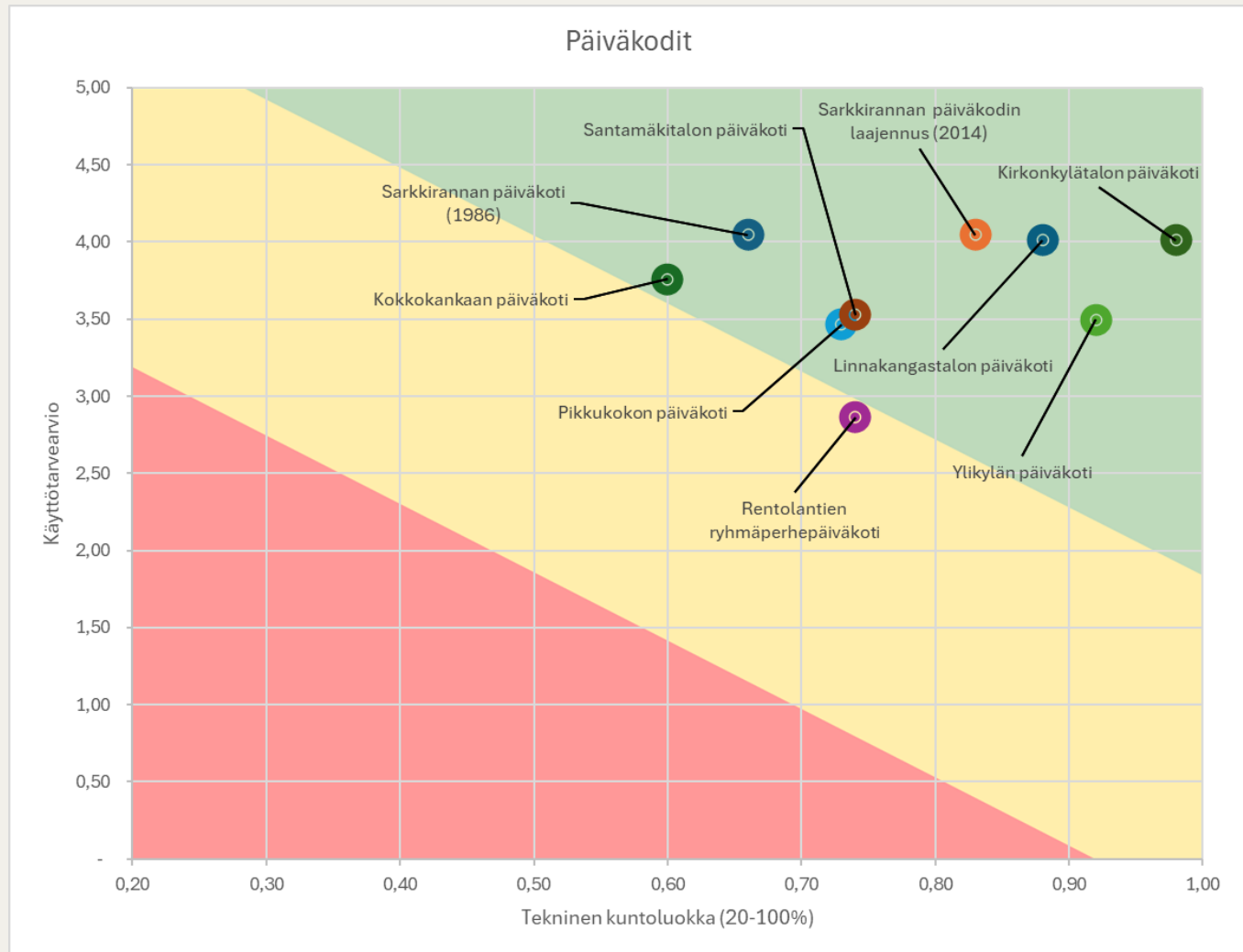
Käyttötarve-toiminnallisuusarviot on muodostettu käyttäjien ja käyttäjäryhmien edustajien antamien vastausten perusteella. Käyttäjille toimitettiin kysely, jossa he arvioivat numeerisesti seuraavia osa-alueita: tilojen käyttöastetta, toimivuutta, merkitystä alueelle, esteettömyyttä, monikäyttöisyyttä, sijaintia, energiatehokkuutta, huollettavuutta, kuntoa sekä kiinteistöhuollon toimivuutta.

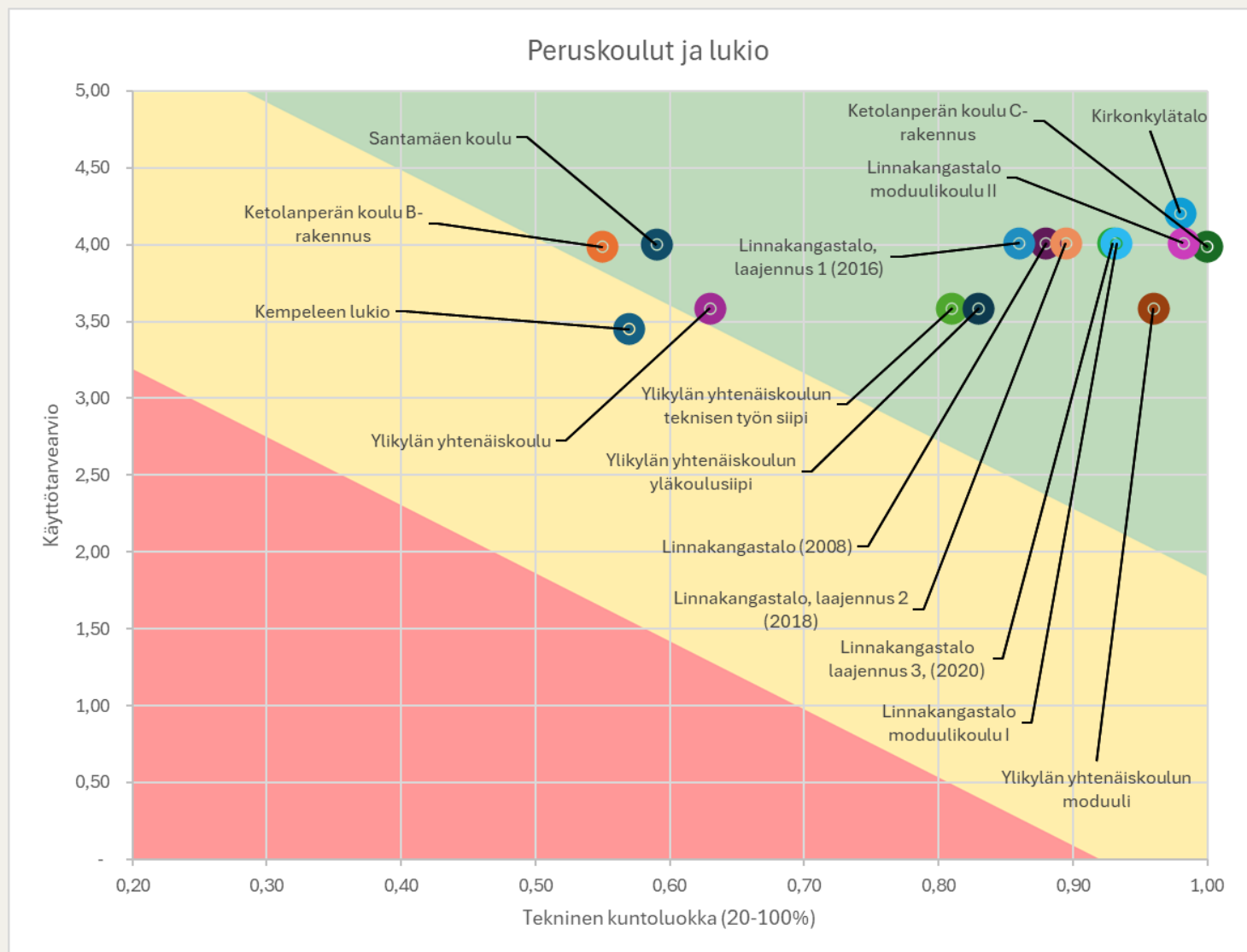
Lisäksi vastaajilla oli mahdollisuus antaa avointa palautetta kiinteistöistä ja kiinteistöhuollosta. Käyttötarvepisteiden arviointiasteikko oli 0–5.

