

Äänekosken kaupungin kiinteistöohjelma

Pakkala Karoliina

Opinnäytetyö

Toukokuu 2017

Tekniikan ja liikenteen ala

Insinööri (AMK), rakennustekniikan koulutusohjelma

Tekijä(t) Pakkala, Karoliina	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Päivämäärä Toukokuu 2017
	Sivumäärä 56	Julkaisun kieli Suomi
		Verkojulkaisulupa myönnetty: x
Työn nimi Äänekosken kaupungin kiinteistöohjelma		
Tutkinto-ohjelma Rakennustekniikan koulutusohjelma		
Työn ohjaaja(t) Viinikainen Marko, Lähdesmäki Pekka		
Toimeksiantaja(t) Äänekosken kaupunki, Rautjärvi Tommi		
<p>Tiivistelmä</p> <p>Kuntalain mukaan kunnassa on oltava kuntastrategia. Kuntastrategian alistrategiana puolestaan toimii kiinteistöstrategia, joka mahdollistaa kunnan rakennetun omaisuuden tehokkaan ylläpidon sekä toimii apuvälineenä kiinteistöjen arvottamiselle ja niiden väliselle korjaustoimenpiteiden priorisoinnille. Äänekosken kaupungille kiinteistöohjelmaa ei ollut vielä määritetty, joten tarvittiin alustava kiinteistöohjelma, jota hyödynnettäisiin laadittaessa lopullista, kaikki konserniyhteisöt huomioon ottavaa toimeenpano-ohjelmaa. Työ rajattiin koskemaan vain kaupungin omistuksessa olevia rakennuksia. Erillisenä osana käsiteltiin sote-kiinteistöjä, jotka ovat kiinteistöohjelman laadinnassa epävarmuutta aiheuttava tekijä tulevan sote-uudistuksen takia. Keskeisenä tavoitteena oli luoda malli kiinteistöjen salkutukselle sekä selvittää tilojen hallinnan pääperiaatteita.</p> <p>Kiinteistösalkutus toteutettiin kiinteistöluettelon, kiinteistöihin teetettyjen tutkimusten ja arvioiden sekä vuonna 2015 suoritettun Äänekosken kaupungin rakennusten arvonmäärittäysraportin perusteella. Ajankohtaista tietoa kerättiin haastattelujen, aiheesta julkaistujen raporttien ja kaupungin sisäisten asiakirjojen ja seurantajärjestelmien avulla. Tulokseksi saatiin arvio kaupungin säilytettävien, kehitettävien, luovutettavien, sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten lukumäärästä. Lisäksi saatiin kerättyä tietoa tilojen hallinnasta, hankinnasta ja korjausvelasta, sekä näiden pääkohdat ja huomioon otettavat asiat kunnan toiminnan kannalta.</p> <p>Julkisella sektorilla tiloilla on merkittävä taloudellinen vaikutus ja tästä syystä niiden tehokas ylläpito ja oikea-aikainen korjaaminen on tärkeää. Erityisesti tyhjästä tiloista tulisi luopua, sillä niillä on merkittävä vaikutus kunnan korjausvelan rahamäärään.</p>		
Avainsanat (asiasanat)		
Kiinteistöohjelma, salkutus		
Muut tiedot		

Author(s) Pakkala, Karoliina	Type of publication Bachelor's thesis	Date May 2017 Language of publication: Finnish
	Number of pages 56	Permission for web publication: x
Title of publication Real estate program Äänekoski		
Degree programme Civil Engineering		
Supervisor(s) Viinikainen Marko, Lähdesmäki Pekka		
Assigned by Äänekoski town, Rautjärvi Tommi		
Abstract <p>By the municipal law the municipality must have a municipal strategy. Real estate strategy works as a sub strategy for the municipal strategy, which enables effective maintenance for the municipal's constructed property and works as a tool when valuing the real estates and when prioritizing repair measures. The real estate program had not yet been defined for Äänekoski town, therefore a preliminary real estate program for the town was needed which would be exploited when planning the final assignment program that would take notice of all structures of the concern. The job was limited to concern only the buildings owned by the town. The real estates within the social and health reform were dealt in a separate part. The main goal was to create a model for the real estate portfolio and to sort out the main principles of facility management.</p> <p>The real estate portfolio was executed based on the property list, researches and property values as well as the valuation report carried out in 2015 for the buildings of Äänekoski town. The current information was gathered by means of interviews, reports published about the subject, internal documents and monitoring systems. The thesis results in a financial valuation of the numbers of buildings that are to be retained, developed, signed away or are a part of the town's culture heritage. Information was also gathered about facility management, acquisition and renovation debt as well as matters otherwise to be concerned for the functions of the municipality.</p> <p>In the public sector, the real estates have a significant economic effect and for this reason, effective maintenance and timely renovation is important. Especially, empty spaces should be given up because they have significantly affect the amount of a municipal's renovation debt.</p>		
Keywords/tags (subjects) Real estate program, portfolio		
Miscellaneous		

Sisältö

Käsitteitä	4
1 Johdanto	7
1.1 Tavoitteet	8
1.2 Menetelmät ja työn rajaus	8
2 Organisaatio	9
3 Strategiatyö.....	11
3.1 Yleisesti.....	11
3.2 Kuntastrategia	13
3.3 Omistajapolitiikka.....	14
3.4 Kiinteistöstrategia	15
3.5 Äänekosken kaupunkistrategia 2016 - 2021	16
3.6 Korjausrakentamisen strategia – Suomi satavuotisjuhlakuntaan	18
4 Kaupungin omistuksessa olevat rakennukset	19
4.1 Korjausvelka	21
4.2 Tilojen hallinta	22
4.2.1 ROTI 2017	22
4.2.2 Ylläpito	23
4.2.3 Huoltokirja	24
4.2.4 Pitkän tähtäimen suunnitelma	25
4.2.5 Kaupungin teettämät tutkimukset ja selvitykset 2015-2016	26
4.2.6 Vuosittaiset toimenpiteet.....	27
4.3 Tilojen salkuttaminen	29
4.3.1 Jaottelukriteerit	29
4.3.2 Esimerkkikohteet	32
4.4 Tilojen hankinta	33
4.5 Sote-kiinteistöt	35

5	Tilaaaja-tuottajamalli	35
6	Vuokraus ja omistaminen	35
6.1	Vyörytys.....	35
6.2	Sisäinen vuokraus.....	36
7	Sisäympäristön hallinta	38
8	Talousarvion investointiohjelma	41
9	Pohdinta.....	41
9.1	Opinnäytetyön toteutus.....	41
9.2	Opinnäytetyön tuloksen ja niiden hyödyntäminen.....	42
	Lähteet	44
	Liitteet.....	48
	Liite 1. Äänekosken kaupungin hoitoalan tilat.....	48
	Liite 2. Äänekosken kaupungin opetustilat, varastot sekä muut tilat.....	49
	Liite 3. Äänekosken kaupungin toimisto- ja hallintotila sekä liikunta- ja kokoontumistilat.....	50
	Liite 4. Äänekosken kaupungin vuokralle annetut asuin- ja hoitoalan tilat.....	51
	Liite 5. Äänekosken kaupungin vuokralle annetut teollisuustilat sekä muut tilat..	52
	Liite 6. Äänekosken talousarvion investointiohjelma 2017.....	53

Kuviot

	Kuvio 1. Strateginen valmistelu.....	9
	Kuvio 2. Äänekosken tekninen toimi (2017).....	10
	Kuvio 3. Strategiaprosessin keskeiset vaiheet.....	12
	Kuvio 4. Strategiatyö toimitilahallinnossa.....	14
	Kuvio 5. Äänekosken kaupungin tilat käyttötarkoituksittain.....	19
	Kuvio 6. Kuluminen rakennuksissa ja tunnuslukujen määrittäminen.....	21
	Kuvio 7. Kiinteistön ylläpito.....	23
	Kuvio 8. Sisäisen vuokrajärjestelmän osapuolet.....	36
	Kuvio 9. Kunnan sisäilmatilanteeseen vaikuttavat osa-alueet.....	39

Taulukot

Taulukko 1. Yhteenveto määräaikaistarkastuksista ja huolloista	28
Taulukko 2 Jatkuvasti tarkastettavat asiat kiinteistössä	28
Taulukko 3. Jaottelukriteeri A	30
Taulukko 4. Jaottelukriteeri B	31
Taulukko 5. Jaottelukriteeri C	31
Taulukko 6. Arvio kiinteistöjen lukumäärästä salkuittain	32

Käsitteitä

Isännöinti	Kiinteistöhallinnon sekä kiinteistön ylläpito- ja hoitopalveluista vastaavaa kiinteistöjohtamista (Kiinteistöliiketoiminnan sanasto 2012, 18).
Jälleenhankinta-arvo	Arviointihetkellä rakennuksen todennäköinen arvonlisäveroton rakentamiskustannus, jos rakennus rakennetaan samalle tontille samanlaisella varustuksella (Isoniemi 2015, 3).
Kiinteistö	Itsenäinen maanomistuksen yksikkö, joka on merkattava kiinteistörekisteriin kiinteistönä. Käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin, sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet. (Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995, 2 §.)
Kiinteistöjohtaminen	Kiinteistönpidon ja kiinteistöliiketoiminnan johtamista. Voi olla muun muassa toimitalajohtamista tai kiinteistökohteen johtamista. (Kiinteistöliiketoiminnan sanasto 2012, 16.)
Kiinteistöleasing	Kiinteistön pitkäaikainen vuokraus. Usein vuokralaisella kohteeseen etuusto-oikeus tai esimerkiksi lunastusoikeus. (Kiinteistöliiketoiminnan sanasto 2012, 28.)
Kiinteistön elinkaari	Sisältää vaiheet maanhankinnasta aina kiinteistöstä luopumiseen asti. Sisältää myös erilliset elinkaaret mm. rakennusosiin liittyen. (Kiinteistöliiketoiminnan sanasto 2012, 11.)

Kiinteistönpito	Kiinteistöstä ja sen ominaisuuksista vastaamista, joka perustuu juridiseen oikeuteen ja velvollisuuteen. Kiinteistönpitoon luetaan teknisten laitteiden ylläpito ja hoito, sekä esimerkiksi talous- ja henkilöstöpalvelut ja asiakaspalvelu. (RT RakMk-21155 2000, 1.)
Kiinteistöjen salkuttaminen	Valitut kiinteistöt jaotellaan ennalta sovittujen tekijöiden perusteella. Antaa kokonaiskuvan kiinteistöjen kunnosta ja helpottaa muun muassa kiinteistöihin suoritettavien investointien määrittelemistä.
Kiinteistön ylläpito	Kiinteistön ylläpitoon luetaan muun muassa kiinteistönhoito ja kunnossapito. Kiinteistön ylläpito on kiinteistönpidon osa, jolla vaikutetaan arvoon, käytettävyyteen, kuntoon ja koettavuuteen. (RT RakMk-21155 2000, 1.)
Korjausvelka	Rahamäärä, joka rakennuksesta on tingitty, jotta se olisi kohtuullisessa kunnossa. Laskennassa käytetään nykyisen kunnan lähtö- ja tavoitetasona 75% kuntoluokkaa. (Isoniemi 2015, 4.)
Kunnossapito	Kiinteistöomaisuuden korjaaminen tai sen uusiminen niin, että laatutaso ei muutu olennaisesti (Kiinteistöliiketoiminnan sanasto 2012, 35).
Pitkän tähtäimen suunnitelma	Kertoo millaisia korjaustoimenpiteitä kiinteistöön suositellaan toteutettavan ja millä aikataululla tämän olisi hyvä tapahtua. Laaditaan usein 10 vuodeksi eteenpäin.

Sisäilmatyöryhmä	Ratkaisee sisäilmaongelmia, jotka usein haastavia tai laajoja. Sisäilmatyöryhmässä moniammatillista osaamista.
Toimitila	Toimisto-, tuotanto-, liike-, varasto- tai palvelutila, jota voidaan käyttää aineettomien tai aineellisten hyödykkeiden tuottamiseen (Kiinteistöliiketoiminnan sanasto 2012, 13).
Tekninen arvo	Todellinen arvo, kun jälleenhankinta-arvosta vähennetään arvon aleneminen iästä, käytöstä ja käyttökelpoisuuden kulumisesta johtuen. Arvon suuruuteen vaikuttavat myös investoinnit, korjaukset, ehkäisevän kiinteistönhoidon taso ja tilojen käyttöaste. (Iso-niemi 2015, 3.)
Ylläpito-organisaatio	Kiinteistön ylläpidosta vastaava organisaatio tai yhteisö (RT RakMk-21155 2000, 1).

1 Johdanto

Suomen suurin rakennusten omistaja on kunnat. 115 milj. m³ julkisia rakennuksia on kuntien ja kuntayhtymien omistuksessa. Puolet Suomen reaalivarallisuudesta muodostuu rakennuksista. (Ruokojoki 2004, 7.)

Toimivat ja hyvät tilat ovat edellytys kunnan toiminnalle. Niiden suuren taloudellisen merkityksen vuoksi tilojen hankintaan sekä ylläpitoon tulee kiinnittää entistä enemmän huomiota. (Ruokojoki 2004, 5.)

Palveluiden tarjoaminen kuntalaisille vaatii toimitiloja. Julkisella sektorilla toimitilat aiheuttavat merkittäviä kustannuksia. Koska tilojen taloudellinen merkitys on suuri, on tärkeää, että ne ovat tehokkaassa ja tarkoituksenmukaisessa käytössä. Myös turhasta rakennuskannasta tulee luopua, eli tyhjillään olevat kiinteistöt myydään tai puretaan.

Äänekosken kaupungin kiinteistöohjelma on osa Äänekosken kaupunkistrategiaa. Strategiatyön tavoitteena on luoda kaupungille konkreettinen ja toteutettavissa oleva strategia, joka ohjaa kaupungin kehitystä ja toimintaa vastaamalla ajankohtaisiin toimintaympäristön muutoksiin ja haasteisiin. (Äänekosken kaupunkistrategia 2015, 2.) Äänekosken kaupungille kiinteistöohjelmaa ei ole vielä määritetty, joten sain Äänekosken tekniseltä johtajalta toimeksiannon tehdä heille alustavan kiinteistöohjelman. Opinnäytetyötäni on tarkoitus käyttää hyväksi, kun laaditaan lopullinen kiinteistöohjelma, jossa huomioidaan myös opinnäytetyön ulkopuolelle jäävät tekijät.

Kiinteistöohjelman yhtenä tavoitteena on selvittää, kuinka strategisten ratkaisujen avulla pystytään tukemaan kuntatalouden vakauttamista ja saamaan investoinnit kestäväälle pohjalle (Korhonen & Niemi 2016, 20).

Äänekoski sijaitsee Keitele-järven rannalla ja se sisältää neljä taajamaa, jotka ovat Äänekoski, Suolahti, Sumiainen ja Konginkangas. Äänekoski on teollisuuskaupunki ja sen asukasluku on noin 20 000, maa-aluetta on 884, 54 km² ja vesialuetta 253,90 km² edestä. (Äänekoski pähkinänkuoressa n.d.) Äänekosken uusi terveysasema valmistui vuonna 2014 ja myös uudet lukiotilat valmistuvat lähiaikoina.

Kuntaliitokset, toimintojen uudelleenjärjestelyt ja tulevat sote-ratkaisut määrittävät jatkossa kuntien kiinteistökannan tarpeita ja tulevaisuutta merkittävästi (Rakennetun omaisuuden tila 2015, 15).

1.1 Tavoitteet

Kiinteistöohjelmalla on tarkoitus koota yhteen tieto siitä, miten tiloja olisi mahdollisimman tehokasta ylläpitää ja missä määrin kiinteistöjä kaupungin omistuksessa olisi järkevä pitää. Kerätyn tiedon on tarkoitus helpottaa kunnan päättäjien toimintaa.

Äänekosken kaupungin kiinteistöohjelmalla halutaan luoda malli, jonka avulla isännöintiä, kiinteistöjohtamista ja kiinteistöhoitoa saadaan kehitettyä. Kiinteistöohjelman avulla pyritään selvittämään tilatarpeet erilaisille palvelutoiminnoille. (Vuoden 2014 arviointikertomuksen yhteenveto 2015) Lisäksi halutaan selvittää, mitä toimenpiteitä ja tarkastuksia pitää vuosittain suorittaa kiinteistöihin.

