



PIENI KAUPUNKI,
ISO ELÄMÄ



Heinola

**TOIMENPIDEOHJELMA KAUPUNGIN
RAKENNUSTEN, KIINTEISTÖJEN JA
TOIMITILOJEN KÄYTÖSTÄ,
MYNNISTÄ JA VUOKRAAMISESTA**

PiENI KAUPUNKI, ISO ELÄMÄ

Taustaa kohdelistan tarkastelulle

- Kh käsitellyt kiinteistöstrategiaa tammikuussa 2020 ja on päättänyt mm. siitä, mitä kohteita myydään
- Lainausta loppuraportista:
 - *Keskitetään kiinteistöt, joille kaupungilla ei ole mitään käyttöä, ”Heinola Arsenal” –koriin. Päävastuu jatkojalostamisesta keskitetään elinvoimatoimialalle, etenkin mikäli maankäytön kehittäminen ja elinkeinopoliittinen markkinointi ovat keskeisessä roolissa.*
- Tässä yhteenvedossa katsotaan tilakokonaisuutta laajemmin kuin pelkkänä myyntilistana, tssiltä pohjalta mitä koko toimitilakoriin sisältyy, on hyvä linjata mitä pidetään, mistä luovutaan, miten ja miksi
- Painopiste on nimenomaan rakennetuissa kiinteistöissä, vaikka joissain tapauksissa puhutaan käytännössä tonteista, joissain kaupungin hallitsemista toimitiloista (kiinteistöyhtiöt jne)
- Myyntilistaa tehdessä on hyvä katsoa kaupungin koko käytössä olevan rakennuskannan tilannetta
 - Kaupunki on teettänyt Ramboll Oy:llä kaupungin omistamien rakennusten korjausvelkaselvityksen v 2020
- Toteuttamista ajatellen on syytä pohtia myös työnjakoa ja resursseja, ts kenelle kuuluu millainenkin vastuu, ja mitä toteutukseen tarvitaan.

Rakennuskanta (ei sis. HVA:n rakennuksia)

- Kaupungilla on n. 90 rakennuskohdetta/tilaa (omassa käytössä, ulkopuolisessa käytössä, kaupunki vuokralla, tyhjillään; rakennuksia monessa kohteessa useita)
- Näistä tiedetään mm. huoneala, rakennusvuosi, jälleenhankinta-arvo, tekninen arvo, tasearvo, poistot, kuntotaso, korjausvelka ja käyttökustannukset
- Toistaiseksi ei ole ainakaan laajemmin mietitty omassa käytössä olevista rakennuksista luopumista

YKSILÖINTITIEDOT	
Kohde- tunnus	Nimi

TUNNUSLUVUT					
JHA	TNA	Kuntotaso	Kuntotaso-	Korjaus-	Korjaus-
(€/hum ²)	(€/hum ²)	(%)	tavoite (%)	vastuu (€)	velka (€)

KULUMA		
Kuluma	Kuluma	Kuluma
(€/a)	(%/a)	(€/kk/brm ²)

Joitain tilastotietoja (huom. 2021)

Kohteita
yli 90
(monissa useita
rakennuksia)

Kerrosala
n. 110 000
m²

Jälleenhan-
kinta-arvo
n 250 M€

Menot n.
4,8 M€/v

Korjaus-
vastuu n
65 M€

Kuluma n
3,5 M€/v

Tasearvo n
76 ME ('21)

Poistot n.
4 M€/v

75 omaa
kohdetta

4
kiinteistö-
oy:tä

6 vuokra-
tilaa

8 myytyä
14 vuokralle
12 ei käytössä

Huomattava volyymi suhteessa kaupungin talouteen

Ei vain myyntilista vaan exit-lista

- Tarkastelu syytä ulottaa kaupungin hallinnassa oleviin tiloihin riippumatta hallinnan muodosta tai käyttäjistä
 - Oma tila, kiinteistö-oy, vuokratila
 - Omassa käytössä, annettu vuokralle, ei käytössä
- Miten kaupunki luo parhaiten arvoa:
 - Omistajana?
 - Käyttäjänä?
- Mitä kaupunki voi omille tiloilleen tehdä?
 - Pitää omassa käytössä
 - Vuokrata
 - Myydä/vaihtaa
 - Purkaa

Tilojen omistaja/käyttäjämatriisi

Kaupunki voi painottaa kutakin osiota haluamallaan tavalla suurinta kokonaistaloudellisuutta ja –vaikuttavuutta tavoitellen

		Kaupunki käyttäjänä	
		Ei	Kyllä
Kaupunki omistajana	Kyllä	Kaupunki mahdollistajana - esim. keskustan ravintolatoiminta, Heinolan vuokra-asunnot	Kaupunki palvelutoimijana - tuotetaan itse tilapalveluita (nykyinen päälinja)
	Ei	Yksityiset markkinat + tonttimarkkina	Kaupunki vipuvartena - esim. Savotta, Torppa