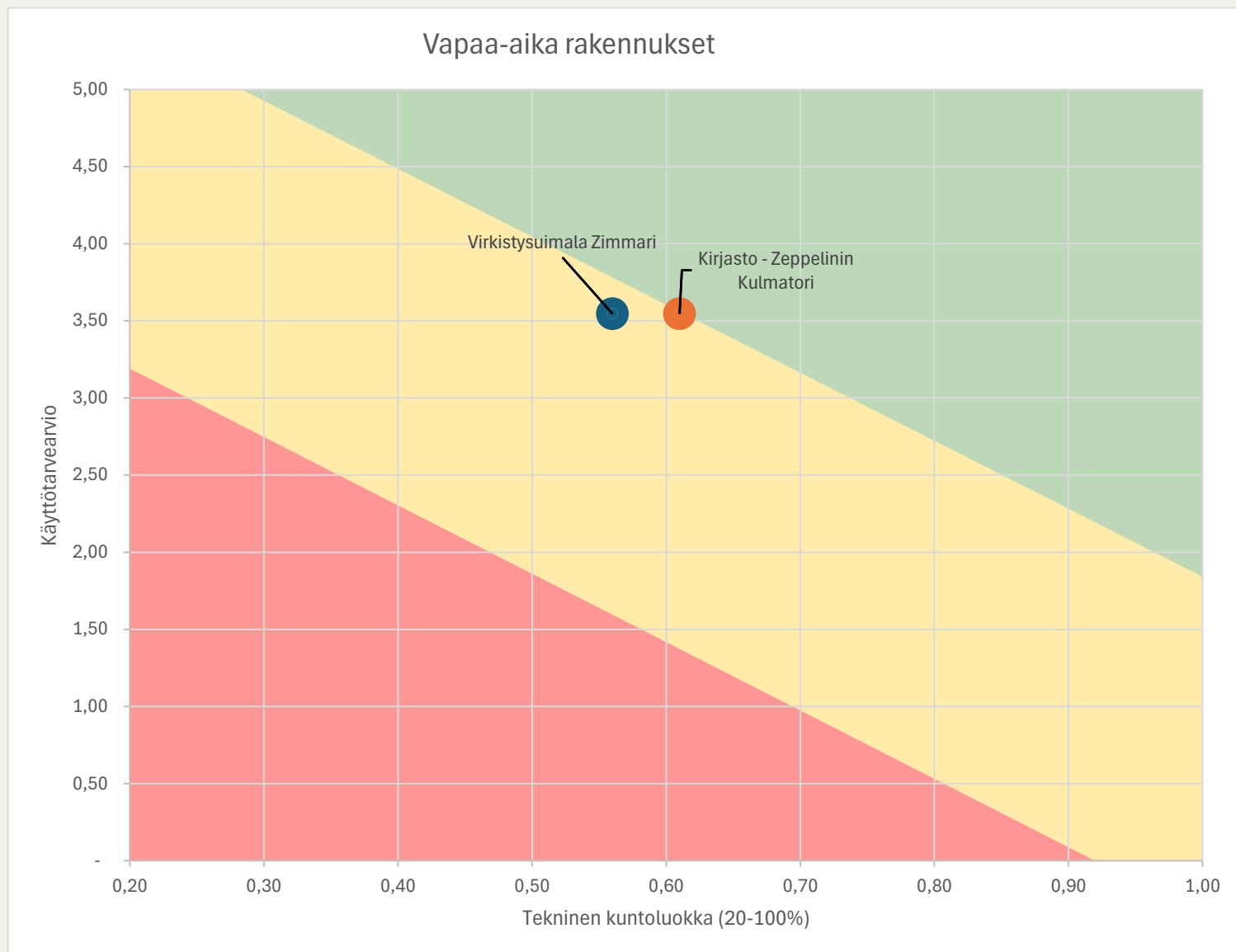
Nelikenttäanalyysiin on valittu tarkasteltaviksi kunnan ydintehtäviä palvelevia hyvinvointi- ja sivistyskiinteistöjä. Näin ollen käyttötarve-toiminnallisuuskyselyt on toteutettu perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen järjestämiseen käytettävistä kiinteistöistä sekä Kempeleen lukion, Virkistysuimala Zimmarin ja kirjaston osalta.

NELIKENTTÄANALYYSI – KÄYTTÖTARVE JA TOIMINNALLISUUS SEKÄ TEKNINEN KUNTO

Nelikenttiin tarkasteltaviksi on valittu kunnan ydintehtäviä palvelevia hyvinvointi- ja sivistyskiinteistöjä. Kempeleen kunnan kiinteistökohteet sijoittuvat nelikentälle seuraavasti:







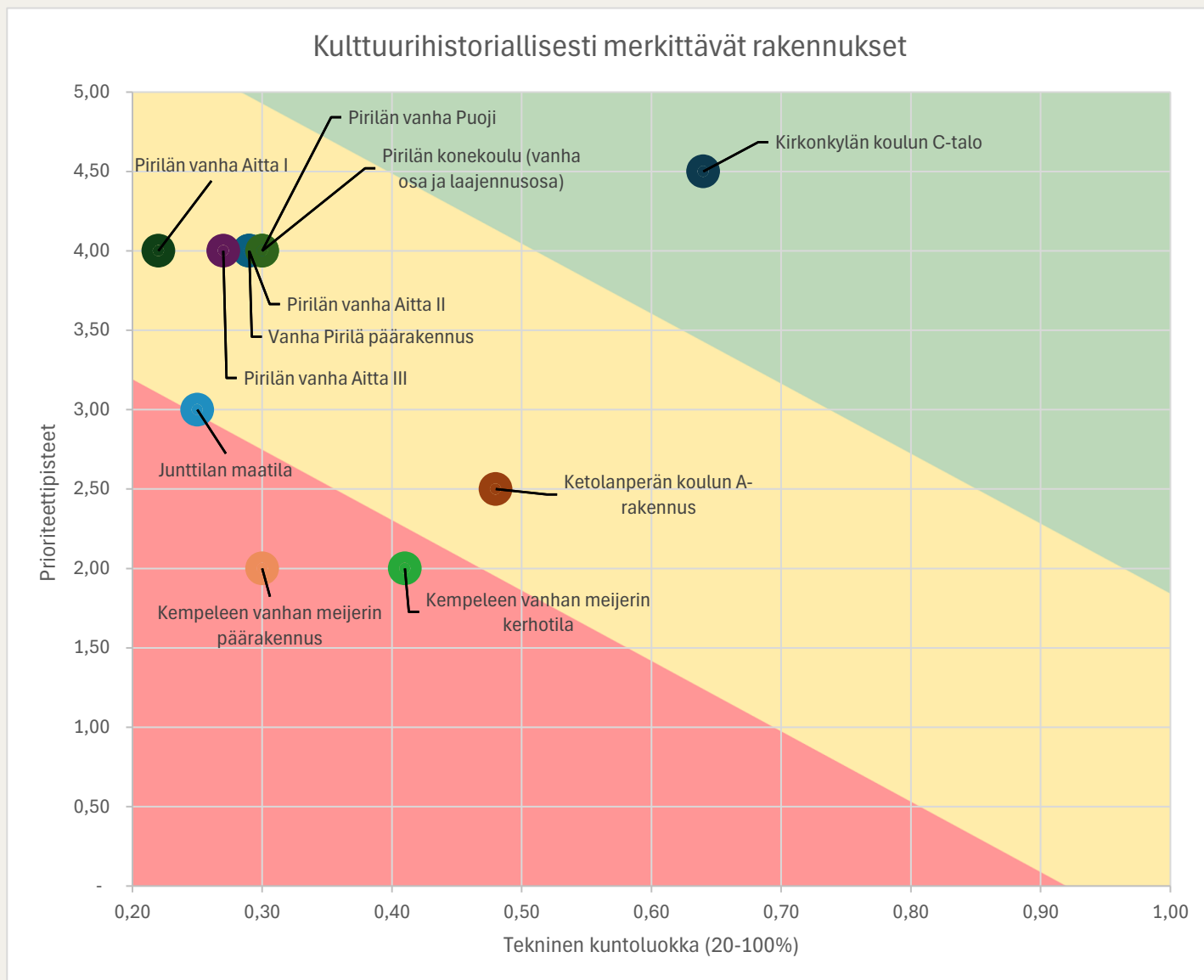
HISTORIALLISTEesti MERKITYKSELLISET KOHTEET - NELIKENTTÄANALYYSI

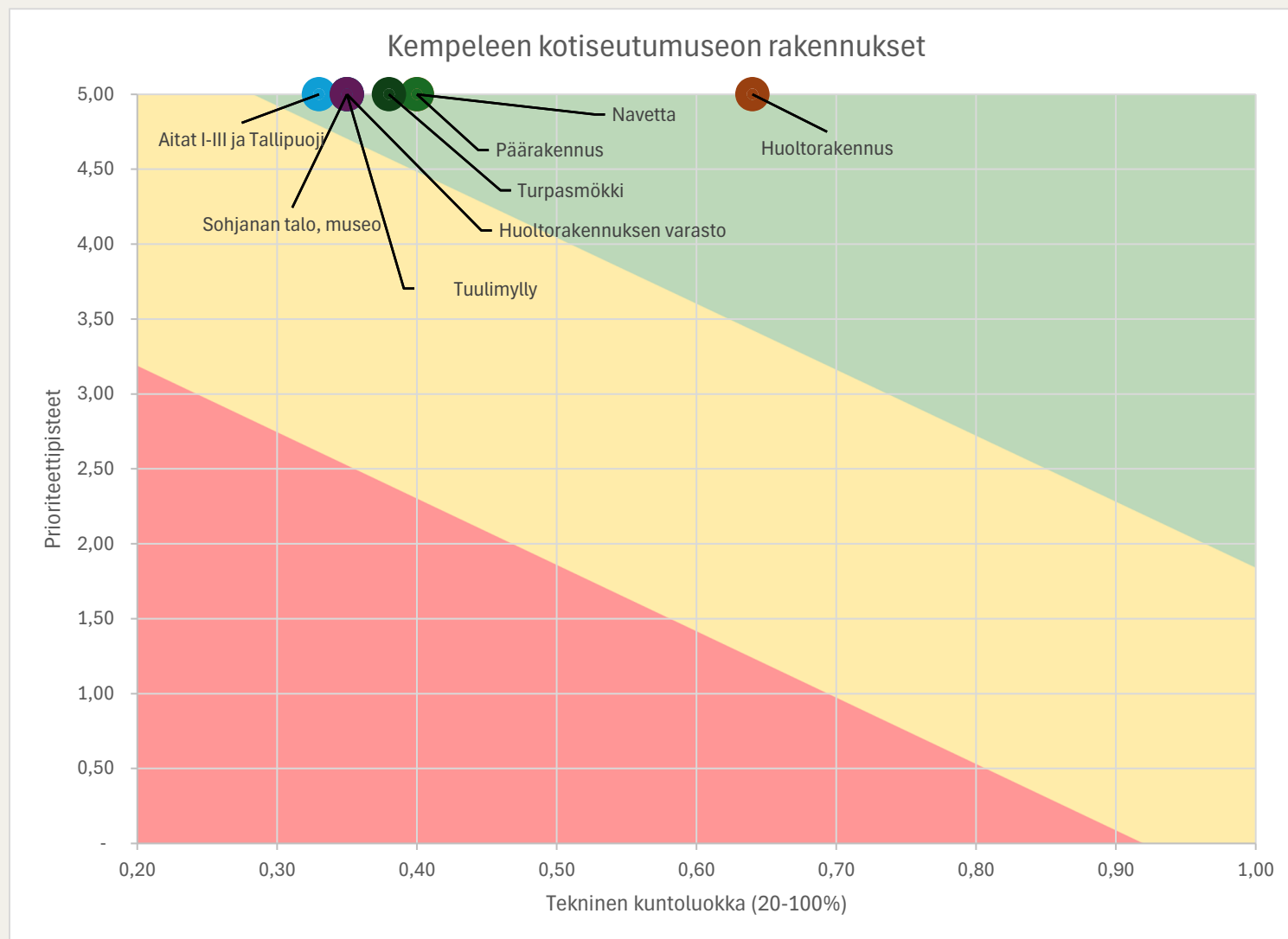
Historiallisesti merkittävien kiinteistöjen osalta on laadittu myös nelikenttäänalyysi, jossa tarkastellaan teknisen kunnon ja kohteiden prioriteettipisteiden välistä suhdetta.

Prioriteettipisteet on muodostettu yhteistyössä Kempeleen perinnetoimikunnan kanssa. Toimikunta on asettanut rakennukset tärkeysjärjestykseen ja antanut myös näkemyksiä kohteiden tulevaisuuden käsittelystä. Rakennuksia on tarkasteltu kokonaisuuksina, esimerkiksi Pirilän vanhat kiinteistöt on käsitelty yhtenä kohteena.

Perinnetoimikunnan määrittämä prioriteettijärjestys on muunnettu pisteiksi siten, että korkeimman prioriteetin saanut kohde on saanut 5 pistettä, ja seuraavat kohteet laskevassa järjestyksessä siten, että matalimman prioriteetin kohde on saanut 2 pistettä.

Kohteet jakautuvat nelikenttäänalyysissä seuraavasti:





OMISTAMISEN VASTUUT JA VELVOITTEET

Kiinteistön omistamiseen liittyvien vastuiden ja velvollisuuksien ymmärtäminen on välttämätöntä tehokkaan omaisuuden hallinnan kannalta. Näihin vastuihin kuuluvia lainopillisia, taloudellisia ja operationaalisia velvoitteita noudattamalla varmistetaan kiinteistöomaisuuden säilyminen turvallisena, toimivana ja taloudellisesti tasapainoisena.

Kiinteistöjen ja toimitilojen omistaminen tuo mukanaan monia velvollisuuksia:

- **Ylläpito ja korjaukset:** Säännöllinen ylläpito ja ajallaan tehtävät korjaukset ovat tärkeitä kiinteistön arvon ja käyttöturvallisuuden säilyttämiseksi. Kiinteistöihin syntyy erilaisia huolto-, korjaus- ja uusimistarpeita, joiden hoitaminen ajallaan vaikuttaa suoraan kiinteistön käytettävyyteen, terveellisyteen ja turvallisuuteen. Lisäksi kiinteistön huollolla ja korjaamisella on merkittäviä taloudellisia vaikutuksia, ajallaan tehty toimenpiteet vähentävät piilevää investointitarvetta ja ehkäisevät suurempien kustannusten syntymistä tulevaisuudessa.
- **Säätelyn noudattaminen:** Kiinteistöjen tulee olla paikallisen, valtiollisen ja EU-tasoisien sääntelyn kuten rakennusmääräysten ja saavutettavuusstandardien mukaisia.
- **Taloudellinen hallinta:** Kiinteistönomistajan tulee huomioida kiinteistöjen ylläpidosta ja korjauksista syntyvät kustannukset ja varautua niihin etukäteen. Realistinen budjetointi on tärkeää muun muassa ylläpitoa, korjauksia, veroja ja vakuutuksia varten. Ylläpito- ja korjauskustannusten lisäksi kiinteistöistä syntyy myös piileviä kustannuksia, kuten tulevia remontointitarpeita, jotka eivät vielä näy budjetissa tai tilinpäätöksessä. Näihin tulevaisuuden investointitarpeisiin on tärkeää varautua ennakoivasti. Kiinteistötalouden vastuiden ja velvoitteiden hallinnalla on keskeinen merkitys taloudellisen tasapainon ja pitkän aikavälin kestävyys turvaamisessa.
- **Sopimukselliset vastuut:** Kiinteistönomistajan tulee hallita kiinteistöihinsä liittyvät sopimusoikeudelliset velvoitteet, kuten vuokrasopimukset. Strategiakaudella erityistä huomiota on kiinnitettävä sote-kiinteistöihin ja niiden vuokrasopimuksiin. Lisäksi Kempeleen kunta käyttää toiminnassaan myös vuokratiloja, jotka eivät sisälly kiinteistösalkun tarkasteluun.