Opinnäytetyön keskeinen tavoite on luoda malli, jolla Äänekosken kaupungin kiinteistöt voidaan jakaa säilytettäviin, kehitettäviin, luovutettaviin ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviin rakennuksiin, eli salkuttaa ne. Salkutus toteutetaan Äänekosken kaupungin rakennusten osalta. Lisäksi opinnäytetyöllä halutaan saada vastaukset kysymykseen: Mitä toimenpiteitä kiinteistöjen tehokas ylläpitäminen edellyttää? Opinnäytetyön on tarkoitus toimia työvälineenä, jonka avulla Äänekosken kaupungin lopullinen kiinteistöohjelma voidaan toteuttaa.

1.2 Menetelmät ja työn rajaus

Äänekosken kaupungin rakennusten arvot ja korjausvelka on määritetty vuonna 2015 Trelum Consultin Oy:n toimesta. Raportin avulla tiedetään enemmän kiinteistöjen perusparannustarpeesta. Raportti toimii taustatietona suoritettaessa Äänekosken kaupungin tilojen salkutusta sekä korjausvelkaa koskevassa teoriaosiossa. Myös kaupungin kiinteistöihin tehtyjä pitkän tähtäimen suunnitelmia (PTS) läpi käymällä saadaan tietoa kaupungin kiinteistöjen tilasta. Taustatietona käytetään lisäksi Äänekosken kaupungin tilastoja, raportteja ja olemassa olevia seurantajärjestelmiä.

Teknisen toimialan toimistosihteerin Raija Salosen haastattelulla saatiin tietoa muun muassa kustannuksien vyörytyksestä ja sisäisestä vuokrajärjestelmästä. Sisäilmatyöryhmän toiminnasta ja ryhmän tarkoituksesta kertoi kiinteistöpäällikkö Hannu Saarela. Lisäksi Äänekosken kaupunkia koskevaa sisäistä tietoa antoi tekninen johtaja Tommi Rautjärvi ja huoltomestari Tuomo Öhman sekä vs. tekninen isännöitsijä Antti Makkonen.

Kiinteistö-sanaan yhdistetään usein vain rakennukset, vaikka se sisältää myös esimerkiksi maapohjat. Tässä työssä haluttiin kuitenkin keskittyä nimenomaan kaupungin omistuksessa oleviin rakennuksiin.

2 Organisaatio

Äänekosken kaupungin perusorganisaatio muodostuu teknisestä ja ympäristötoimialasta, perusturvan toimialasta, kasvun ja oppimisen toimialasta sekä vapaa-ajan palveluiden toimialasta. Lisäksi perusorganisaatioon kuuluu kutakin toimialaa johtava lautakunta. Strategisesta valmistelusta huolehtii valtuusto, hallitus ja konsernijohto sekä konsernihallinto (kuvio 1).



Kuvio 1. Strateginen valmistelu (Äänekosken kaupungin johtamisjärjestelmä ja konsernirakenne 2013).

Tekninen toimi

Äänekosken kaupungin tekniseen toimeen luetaan tekninen lautakunta, tekninen hallinto, yhdyskuntatekniset palvelut, tilapalvelut ja liikennepalvelut (kuvio 2). Teknisen lautakunnan tärkein tehtävä on tilaajana vastata tilojen suunnitteluttamisesta ja rakennuttamisesta. Tekninen lautakunta vastaa myös rakennusvalvonnasta, isännöitsijävelvoitteista ja siitä, että kunnan omaisuuden arvo säilyy. Lautakunnan esittelijänä toimii tekninen johtaja. (Tekninen lautakunta n.d.)



Kuvio 2. Äänekosken tekninen toimi (2017)

Tiloista vastuussa olevien päättäjien ja viranhaltijoiden on oltava ajan tasalla rakennuskannan ylläpidon kannalta oleellisista asioista. Päättäjät ja tiloista vastaavat viranhaltijat huolehtivat, että:

- kunnan rakennuskanta ja rakennusten kunto on kartoitettu
- rakennuksille on laadittu pitkän tähtäimen suunnitelmat
- kunnalle on laadittu kiinteistöohjelma
- rakennuksilla on ajantasaiset huoltokirjat
- talousarvioon on varattu riittävät määrärahat (kuntoarvioiden teko ja korjausten oikea-aikainen toteutus)
- myös rakennusten ylläpitoon on varattu määrärahaa talousarviossa

- kunnan omistamissa rakennuksissa ei ole sisäilmaongelmia, jotka vaarantavat käyttäjien terveyden
- yhteisten rakennusten ylläpidosta huolehditaan ja niitä arvostetaan
- henkilöstöresurssit ovat riittävät.

Tilapalvelut

Toimitilojen kunnossapito, ylläpito ja siivous ovat tilapalveluiden vastuulla. Lisäksi heille kuuluvat kaupungin omistamien kiinteistöjen uudisrakennus- ja korjausinvestoinnit. Äänekosken tilapalveluiden tavoite on, että kaupungin palvelutoiminnalla on terveelliset, turvalliset ja hyvässä kunnossa pidetyt tilat. Tilapalveluiden tavoitteena on kiinteistöomaisuuden arvon säilyminen. (Tilapalvelut n.d.) Tilapalveluiden tehtävänä on:

- kaupungin kiinteistöjen arvon kehittäminen
- tilatarpeiden täyttäminen
- tilojen tuottavuuden parantaminen
- tilojen käytön asiantuntijatehtävät
- tilojen hankkiminen tarvittaessa, sekä niiden luovutus ja purkaminen.

3 Strategiatyö

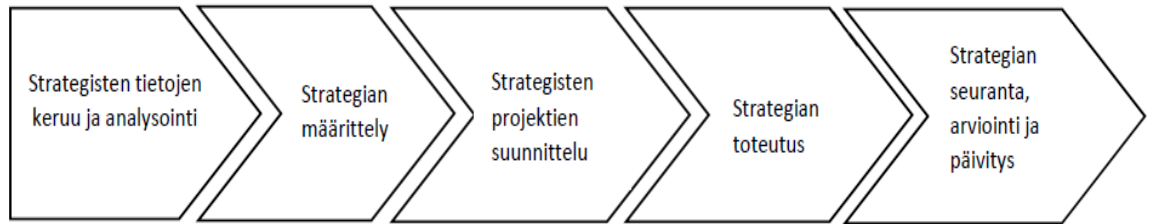
3.1 Yleisesti

Tehdessämme tulevaisuuden toiminnan takaavia päätöksiä, valintoja ja toimenpiteitä, laadimme strategiaa. Strategiatyön yksi suurimmista haasteista on erottaa se jokapäiväisestä toiminnasta, sillä se on pitkälle tähtäävää toimintaa, johon ei sovellu nopeasti tehtävät päätökset. (Karlöf 2004, 19-21.) Strategiassa käsitellään mahdolliset vaihtoehdot sille, mitä voitaisiin tehdä sekä päätetään, mitä lopulta tehdään ja mitä jätetään tekemättä. Asetettujen päämäärien saavuttaminen tulee linjata. (Lindroos & Lohikoski 2010, 45.)

Strategiatyöhön kuuluu usein viisi eri päävaihetta (kuvio 3). Ensimmäinen vaihe on strategisten tietojen keruun ja analysoinnin vaihe. Seuraavaksi tulee strategian

määrittelyn vaihe ja kolmanneksi strategisten projektien suunnittelun vaihe. Neljäs vaihe on strategian toteutus ja viimeiseksi strategian seurannan, arvioinnin ja päivityksen vaihe. Ensimmäine vaihe pitää sisällään liiketoimintaa ajatellen tärkeäksi pidettyjen toimintaympäristön muutosten, sidosryhmien odotuksissa tapahtuvien muutosten, sisäisen toiminnan tilan ja kilpailuaseman sekä markkinoiden kehittymisen arviointia. Toinen vaihe käsittelee päämäärien valintaa sekä tulevan toiminnan vision asettamista organisaation perustehtävään eli missioon pohjautuen. Vision tulee olla haastava, mutta myös toteutettavissa. Strategia itsessään pohjautuu organisaation missioon ja visioon. Strategiaprosessin kolmannessa vaiheessa linjataan keskeisimmät kehitysprojektit. Tämän vaiheen aikana käsitellään sitä, minkälaisia muutoksia halutaan aikaansaada. Päämäärien toteutumisen edellytys on, että halutut muutokset on linjattu selkeästi. Strategian toteutusvaihe on strategijakson läpi kestävä vaihe, jossa linjattua strategiaa toteutetaan vuoden tavoitteet tarkasti määritteleviä ja tavoitteiden tukemisen toteutuskeinoja sisältäviä toimintasuunnitelmia hyväksi käyttäen. Strategian toteutumisen ehto on, että organisaation esimiehet toimivat johdonmukaisesti ja organisaatiolla on pyrkimys strategian toteutumiseen. Viimeinen vaihe on strategian seuranta, päivitystä ja arviointia. Tähän tarvitaan avuksi seurantajärjestelmä, joka mahdollistaa kehitysprosessien etenemisen ja strategian mukaisen toiminnan seuraamisen. Arvioinnin tulee tapahtua säännöllisesti, sillä muutoksia tapahtuu usein jatkuvasti. (Lindroos & Lohikoski 2010, 30-46.)

Liiketoiminnan kannalta ajatellen strategian tarkoituksena on sekä selkeyttää että luoda sitä. Strategian tulee innoittaa henkilöstöä tekemään töitä tulevaisuutta ajatellen sekä ohjata heitä päätösten tekemisessä. Strategian avulla voidaan myös kehittää mielikuvaa yhdistyksestä, mikä parhaimmillaan johtaa sen erottumiseen muista. (Pakkala n.d.)



Kuvio 3. Strategiaprosessin keskeiset vaiheet (Lindroos & Lohikoski 2010, 30-46).

3.2 Kuntastrategia

1.5.2015 voimaan tulleen kuntalain kohdan 37 § mukaan kunnassa on oltava kuntastrategia, jossa tulee ottaa huomioon:

1. kunnan asukkaiden hyvinvoinnin järjestäminen
2. palvelujen järjestäminen ja tuottaminen
3. kunnan tehtäviä koskevissa laeissa säädetyt palvelutavoitteet
4. omistajapolitiikka
5. henkilöstöpolitiikka
6. kunnan asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet
7. elinympäristön ja alueen elinvoiman kehittäminen.

Kuntastrategia tulee tarkastaa vähintään kerran valtuuston toimikaudessa.

Kuntalaissa lisäksi määritetään, että talousarvion ja -suunnitelman tulee olla laadittu niin, että ne toteuttavat kuntastrategiaa ja niillä on edellytykset kunnan tehtävien hoitamiseen. (Kuntalaki 410/2015, 37 §.)

Kuntastrategiaa tulee seurata ja siihen asetettujen linjausten muutosta tarkkailla.

Toimintaympäristön muutokset vaikuttavat siihen, että pitkäikäisten strategioiden strategiat eivät pysy muuttumattomina. Tästä syystä kuntastrategia ja sen mahdolliset muutokset on tarkastettava kerran valtuustokaudessa. (Korhonen & Niemi 2016, 13.)

Kuntastrategian ajankohtaisuuteen ja siihen asetettujen tavoitteiden toteutumiseen on saatava valtuustojen kannanotto kerran valtuustokaudessa. Kunnan erilaisilla organisaatioilla ja tahoilla on jokaisella oma roolinsa strategiatyössä. (Kunnan toiminnan johtaminen ja hallinta sekä omistaja- ja konserniohjaus 2015, 20.)

Palveluiden järjestämisen ja niiden tuottamisen keinoja linjataan kuntastrategian johdolla. Se on apuväline kunnan tulevaisuuden kehittämiseen. Kunnan ammatillisen ja poliittisen johdon tulisi osallistua kuntastrategian luomiseen. Lisäksi tulisi ottaa huomioon kunnan henkilöstön, yritysten henkilöstön, sidosryhmien ja yhteistyökumppaneiden osallistuminen. Tyypillisesti ongelmaksi muodostuu se, että kuntatasoista strategiaa ei valmistella ohjaamaan koko kuntakonsernia. (Pauni 2012, 11.)

Strategiatyö toimitilahallinnossa lähtee useimmiten tahtotilasta, sekä kuntastrategiasta ja sitä myöten myös kunnan visiosta (kuvio 4). Näiden pohjalta voidaan kehittää kunnan omistaja-, palvelu-, maa- ja elinkeinopolitiikan linjauksen suunnat. Nämä poliittiset linjaukset huomioiden voidaan laatia kunnalle kiinteistöohjelma. (Kiinteistö- ja toimitilaohjelma 2016.)



Kuvio 4. Strategiatyö toimitilahallinnossa (Kiinteistö- ja toimitilaohjelma 2016).

3.3 Omistajapolitiikka

Kunnan omaisuuden hankkimista, sen merkitystä, tavoitteita ja tarkoitusta määritetään omistajapolitiikalla. Sen avulla saadaan myös tarkasteltua minkälaisiin hankkeisiin ja tehtäviin kunta osallistuu. Strategiset kehittämistavoitteet, tavoitteet toimin-

nan laadulle ja vaikuttavuudelle sekä omaisuuden arvon kehittymiselle ja arvon tu-
lokselliselle käytölle voidaan asettaa omistajapolitiikassa. Rahoitus- ja investointipää-
tökset todenmukaistavat omistajapolitiittisia linjauksia. Kuntakonsernin etujen täyty-
mistä voidaan edesauttaa suunnitelmallisella ja pitkäaikaisella päätöksenteolla.

(Kunnan toiminnan johtaminen ja hallinta sekä omistaja- ja konserniohjaus 2015, 23-
24.) Omistajapolitiikan avulla voidaan siis linjata minkälaisiin hankkeisiin sekä tehtä-
viin kunta osallistuu. Osallistuminen voi tarkoittaa joko omistajana tai sijoittana ole-
mista. Samanaikaisesti on myös tarkoituksena määrittää toimintaperiaate sille, miten
palvelutuotannon välineitä hankitaan ja kunnan pääomaa käytetään. Lisäksi asete-
taan linjat tavoitteille, kuten esimerkiksi omistuksen tuotolle ja sille, miten tapahtuu
johtaminen omaisuuden hallintaan liittyen ja raportoinnin hoitaminen. (Pauni 2012,
12.) Kiinteistöohjelmaa laadittaessa tulisi määrittää selkeästi tuleva omistajapoli-
tiikka.

Kunnan toiminnan omistajaohjauksesta vastaa kunnanhallitus (Kuntalaki 410/2015,
39 §). Omistajanohjauksella tarkoitetaan toimenpiteitä, joilla myötävaikutetaan yh-
tiön tai muun yhteisön toimintaan sekä hallintoon kunnan toimesta. (Kuntalaki
410/2015, 46 §).

3.4 Kiinteistöstrategia

Kiinteistöstrategia on kuntastrategian alistrategia. Kiinteistönhallinnan tulisi olla ta-
loudellisesti toimivaa sekä oikeudenmukaista ja siihen tulisi sisällyttää ylläpidollisen
ajattelun lisäksi myös tilojen omistajan ja niiden käyttäjien intressit. Kunnalla on tilo-
jen rakennuttamisesta sekä kunnossa- ja ylläpidosta aiheutuvat vastuut ja kunnan tu-
lee myös huolehtia tuottotavoitteiden saavuttamisesta. Nämä kuuluvat omistamisen
vastuualueisiin. (Kuusela 2012, 6-8.)

Kiinteistöstrategiassa otetaan huomioon kunnossapidon, korjausrakentamisen ja
kiinteistönhoidon päälinjat. Tavoitteena on saada kiinteistöhoito, korjaus ja kunnos-
sapito toimivaksi kokonaisuudeksi. (Rautjärvi 2017.)

Kiinteistöstrategia on parhaimmillaan tärkeä työkalu, jossa kunnan kiinteistöjä läpi-
käymällä sekä arvottamalla voidaan saada käsitys turhista tiloista ja kiinteistöjen väli-

sestä korjaustoimenpiteiden priorisoinnista. Kiinteistöjen ylläpidon ja niiden edellyttämien korjaustoimenpiteiden jaottelu ja ajankohdan mukainen luokittelu helpottaa muun muassa talousarvion laatimista.

Valtiovarainministeriö on vuonna 2010 julkaissut valtioneuvoston periaatepäätöksen valtion kiinteistöstrategiasta, jonka päämääränä on varmistaa nykytilanteessa sekä tulevaisuuden muutoksien aikana valtion omistamien kiinteistöjen tehokas, tuottava ja valtion kokonaisetuja noudattava hoitaminen ja hallinta. Kokonaiseduiksi on luokiteltu muun muassa taloudelliset vaikutukset, ympäristölliset, kulttuuriperinnölliset ja sosiaaliset vaalimiset sekä elinkaariajattelu, energiatehokkuus, kestävä kehitys ja käyttökelpoiset kiinteistömarkkinat. (Valtioneuvoston periaatepäätös valtion kiinteistöstrategiaksi 2010, 1-2.) Kuntatasollakin tulisi kiinteistönpidossa ja tilojen hallinnassa olla päämäärinä toiminnan tehokkuus ja sen toimivuus sekä niiden toteuttaminen tulevaisuuden muutokset huomioiden.