Kriteereitä kohteiden ”korittamiseen”

- Optimoidaan omassa käytössä olevat kiinteistöt (toiminnallisuus, taloudellisuus) => eroon kaikesta turhasta
- Alennetaan käyttö- ja ylläpitokustannuksia
- Realisointitulot (huom. myös alaskirjauksia siedettävä)
- Korjauskustannusten välttäminen
- Liiketoiminta- ym mahdollisuuksien luominen
- Joku muu voisi tuottaa isomman lisäarvon
- Kenelläkään ei tarvetta (kaupungilla tai muilla toimijoilla)
- Ostohalukkuus (vaikka olisi omaa käyttöä)
- Kaupungin resurssien järkevä käyttö
- Elinvoimatekijät (mitä myynnillä voi saavuttaa)

=> VAIKUTTAVUUS (asuminen, investoinnit, työpaikat, palvelutarjonta, verotulot etc)

Kohdekorit, ehdotus

0. Myyntiprosessissa
 - Meneillään olevat/toteutetut
1. Mahdollistajat
 - Kaupungin omistamat palvelutuotannolle otolliset rakennukset
 - Todo: kehitä portfolioa ja yritysysteistyötä
2. ”Villit kortit”
 - Kohteet, jotka ovat kaupungin käytössä eivätkä varsinaisesti ole myyntilistalla, mutta joista voitaisiin kokonaisvaikuttavuuden perusteella myös luopua (esim kaupungintalo, jäähalli...)
 - Todo: varaudu
3. Myytävät
 - Kohteet, jotka voitaisiin saada myydyiksi sellaisenaan
 - Todo: päätös myynnistä ja hinnoittelusta
4. Jalostettavat
 - Kohteet, joista on tehtävä myytävissä olevia
 - Todo: päätös jalostustoimenpiteistä
5. Kysymysmerkit
 - Moniulotteista harkintaa vaativat kohteet
 - Todo: ehdotus
6. Purettavat
 - Kohteet, joissa purku on paras ratkaisu
 - Todo: päätös purkamisesta

Kori 0: Toteutetut/toteutuksessa

LUVUT:

- Kerrosala yht 25.000 m2
- Jälleenhank.arvo (JHA) 66 M€
- Korjausvastuu 16 M€
- Poistot 800 k€/v
- Menot 1 M€/v

Maaherrankatu 1B (kulttuurin varasto)

Sairaala

Hopeasillan palvelukeskus

Vesitorni

Vanha kirjasto(Maaherrankatu)

Maaherrankatu 1 asuinrak

Pelastusasema

Palolaitos (vanha paloasema)

Kori 1: Mahdollistajat

LUVUT:

- Kerrosala yht 1000 m2
- JHA 4,0 M€
- Korjausvastuu 1,25 M€
- Poistot 26 k€/v
- Tulot 46 k/v
- Menot +/-50k/v

TAVOITTEET:

- Keskustan elinvoimaisuus (palvelutarjonta, laatu)

TOIMENPITEET:

- Sopimusten jatkaminen (ja tarvittaessa kilpailutus)
- Torikahvila: Voiko kaupunki odottaa että kahvilatuloilla tehdään uutta rakennusta tai saneerataan vanhaa? Torilla on keskeistä mahdollistaa halutunlaiset palvelut.

Satama/Tyyrpuuri
Harjupaviljonki
Heili, Kauppakatu 6
Torikahvilarakennus
Siltasaaren rakennukset

Kori 2: ”Villit kortit”

LUVUT:

- Kerrosala yht 12200 m²
- JHA 26 M€
- Korjausvastuu 3 M€
- Poistot 125 k€/v
- Menot 165 k€/v

TAVOITTEET:

- Kokonaistaloudellisuus

TOIMENPITEET:

- Valmius neuvotella myynnistä tarvittaessa

KOhteet:

- Kaupungintalo
- Jäähalli
- Valtuustotalo

Kori 3: Myytävät

LUVUT:

- Kerrosala n 4000 m2
- JHA 7 M€
- Korjausvastuu 4 M€
- Poistot 100 k€/v
- Menot 300 k€/v

TAVOITTEET:

- Myydään sellaisenaan

TOIMENPITEET:

- Toimeksianto tai omana työnä (tapauskoht. harkinta)

KOhteet:

Ryhmäpphoito Myllyoja

Reumantie 2

Seppäläntie 1 A perintö

Kaivokatu 5-7

Taimi-Tapio, Vierumäki

Kuusimäki

As Oy Heinolan Puumera

Asoy Kunnaskangas, Kangaspolku 4
Torpan vanhat toimitilat, Vierumäenkatu

Asoy Rajakoivu, Rajakatu 15
Marjoniemen kylätalo
Rievelinmutka

Kori 4: Jalostettavat

LUVUT:

- Kerrosala yht 5000 m²
- JHA 6 M€ (ilman Tietokeskusta)
- Korjausvastuu 2,5 M€
- Poistot 60 k€/v
- Menot 260 k€/v

TAVOITTEET:

- Jatkojalostaminen omaan käyttöön ja/tai myyntiin

TOIMENPITEET:

- Kaavamuutokset; myynti (kilpailutus); saneeraukset

KOhteet:

Löysinmaja

Saksala (tontit, ei seikkailukeskus)

Maaherrankadun päiväkoti

Lusin päiväkoti

Koskens, Hevoss huvilat, luola

Vierumäen palolaitos

Rainion päiväkoti

Koy Heinolan tietokeskus (omaa ja ulkoista käyttöä)

Kori 5: Kysymysmerkit

LUVUT:

- Kerrosala yht 10500 m²
- JHA 23 M€
- Korjausvastuu 10 M€
- Poistot 300 k€/v
- Tulot noin 0
- Menot 440 k€/v (2021)

TAVOITTEET:

- Kokonaisvaikuttavin lopputulos

TOIMENPITEET:

- Kylätalot: rakennukset menisivät ehkä kaupaksi; Lusin koulu: korkea tasearvo; käyttötarkoitus? Erityiskohde (pot.ostaja)
- Torppa/Vierumäenkatu: myynti/purku
- Kanervalan: Myynti/purku; HVAs?

KOhteet:

Lusin koulu

Kanervalan palvelukeskus

Kori 6: Purettavat

LUVUT:

- Kerrosala yht 26000 kem
- JHA 15 M€
- Korjausvastuu 5 M€
- Poistot 11 k€/v
- Menot 80 k€/v

TAVOITTEET:

- Taloudellinen kokonaisratkaisu

TOIMENPITEET:

- Purkupäätös => purku

KOhteet:

- Urheilukentän asuinrakennus
- Koulukuja 3 asunnot
- Jyrängön päiväkot
- Niemelän koulu

7. Jäljelle jäävät

LUVUT:

- Kerrosala yht 45000 m²
- JHA 120 M€
- Korjausvastuu 23 M€
- Poistot 2,8 M€{v
- Menot 2,2 M€/v

TAVOITTEET:

- Kustannustehokkuus

TOIMENPITEET:

-

KOhteet:

Virastotalo
Torppa, Reumantie 4
Jyrängön asukastupa
Torikatu 8 (Savotta)
Taidemuseo
Rantapuiston huvimaja
Kaupunginmuseo
Lääninkivalteri Aschanin talo
HTK Kiipijäntie 2
Työläismuseon rak (Suppi)
Museon paloauton talli
WPK-talo
Kesäteatteri
Lintuhoitola
Kirjastoauton talli
Urheilukentän kalustosuoja
Urheilukentän pukusuoja
Huoltorakennukset
Rantakylpylä
Pukusuojat eri paikoissa
Latumaja

Uimahalli
Kk:n liikuntahalli
Tommola-talo
Vierumäen koulu
Heinolan lukio
Lyseonmäen koulu
Musiikkiopisto
Sinilähde-talo
Elämänkaaritalo
Vanha varikko
Uusi varikko
Mustanportinkadun varasto
Muut varastot
Linja-autoasema
Sepänniemen öljyntorjvälvar
Juhla ja Lahja
Kirkonkylän koulu (korvaus uudella)
Jyrängön koulu
Työterveyshuolto Wellamo
Nuorisotalo Käpis

Toimenpiteiden vaikutukset

- Kerrosneliöt -65 000 m² -60%
- Jälleenhankinta-arvo -130 M€ -50%
- Korjausvastuu -42M€ -65%
- Poistot -1.3 M€/v -30%
- Kiinteistömenot -2.6 M€/v -50%
- Tuloarvio (myyntitulot) yht. 18 M€

Tarkennettavaa

- Kh:n uuden toimintaohjeen mukaan päätökset myynnistä tehdään eri organisaatiotasolla riippuen kohteen hinnasta/arvosta...
- Siksi kh ei ”saa” päättää myymisestä, mikäli päätös kuuluisi jollekin muulle =>
- Täydennykset päätösehdotukseen:
- 1) kh päättää, että kohteet hinnoitellaan ja luovutetaan huutokauppatapauksissa ilman pohjahintaa ja muissa tapauksissa vähintään tasearvolla
- 2) luovutuspäätökset tehdään kh:n toimintaohjeen mukaan



KIITOS.

Heikki Mäkilä
Hankejohtaja



Hemola