KORJAUSVELASTA, JÄLLEENHANKINTA-ARVOSTA JA TEKNISESTÄ KULUMASTA

Kiinteistösalkun hallinnassa on tärkeää ymmärtää paitsi ylläpidosta ja korjauksista aiheutuvat menot ja investoinnit, myös kiinteistöomaisuuteen liittyvät piilevät kustannukset, joita on jo kertynyt ja joita syntyy tulevaisuudessa. **Korjausvelka** tarkoittaa tekemättä jätettyjen ja tulevaisuuteen siirrettyjen korjausten kertymää. Se voi ajan myötä johtaa kasvaviin kustannuksiin sekä lisätä riskejä kiinteistöomaisuuden arvolle, terveellisyydelle ja turvallisuudelle. Tarvittavien ylläpito- ja korjaustoimenpiteiden suunnitelmallinen huomioiminen ja toteuttaminen on ratkaisevan tärkeää kiinteistöomaisuuden rappeutumisen ehkäisemiseksi ja sen pitkän aikavälin käyttökelpoisuuden turvaamiseksi.

Jälleenhankinta-arvolla viitataan rahamäärään, joka kunnan tulisi laskennallisesti varata vastaavanlaisen kiinteistön rakentamiseen nykyhetkellä. Jälleenhankinta-arvo, korjausvelka tai muut kiinteistösalkun tekniset tunnusluvut eivät ole absoluuttisia lukuja, vaan ne kuvaavat kunnan kiinteistökannan tilaa suuntaa antavasti. Ne on tarkoitettu ennen kaikkea kiinteistösalkun kokonaisuuden arvioinnin ja strategisen johtamisen tueksi.

Kiinteistöjen tekniset tunnusluvut kuten teknisen kuntoisuusprosentin, jälleenhankinta-arvot ja korjausvelan määrän on laskenut **Trellum Consulting** vuonna 2025. Trellumin käyttämän määritelmän mukaan rakennukset ovat hyväkuntoisia aina 75 % tavoitetasolle saakka, jonka jälkeen niille aletaan laskea kertynyttä korjausvelkaa. Mikäli rakennuksen teknisen kunnon arvioidaan olevan yli 75 %, ei puhuta varsinaisesta korjausvelasta. Valtioneuvoston vuonna 2022 tekemän laskennallisen arvion mukaan voidaan olettaa, että rakennusten vuotuinen tekninen kuluma on noin 1,75 % rakennusten jälleenhankinta-arvosta.

Seuraavaksi esitetään Kempeleen kunnan kiinteistösalkun keskeiset tekniset tunnusluvut.

Kempeleen kunnan kiinteistökannan suuntaa antava jälleenhankinta-arvo ja korjausvelka	
Suunta antava jälleenhankinta-arvo:	
266,5 milj. €	
Suunta antava korjausvelka:	
18,9 milj. €	
Tekninen kuluma vuositason:	
(1,75% jälleenhankinta-arvoista per vuosi):	
4,3 milj. €	

3. VISIO JA KIINTEISTÖJEN SALKUTUSTEN PERIAATTEET

PITKÄN AIKAVÄLIN VISIO

Tavoitteena on kiinteistöomaisuuden strategisen hallinnan avulla luoda ja ylläpitää mukautuva, taloudellinen ja monipuolinen kiinteistöportfolio, joka tukee parhaalla mahdollisella tavalla kunnan toimintoja ja strategisia kokonaistavoitteita. Kempeleen kiinteistösalkun keskeiset pitkän aikavälin päämäärät:

1. Terveelliset, turvalliset, nykyaikaiset ja muuntojoustavat tilat

Kiinteistösalkussa on vain terveellisiä ja turvallisia tiloja. Tilat ovat nykyaikaisia ja niiden ylläpidossa hyödynnetään mm. digitaalisia mahdollisuuksia. Suunnitellaan ja toteutetaan korjaus- ja investointitoimia, joilla taataan tilojen sopivuus sekä nykyisiin että tuleviin toimintatarpeisiin. Investointeja suunnitellessa otetaan huomioon tilojen muuntojoustavuus sekä monikäyttöisyys, jotta voidaan vastata palveluntarpeen muutoksiin ketterästi.

2. Taloudellisen kestävyys turvaaminen

Pidetään kiinteistösalkku oikean kokoisena suhteessa toimintojen tarpeisiin ja taloudellisiin resursseihin. Investoinnit kohdistetaan kohteisiin, jotka palvelevat kuntaa pitkällä aikavälillä, ja kohteista, jotka eivät palvele toimintaa tai ovat teknisesti huonokuntoisia, luovutaan. Päätökset kiinteistösalkusta tehdään taloudellisesti kestävyteen nojaten.

3. Tilapalveluiden rakenne ja palvelut

Varmistetaan, että tilapalvelut kykenevät tukemaan kiinteistösalkun tavoitteiden saavuttamista sekä toteuttamaan tarvittavat investoinnit ja varmistamaan palvelun laadun. Tämän tavoitteen taustalla keskeistä on tilapalveluiden resurssien oikea mitoitus sekä se, että toimintatavat ja käytettävät ohjelmistot ovat nykyaikaisia ja tehokkaita.

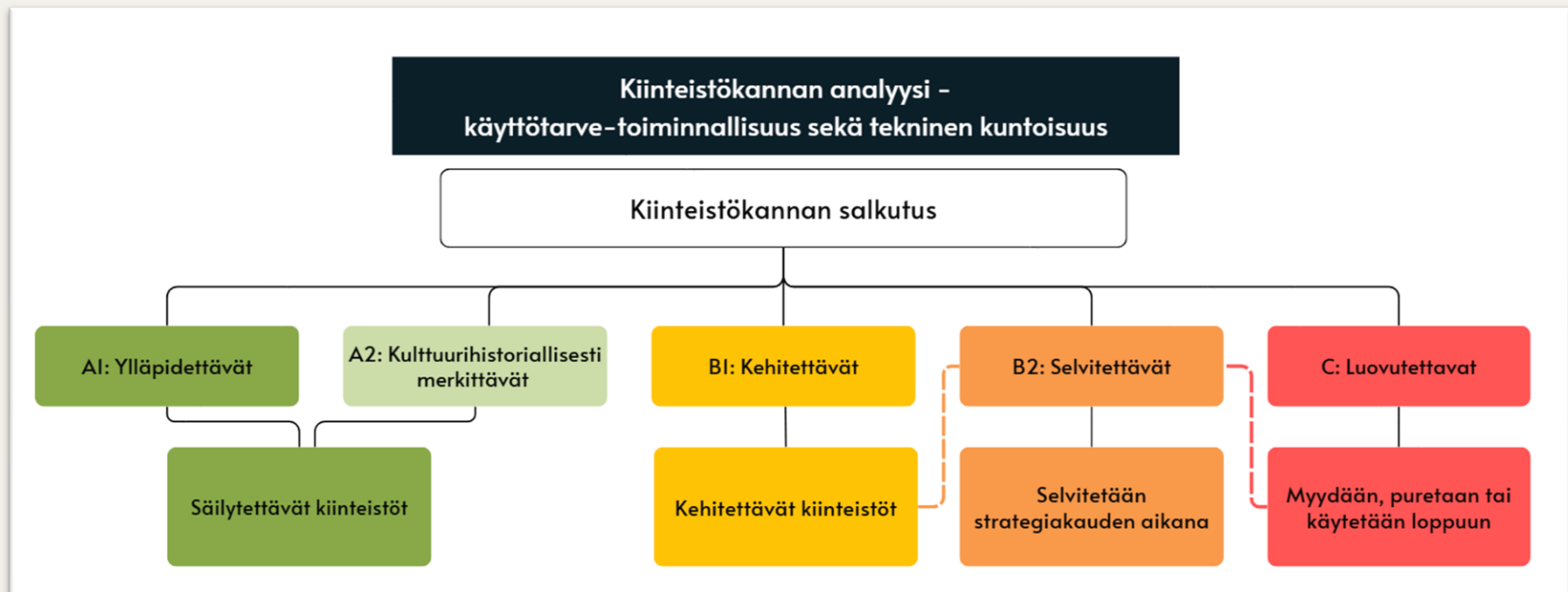
4. Älykäs ja tietoon perustuva kiinteistöjohtaminen

Hyödynnetään nykyaikaista kiinteistöteknologiaa tilojen käytössä, ylläpidossa ja hallinnassa. Kehitetään järjestelmien yhteentoimivuutta sekä vahvistetaan tietojohdamista siten, että kiinteistöihin liittyvä päätöksenteko perustuu ajantasaiseen, luotettavaan ja analysoituun tietoon.