3.5 Äänekosken kaupunkistrategia 2016 - 2021

Äänekosken kaupungin viimeisin kaupunkistrategia on tullut voimaan 1.1.2016 ja se on kaupungin päästrategia. Kaupunkistrategian on määrä olla tärkein kaupungin toiminnan ohjaamisen ja johtamisen väline valtuustolle. Siihen on koottu yhteen päälinjaukset kaupungin kehittämiseksi ja lähivuosien painopisteet. Se sisältää myös kaupungin pitkän aikavälin strategisen suunnan. Strategian tulee olla toteutettavissa, jotta siitä on konkreettisesti hyötyä kaupungin kehityksen ja toiminnan ohjauksessa. (Äänekosken kaupunkistrategia 2015, 2.)

Perustana Äänekosken kaupungin strategiatyössä ovat kaupungin arvot, toiminta-ajatus ja visio. Äänekosken kaupungin arvoja ovat:

- innovatiivisuus ja uudistumiskyky
- tasa-arvoisuus
- oikeudenmukaisuus
- kestävä kehitys.

Äänekosken kaupungin missio eli toiminta-ajatus on asukkaiden hyvinvoinnin edistäminen ja monipuolisen elinkeinoelämän mahdollistaminen. Visiona kaupungilla puolestaan on, että Äänekoski on pohjoisen Keski-Suomen vetovoimaisin asuin- ja työsäkäyntikeskus, josta löytyy toimivat palvelut ja monipuolinen yritystoiminta. (Äänekosken kaupunkistrategia 2015, 7.)

Kaupunkistrategialle laaditaan toimeenpano-ohjelmia. Niiden on määrä täydentää ja varmistaa sekä helpottaa päästrategian toteutusta. Äänekosken kaupungilla on tavoitteena muodostaa lähivuosina yhtenäinen strategia-asiakirja. Se sisältäisi kaupunkistrategian ja toimeenpano-ohjelmia. Asiakokonaisuudet joista Äänekoskella muun muassa laaditaan toimeenpano-ohjelmat:

- kiinteistöohjelma
- ympäristöohjelma
- palveluohjelmat
- henkilöstöohjelma
- lapsi- ja nuorisopoliittinen ohjelma
- vanhuspoliittinen ohjelma
- investointiohjelma
- viestintä- ja markkinointiohjelma
- maankäyttöohjelma
- matkailuohjelma
- elinkeino- ja alueohjelma
- omistajapolitiikka
- tukipalveluiden ohjelmat
- talouden tasapainottamisen ohjelma.

Toimeenpano-ohjelmia laadittaessa tulee huomioida kaupungin keskustan, kylien ja keskeisten taajamien ylläpito ja kehittäminen. Ohjelmien keskinäiset riippuvuussuhteet tulee ottaa huomioon. (Äänekosken kaupunkistrategia 2015, 10.)

3.6 Korjausrakentamisen strategia – Suomi satavuotisjuhlakuntoon

Ympäristöministeriö on laatinut vuonna 2009 korjausrakentamisen strategian toimeenpanosuunnitelman 2009-2017, jonka päämääränä on varmistaa korjausrakentamisen strategian 2007-2017 ja valtioneuvoston periaatepäätöksen korjausrakentamisesta (2008) toteutuminen. Strategia on laadittu vuodelle 2017, jolloin Suomi täyttää sata vuotta ja toimeenpanosuunnitelman on määrä olla oleellinen osa rakennuskannan sopeuttamisessa olosuhteiden muutoksiin ja kiinteistönpitämisen sekä korjaamistapojen kehittämistä. (Korjausrakentamisen strategian toimeenpanosuunnitelma 2009-2017 – Suomi satavuotisjuhlakuntoon 2009, 3.)

Korjausrakentamisen toimeenpanosuunnitelma antaa muun muassa ohjeita siihen, miten kunta voi toiminnallaan kehittää rakennetun ympäristön laatua. Kehittämisen tulisi olla kunnan tarpeita vastaavaa ja omaehtoista yhteistoimintaa. Siinä tulisi tähdätä siihen, että se olisi yhteydessä kunnan strategioiden kanssa. Rakennetun ympäristön toiminnallisuuteen vaikuttaa suuresti yhdyskuntarakenteen rakenne. (Korjausrakentamisen strategian toimeenpanosuunnitelma 2009-2017 – Suomi satavuotisjuhlakuntoon 2009, 16.) Muita toimeenpanevia kokonaisuuksia sekä prosesseja on kiinteistönpidon ja taloudellisten välineiden kehittämisen keinot, rakennuskannan päästöjen vähentäminen ja niiden energiatehokkuuden lisääminen, kiinteistöjen esteettömyyteen tähtääminen ja ikääntyneiden asumisolojen parantaminen, kosteus- ja homevaurioiden ennaltaehkäisy ja niiden korjaaminen, viranomaisohjauksen sekä materiaalitehokkuuden parantaminen korjausrakentamisessa, ylläpitoon sekä rakennusten korjaamisen vaatiman neuvonnan parantaminen, rakennuskannan seurantajärjestelmien laadun parantaminen, osaamisen sekä sopimustekniikan kehittäminen ja lisäksi korjauspalveluiden laadun parantaminen. (Korjausrakentamisen strategian toimeenpanosuunnitelma 2009-2017 – Suomi satavuotisjuhlakuntoon 2009, 7.)

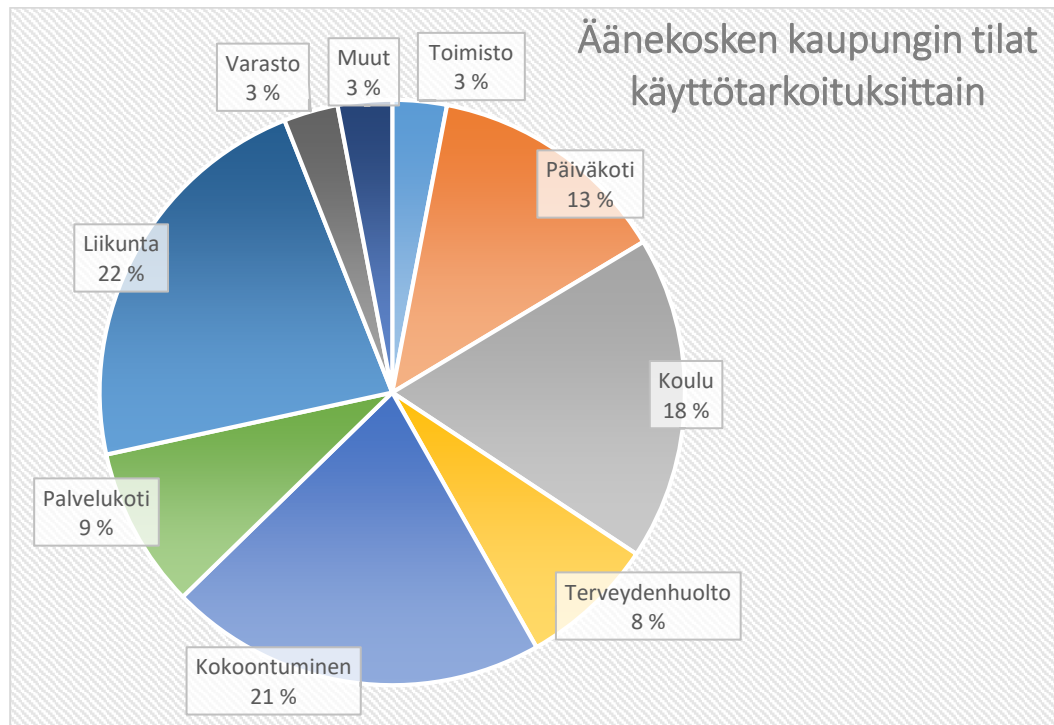
Ympäristöministeriön laatimassa korjausrakentamisen strategian toimeenpanosuunnitelmassa on ohjeistettu kiinteistönpidon ja korjaamisen kehittämistä. Rakennuskannan tila, toimivuus ja palvelukyky-kappaleessa esitetään, kuinka rakennuksen korjaustarpeen hallintaan liittyy ajallisesti oikeaan kohtaan ajoitetun korjaamisen lisäksi muun muassa kiinteistön laatu- ja varustetaso, energiatehokkuus, käyttöikä sekä pal-

velukyky ja tilojen toimivuus. Korjaushankkeiden tehokkaaseen ja toimivaan läpiviennin ja toteutukseen toimeenpanosuunnitelmassa neuvotaan laatimaan isännöitsijöille ja tilojen asukkaille keinoja, joilla näiden valmistelu ja toteutus helpottuvat. Korjausrakentaminen avulla voidaan kehittää elinympäristöä ja tilojen ylläpidon tulee olla tehokasta. (Korjausrakentamisen strategian toimeenpanosuunnitelma 2009-2017 – Suomi satavuotisjuhlakuntoon 2009, 29-31.)

4 Kaupungin omistuksessa olevat rakennukset

Äänekosken kaupungin omistuksessa on noin 166 000 m² verran tiloja. Määrä pitää sisällään myös osan ulos vuokrattavista teollisuus- ja liiketiloista. Näistä teollisuus- ja liiketiloista suurin osa on Äänekosken Teollisuuskiinteistöt Oy:n omistuksessa. He myös vastaavat kyseisten tilojen vuokraamisesta. Äänekoskella vuokrattavissa olevia kiinteistöjä hallinnoi Ääneseudun Asunnot Oy, jotka vastaavat näiden tilojen vuokraamisesta. Vuokrattavia tiloja Äänekoskella ovat Kovalan maja ja Kangaslammen leirikeskus. (Tilapalvelut n.d.)

Äänekosken tilapalveluilla on hoidossaan 27.9.2016 päivitetyn kiinteistöluettelon mukaan 119 kiinteistöä, jotka on jaettu hoitoalan tiloihin, opetustiloihin, toimisto- ja hallintotiloihin, liikunta- ja kokoontumistiloihin, varastoihin ja muihin tiloihin. Tilojen yhteenlaskettu huoneala on noin 90 000 m² ja tilavuus noin 360 000 m³. Valtaosa yhteenlasketusta huonealasta koostuu hoitoalan tiloista, joihin luetaan päiväkodit, palvelukeskukset ja -kodit sekä terveysasemat. Tiloihin on muun muassa laskettu Äänekosken vanha terveysasema, joka on tyhjillään oleva suuri kiinteistö. Lukumäärältään Äänekoskella on eniten liikuntatiloja, joihin sijoittuvat myös liikuntapuistojen ja -kenttien huoltorakennukset ja kalustusuojat. Päiväkoteja on noin 13 % verran, palvelukoteja 9 %, terveydenhoitotiloja 8 % ja koulurakennuksia 18 % edestä. Kokoontumistiloihin lasketaan mukaan kirjastot, nuorisokeskukset ja museot. Niitä on noin 21 % kaikista tiloista. Toimistotiloihin luetaan muun muassa Äänekosken kaupungintalo ja näitä tiloja on noin 3 % Äänekosken kaupungin tiloista (kuvio 5).



Kuvio 5. Äänekosken kaupungin tilat käyttötarkoituksittain

Trellum Consulting Oy: n vuonna 2015 suorittamasta Äänekosken kaupungin kiinteistöjen arvonmäärityksen raportista käy ilmi, että parhaimmassa kunnossa ovat päiväkotikiinteistöt, joiden kuntoluokka on Äänekoskella keskimäärin noin 81 %. Huonokuntoisimpiin rakennuksiin kuuluu varistorakennukset ja asunnot, kuntoluokan ollessa noin 53 %. Suurin korjasvelka on puolestaan terveydenhuollon rakennuksilla, johtuen Äänekosken vanhasta terveysasemasta. Vanhan terveysasema aiheuttaa noin kolmasosan Äänekosken koko perusparannustarpeesta. Tunnuslukujen parantamiseen tuleekin vaikuttamaan merkittävästi suurista tyhjillään olevista rakennuksista luopuminen. Näitä on mm. Äänekosken vanha terveyskeskus, Suojarinteellä sijaitsevat erilaiset kohteet sekä 10-talo. Äänekosken rakennukset on rakennettu suureltaosin 1960-2000- luvulla. (Isoniemi 2015, 17-20.)

Kaupungin omistuksessa olevat tilat käytetään mahdollisimman tehokkaasti. Kun olemassa olevat tilat eivät riitä tai eivät ole käyttötarkoitukseen sopivia, siirrytään laajennus- ja uudisrakennusvaihtoehtoon tai ulkopuoliseen vuokraukseen. Tällä hetkellä Äänekosken kaupungilla on käynnissä useita suuria hankkeita. Esimerkiksi rakenteilla on uusi lukio.

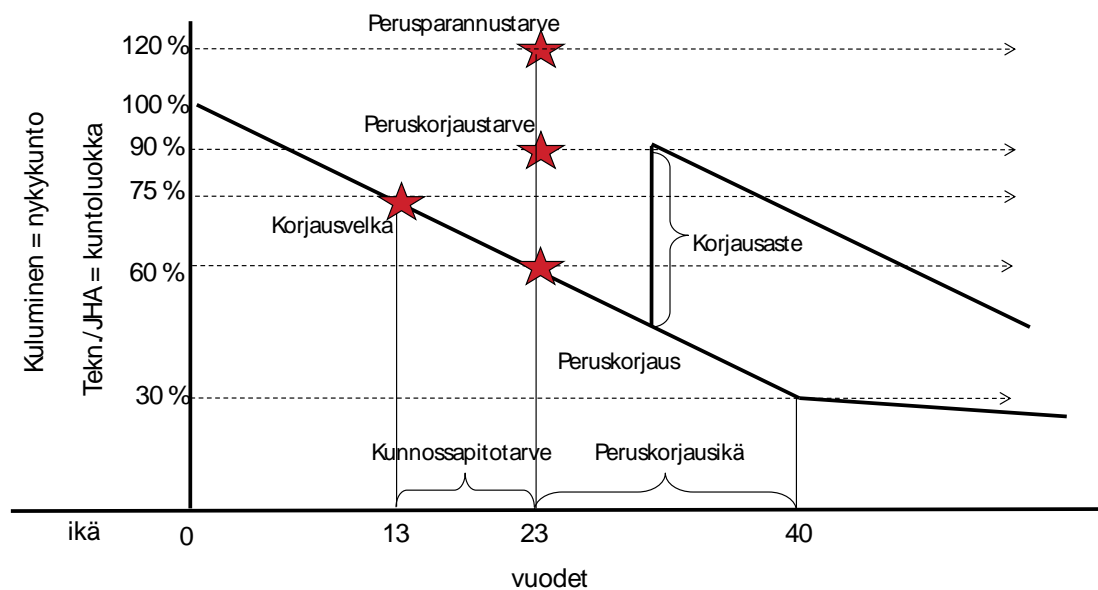
4.1 Korjausvelka

Kaupungin strategioiden yksi tärkeimmistä tavoitteista on pysäyttää velkaantumisen kasvu. Kun taloudellinen taantuma uhkaa, sen seurauksena investointeja vähennetään. Tämä tarkoittaa sitä, että rakennuksille suoritetaan vain välttämättömät ylläpidolliset korjaukset. Se puolestaan heijastuu rakennusten kuntoon ja korjausvelan kasvuun rakenteellisten vaurioiden mahdollisesti edetessä. (Kuusela 2013, 20 – 21.) Säästöjä ei voi saavuttaa jättämällä korjauksia tekemättä. Korjausten tekeminen vasta silloin, kun se on pakollista, on usein hankalampaa ja kalliimpaa. Ajoissa korjaaminen kannattaa, sillä vanhentuvan rakennuksen arvo ja käytettävyys laskee ajan kuluessa kiihtyvällä nopeudella. Korjaamalla ajoissa siis saa ostettua samalla rahasummalla lisävuosia rakennukselleen. Rakennusten elinikä voi olla satoja vuosia, jos niiden ylläpito tehdään oikein. Silloin ne myös pystyvät vastaamaan tulevaisuuden haasteisiin. Pahimmassa tapauksessa korjauksia lykätään jopa niin pitkälle, että toimenpiteet eivät ole enää kannattavia ja järkeviä, vaan rakennukset täytyy purkaa. Rakennuksella, joka joudutaan purkamaan, ei ole arvoa tai arvo on jopa negatiivinen, sillä sen purkaminen aiheuttaa kustannuksia ja niistä vastaa omistaja. (Riippa 2015, 18.) Kiinteistöjen systemaattinen ja ennakoiva ylläpito on noin 30 % halvempaa verrattaessa viivästyneeseen korjaamiseen (Pekkola & Metiäinen 2011, 3).

Korjausvelkaan sekä perusparannustarpeeseen vaikuttaa:

- rakennuksen myynnit ja niiden purkaminen
- kustannustason muutokset rakentamisessa
- rakennuksissa tapahtuva kuluminen
- rakennuksiin tehtävät suuret kunnossapitotyöt sekä niihin kohdistetut investoinnit.

Vastavalmistuneen rakennuksen kuntoluokka on 100 %. Kuntoluokka alkaa kuitenkin laskemaan heti ja kuntoluokan ollessa 75 % alkaa rakennukseen muodostumaan korjausvelkaa. Kun kuntoluokka on 60 %, eli rakennuksen valmistumisesta on kulunut noin 23 vuotta, alkaa rakennuksen peruskorjausikä. Peruskorjaus toteutetaan usein kuntoluokassa 30 %-60 %, eli peruskorjaus tulisi suorittaa rakennuksen iän ollessa enintään 40 vuotta (kuvio 6). (Isoniemi 2015, 5.)



Kuvio 6. Kuluminen rakennuksissa ja tunnuslukujen määrittäminen (Isoniemi 2015, 4).

Äänekosken kaupungilla korjausvelan absoluuttinen rahamäärä on noin 20 miljoonaa euroa (keskimääräinen neliöhinta 150 €/m²). Välitöntä perusparannustarvetta on noin 37 miljoonan euron edestä. (neliöhinta 275 €/m²). Suomen kaupungeissa korjausvelan neliöhinta on 70 – 200 €/m² ja perusparannustarve 80 – 400€/m². Näin ollen verrattuna muihin kaupunkeihin Äänekosken kaupungilla korjausvelka ja perusparannustarve ovat hieman korkeampia. (Isoniemi 2015, 17.)

4.2 Tilojen hallinta

4.2.1 ROTI 2017

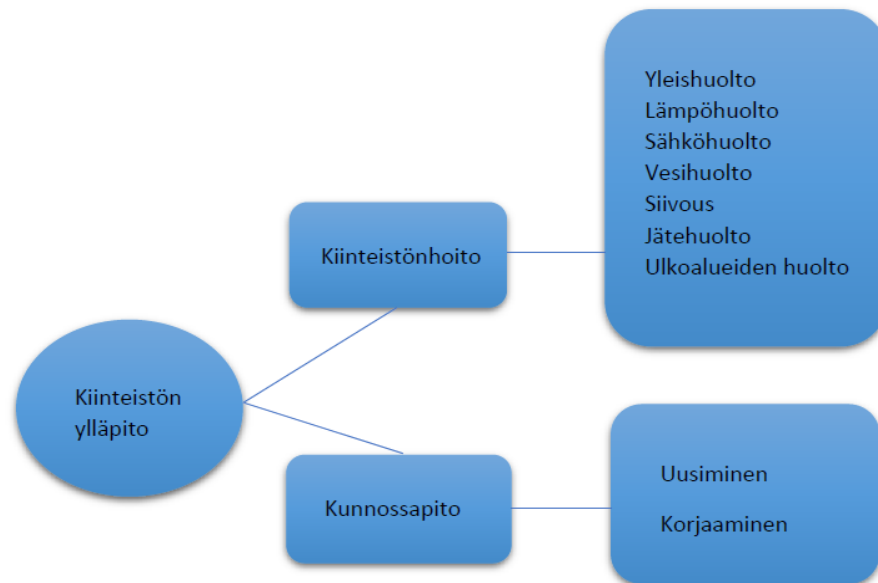
14.3.2017 julkaistussa ROTI 2017-raportissa korostetaan, kuinka Suomessa tulisi saada rakennukset kuntoon vastuullisen kiinteistönhoidon ja ennakoivan korjaamisen avulla. Tällä hetkellä Suomen rakennettu omaisuus on suurelta osin tyydyttävässä kunnossa. Raportin mukaan suurimpia ongelmia on korjausvelan kasvaminen ja kehitystoiminnan sekä tutkimuksen puute kiinteistö- ja rakennusalalla. Laadukkaan rakentamisen ja kestävästi rakennetun ympäristön aikaansaamiseksi parhaana keinona pidetään digitaalisten ratkaisujen hyödyntämistä ja suunnittelussa luovuuden korostamista. Rakennetun omaisuuden tila -hankkeen yhteydessä VTT tutki, kuinka suuri

vaikutus taloudelliselta kannalta katsottuna mm. huonolla sisäilmalla, rakennusten vaurioilla ja energiahukalla on. Selvityksen tuloksena ilmeni, että näihin liittyen rakennetun omaisuuden tämän hetkisestä tilasta aiheutuu tuottavuuden laskua, sairauskuluja ja työajan häviöitä. Näiden yhteenlasketuiksi kustannuksiksi arvioitiin 3,4 miljardia euroa. (Rakennetun omaisuuden tila 2017, 2-10.)

4.2.2 Ylläpito

Kiinteistön ylläpitoon kuuluu kiinteistönhoito ja kunnossapito. Niiden tarkoituksena on pitää kiinteistön kunto, arvo ja käytettävyys halutulla tasolla. Kiinteistön ylläpidon tulee olla jatkuvaa ja säännöllistä. Kiinteistön kunnossapitoon luetaan kiinteistön viallisten osien uusiminen tai korjaaminen. Kiinteistönhoitoon puolestaan sisältyy teknisten järjestelmien ja kiinteistönhuollon hoito, siivous, jätehuolto, viallisten kohteiden korjaaminen ja ulkoalueiden huolto (kuvio 7). (Kiinteistön ylläpito ja korjaaminen 2013.)

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että rakennusten ja ympäristön kunnossapidon tulee olla sellaista, että se täyttää jatkuvasti vaatimukset turvallisuudelle, terveellisyydelle ja käyttökelpoisuudelle. Rakennukset eivät saa aiheuttaa ympäristöhaittaa, eikä niillä saa olla ympäristöä rumentavaa vaikutusta. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999, 166 §.)



Kuvio 7. Kiinteistön ylläpito (Leväinen 2013, 183).

Äänekoskella kiinteistöihin tehtävät pienet korjaussuunnitelmat tilataan puitesopimuskumppaneilta ja kiinteistöpalvelut hankitaan tilaaja-tuottaja – mallilla ns. in-house-ostoina tytäryhtiöltä (Äänekosken Kiinteistönhoito Oy), jonka kanssa kaupunki on solminut seuraavat sopimuohjelmat:

- aluekunnossapidon sopimusohjelma
- viheralueiden sopimusohjelma
- kiinteistönhoidon sopimusohjelma
- siivouspalvelun sopimusohjelma.

4.2.3 Huoltokirja

Käyttö- ja huolto-ohje (huoltokirja) on asiakirjakokonaisuus, joka toimii kiinteistön ylläpidon ja korjaamisen apuvälineenä. Huoltokirjan tulee sisältää perustiedot kohteesta sekä ylläpidolliset tavoitteet ja ohjeet. Siihen on hyvä sisällyttää myös seurattavia tietoja. (Kiinteistön ylläpito ja korjaaminen 2013.)

Maankäyttö- ja rakennuslain kohdan 117 i § mukaan rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje laaditaan rakennukseen, joka on pysyvään asumiseen tai työskentelyyn tarkoitettu. Rakennus voi olla joko uudiskohde, rakennuslupaa vaativa korjauskohde, muutostyökohde tai se laaditaan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttuessa.

Äänekosken kaupungilla on käytössä sähköinen FacilityInfo-huoltokirja. Huoltokirjapalvelun kehittämisestä sekä toimittamisesta vastaa Buildercom Oy.

4.2.4 Pitkän tähtäimen suunnitelma

Hallitun kiinteistönpidon keskeinen apuväline on pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS). Se antaa kiinteistön sen hetkisen kunnan ja korjaustarpeen sekä suositellun korjausajankohdan ja kustannusten kokonaiskuvan. PTS ajoitetaan usein vähintään 10 vuoden aikajaksolle. Sen avulla saadaan nopeasti tieto, mitä ja millä aikataululla korjaustoimenpiteitä kyseiseen kiinteistöön on ajateltu toteutettavan. Kiinteistön korjaushankkeita voi olla muun muassa:

- energiatehokkuuden parantaminen rakennuksessa
- hissien uusiminen tai niiden lisääminen
- toiminnallisten tarpeiden parantaminen
- ikkunoiden, vesikaton tai julkisivujen korjaaminen/uusiminen
- sähkö-, vesi-, ilmastointi-, lämpö- tai teletekniikan korjaaminen/uusiminen.

Pitkän tähtäimen suunnitelman pohjalta voidaan kiinteistön tulevaan korjaushankkeeseen valmistautua hyvin ja oikea-aikaisesti. Esimerkiksi korjaussuunnitelman laadinta tai mahdolliset viranomaisluvut tulevat näin hyvissä ajoin tehdyksi. PTS voidaan suorittaa rakennus-, LVI- ja sähkötekniikalle rakennusosille, korjaustarpeelle, laitteille tai siinä voidaan arvioida esimerkiksi sähköasennusten kuntoa. PTS suositellaan laadittavaksi kokeneen asiantuntijan johdolla. (Pitkän tähtäimen suunnitelma antaa kokonaiskuvan kiinteistön kunnosta ja korjaustarpeista n.d.)

Äänekosken kaupungin päiväkoteihin on 7 kappaleeseen määritetty pitkän tähtäimen suunnitelma:

- Piilolan päiväkotiki

- Karhunlähteen päiväkoti
- Teken päiväkoti
- Konginkankaan päiväkoti
- Alkulan päiväkoti
- Katvelan päiväkoti
- Tiitelän päiväkoti.

Seuraaviin päiväkoteihin pitkän tähtäimen suunnitelman määrittäminen puuttuu ja näin ollen näihin sen tekeminen tulisi tilata:

- Mikonpuiston päiväkoti
- Kellosepän päiväkoti.

Suunnitelmallisuuden avulla kiinteistöihin kohdistuvat korjaukset voidaan hoitaa oikea-aikaisesti. Jos korjaustarve määritetään väärään ajankohtaan tai sitä ei määritetä lainkaan, investoinnit voivat olla tarpeettomia. Liian myöhään suoritettavat korjaukset puolestaan aiheuttavat kustannuksien nousua vaurioiden lisääntyessä. Tulee myös huomata, että pelkkä suunnitelmien tilaaminen ja niiden laatiminen ei itsessään ole riittävä toimenpide vaan niitä täytyy myös seurata ja toteuttaa tietyllä tavalla. Pitkän tähtäimen suunnitelmien perusteella tulisi tehdä listaus siitä mitä tulevalle vuodelle on ajateltu toteutettavan ja mitä lopulta toteutetaan.

4.2.5 Kaupungin teettämät tutkimukset ja selvitykset 2015-2016

Vuonna 2015 tutkimuksia ja muita selvityksiä on teetetty ainakin seuraaviin kiinteistöihin:

- kuntotutkimus Äänekosken paloasema
- kuntotutkimus Äänekosken kaupungintalon alakerta
- kuntoarvio ja PTS Teken päiväkoti
- kuntotarkastus Suolahden kaupungintalo
- kuntotarkastus ja PTS Äänekosken taidemuseo
- VTT: n tutkimukset Asemakadun koulu
- kuntoarvio Suolahden palvelukeskus

- kuntotarkastus Hämeentie 13
- kuntotarkastus Kotakennäantie 11
- kuntotarkastus Peltokatu 60
- kuntotarkastus Rautatienkatu 11
- kuntotarkastus Vaasantie 21
- kuntotarkastus Äänekoskentie 311.

Vuonna 2016 tutkimuksia ja muita selvityksiä on teetetty ainakin seuraaviin kiinteistöihin:

- kuntotarkastus Suojarinne 5, Huvikumpu
- kuntotarkastus Kovalan Maja
- kuntoarvio ja kuntotutkimus Matilan Lossitupa
- kuntotarkastus Teollisuuskatu 45
- kuntotarkastus Tärntäläntie 105
- sisäilmaselvitys Suolahden palvelukeskus ja ylläpitävä korjaussuunnitelma.

(Listaus Äänekosken kaupungin teettämistä kuntotutkimuksista ja muista selvityksistä 2016.)

4.2.6 Vuosittaiset toimenpiteet

Julkisella puolella kiinteistöjen ylläpitoon liittyy lukuisia vaatimuksia johtuen niiden käyttötarkoituksesta. Näitä ovat esimerkiksi päiväkotien- ja koulujen leikkipaikkojen tarkastukset sekä hoito- ja kunnossapitovelvoitteet. Paloturvallisuuteen liittyvät velvoitteet, vaatimukset energiataloudellisuudelle ja sisäilmanlaadulle. (RIL 262 – 2014, 235 – 236.)

Kiinteistöihin tehtäviä tarkastuksia ja huoltoja ovat määräajoin suoritettavat (taulukko 1), sekä jatkuvassa tarkkailussa olevat kohteet (taulukko 2). Määräajoin tarkastettavien kohteiden tarkastusvälit voivat vaihdella 1-10 vuoden välillä. Jatkuvasti tarkkailtavia asioita kiinteistöissä ovat muun muassa pelastusteiden ja käytävien siisteys, vaarallisten aineiden säilytys ja palo-ovet sekä palo-osastoinnit. Palovaroitteiden toiminta kuuluu määräaikaistarkastuksiin ja se suositellaan suoritettavan kaksi

kertaa vuodessa. Ilmanvaihtolaitteistojen puhdistus tulee suorittaa esimerkiksi päivä-koteihin ja kouluihin vähintään neljän vuoden välein. Valmistuskeittiöihin se tulee tehdä kerran vuodessa.

Taulukko 1. Yhteenveto määräaikaistarkastuksista ja huolloista (Kiinteistön omistajan ja haltijan velvollisuudet 2015, 4).

Tarkastuskohde	Tarkastus- tai huoltolaji	Tarkastusväli
Sähkölaitteisto	määräaikaistarkastus	5, 10 tai 15 vuotta
Hissi	määräaikaistarkastus	joka 2. tai 3. vuosi
Öljysäiliö	määräaikaistarkastus	10 vuotta, sen jälkeen 2, 5 tai 10 vuotta
Tulisija	nuohous	1, 2 tai 3 vuotta
Ilmanvaihtolaitteisto	puhdistus	max. 4 vuotta tai vuosittain
Käsisammutin	määräaikaistarkastus	1 tai 2 vuotta
Käsisammutin	huolto	5 tai 10 vuotta ja aina käytön jälkeen
Pikapaloposti	toimintatarkastus	1 vuosi
Automaattinen paloilmoin	määräaikaistarkastus	3 tai 5 vuotta tai määräysten mukaan
Automaattinen paloilmoin	kuukausikokeilu	joka kuukausi
Automaattinen paloilmoin	huolto	kunnossapito-ohjelman mukaan
Palovaroin	toimintatarkastus	kaksi kertaa vuodessa (suositus)
Savunpoistolaitteisto	toimintatarkastus	2 kertaa vuodessa
Automaattinen sammutuslaitteisto	määräaikaistarkastus	2 tai 4 vuotta tai määräysten mukaan
Automaattinen sammutuslaitteisto	kuukausikokeilu	joka kuukausi
Automaattinen sammutuslaitteisto	huolto	kunnossapito-ohjelman mukaan
Turva- ja merkkivalaistus	toimintatarkastus	kunnossapito-ohjelman mukaan
Väestönsuoja	tarkastus ja huolto	10 vuotta (suositus 1 vuosi)
Pelastussuunnitelma	tarkastus ja päivitys	vuosittain

Taulukko 2 Jatkuvasti tarkastettavat asiat kiinteistössä (Kiinteistön omistajan ja haltijan velvollisuudet 2015, 4).

Jatkuvasti tarkastettavat	
Tarkastuskohde	Tarkastettava asia
Palo-osastointi	tiiviyys ja palonkestävyys osastoivilla rakenteilla
Palo-ovet	palo-ovet joko suljettuna tai itsestään sulkeutuvia
Pelastustiet	avoin pelastusajoneuvolle
Uloskäytävät	tilojen ollessa käytössä, tulee käytäviä päästä esteettä ulos
Porrashuoneet	ei saa säilyttää tavaraa
Pihan paloturvallisuus	ei saa olla palavaa materiaalia
Vaaralliset aineet	ei saa säilyttää liian suuria määriä

4.3 Tilojen salkuttaminen

Tilat jaetaan kehitettäviin, säilytettäviin, luovutettaviin ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin. Luovutettaviin rakennuksiin luetaan sekä myytävät, että purettavat kiinteistöt. Näin ollen tilasalkkuun muodostuu 4 eri luokkaa:

- A. säilytettävät
- B. kehitettävät
- C. luovutettavat
- D. kulttuurihistoriallisesti arvokkaat.