4. KIINTEISTÖOMAISUUDEN SALKUTUS JA KESKEISET TOIMENPIDEASKELMERKIT

Tässä luvussa tarkastellaan kiinteistöomaisuuden salkutusta sekä keskeisiä salkkukohtaisia toimenpideaskelmerkkejä. Tarkastelu toteutetaan koko kiinteistösalkun tasolla – yksittäisiä kiinteistöjä tai niiden tulevia toimenpiteitä ei käsitellä tässä yhteydessä. Yksittäisten kohteiden sijoittuminen eri salkkuihin on esitetty Toimitilaohjelman liitteenä olevassa kiinteistölistassa.

Luvussa kuvataan kiinteistökannan jako eri salkkuihin (A1, A2, B1, B2 ja C) sekä näiden salkkujen strateginen rooli ja pitkän aikavälin tavoitteet. Salkutuksen tarkoituksena on luokitella kiinteistöomaisuus sen strategisen merkityksen ja tulevaisuuden suunnitelmien perusteella. Lisäksi tarkastellaan salkkujen keskeisiä avainlukuja kuten pinta-alan tai korjausvelan jakautumista salkuittain.



Salkku A1: Pidettävät rakennukset

Kuvaus: Pidettävien rakennusten salkkuun kuuluvat rakennukset, jotka on arvioitu välttämättömäksi säilyttää. Näitä ovat sekä rakennukset, jotka nykykunnossaan ja -muodossaan toimivat hyvin käyttötarkoituksessaan, että rakennukset, jotka vaativat korkeintaan tavanomaisia ja pienimuotoisia huolto- tai muokkaustoimenpiteitä palvellakseen hyvin tarkoitustaan.

Salkku A2: Kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset

Kuvaus: Kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten salkussa ovat ne kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet, joiden on arvioitu tarkoituksenmukaisiksi ja välttämättömiksi säilyttää. Näitä kohteita ylläpidetään sekä niihin investoidaan Kempeleen seudun historian säilyttämiseksi.

Salkku B1: Kehitettävät rakennukset

Kuvaus: Tähän salkkuun kuuluvat rakennukset, joita on tarpeen muokata ja uudistaa, jotta ne palvelevat tulevaisuudessa tarkoituksenmukaista käyttöä. Tämä edellyttää kehittämissuunnitelmien laatimista, kuntoarvioiden hankkimista sekä tulevien remontti- ja muutostarpeiden määrittämistä.

Salkkuun on sisällytetty myös kohteita, jotka tällä hetkellä palvelevat toimintoja hyvin, mutta joihin ennakoidaan kehittämistarpeita tulevaisuudessa. Näiden rakennusten osalta tavoitteena on varmistaa, että ne säilyvät toimivina ja muunneltavina muuttuvien tarpeiden mukaan.

Salkku B2: Selvitettävät rakennukset

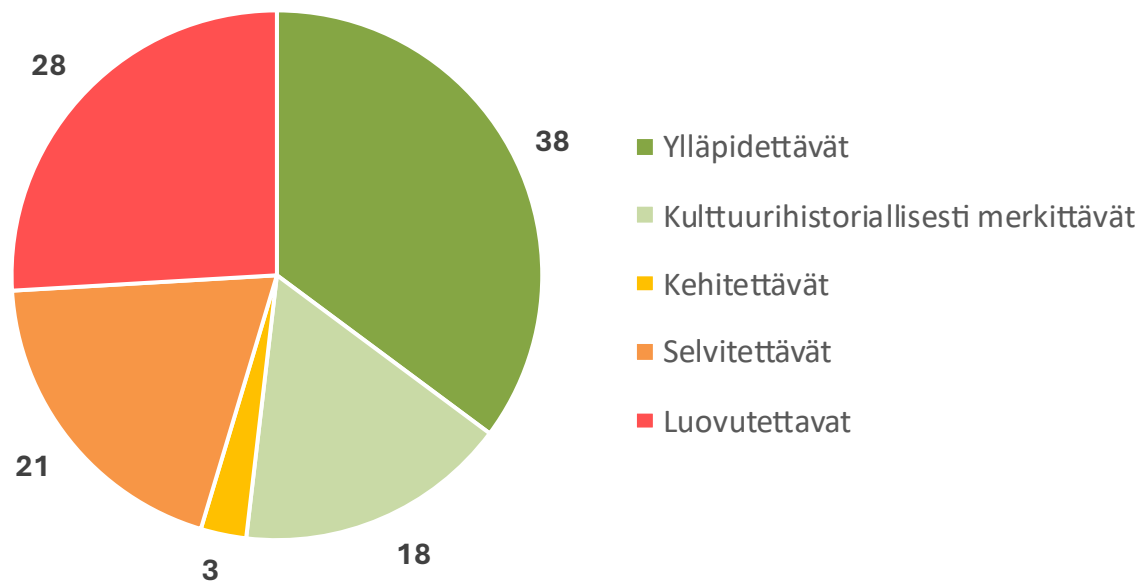
Kuvaus: Selvitettävien rakennusten kohtaloa täytyy vielä tarkastella ja arvioida strategiakauden aikana. Strategiakaudella tämän salkun sisältö tulee arviointien pohjalta jakaa joko kehitettäviin tai luovutettaviin rakennuksiin. Rakennuksille voidaan teettää muun muassa kuntoarvioita ja selvityksiä teknisen kunnon arvioimiseksi tai vastaavasti tarkastella kohteiden käyttötarvetta tarkemmin.

Salkku C: Luovutettavat rakennukset

Kuvaus: Tämä salkku sisältää luovutettavaksi suunniteltavat rakennukset. Näiden rakennusten suhteen tulee päättää sopivin luopumismuoto (myyminen, vastikkeetta luovuttaminen tai purkaminen).