Salkkuun A kuuluvat rakennukset, joilla on strategisesti tärkeä asema. Näitä ovat esimerkiksi kaupungin palvelutoiminnan tilat. Salkussa B on kaupungin tilat, jotka ovat käytössä, mutta ne eivät välttämättä ole käyttötarkoitukseen sopivia tai vaativat kunnostusta. Nämä rakennukset siis jäävät kaupungin käyttöön, mutta niitä täytyy kehittää. Tilat joilla ei ole käyttöä tai niiden korjaaminen ei ole kannattavaa kuuluvat salkkuun C. Näistä rakennuksista luovutaan tai niissä tapahtuvat toiminnot voidaan mahdollisesti siirtää toiseen kiinteistöön. Salkussa D on kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, joita ovat esimerkiksi museoviraston suojelemat kiinteistöt.

Kiinteistöjen salkutuksen ajantasaisuus tulee tarkistaa vuosittain kiinteistöohjelman päivityksen yhteydessä.

4.3.1 Jaottelukriteerit

Lapinjärven kunnan tekninen toimi on laatinut omien tilojensa salkutuksen avuksi luokittelukriteerit joihin pohjautuu Äänekosken kaupungin käyttöön sopiviksi muokatut tilojen salkutuksen jaottelukriteerit.

Jaottelukriteereitä salkutuksessa on:

- A. tilojen tärkeys Äänekosken kaupungille (taulukko 3)
- B. sopivuus kyseessä olevaan käyttöön (taulukko 4)
- C. kiinteistöjen kunto niihin tehtyjen arvioiden ja tutkimusten perusteella (taulukko 5).

Muita huomioitavia asioita salkutuksessa:

- tontin arvo
- kiinteistön sijainti
- kiinteistön ylläpitokustannukset
- tekninen arvo
- jälleenhankinta-arvo
- korjausvelka.

Tilojen tärkeys Äänekosken kaupungille ja niiden sopivuus kyseiseen käyttöön pohjautuvat suurelta osin luokitteluhenkilöiden omiin mielipiteisiin ja näkemyksiin. Näin ollen ne toimivat subjektiivisena arviointimenetelmänä. Luokittelu tapahtuu kuitenkin asiantuntevien ja kyseisiin kiinteistöihin perehtyneiden henkilöiden toimesta, joten tulos on todenmukainen. Jaottelukriteeristön kohta C, kiinteistöjen kunto niihin tehtyjen arvioiden ja tutkimusten perusteella, puolestaan pohjautuu kuntoarvioihin, kuntotarkastuksiin ja Äänekosken kaupungin kiinteistöihin vuonna 2015 suoritettuun arvonmääritykseen. Arvonmäärityksessä on kiinteistöihin laskettu omaisuuden kuntoa kuvaavat tunnusluvut, joita ovat korjausvelka, peruskorjaus- ja perusparannustarve. Näiden pohjalta kiinteistön kunto jaetaan luokkiin erinomainen/hyvä, tyydyttävä, välttävä ja heikko. Näin ollen myös jaottelukriteeri C: n pisteytys pohjautuu osaksi luokittelua suorittavien henkilöiden arvioihin ja mielipiteisiin.

Lapinjärven kunnan tekninen toimi on arvioinut kunnan kiinteistöt Kunkor-kuntopassin avulla, jossa kunnan perusteella pisteytetään kiinteistön salaojat ja pintakuivatus, alapohja ja kellarin rakenteet, ulkoseinät ja ikkunat, vesikate ja yläpohja, tilojen kosteusriskit, lämpöputket ja vesijohdot, ilmanvaihto, sähköjärjestelmät ja telejärjestelmät. (Niemi 2014, 40.)

Taulukko 3. Jaottelukriteeri A

A	Tilojen tärkeys ja käytön pysyvyys
4	Kohde on välttämätön
3	Kohteessa pysyvää toimintaa, joka voidaan kuitenkin myös siirtää toiseen kohteeseen
2	Kohde ei ole välttämätön, kohteen käyttö vaihtelee
1	Kohteesta voidaan luopua

Taulukko 4. Jaottelukriteeri B

B	Tilojen sopivuus kyseiseen käyttöön
4	Erinomainen tai hyvä
3	Tyydyttävä
2	Välttävä
1	Heikko

Taulukko 5. Jaottelukriteeri C

C	Tilojen kunto niihin tehtyjen arvioiden ja tutkimusten perusteella
4	Uudenveroinen, hyvä energiatalous
3	Kohtuullinen, joitan puutteita uudenveroiseen nähden
2	Muutostarpeita, määräysten mukainen
1	Merkittäviä muutostarpeita, riskejä, ei täytä määräyksiä

Kiinteistöjen salkuttamisessa tulee huomioida, että toisiaan vastaavat, saman aikakauden rakennukset voidaan sijoittaa suoraan samaan salkkuun ja näin ollen kiinteistökantaa ei ole välttämätöntä käydä läpi yksityiskohtaisesti kiinteistö kerrallaan. Ilman yksityiskohtaisempaa katselmointia on mahdollista salkuttaa kiinteistöt, jotka ovat alkuperäisessä kunnossa ja joille ei ole suoritettu merkittäviä muutos- tai korjaustöitä. Katselmoimatta voidaan sijoittaa tiettyyn salkkuun myös silloin, jos kiinteistöstä on olemassa tarpeeksi kattavat kunto- ja ylläpitotiedot. Kun rakennus sijoitetaan tiettyyn salkkuun ilman tarkempaa katselmointia, tulee salkussa jo olla vastaavanlainen rakennus, joka on sijoitettu kyseiseen salkkuun perustellusti. (Jalonen 2012, 19.)

Kiinteistön saama pistemäärää voidaan hyödyntää esimerkiksi seuraavalla tavalla:

- 12-10 pistettä, rakennus sijoitetaan salkkuun A
- 9-6 pistettä, rakennus sijoitetaan salkkuun B
- alle 6 pistettä, rakennus sijoitetaan salkkuun C

Tulee kuitenkin huomioida, että kyseinen pisteytysmenetelmä ja sen kautta tapahtuva kiinteistön aseman määrittäminen on suuntaa-antava ja kiinteistöjä salkutettaessa tulee niitä tarkastella kokonaisvaltaisesti ja monipuolisesti.

Äänekosken kiinteistöihin tehdyn karkean salkutustoimenpiteen jälkeen tulokseksi saatiin, että salkkuun A, eli säilytettäviin rakennuksien lukumäärä on 32 kappaletta, salkun B, eli kehitettävien rakennuksien lukumäärä on 16 kappaletta, salkun C, eli luovutettavien rakennuksien lukumäärä 31 kappaletta ja salkun D, eli kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten lukumäärä on 14 kappaletta (taulukko 6). Luovutettavien rakennusten suhteellisen suuri määrä selittyy sillä, että kyseiseen kategoriaan on laskettu mukaan vuokralle annetut omakotitalot ja Suojarinteen huonokuntoiset kiinteistöt. Lisäksi erillisenä kohtana sote-kiinteistöt, joiden tulevaisuus epävarmaa.

Taulukko 6. Arvio kiinteistöjen lukumäärästä salkuittain

	Lukumäärä		Lukumäärä
Salkku A	32	Sote-kiinteistöt	12
Salkku B	16		
Salkku C	31		
Salkku D	14		

4.3.2 Esimerkkikohteet

Äänekosken kaupungintalo on merkittävä hallinnollinen tila, jolla on strategisesti tärkeä asema kaupungille. Kyseinen kohde on välttämätön ja tilat ovat toimivat. Tilat eivät vaadi kehittämistä ja kiinteistön kunto on kohtuullinen. Äänekosken kaupungintalo saa jaottelukriteeri A: sta 4 pistettä, B: stä 4 pistettä ja C: stä 3 pistettä. Yhteispisteiksi tulee 11 pistettä, eli se sijoitetaan salkkuun A.

Koulunmäen koulu, Keskuskoulu ja Teken koulu sijoitetaan salkkuun B, sillä kyseisiä kiinteistöjä kehitetään yhdistämällä ne Koulunmäen yhtenäiskouluksi. Yhdistämisen edellytyksenä on uudisrakentaa noin 6500-7100 kem² verran. Tilat saavat yhteispisteiksi 9 pistettä. Jaottelukriteeri A: sta 3 pistettä, B: stä 3 pistettä ja C: stä 3 pistettä.

Äänekosken Hiskinmäen lukiossa tapahtuneen toiminnan jatkaminen olisi vaatinut merkittäviä muutostöitä kohteessa, ja tiloissa on riskirakenteita. Tilasta luovutaan ja

Äänekoskelle rakennetaan uusi lukiorakennus. Tilat saa luokittelukriteeri A: sta 1 pisteen, B: stä 3 pistettä ja C: stä 1 pisteen. Yhteispisteiksi tulee 5 pistettä. Äänekosken Hiskinmäen lukio sijoitetaan salkkuun C.

Suolahden Wanha asema ja satama ovat alkuperäisen olemuksensa säilyttänyt kulttuurihistoriallisesti merkittävä kokonaisuus. Asema on suojeltu ja valmistunut vuonna 1898. Sitä on laajennettu vuonna 1904. (Keitele-museo Oy n.d.) Kiinteistön tehokas ja tarkoituksenmukainen ylläpito on tärkeää, sillä asemarakennuksen merkitys Suolahden kaupungille on suuri. Kokonaisuus on kulttuurihistoriallisesti arvokas, joten Suolahden Wanha asema kuuluu salkkuun D.

4.4 Tilojen hankinta

Tilojen hankkimisen tulee olla periaatteeltaan tehokasta ja tarvelähtöistä. Äänekosken kaupungilla tilatarpeita tulevaisuudessa ovat esimerkiksi uusi jäähalli, liikuntatalo ja mahdollisesti vanhustenhoidon palveluyksikkö. Osa tilatarpeista on mahdollista täyttää peruskorjaamalla vanhaa, mutta Äänekoskella tilojen hankinta täytyy valtaosin suorittaa rakentamalla kokonaan uusi rakennus kyseiseen käyttöön. Kaupungin palvelutarpeita tyydyttämään voidaan hankkia tiloja vuokraamalla, ostamalla tai uudisrakentamalla.

Julkiset hankinnat

Julkiset hankinnat täytyy suorittaa hankintalainsäädännössä säädettyjen menettelytapojen mukaisesti. Niiden tarkoituksena on, että julkiset varat ovat tehokkaassa käytössä. Julkisilla hankinnoilla tarkoitetaan sellaisia hankintoja, joita hankintayksiköt tekevät organisaationsa ulkopuolelta. Hankinnat kilpailutetaan avoimesti ja kyseiseen kilpailuun osallistuvat yritykset ovat tasa-arvoisessa asemassa. Menettelytavan kulkuun vaikuttaa se, ylittääkö hankinnan ennalta arvioitu arvo kansallisen kynnyсарvon tai esimerkiksi EU-kynnyсарvon. (Yleistä julkisista hankinnoista 2008.)

Uudisrakentaminen

Uusien rakennuksien rakentaminen tulee suorittaa siten, että ne ovat tulevaan käyttöön täysin tarkoituksenmukaisia, mutta myös monikäyttöisiä ja tarpeen mukaan

muunneltavia. Rakennuksen koko, kustannukset, sijainti ja ominaisuudet tulee harkita tarkkaan. Kaupungin tavoitteena tulisi olla, että tilat käytetään mahdollisimman tehokkaasti, eli olemassa olevilla rakennuksilla olisi tarpeeksi suuri käyttöaste. Näin ollen uudisrakentamisvaihtoehto tulisi kyseeseen vasta, kun olemassa oleva rakennuskanta, vuokraus tai tilojen toiminnan siirtäminen ei riitä vastaamaan tilatarpeita. Myös kuntayhteistyö ja yhteishankkeet yrityssektorin kanssa selvitetään tilatarpeita mietittäessä. (Valtimon kunnan kiinteistöstrategia 2013-2020, 5.)

1.1.2017 voimaan tulleen lainsäädännön mukaan uusi rakennus tulee toteuttaa lähes nollaenergiarakennukseksi. Lain säännöksiä sovelletaan 31.12.2017 asti. Lähes nollaenergiarakennus on erittäin korkea energiatehokkuuden omaava rakennus. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999/132, 117 g §.) Nollaenergiarakennus on rakennus, jolla on Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2010/31/EU liitteen I mukaisesti määritelty erittäin korkea energiatehokkuus (Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999/132, 115 a §). Vuodesta 2019 lähtien uusien rakennusten, jotka ovat viranomaisten omistuksessa tai käytössä, tulee olla lähes nollaenergiarakennuksia. Vuoden 2020 lopussa tulee kaikkien uusien rakennuksien olla lähes nollaenergiarakennuksia. (Lähes nollaenergiarakentamisen lainsäädäntö käyntiin 2015.)

Vuokraaminen

Kaupunki voi vuokrata tiloja käyttöönsä silloin, kun omistuksessa ei ole sopivia tiloja valmiina ja vuokratilat tulevat kustannuksiltaan muita vaihtoehtoja halvemmaksi. Myös tilojen käytön ollessa määräaikaista on hyvä pohtia vuokraamismahdollisuutta. Vuokrattaessa tiloja tulee kiinnittää huomiota samoihin asioihin, kuin tiloja ostettaessa. Rakennuksen sijainti, käyttökustannukset ja kunto ovat vaikuttavia tekijöitä. (Valtimon kunnan kiinteistöstrategia 2013-2020, 6.)

Ostaminen

Tilatarpeen tyydyttämiseksi kaupungin on syytä harkita tilojen ostoa silloin, kun tilojen käyttö tulee olemaan pidempiaikaista ja tilojen ostaminen tulee kustannuksiltaan edullisemmaksi kuin uudisrakentaminen, olemassa olevien rakennusten korjaaminen käyttötarkoituksen muutosta varten. Rakennuksien ostamisessa tulee huomioida, että tilat ovat haluttuun tarkoitukseen soveltuvia ja niillä on hyvä energiatehokkuus. (Valtimon kunnan kiinteistöstrategia 2013-2020, 5.)

4.5 Sote-kiinteistöt

Sote-uudistuksen suorittaa valtio ja kunnat. Sen seurauksena koko julkinen sosiaali- ja terveydenhuolto uudistetaan. Tavoitteena on, että 1.1.2019 alkaen 18 maakuntaa on vastuussa julkisista sosiaali- ja terveystalouksista. Tällä hetkellä ne ovat vielä kuntien järjestettävänä. (Mitä sote-uudistus tarkoittaa minulle? n.d.)

Kunnan roolit sekä toimintatavat ovat muuttumassa voimakkaasti ja maakuntauudistus luo haasteita kunnan toiminnalle. Maakuntauudistuksen myötä tulee kunnan tehtävät ja vastuut jakaa uudelleen. Kunnan tulevaisuuteen vaikuttaa toisaalta monin tavoin myös globaalit muutostrendit, jotka vaikuttavat kuntalaisten käyttäytymiseen sekä heidän tarpeisiin. (Johtaminen ja kehittäminen 2017.)

5 Tilaaja-tuottajamalli

Äänekosken teknisellä toimella on käytössä tilaaja-tuottajamalli. Tilaaja-tuottajamalli on toimintamalli, jonka avulla kunta markkinaehtoistaa joko perinteisesti sisäisessä toiminnassa tai ulkoisessa toimintaympäristössä omaa toimintaansa. Tilaaja-tuottajamallilla haetaan toimintojen vastuusuhteisiin ja kustannusrakenteisiin läpinäkyvyyttä. Siinä hajautetaan kunnallisen tuottajan ja tilaajan roolit. Osa kuntien toimielimistä on tilaajia ja osa edustaa tuottajia. Palvelut tuotetaan erilaisin keinoin toteuttaen. (RIL 262-2014 2013, 47.)

Tilaaja-tuottajamalliin siirtymisessä on usein kyse siitä, että sillä varmistetaan kunnan toimiminen tulevaisuudessakin. Tehostamalla toimintaa ja huomioimalla eri vaihtoehtot palvelutuotannossa, kunnat haluavat saada sovitettua toimintaa ja käytettävissä olevat resurssit lisääntyviin palvelutarpeisiin. (Junnila & Fredriksson 2012, 10.)

6 Vuokraus ja omistaminen

6.1 Vyörytys

Vyörytyksen periaatteena on, että kustannukset kohdistetaan tukitoiminnoilta ydin-toiminnoille laskentaperusteella, joka kuvaa parhaiten aiheuttamisperiaatetta. Sitä käytettäessä siis ei ole tarkoitus seurata kuinka paljon tukitoimintojen palveluita

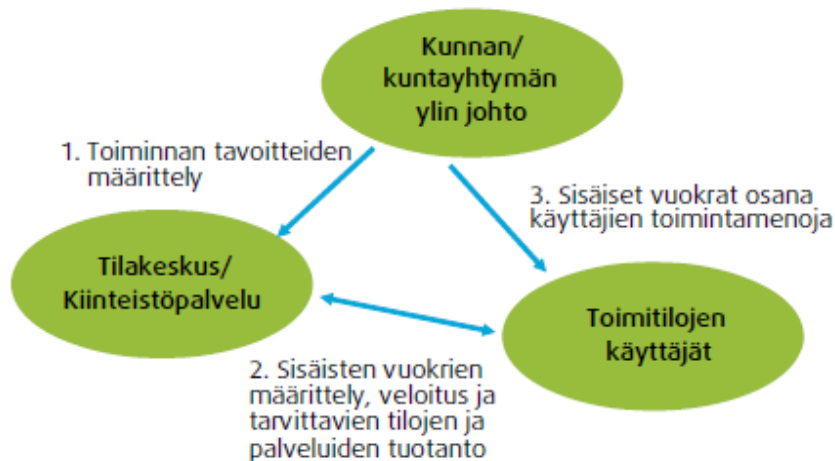
ydintoiminnot käyttävät, vaan uskotaan, että valittu laskentaperuste toteuttaa aiheuttamisperiaatetta. Vyörytyksessä päästään tarkempaan lopputulokseen yleiskustannuslisän käyttöön verrattuna, kun kustannukset kohdennetaan aina kustannuslaji kerrallaan ydintoiminnoille. Yleiskustannuslisässä kaikki yhteen lasketut yhteiset kustannukset kohdennetaan yhtenä eränä ja yhtä laskentaperustetta käyttäen ydintoiminnoille. (Raudasoja & Johansson 2009, 87 – 88.)

Tilamuutosten yhteydessä on tärkeää informoida välittömästi avainhenkilöitä, jotka varmistavat muun muassa vyörytysten onnistumisen tilojen kuluista oikealle toimintayksikölle. Vyörytysten jakoperusteena Äänekosken kaupungilla on kunkin toimintayksikön käytössä olevat neliöt, jotka jaetaan vuoden aikana käytettyjen kuukausien mukaan sillä prosenttimäärällä, missä suhteessa neliöitä on käytössä koko kiinteistössä. Näin ollen, jotta kustannukset kohdistuvat oikeudenmukaisesti tulee neliömäärät olla tarkkaan määritetty.

6.2 Sisäinen vuokraus

Äänekosken kaupungilla sisäisten vuokrien käyttöönottoa on tarkasteltu ja päätetty, että sisäinen vuokrajärjestelmä otetaan jossain vaiheessa käyttöön. Ensimmäinen tulisi kuitenkin määrittää ulkoiset vuokrat.

Sisäinen vuokrajärjestelmä on parhaimmillaan oikeudenmukainen keino tilojen kustannusten määrittämiseen ja perimiseen. Tietystä toimitilasta aiheutuvat kustannukset kohdistetaan täysin kyseisen tilan käyttäjälle. Vuokran määrittäminen on oltava läpinäkyvää sekä myös eriteltävissä. (Isoniemi 2009, 18)



Kuvio 8. Sisäisen vuokrajärjestelmän osapuolet (Isoniemi 2009, 18).

Sisäisen vuokrajärjestelmän osapuoliin kuuluvat kunnan ylin johto, tilakeskus ja tilojen käyttäjät. Tarvittavien tilojen lukumäärän ja vuokrien määrittely sekä veloitus tapahtuu tilakeskuksen ja tilojen käyttäjien välillä. Kunnan ylin johto puolestaan määrittää toiminnalle asettamansa tavoitteet tilakeskukselle (kuvio 8).

Sisäinen vuokra takaa terveellisen sekä turvallisen palveluympäristön palveluita tarvitsevalle kuntalaiselle ja samalla kannustaa käyttäjiä toimitilojen tehokkaaseen käyttöön. Sisäinen vuokra turvaa rakennusten arvon säilymisen ja luo kunnan toiminnassa yhteyden tilaan kohdistuvien investointien ja käyttötalouden välille. (Isoniemi 2009, 19 – 20.)

Ensisijaisia tavoitteita sisäiselle vuokralle on laskea todellinen voitto, saada todelliset kustannukset käyttäjien tietoon ja arvioida kiinteistöomaisuuden tuotto. Toissijaisia tavoitteita on liiketoiminnan suorituskyvyn mittaamisen helpottaminen, kustannustietoisuuden lisääntyminen, taloussuunnittelun ja budjetoinnin helpottaminen, tuotteiden ja palveluiden oikeihinnoittelun helpottaminen ja kuten ensisijaisissa tavoitteissa, kiinteistöomaisuuden tuoton arviointi. (Cock, French n.d.,10-11.)

7 Sisäympäristön hallinta

Rakennuksen sisäilma koostuu ympäristötekijöistä, joita ovat esimerkiksi lämpö- ja kosteusolosuhteet, kaasumaiset ja hiukkasmaiset epäpuhtaudet, allergeenit, sähkömagneettiset kentät, radioaktiivisuus, valaistus ja melu. Nämä ympäristötekijät vaikuttavat ihmisen terveyteen ja siihen, miten hän viihtyy tilassa. Lämpö- ja kosteusolosuhteisiin vaikuttaa ilman suhteellisen kosteuden ja lämpötilan lisäksi ilman liikenopeus. Allergeeneja on mm. eläimistä tuleva pöly ja siitepöly ja sähkömagneettisia kenttiä syntyy sähköjohdoista ja näyttöpäätteistä. Radioaktiivisuutta voi puolestaan olla peräisin käytetyistä rakennusmateriaaleista tai maaperästä. (Perustietoa sisäilmasta n.d.) Vuonna 2008 julkaistu RT-ohje Sisäilmaluokitus 2008 määrittää muun muassa sisäympäristön tavoitearvot, tuotevaatimukset sekä suunnitteluohjeet. Sen tavoitteena on aikaansaada viihtyisämpiä ja ennen kaikkea terveellisempiä rakennuksia. Luokitusta voidaan hyödyntää myös korjausrakentamisessa. (Sisäilmaluokitus 2008.)

Kuntien kiinteistöistä valtaosa on rakennettu 1960 - 1970 – luvuilla. Tällä aikakaudella moni rakennustavoista on sittemmin määritelty riskirakenteiksi ja kiinteistöt ovat tänä päivänä teknisen käyttöikänsä päässä. Nämä ovat pääsyy kuntien sisäilma-, kosteus- ja homeongelmiin. (Rakennetun omaisuuden tila 2015, 15.) Sisäilmaongelmia mahdollisesti aiheuttavia riskirakenteita on muun muassa:

- perusrakenteet, joissa mineraalivillaeriste
- huonosti huollettu tasakatto
- kellarinseinät, jotka eristetty sisäpuolelta
- muottilaudat, jotka jääneet kosteisiin betonitiloihin
- valesokkelit
- lämmöneriste tai muovimatto, jotka ovat maata vasten olevan betonisen lattian yläpuolella
- kaksoistiiliseinäissä oleva mineraalivillaeriste on kiinni ulkopuolen tiilessä
- ulkoseinän puurungot, jotka ovat maan pinnan kanssa samalla tasolla tai sen alapuolella
- lämmöneristekerros kahden betonilaatan välissä
- maata vasten olevat pesutilat, joita ei ole vedeneristetty

- tuloilmalaitteessa äänenvaimentimena käytetty pinnoittamaton mineraalivilla.
(Korhonen, Pekkola & Pirinen n.d., 9.)

Sisäilman huononemista on hankala huomata, sillä se tapahtuu hitaasti ja ihminen tottuu ympäröiviin olosuhteisiin. Ilman laadulliset erot tiloissa on helpompi huomata, kun liikkuu tilasta toiseen. Siksi sitä kannattaa tarkkailla esimerkiksi tultaessa ulkoa sisälle rakennukseen. Lisäksi lämpötilan ja suhteellisen kosteuden muutoksia on hyvä tarkkailla mittareilla. (Riippa 2015, 19.)

Kiinteistöjen kunnossapidon puutteet ja rakennukseen suoritettavien korjausten viivästyminen ovat suurimmat rakennusten sisäilmaongelmien aiheuttajat. Kun toimenpiteet korjausvelan pienentämiseen eivät ole johdonmukaisia, ennaltaehkäisevä kunnossapito sisäilmaongelmienkaan kohdalla ei tule onnistumaan. Tämä puolestaan johtaa siihen, että tilanne huononee ajan saatossa ja huonon sisäilman aiheuttamat terveyshaitat vain jatkuvat. On selvittetty, että kunnan on vaikeampi hoitaa sisäilmaan liittyvät kysymykset, jos se on velkaantunut paljon. Pitää kuitenkin huomata, että tämä ei ole suoraan yhteydessä siihen millainen tilanne sisäilman kannalta kunnan tiloissa on. (Pekkola & Metiäinen 2011, 3.)

Rakennusten kosteus- ja homeongelmien yksi aiheuttaja on ylläpidon puutteet. Ylläpidollisia puutteita on usein esimerkiksi sadevesikaivon kannen tukkeutuminen, jolloin vesi saattaa tulvimisen johdosta päästä rakenteisiin. Myös sadevesijärjestelmän toimimattomuus on yksi yleinen ongelma. Sadevesi pääsee rakenteisiin jos esimerkiksi syöksytorvi on poikki. (RIL 262-2014 2013, 253.)

Tarkasteltaessa sisäilman tilannetta kuntatasolla on selvää, että kiinteistöihin kohdittuvan ylläpidon tason lisäksi siihen vaikuttaa myös esimerkiksi kunnan taloudellinen tilanne, kiinteistöjen kanssa tekemisissä olevien henkilöiden osaaminen sekä heidän suhtautuminen sisäilmaa koskeviin kysymyksiin. Myös kunnan tapa toimia ja viestiä vaikuttavat sisäilmatilanteeseen (kuvio 9).



Kuvio 9. Kunnan sisäilmatilanteeseen vaikuttavat osa-alueet (Pekkola & Metiäinen 2011, 12).

Sisäilmatyöryhmä

Äänekosken kaupungilla on yhteistyössä työsuojelun ja tilapalveluiden kanssa perustettu sisäilmatyöryhmä, jonka tarkoituksena on lisätä tutkimusten luotettavuutta ja asiantuntemusta. Sisäilmatyöryhmän asiantuntemus perustuu moniammatilliseen osaamiseen ja ryhmän toiminta takaa tarvittavan tiedonkulun eri tahojen sekä asiantuntijoiden välillä. Tarkoituksena on myös mahdollistaa sisäilma-asioiden koulutusta sekä kehittää tiedottamista ja viestintää. Ryhmä toimii työsuojelujaoston alaisuudessa ja sen kutsuu koolle puheenjohtaja. Ryhmä kokoontuu tammi-, touko- ja syyskuussa sekä tarvittaessa. Äänekosken kaupungin sisäilmatyöryhmään kuuluu:

- Hannu Saarela, kiinteistöpäällikkö (tilapalvelu)
- Erika Tarvainen, tekninen isännöitsijä (tilapalvelu)
- Hannu Penttinen, työsuojeluvaltuutettu (työsuojelujaos)
- Raimo Eklund, työsuojelupäällikkö
- Anja Hiltunen, terveydenhoitaja (työterveyshuolto)
- Mika Kiviaho, lääkäri (työterveyshuolto)
- Sinikka Rissanen, terveystarkastaja (terveysvalvonta)
- Anne Hakkarainen, osastonhoitaja (terveyspalvelut).

8 Talousarvion investointiohjelma

Hankinta tulkitaan investoinniksi, kun sen arvo ylittää 10 000 euroa ja sen taloudellinen pitoaika on yli 3 vuotta. Tällöin siitä tulee tehdä käyttö-, rahoitus- sekä muut tuotot ja kulut huomioon ottava investointiesitys. 10 000 euron raja koskee yksittäisiä hankintoja, joitakin poikkeuksia lukuun ottamatta. Poikkeustapaus on esimerkiksi kaluston hankkiminen rakentamishankkeen aikana. Äänekosken viimeisin investointiesitys laadittiin vuosille 2017-2020. (Äänekosken kaupungin vuoden 2017 talousarvion laadintaohje ja määräraahakemukset 2016, 12.)

Teknisen toimen talousarvioon sisällytetään käyttötalous- ja investointiosa. Talousarviota tulee noudattaa teknisen toimen toiminnan ja taloudenhoidon aikana.

Investointiohjelmalla saadaan todenmukainen kuva kunnan tulevista hankkeista. Kunnan investointiohjelmaan sisältyvät merkittävät rakennushankkeet. Investointiohjelman avulla voidaan arvioida hankkeiden toteutusaikataulu ja niiden keskinäinen tärkeysjärjestys. Se voidaan laatia esimerkiksi kunnan taloussuunnitelmaa vastaavaksi ja usein laadinta tapahtuu vähintään kolmen vuoden ajalle. Toimialojen täytyy jokaisen omalta osaltaan huolehtia mahdollisista tulevista uudis- tai korjaushankkeista. Niiden täytyy arvioida näiden mahdollisuutta ja tehdä näistä ehdotukset. Käytännössä valmisteluvastuun koordinointi on yleensä kuntien teknisellä hallinnolla ja kunnanhallituksella. Hankkeet todenmukaistuvat kunnan taloussuunnitelmassa ja talousarviossa. Kun investointiohjelma on hyväksytty päättäjien toimesta, sitoutuvat he alustavasti ohjelman mukaisiin hankkeisiin. Investointiohjelma ei kuitenkaan ole velvoittava. Esimerkiksi taloustilanteen muuttuessa voi investointien ajankohta muuttua. Talousarvion investointiosa on erotettava pitkävaikutteisesta investointiohjelmasta. Siitä selviävät hankekohtaiset tuloarviot ja määrärahat. (RIL 262-2014 2013, 52.)

9 Pohdinta

9.1 Opinnäytetyön toteutus

Jo tehtyjen tutkimusten tulosten ja alan kirjallisuuden lisäksi käytin tiedonkeruumenetelmänä haastatteluita. Valitsin haastattelut yhdeksi menetelmäksi, koska uskoin

niiden avulla saavani sekä syvennettyä jo olemassa olevaa että myöskin kerättyä uutta ajankohtaista tietoa. Haastatteluiden laajuus jäi vähäiseksi, sillä työhön sisällytettiin paljon teoriaa, joka koottiin muun muassa asiantuntijoiden suosittelemien aineistojen perusteella. Yhdeksi keskeisimmäksi kirjalliseksi tietolähteeksi muodostui Trelum Consulting Oy:n suorittama Äänekosken kaupungin kiinteistöjen arvonmäärityksen raportti. Tämän lisäksi laajasti tietoa saatiin muun muassa Äänekosken kaupungin ajantasaisesta kiinteistöluettelosta sekä muista kaupungin sisäisistä asiakirjoista ja raporteista. Aineistoa kerättiin sisäisten asiakirjojen osalta teknisen toimialan työntekijöiden kautta. Suurimmalta osin tämä tapahtui käymällä paikan päällä heidän toimitiloissa. Sähköisessä muodossa olevat aineistot kerättiin sähköpostin välityksellä. Tiedonlähteitä olivat myös aiheeseen liittyvät verkkojulkaisut, voimassa oleva lainsäädäntö, painetut kirjat sekä ajankohtaiset julkaisut. Äänekosken kiinteistöluettelon sekä muiden ajoittain päivitystä vaativien tiedonlähteiden osalta huomiointiin niihin mahdollisesti tapahtuneet muutokset, jos huomattiin, että aineisto ei ollut ajantasainen.

9.2 Opinnäytetyön tuloksen ja niiden hyödyntäminen

Kiinteistöohjelman tekemiseen tulisi osallistua kaikkien niiden konsernirakenteiden tahojen, joilla on hoidettavanaan kiinteistöjä. Äänekosken kaupunkikonserniin kuuluu emokaupungin lisäksi myös konserniyhteistöjä. Konserniyhteistöjä ovat kaupungin osittain tai kokonaan omistuksessa olevat osakeyhtiöt ja kuntayhtymät, joiden jäsenenä kaupunki on, sekä säätiöt, joiden hallintoon kaupunki osallistuu. (Johtamisjärjestelmät ja konsernirakenne n.d.) Opinnäytetyö oli mahdollista laatia koskemaan vain emokaupungin kiinteistöjä, joten tästä syystä lopullinen kiinteistöohjelma laaditaan, kun sen tekemiseen osallistuvat myös Äänekosken kaupungin konserniyhteisöt. Kiinteistöohjelman laatimisen yksi voimakkaasti vaikuttava epävarmuustekijä on myös tuleva sote-uudistus ja sitä myötä sote-kiinteistöjen määrittely.