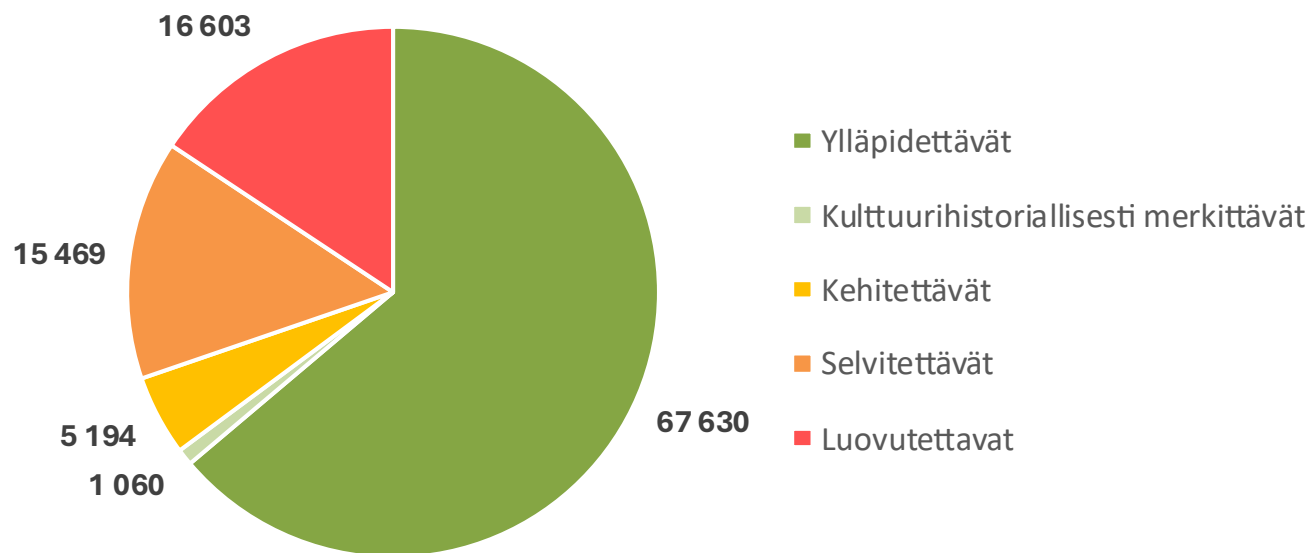
Salkkuun on sisällytetty myös ne kulttuurihistorialliset kohteet, joiden omistuksesta kunta on arvioinut luopuvansa strategiakauden aikana. Näiden kohteiden toimenpiteiden osalta huomioidaan mahdolliset kohteiden suojelun asettamat reunaehdot.

KAPPALEMÄÄRÄT SALKUITTAIN

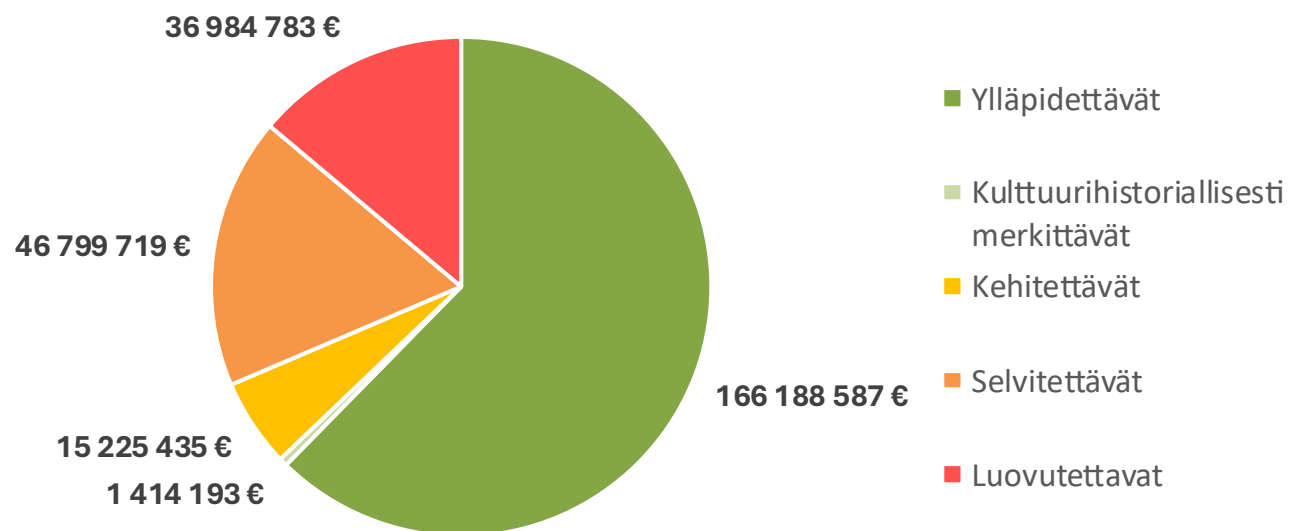


Huomionarvoista on, että kaikki rakennukset on käsitelty erikseen kiinteistösalkun teknisten tunnuslukujen määrittämiseksi. Esimerkiksi koulu, joka koostuu eri aikoina rakennetuista siivistä, on tässä Toimitilaohjelmassa käsitelty useampana rakennuksena

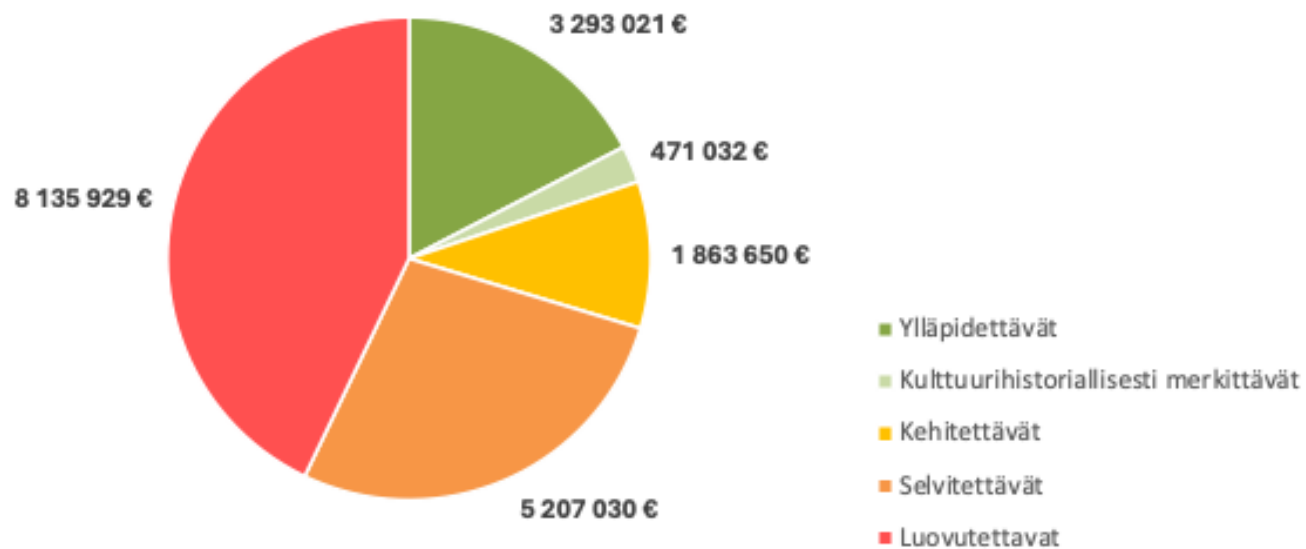
PINTA-ALA SALKUITTAIN (HUM2)