Äänekosken kaupungista, sekä organisaatiosta kertovat kappaleet sisältävät luotettavaa tietoa, sillä tietoperusta kyseisissä kappaleissa koostui pääosin Äänekosken kaupungin nettisivuista. Organisaatio-osuudessa oli tarkoituksenmukaisesti keskitytty tekniseen toimialaan ja tilapalveluihin, sillä opinnäytetyö rajattiin koskemaan vain Äänekosken kaupungin rakennuksia.

Tarkoituksena oli saada selkeästi yhteen tieto siitä, mitä toimenpiteitä ja vaatimuksia tiloista vastaavilla päättäjillä ja viranhaltijoilla on. Tilapalveluiden tehtäviä olisi voinut listata tarkemmin.

Strategiatyö-kappaleessa selvitettiin strategista työtä yleisesti, sekä erityisesti strategiatyötä toimitilahallinnossa, jossa keskityttiin juuri kiinteistöohjelman ja siihen liittyvän omistajapolitiikan tärkeimpiin huomioon otaviin asioihin. Näiden tarkoituksena oli syventää strategista tietoutta kiinteistönpidon kannalta.

Kiinteistöohjelman avulla pyritään vaikuttamaan korjausvelan kasvuun ja mahdollisesti pienentämään sitä. Korjausvelka-kappaleessa käydäänkin läpi korjausvelan syntymisen kannalta tärkeitä asioita ja sitä, miten kunnan korjausvelkaa voidaan vaikuttaa. Tiedot ovat luotettavia, sillä kappale pohjautuu aiheesta kirjoitettuihin julkaisuihin ja kiinteistöihin vuonna 2015 suoritettuun arvonnäytteen raporttiin.

Opinnäytetyötä on tarkoitus jatkossa käyttää hyväksi, kun Äänekosken kaupungille laaditaan lopullinen kiinteistöohjelma. Tilojen salkuttamisen pohjaksi laadittiin salkuttamisen ohjeet ja kriteerit kiinteistöjen jaottelulle. Tilojen lukumäärä ja erilaiset epävarmuustekijät Äänekosken tämän hetkessä kiinteistökannassa vaikuttivat siihen, että salkuttaminen toteutettiin vain suuntaa-antavana taulukkona ja salkun esimerkki kiinteistön esittelyinä. Näiden pohjalta voidaan toteuttaa lopullinen tarkempi kiinteistösalkutus. Salkutuksessa käytössä olevaa pisteytysmenetelmän todettiin toimivan tarkoituksenmukaisesti ainakin Äänekosken kaupungin rakennuksien osalta ja niiden pohjalta suoritettu tilojen jaottelu toteutui todenmukaisesti. Työssä käytiin läpi tilojen hallinnan periaatteita ja niiden vaikutusta kiinteistöjen tehokkaaseen ja oikea-aikaiseen ylläpitoon sekä listattiin tilojen hankinnan keinot sekä niiden pääpiirteet. Näitäkin tietoja hyödynnetään laadittaessa lopullista kiinteistöohjelmaa, kun kaikki kyseiseen ohjelmaan vaikuttavat tekijät ovat selvillä.

Lähteet

- Cock, R. & French, N. N.d. Internal Rents and Corporate Property Management. A study into the use of internal rents in UK corporate organisations. Department of Land Management and Development. The University of Reading. Viitattu 19.2.2017. <http://www.reading.ac.uk/LM/LM/fulltxt/0801.pdf>
- Isoniemi, H. 2009. Sisäinen vuokra kunnassa ja kuntayhtymässä. Suomen Kuntaliiton verkkojulkaisu. Viitattu 14.2.2017. http://shop.kunnat.net/product_details.php?p=3002
- Isoniemi, H. 2015. Äänekosken kaupungin rakennusten tekniset jälleenhankinta – arvot. Trellum Consulting Oy.
- Jalonen, T. 2012. VTT:n rakentaman dynaamisen verkkotyökalun parametrit ja energiakorjaustoimenpiteet Porvoossa. Opinnäytetyö. Kymenlaakson ammattikorkeakoulu. Rakennustekniikan koulutusohjelma. Viitattu 31.3.2017. <https://www.theseus.fi/handle/10024/40392>
- Johtaminen ja kehittäminen. 2017. Suomen Kuntaliitto. Asiantuntijapalvelu. Viitattu 9.4.2017. <https://www.kuntaliitto.fi/asiantuntijapalvelu/johtaminen-ja-kehittaminen>
- Johtamisjärjestelmä ja konsernirakenne. N.d. Äänekosken kaupunki. Hallinto ja talous. Viitattu 9.4.2017. <https://www.aanekoski.fi/kaupunki/hallinto-ja-talous/johtamisjarjestelma-ja-konsernirakenne>
- Junnila, M & Fredriksson, S. 2012. Tilaaja – tuottaja -toimintatapa. Tilaaminen ja tuottaminen sosiaali- ja terveyspalveluissa. Tukiaineistoa kuntajohdolle. Juvenes Print – Tampereen yliopistopaino Oy. Viitattu 19.2.2017. https://www.tekes.fi/globalassets/global/ohjelmat-ja-palvelut/ohjelmat/innovaatiot-sosiaali-ja-terveyspalveluissa/tilaaminen_sote.pdf
- Karlöf, B. 2004. Strategian rakentaminen – sisältö ja välineet. Edita Prima Oy.
- Keitele-museo Oy. N.d. Suolahden Wanha Asema. Viitattu 7.4.2017. <http://www.keitelemuseo.fi/suolahden-wanha-asema/>
- Kiinteistö- ja toimitilaohjelma. 2016. Asiantuntijapalvelu. Kuntaliitto. Viitattu 26.3.2017. <http://www.kuntaliitto.fi/asiantuntijapalvelu/yhdyskunnat-ja-ymparisto/kiinteisto-ja-toimitilaohjelmat>
- Kiinteistöliiketoiminnan sanasto. 2012. Sanastokeskus TSK ry. Rakli ry. Viitattu 10.4.2017. <http://www.rakli.fi/media/toimitilat/kiinteistoliiketoiminnan-sanasto.pdf>
- Kiinteistön omistajan ja haltijan velvollisuudet. 2015. Opas. If Vahinkovakuutusyhtiö Oy. Viitattu 16.3.2017. https://www.if.fi/web/fi/sitecollectiondocuments/commercial/omaisuusvakuutukset/kiinteiston_omistajan_ja_haltijan_velvollisuudet.pdf
- Kiinteistön ylläpito ja korjaaminen. 2013. Ympäristö.fi. Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu. Viitattu 17.3.2017. http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Rakentaminen/Kiinteiston_yllapito_ja_korjaaminen

- Korhonen, E. & Niemi, J. 2016. Harkittua omistajuutta toimitiloihin. Ohjeita kuntakonsernien tilaomaisuuden hallintaan. Suomen Kuntaliiton verkkojulkaisu. Viitattu 13.1.2017. http://shop.kunnat.net/product_details.php?p=3207
- Korhonen, E., Pekkola, V. & Pirinen, J. N.d. Päättäjän homeopas – Kohti terveitä taloja ja kannattavaa kiinteistönpitoa. Viitattu 26.3.2017. <http://www.hometalkoot.fi/file/15858.pdf>
- Korjausrakentamisen strategian toimeenpanosuunnitelma 2009-2017 – Suomi satavuotisjuhlakuntoon. 2009. Ympäristöministeriön raportteja. Viitattu 5.4.2017. <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10138/41436>
- Kunnan toiminnan johtaminen ja hallinta sekä omistaja- ja konserniohjaus. Kuntaliiton suositusten perustelut. 2015. Suomen Kuntaliitto. Viitattu 4.4.2017. http://shop.kunnat.net/product_details.php?p=3149
- Kuusela, A. 2013. Kunnallinen kiinteistöstrategia. Opinnäytetyö. Saimaan ammattikorkeakoulu, Tekniikka Lappeenranta. Rakentamisen koulutusohjelma. Viitattu 26.1.2017. <https://www.theseus.fi/handle/10024/55014>
- L 132/1999. Maankäyttö- ja rakennuslaki. Viitattu 17.3.2017. Valtion säädöstietopankki Fin-lex. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/>
- L 410/2015. Kuntalaki. Viitattu 13.1.2017. Valtion säädöstietopankki Fin-lex. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/>
- L 554/1995. Kiinteistönmuodostamislaki. Viitattu 28.1.2017. Valtion säädöstietopankki Fin-lex. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/>
- Lindroos, J. & Lohikoski, K. 2010. Onnistu strategiassa. Talentum Media Oy. Sähköinen kirja. Viitattu 24.3.2017. <http://ezproxy.jamk.fi:2048/login?url=http://verkkokirjahylly.almatalent.fi/teos/10or371442>
- Listaus Äänekosken kaupungin teettämistä kuntotutkimuksista ja muista selvityksistä. 2016. Teknisen lautakunnan oheismateriaali. Viitattu 10.4.2017. <http://mail.aanekoski.fi/uusidyna/kokous/20161348-3-2.PDF>
- Lähes nollaenergiarakentamisen lainsäädäntötyö käyntiin. 2015. Ympäristöministeriö. Tiedote. Viitattu 12.4.2017. [http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Lahes_nollaenergiarakentamisen_lainsaada\(32508\)](http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Lahes_nollaenergiarakentamisen_lainsaada(32508))
- Mitä sote-uudistus tarkoittaa minulle? Sosiaali- ja terveystalvet vuonna 2009 hallituksen esitysluonnoksen mukaisesti. N.d. Viitattu 19.2.2017. <http://alueuudistus.fi/mika-on-sote-uudistus>
- Niemi, H. 2014. Kiinteistökannan salkutus. Lapinjärven kunta. Tekninen toimi. Viitattu 3.4.2017. <https://www.lapinjärvi.fi/easydata/customers/lapinjärvi2/files/kehittamisjaosto/khal07042014liit53.pdf>
- Pakkala, P. N.d. Suuntaviivat tulevaisuuteen – strategiatyö. Täydennyskoulutus ja asiantuntijapalvelu. Mikkelin ammattikorkeakoulu. Viitattu 5.4.2017. http://www.mamk.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/mamk/embeds/mamkw_wwstructure/18910_strategiatyo.pdf

- Pauni, M. 2012. Kuntakonsernin strateginen ja poliittinen johtaminen. Kuntien konsernijohtamisen asiantuntijaryhmän kehittämisalioite. Suomen Kuntaliitto. Viitattu 5.4.2017. http://shop.kunnat.net/product_details.php?p=2818
- Pekkola, V. & Metiäinen, P. 2011. Kehitysehdotuksia kuntien julkisten rakennusten sisäilmaongelmien vähentämiseksi ja ennaltaehkäisemiseksi. Kosteus- ja hometalkoot. Loppuraportti. Viitattu 19.2.2017. <http://www.hometalkoot.fi/file/15852.pdf>
- Perustietoa sisäilmasta. Mitä sisäilma on? N.d. Sisäilmayhdistys ry. Viitattu 19.2.2017. <http://www.sisailmayhdistys.fi/Perustietoa-sisailmasta>
- PTS eli pitkän tähtäimen suunnitelma antaa kokonaiskuvan kiinteistön kunnosta ja korjaustarpeista. N.d. Talokeskus. Ylläpitopalvelut. Kunnossapito. Viitattu 25.3.2017. <http://www.talokeskus.fi/yllapitopalvelut/kunnossapito/pts/>
- Raudasoja, K. & Johansson, M. 2009. Esimies talouden johtajana julkishallinnossa. Talentum Media Oy.
- Rautjärvi, T. 2017. Tilanneraportti.
- RIL 262-2014. 2013. Taitava kuntarakennuttaja. Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry.
- Riippa, T. 2015. Kiinteistön pitäminen kunnossa koko elinkaaren ajan on edellytys hyvälle sisäilmalle. Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi Jäsenlehti 1/2015. Viitattu 19.2.2017. <http://www.energiakorjaus.info/kiinteiston-kunnossapito-edellytys-hyvalle-sisailmalle/>
- ROTI. Rakennetun omaisuuden tila 2015. 2015. Raportti. Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry.
- ROTI. Rakennetun omaisuuden tila 2017. 2017. Raportti. Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry. Viitattu 18.4.2017. <http://roti.fi/wp-content/uploads/2015/12/ROTI-2017-raportti.pdf>
- RT RakMk-21155. 2000. RAKENNUSTEN KÄYTTÖ- JA HUOLTO-OHJE. RT- kortisto, Rakennustieto Oy.
- Ruokojoki, J. 2004. Toimivat tilat – perusta palveluille. Helsinki: Suomen Kuntaliitto.
- Sisäilmaluokitus 2008. 2008. RT 07-10946. RT Net. Viitattu 10.4.2017. <https://www.rakennustieto.fi/kortistot/rt/kortit/10946>
- Tekninen lautakunta. N.d. Äänekosken kaupunki. Päätöksenteko. Viitattu 21.4.2017. <https://www.aanekoski.fi/kaupunki/paatoksenteko/lautakunnat/tekninen-lautakunta>
- Tilapalvelut. N.d. Äänekosken kaupunki. Asuminen ja ympäristö. Viitattu 6.4.2017. <https://www.aanekoski.fi/palvelut/asuminen-ja-ymparisto/tilapalvelut>
- Valtimon kunnan kiinteistöstrategia 2013-2020. 2013. Tekninen toimi. Viitattu 3.4.2017. <http://www.valtimo.fi/documents/802726/1792864/Valtimon+kunnan+kiinteist%C3%B6strategia+2013+-+2020/71e86856-1a03-4f7b-8d59-ccff3527f31e>

Valtioneuvoston periaatepäätös valtion kiinteistöstrategiaksi. 2010.

Valtiovarainministeriö. Viitattu 6.4.2017.

<http://vm.fi/documents/10623/307565/Valtioneuvoston+periaatep%C3%A4%C3%A4t%C3%B6s+valtion+kiinteist%C3%B6strategiaksi+2010/484585dc-6a39-48f9-a083-81a76189e689>

Vuoden 2014 arviointikertomuksen yhteenveto. 2015. Äänekoski. Kaupunginhallitus.

Viitattu 10.2.2017. <http://mail.aanekoski.fi/uusidyna/kokous/20151186-5.PDF>

Yleistä julkisista hankinnoista. 2008. Työ- ja elinkeinoministeriö. Hilma. Julkiset

hankinnat. Viitattu 3.4.2017. <https://www.hankintailmoitukset.fi/fi/docs/yleista/>

Äänekosken kaupungin johtamisjärjestelmä ja konsernirakenne. 2013. Äänekoski.

Viitattu 7.4.2017. [https://www.aanekoski.fi/kaupunki/hallinto-ja-](https://www.aanekoski.fi/kaupunki/hallinto-ja-talous/johtamisjarjestelma-ja-konsernirakenne)

[talous/johtamisjarjestelma-ja-konsernirakenne](https://www.aanekoski.fi/kaupunki/hallinto-ja-talous/johtamisjarjestelma-ja-konsernirakenne)

Äänekosken kaupungin vuoden 2017 talousarvion laadintaohje ja

määräraahahakemukset. 2016. Äänekoski. Kaupunginhallitus. Viitattu 10.4.2017.

<http://mail.aanekoski.fi/uusidyna/kokous/20161263-5-1.PDF>

Äänekosken kaupunkistrategia. 2015. Äänekoski. Viitattu 18.2.2017.

<https://www.aanekoski.fi/kaupunki/hallinto-ja-talous/strategia-ja-ohjelmat>

Äänekoski pähkinänkuoressa. N.d. Äänekoski. Hallinto ja talous. Viitattu 9.4.2017.

<https://www.aanekoski.fi/kaupunki/hallinto-ja-talous/perusinfo-kaupungista/nekoskiphkinnuoressa>

Liitteet

Liite 1. Äänekosken kaupungin hoitoalan tilat

Kiinteistö	Osoite	Rakennusvuosi	hum ²	ker-m ²	bru-m ³
Piilolan päiväkoti	Piilolantie 18, 44100 Äänekoski	1937		633	2336
Karhunlähteen päiväkoti	Kyminkatu 5, 44150 Äänekoski	1982	796	1198	3968
Teken päiväkoti	Teollisuuskatu 1-3, Äänekoski	2001	8117	8495	47139
Konginkankaan päiväkoti	Kansakoulutie 1C, 44400 Konginkangas	1936	589,5	10061	2510
Alkulan päiväkoti	Harjusenkatu 15, 44200 Suolahti	1982	758	844	2230
Alkulan kerhotalo	Harjusenkatu 15, 44200 Suolahti	1983	94	104	312
Katvelan päiväkoti	Mukulakatu 1, 44200 Suolahti	1975	900	1024	2950
Mikonpuiston päiväkoti	Kauppakatu 24, 44100 Äänekoski	2008	1730	1761	8900
Tiitelän päiväkoti	Sumiaisraitti 17, 44280 Sumiainen	1984	287	413	1950
Kellosepän päiväkoti	Kellosepänpätkä 19, 44200 Suolahti	2015	785	1063	4803
Lounatuuli	Pitkääkatu 12, 44100 Äänekoski	1952	1380	1779	6400
Katulähtelys	Terveyskatu 14, 44100 Äänekoski	1900		651	1526
Äänekosken päiväkeskus	Terveyskatu 16, 44100 Äänekoski	1989	795	1017	3481
Piilolan palvelukeskus	Terveyskatu 12, 44100 Äänekoski	1962/2002	1812	2790	10500
Konginkankaan palvelukeskus	Palvelutie 3, 44400 Konginkangas	1999	1773	1981	6830
Suolahden palvelukeskus	Suojarinne 21, 44200 Suolahti	1965	2336	3386	11512
Äänekosken toimintakeskus	Lossintie 19, 44100 Äänekoski	1994		602	2500
Äänekosken vanha terveysasema	Terveyskatu 10, 44100 Äänekoski	1975		7445	26020
Äänekosken työterveyshuolto	Terveyskatu 12, 44100 Äänekoski	1900		780	2724
Konginkankaan terveysasema	Konginkankaantie 195, 44400 Konginkangas	1964		460	1470
Sumiainen terveysasema	Kuoppatie 44280 Sumiainen	1950		539	1830
Terveyskeskus Äänekoski	Terveyskatu 8, 44100 Äänekoski	2014	6945	11376	67000

Liite 2. Äänekosken kaupungin opetustilat, varastot sekä muut tilat

Opetustilat						
	Kiinteistö	Osoite	Rakennusvuosi	hum²	ker-m²	bru-m³
Koulunmäen yhtenäiskoulu		Teollisuuskatu 1-3, Äänekoski	1932	6523	11057	40380
Teke		Koulunmäenkatu 6, 44100 Äänekoski				
Keko		Koulunmäenkatu 4, 44100 Äänekoski				
Koko		Mannilantie 4, 44100 Äänekoski	1964/1966	3161	6300	33030
Äänekosken lukio		Hietamantie 96, 44170	1916/2005			8690
Hietaman koulu		Saarijärventie 25, 44160 Huutomäki	1937/1987	525	1259	4622
Honkolan koulu		Koivistonkyläntie 143, 44250 Äänekoivisto	1915	906	948	3920
Koiviston koulu		Kansakoulutie 1A, 44400 Konginkangas	1971	1255	1607	7210
Konginkankaan peruskoulu		Asemakatu 16, 44200 Suolahti	1953		5159	27200
Asemakadun koulu		Telakkakatu 15, 44200 Suolahti	1970/1988	4083	6731	26678
Telakkakadun koulu		Koulutie 4A, 44280 Sumiainen	1893	467	617	3160
Sumiaisten yläkoulu		Koulutie 3, 44280 Sumiainen	1936		282	1790
Sumiaisten Rantakoulu						
Varastot						
	Kiinteistö	Osoite	Rakennusvuosi	hum²	ker-m²	bru-m³
Varikkorakennus ja varasto		Keskuskatu 34, 44150 Äänekoski	1974	2131	2343	10360
Konginkankaan tekninen tukikohta		Yrjölänkatu 18, 44400 Konginkangas	1973	60	300	3705
Muut tilat						
	Kiinteistö	Osoite	Rakennusvuosi	hum²	ker-m²	bru-m³
Taivalniemi ja Torala		44150 Äänekoski			40	120
Keskuskeittiö, Suojarinne		Suojarinne 21, 44200 Suolahti	2012		589	2635

Liite 3. Äänekosken kaupungin toimisto- ja hallintotilat sekä liikunta- ja kokoontumistilat

Toimisto- ja hallintotilat		Kiinteistö	Osoite	Rakennusvuosi	hum ²	ker-m ²	bru-m ³
Äänekosken kaupungintalo		Hallintokatu 4, 44100 Äänekoski		1986	4390	4589	19000
Kuntala Sumiainen		Sumiaisraitti 19, 44280 Sumiainen		1955		1141	4840
Liikunta- ja kokoontumistilat							
		Kiinteistö	Osoite	Rakennusvuosi	hum ²	ker-m ²	bru-m ³
Liikuntatalo		Koulunmäenkatu 2, 44100 Äänekoski		1981/1996	5536	6614	35350
Suolahden uimahalli		Telakkakatu 15, 44200 Suolahti		1988		2350	13030
Voimailutalo		Niemelänkatu 21, 44200 Suolahti		1963	320		1660
Sumiainen liikuntahalli		Kouluatie 4B, 44280 Sumiainen				604	3160
Taidemuseo Äänekoski		Kuhnamontie 1, 44100 Äänekoski		1900		690	2760
Hiskimökki		Mannilantie 1, 44100 Äänekoski		1925	86	92	270
Konginkankaan museo		Kirkkotie 2, 44400 Konginkangas			55	61	300
Kirjasto Äänekoski		Wessmanninkatu 2, 44100 Äänekoski		1983	1243	1410	8200
Kirjasto Suolahti		Asemakatu 18, 44200 Suolahti		1980		877	3840
Kirjasto Sumiainen		Kouluatie 6, 44280 Sumiainen		1990		486	2418
Kirjasto Konginkangas		Kauppatie 2, 44400 Konginkangas		1989		270	1080
Kulttuuritalo Äänekoski		Kalevankatu 2, 44100 Äänekoski		1984	2416	2531	14200
Nuoristokeskus Spotti		Kotakennäntie 21, 44100 Äänekoski		1951	1044	1252	4700
Nuorisotalo Vapari		Kansakouluatie 18, 44400 Konginkangas		1970	225	300	1100
Sumiainen luistinradan huoltorakennus		Sumiainen				81	235
Puuhiipritti Äänekoski		Kotakennäntie 11, 44100 Äänekoski		1947/1981	189	206	585
Kovalan maja/sauna		Kovala, 44100 Äänekoski		1949	74	168	659
Suolahden Wanha asema		Asemakatu 1, 44200 Suolahti		1898		307	1535
Suopunki		Riihijärvenkatu 2, 44200 Suolahti		1984	355		1000
Telakan kentän huoltorakennus Suolahti		Telakkakatu 15, 44200 Suolahti		1996		239	679
Urheilukentän pukusuoja Suolahti		Urheilukenttä, 44200 Suolahti		1985		122	317
Liikuntapuisto huoltorakennus Äänekoski		Honkolankatu 22, Äänekoski		1985		297	890
Liikuntapuisto katsomorakennus Äänekoski		Honkolankatu 22, Äänekoski		1962		353	3290
Liikuntapuisto kalustusuoja Äänekoski		Honkolankatu 22, Äänekoski		1990		140	546
Liikuntapuisto huoltorakennus, hiihto		Honkolankatu 22, Äänekoski		2014		50	150
Urheilukentän huoltorakennus Konginkangas		Honkolankatu 22, Äänekoski		1997		100	350
Äänemäki huoltorakennus		Äänemäentie, Äänekoski		2015		550	550
Kovalanniemen huoltorakennus				1983		82	180
Huuhan perhepuisto huoltorakennus				2000		20	58

Liite 4. Äänekosken kaupungin vuokralle annetut asuin- ja hoitoalan tilat

Asuintilat						
	Kiinteistö	Osoite	Rakennusvuosi	hum²	ker-m²	bru-m³
Omakotitalot						
Hämeentie 13		Hämeentie 13, 44100 Äänekoski	1940	69,5	1200	3600
Rautatienkatu 23		Rautatienkatu 23, 44100 Äänekoski	1943		85	250
Vaasantie 21		Vaasantie 21, 44100 Äänekoski	1946	68	74	232
Mörtti		Äänenlementie 30, 44100 Äänekoski	1940	60	125	300
Klubitalo		Äänekoskentie 379, 44100 Äänekoski				750
Lämmittäjäntie 1		Wanha Asema, Suolahti	1926			
OK-talo, Matilan Ankkuri		Matilan Ankkuri, Sumiainen	1920			570
Polttoaineen jakelupiste						
OK-talo, Koulunmäenkatu		Koulunmäenkatu 19, 44100 Äänekoski	1940			560
Hoitoalan tilat						
	Kiinteistö	Osoite	Rakennusvuosi	hum²	ker-m²	bru-m³
Katvelankatu 11, Elonilo		Katvelankatu 11, 44200 Suolahti	1967		431	1780
Suojarinne			1965-1968		3811	
10-talo		Äänekoskentie 1305, Suolahti			2250	6500
Konehalli		Suojarinne2, 44200 Suolahti	1991	285	291	723
Keittiö/pesula		Suojarinne 3, 44200 Suolahti	1965	2200	2500	6250
Puistola		Suojarinne 4, 44200 Suolahti	1977	591	640	1600
Huvikumpu		Suojarinne 5, 44200 Suolahti	1965		850	2125
Terapiatalo		Suojarinne 8, 44200 Suolahti	1969/1984	3880	4004	10010
Päivölä		Suojarinne 12, 44200 Suolahti	1967		924	2310
Rantakoti		Suojarinne 13, 44200 Suolahti	1967	906	980	2450
Kotiharju		Suojarinne 14, 44200 Suolahti	1967	906	980	2450
Rantasauna		Suojarinne, 44200 Suolahti			80	
Lehtolan palvelukoti, Suojarinne			2010		1059	3640

Liite 5. Äänekosken kaupungin vuokralle annetut teollisuustilat sekä muut tilat

Teollisuustilat						
	Kiinteistö	Osoite	Rakennusvuosi	hum²	ker-m²	bru-m³
	Työtoimisto Äänekoski	Keskuskatu 34, 44150 Äänekoski	1981	437	491	1417
	Teollisuuskati 1-3	Teollisuuskatu 1-3, 44100 Äänekoski	1988		8495	47139
	Katulähetys	Teollisuuskatu 45, 44150 Äänekoski	1981		622	2500
	Rautatienkatu 52, Kuntokeskus	Rautatienkatu 52, 44150 Äänekoski	1973	2019	2317	11300
	Yrittäjänkatu 3-7, Meconet	Yrittäjänkatu 3-7, 44150 Äänekoski	1986/1990	5259	5535	29120
	Äänekosken tori, torin grilli		1982		90	250
	Suolahden tori, WC		1981		10	32
Muut tilat						
	Kiinteistö	Osoite	Rakennusvuosi	hum²	ker-m²	bru-m³
	Kalaniemen koulu	Kajamantie 4, 44460 Kalaniemi	1950	557	813	3890
	Paloasema, Konginkangas	Keskustie 174, 44400 Konginkangas		277	360	1100
	Pelastuslaitos, Äänekoski	Palomäenkatu 2, 44100 Äänekoski	1992		1625	8620
	Paloasema, Suolahti	Keiteleentie 31, 44200 Suolahti	1940		234	880
	Paloasema, Sumiainen	Sumiainen			188	736
	Saarikas kylätalo	Saarikkaantie 333, 44280 Sumiainen	1994		229	663
	Kangaslampi, leirikeskus	Syvälahdentie 245, 44280 Sumiainen			325	812
	Mökit, 4 kpl					160
	Ruokailurakennus					277
	Saunarakennus					105
	WC-rakennus					45
	Suolahden vanha vanhainkoti	Sumiaistentie, 44200 Suolahti	1954	3070	3324	15800
	Kapeenkoski				125	350
	Mylly, myllyntupa, aitat					
	Matkahuolto	Työskintie 1, 44100 Äänekoski			270	1080
	Matilan Ankkuri					

Liite 6. Äänekosken talousarvion investointiohjelma 2017:
Talorakennus/tekninen

Tekninen	Talorakennus / Tekninen		Investointimenot	
		Aikulan päiväkot	Investointimenot	0
		Avantouimareiden pukusuoja, Äänejärvi	Investointimenot	0
		Hiskin väistötila, purkaminen	Investointimenot	-40 000
		Honkolan koulu	Investointimenot	0
		Karhunielähteen päiväkot	Investointimenot	-35 000
		Katvelan päiväkot	Investointimenot	0
		Kaupungin varikko, lämmönsiirrin	Investointimenot	0
		Kaupungin museo, IV-muutokset	Investointimenot	0
		Kaupungintalo, pohjakerroksen korjaus	Investointimenot	0
		Kaupungintalo, putkiestokorjaus	Investointimenot	0
		Keittiöt / keittiölaitteet (varaus)	Investointimenot	0
		Keskuskeittiö, sti	Investointimenot	0
		Keskuskoulu / vanhaosa iv-saneeraus	Investointimenot	0
		Kirjasto, kirjajhylljen uusiminen, Äki	Investointimenot	-40 000
		Kirjasto, kulunvalvonta, sti	Investointimenot	-10 000
		Kirjasto, lainausautomaatti ja palvelutiski, Kgas	Investointimenot	0
		Kirjasto, lainausautomaatti, Sum	Investointimenot	0
		Kirjasto, vesikatkon ja IV-laitteiston korjaus	Investointimenot	-300 000
		Kompensaatiomittaukset, lakisäätöiset työt	Investointimenot	0
		Konginkankaan palvelukeskus	Investointimenot	0
		Konginkankaan päiväkot	Investointimenot	0
		Koulukeskus, IV-korjaukset	Investointimenot	0
		Koulunmäen yhtenäiskoulu, vanha osa	Investointimenot	0
		Kuntotutkimus: Keskuskoulu	Investointimenot	0
		Kylmä- ja jäähdytyslaitteet, lakisäätöiset työt	Investointimenot	0
		Liiikuntatalo / uimahalli	Investointimenot	-1 070 000
		Loosintie 19, toimintakeskus	Investointimenot	0
		Lviis-työt (varaus)	Investointimenot	0
		Lvi-automaattikorjaukset	Investointimenot	0
		Lvi-puhdistukset	Investointimenot	0
		Muut rakennukset, ennuste	Investointimenot	0
		Painotalo	Investointimenot	-30 000
		Paloasema, Kgas	Investointimenot	0
		Palvelukeskus, Kgas	Investointimenot	-400 000
		Palvelukeskus, Sti	Investointimenot	0
		Palvelukeskus, talotekniikan korjaus	Investointimenot	0
		Pelustuslaitos, peruskorjaus ja laajennus	Investointimenot	0
		Piilolan palvelukeskus	Investointimenot	-300 000
		Piilolan päiväkot	Investointimenot	0
		Purkutytöt	Investointimenot	-400 000
		Päiväkodit	Investointimenot	0
		Pääkirjasto	Investointimenot	0
		Rakennustyöt (varaus)	Investointimenot	0
		Rautatiekatu 52	Investointimenot	0
		Rautatiekatu 52/kuntokeskus	Investointimenot	0
		Seniorikeskus/Kisatu 4	Investointimenot	0
		Suolahden palvelukeskus	Investointimenot	-200 000
		Suolahden uimahallin kuntosali	Investointimenot	-150 000
		Suolahden yhtenäiskoulu, vanha osa	Investointimenot	0
		Talpalentien omakotitalo, purku	Investointimenot	0
		Talotekniikka, ennuste	Investointimenot	-300 000
		Tekninen / atk-tilan muuttaminen toimistokäyttöön (atk)	Investointimenot	0
		Tekninen toimisto, sähkösuunnittelu	Investointimenot	0
		Teknologikeskuksen yrityskäytö	Investointimenot	0
		Teollisuushallit ja liiketilat	Investointimenot	0
		Tiitelän päiväkot	Investointimenot	0
		Tilapalvelut, ennuste	Investointimenot	0
		Uusi poliisiasema	Investointimenot	0
		Uusi päiväkot, Sti	Investointimenot	0
		Uusi päiväkot, Äki	Investointimenot	0
		Uusi terveyskeskus, Äki	Investointimenot	0
		Vanha sairaala	Investointimenot	-20 000
		Vanha terveyskeskus, talotekniikan purku	Investointimenot	0
		Vanha terveyskeskus, uusi osa	Investointimenot	-50 000
		Varavoimakoneet	Investointimenot	0
		Äänekosken kaupungintalo	Investointimenot	-70 000
		Äänekosken lukio	Investointimenot	0
		Äänemäen huoltorakennus	Investointimenot	0