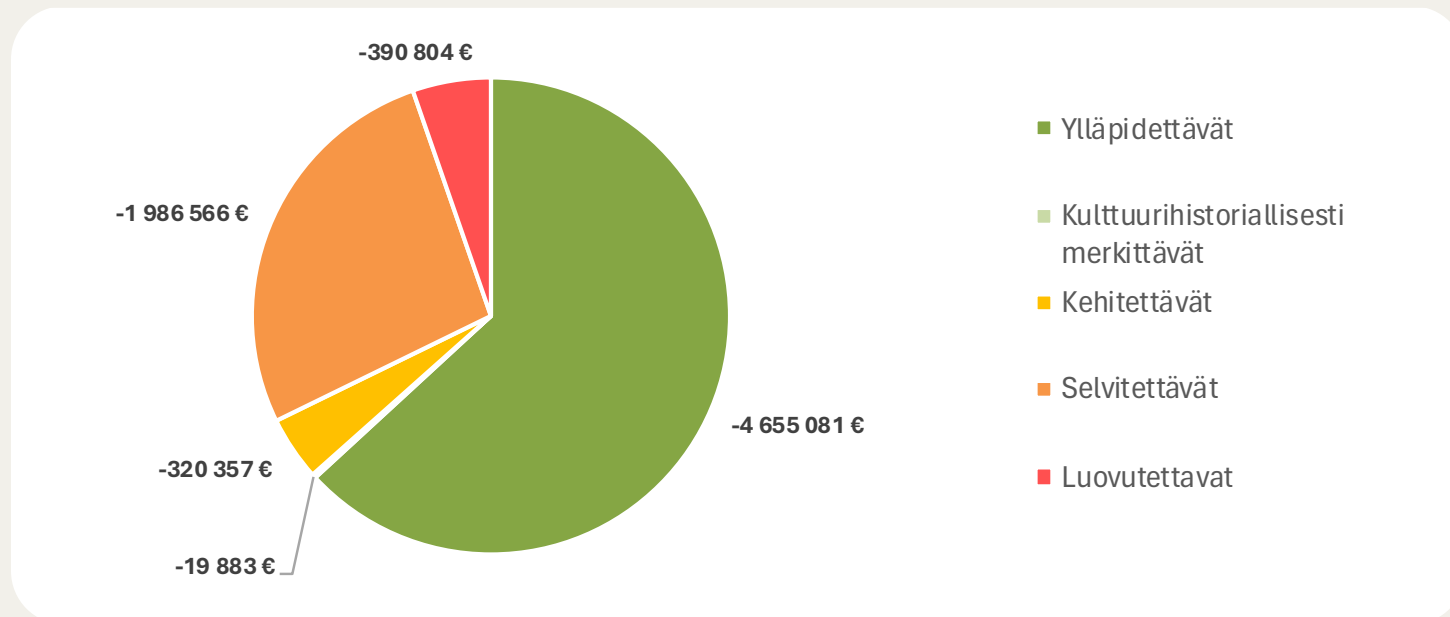
JÄLLEENHANKINTA-ARVOT SALKUITTAIN (€)



KORJAUSVELKA SALKUITTAIN (€)

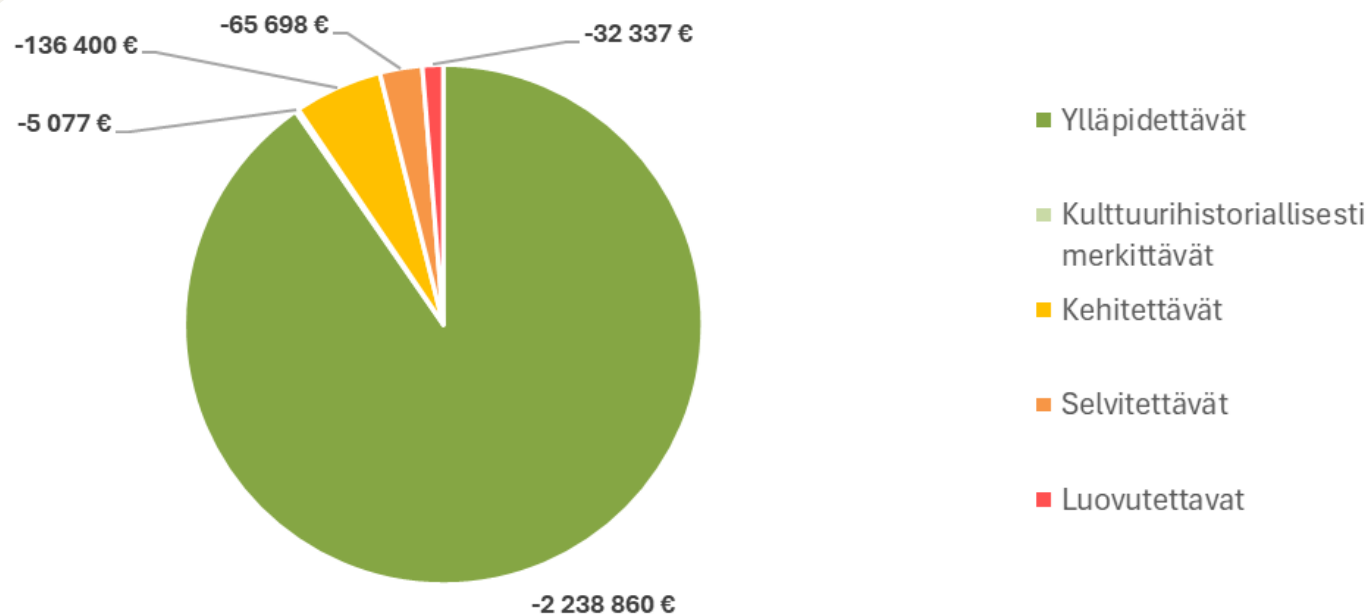


KÄYTTÖKULUT SALKUITTAIN 2025 (€)



Koko salkun tasolla keskimääräiset käyttökulut neliötä kohden ovat kuukaudessa 6,2 (€/m²). Asukasta kohden vuotuiset käyttökulut ovat 400 euroa. Vuoden 2025 tasolla arvioiden.

VUOTUISET POISTOT SALKUITTAIN 2025 (€)



SOTE-KOhteiden tunnusluvut

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen (Pohteen) käytössä olevat kohteet ovat osa kunnan kiinteistösalkkua ja sisältyvät edellä esitettyjen salkutusten avainlukuihin. Koska sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen käyttöön osoitetut kiinteistöt ovat strategiakauden aikana merkittävässä roolissa, niiden keskeiset tunnusluvut, kuten korjausvelka, on esitetty tässä erikseen. On huomioitava, että tarkastelussa ovat mukana vain pääosin Pohteen käytössä olevat rakennukset. Tarkastelun ulkopuolelle jäävät koulurakennuksissa sijaitsevat terveydenhuollon tilat. Pohteen käyttämät kohteet sijoittuvat strategiakauden aikana selvitettävien sekä luovutettavien salkkuihin.

Rakennukset	Pinta-ala (h ²)	JHA	Korjausvelka	Käyttökulut 2025	Poistot 2025
Pohteen käyttämät kohteet yhteensä	11053	34 511 822 €	1 198 972 €	1 542 938 €	48 031 €
Kempeleen Paloasema, uusi osa	144	382 699 €	16 743 €	13 049 €	- €
Kempeleen Paloasema, vanha osa	1278	3 391 745 €	691 068 €	115 648 €	- €
Kempeleen Terveyskeskus, A-rakennus	4510	15 841 726 €	- €	753 960 €	1 057 €
Kempeleen Terveyskeskus, B-rakennus	3048	9 774 927 €	- €	509 550 €	715 €
Martintalo asuntola	235	773 046 €	157 508 €	20 267 €	- €
Paloasema, varasto	110	116 528 €	34 230 €	9 954 €	- €
Palvelutalo Hovintie 12	408	1 228 399 €	299 422 €	46 764 €	3 620 €
Toimintakeskus Zytyke	570	1 296 643 €	- €	36 143 €	18 412 €
Toimintakeskus Zytyke, laajennus	750	1 706 109 €	- €	47 557 €	24 227 €

TIEDOSSA OLEVAT UUDET RAKENNUKSET

Toimitilaohjelman laatimishetkellä Kempeleen kunnalla on käynnissä rakenteilla olevia sekä tiedossa tulevia rakennushankkeita. Nämä hankkeet on huomioitu A1-salkussa, joka kattaa ylläpidettävät kiinteistöt. Kohteet sisältyvät A1-salkun jälleenhankinta-arvoon sekä pinta-alaan, mutta niiden käyttökustannuksia ei ole arvioitu esitettyjen salkutusten avainlukuihin.

Toisin kuin muiden kohteiden osalta, näiden hankkeiden jälleenhankinta-arvot on laskettu FinProman toimesta. Rakennushankkeiden yhteenlaskettu jälleenhankinta-arvo on 17,6 miljoonaa euroa, ja niiden muodostama bruttopinta-ala on yhteensä 6 739 m². Suuntaa-antavan arvion perusteella näiden kohteiden käyttökustannusten voidaan arvioida noudattelevan Kempeleen muiden vastaavien rakennusten kustannustasoa sekä yleistä hintatasoa, mikä tarkoittaisi noin 500 000 euron vuosittaista menoa kiinteistösalkun kokonaisuuteen.

Tarkasteluun on sisällytetty seuraavat kohteet:

- Kempeletalo
- Ylikylän yhtenäiskoulun tekstiilityön siipi
- Ylikylän yhtenäiskoulun liikuntasalisiipi
- Sarkkirannan yleisö WC

5. TOIMITILOHJELMAN TAVOITTEET, SEURANTA JA TAVOITTEIDEN TOTEUTUMISEN VARMISTAMINEN STRATEGIAKAUDELLA

TAVOITTEET JA NIIDEN TOTEUTUMISEN VARMISTAMINEN

TAVOITTEET: STRATEGISET SALKUT (A1, A2, B1, B2, C) JA TOIMENPITEET

Salkutukset ja toimenpiteet:

Tavoitteen kuvaus: Kunta toteuttaa salkutuksen mukaisia toimenpiteitä strategiakauden aikana.

Seuranta: Toteutumista arvioidaan vähintään kerran toimintavuodessa tarkastelemalla salkutusten toimenpiteiden toteutumista.

Esimerkiksi, jos kohde on sijoitettu luovutettavat -salkkuun, kohteesta tulisi olla luovuttu strategiakauden aikana strategisen linjauksen ja toimenpiteiden mukaisesti.

TAVOITTEET: KIINTEISTÖSALKUN TEKNINEN JA TOIMINNALLINEN ARVIOINTI

Toiminnallisuus-käyttötarve:

Tavoitteen kuvaus: Ylläpidettävien kohteiden salkun toiminnallisuus-käyttötarvearvion tulee olla hyvällä tasolla, vähintään tavoitearvon mukainen ”3”.

Seuranta: Toteutumista arvioidaan vähintään kerran toimintavuodessa toteuttamalla toiminnallisuus-käyttötarve-arviointi Ylläpidettävien kohteiden salkulle. Mikäli tavoitearvoa ei saavuteta, on syytä toteuttaa tarkempi tarkastelu kohteiden toiminnallisuuden osalta.

Tekniset arvot ja korjausvelka:

Tavoitteen kuvaus: Kiinteistösalkun suuntaa-antavan korjausvelan kokonaismäärää pienennetään vähintään 30 %:lla strategiakauden aikana korjaus- tai purkavien uudishankkeiden ja luopumisten kautta.

Seuranta: Toteutumista arvioidaan vähintään kerran toimintavuodessa laskemalla koko salkun suuntaa-antava korjausvelka ja vertaamalla sitä lähtötilanteen korjausvelka kertymään. Lähtötilanteena on vuoden 2025 taso Toimitilaohjelman laatimisen yhteydessä.

TAVOITTEET: KIINTEISTÖSALKUN RESURSSITEHOKKUUS

Kiinteistöjen vuokratulot:

Tavoitteen kuvaus: Kiinteistöjen vuotuisia bruttovuokratuloja vähennetään 25 %:lla strategiakauden aikana.

Seuranta: Toteutumista arvioidaan vähintään kerran toimintavuodessa laskemalla kiinteistöjen vuotuiset vuokratulot ja suhteuttamalla ne vuoden 2025 lähtötasoon.

Tilatehokkuus:

Tavoitteen kuvaus: Kiinteistösalkun rakennusten lukumäärää vähennetään strategiakauden aikana kohteista luopumisen ja tilankäytön tehostamisen kautta.

Seuranta: Toteutumista arvioidaan vähintään kerran toimintavuoden aikana laskemalla kiinteistösalkun rakennusten määrä ja vertaamalla sitä vuoden 2025 lähtötasoon.

TAVOITTEET: KIINTEISTÖJEN OLOSUHTEET JA ENERGIA TEHOKKUUS

Olosuhdeseuranta:

Tavoite: Olosuhdeseuranta kehitetään Ylläpidettävien salkun kohteiden osalta strategiakauden aikana.

Seuranta: Toteutumista arvioidaan vähintään kerran toimintavuodessa laskemalla Ylläpidettävien salkun kohteiden kappalemäärä, jotka ovat olosuhdeseurannan piirissä.

Uusiutuvan energian tuotanto:

Tavoite: Aurinkovoimatuotannon lisääminen kunnan kiinteistöissä.

Seuranta: Toteutumista arvioidaan vähintään kerran toimintavuodessa laskemalla kunnan kiinteistöissä olevat aurinkopaneelijärjestelmät (kpl) ja niiden yhteisteho (MW).

Kaikkien tavoitteiden ja mittareiden kuvauksesta raportoidaan strategian hyväksyneelle päätöksentekaelimellä vähintään kerran vuodessa.

TAVOITTEET: KIINTEISTÖJEN TERVEELLISYYS JA TURVALLISUUS

Terveellisyys ja turvallisuus:

Tavoite: Strategiakauden aikana rakennusten turvallisuuden ja terveellisyysvarmistavat tarkastukset on suoritettu ajallaan.

Seuranta: Toteutumista arvioidaan vähintään kerran toimintavuodessa.

TAVOITTEIDEN JA MITTARIEN KOONTI:

Tavoite	Lähtötaso 2025	Tavoitearvo	Mittari
Kunta toteuttaa salkutusten mukaisia toimenpiteitä strategiakauden aikana.	0	Toteutettu 100 %	Osuus salkutusten toteumasta (%)
Ylläpidettävien salkun toiminnallisuus-käyttötarvearvion keskiarvon tulee olla hyvällä tasolla, vähintään tavoitearvon mukainen ”3”.		3	Käyttötarve-toiminnallisuus kyselyn pisteet ≥ 3
Kiinteistösalkun suuntaa-antavan korjausvelan kokonaismäärää pienennetään vähintään 30 %:lla strategiakauden aikana.	18 970 661 €*	Vähennetty 30 %	Osuus korjausvelan vähenemisestä (%) vrt. 2025 taso
Kiinteistöjen vuotuisia bruttovuokrakuluja vähennetään 25 %:lla strategiakauden aikana.	-3 460 652 €*	Vähennetty 25 %	Vähennettyjen vuokrien osuus (%) vrt. 2025
Kiinteistösalkun rakennusten lukumäärää vähennetään strategiakauden aikana kohteista luopumisen ja tilankäytön tehostamisen kautta.	0	10	Vähennettyjen kohteiden lukumäärä
Olosuhdeseurantaa kehitetään Ylläpidettävien salkun kohteiden osalta strategiakauden aikana.	-	100 %	A-salkun kohteiden osuus (%) seurannan piirissä olevista
Lisätään aurinkovoimatuotantoa kunnan kiinteistöissä.	-	-	Aurinkopaneelijärjestelmien määrä (kpl) ja yhteisteho (MW)

Strategiakauden aikana rakennusten turvallisuuden ja terveellisyysvarmistavat tarkastukset on suoritettu ajallaan.	-	-	Tarkastukset on suoritettu ajallaan
--	---	---	-------------------------------------

* Vuoden 2025 rahassa

6. LIITTEET

- *Kiinteistölistaus 2026*
- *Kiinteistökohtaiset toimenpideaskelmerkit strategiakaudelle*

Tärkeää huomioitavaa:

Tämä Toimitilaohjelma liitteineen sisältää yleisluonteisia laskelmia, numeerisia arvioita ja muita tietoja, joiden tarkoitus on antaa suuntaa-antavaa taustatietoa kiinteistöjen kehittämisen, omistamisen ja hallinnoinnin tueksi. Laskelmat ja arviot ovat luonteeltaan suuntaa-antavia, eivätkä ne ole absoluuttisia. Tiedot eivät myöskään ole kattavia eivätkä välttämättä sovellu jokaisen kiinteistön tai markkina-alueen erityisolosuhteisiin.

Vaikka tässä yhteydessä pyritään varmistamaan tietojen ja arvioiden oikeellisuus ja ajantasaisuus, ei voida taata, että ne pitävät paikkansa julkaisupäivän jälkeen tai että ne soveltuvat yksittäisen käyttäjän tarpeisiin. Kiinteistömarkkinat ja lainsäädäntö voivat muuttua nopeasti, mikä saattaa vaikuttaa merkittävästi tässä esitettyihin numeerisiin ennusteisiin, laskelmiin tai johtopäätöksiin.

©finproma