

Kiinteistöohjelma 2026-2030

KAUKEVK 10.10.2025 § 9

Kiinteistöohjelman laadinta

Valmistelija

Tekninen johtaja Janne Karhu, 040 544 3219

Pudasjärven kaupungin Tilapalvelutoimintojen liikkeenluovutus Pudasjärven Vuokratalot Oy:n on merkittävä muutos aikaisempaan. Kaupunginhallitus on päättänyt Tilapalveluita koskevasta hankinta (tilapalvelusopimus) 1.1.2026 alkaen päätöksellä KH 26.08.2025 § 257. Liikkeenluovutus käsittää henkilöstön siirtymisen lisäksi toiminnot tilavuokrauspalvelut, kiinteistöjen ylläpitopalvelut ja rakennuttamispalvelut.

Kaupungin omaksi toiminnaksi jää tilaomistuspalvelut (osana Hallinnon ja talouden palvelualueita), johon kuuluu mm. kiinteistöomaisuuden strateginen hallinta, kiinteistöleasing-kohteiden hallinnointi ja talous (määrärahojen budjetointi käyttötalouteen ja investointeihin). Strategisina toimintaa ohjaavina asiakirjoina toimivat kaupungin Kiinteistöohjelma ja muut valtuustotason päätökset.

Muutoksen myötä kaupungin kiinteistöohjelma tulee uudistaa. Kiinteistöohjelma tulee olemaan ensisijainen omistajaohjauksen väline kaupungin omistamien rakennuksien strategisten tavoitteiden ja kunnossapidon tason määrittämisessä palvelua tuottavalle Pudasjärven Vuokratalot Oy:lle.

Kiinteistöohjelma on toimintaohje kiinteistöjen hallintaan, ylläpitoon hankintaan ja purkamiseen. Kiinteistöohjelmassa kuvataan kaupungin omistamien rakennuksien kunto- ja ylläpitoluokitukset. Kiinteistöohjelman avulla pyritään varmistaman tilojen turvallisuus, terveellisyys ja käytettävyys niiden käyttäjille. Kiinteistöohjelmalla toteutetaan kaupungin kiinteistöomaisuuden arvon säilymistä kuvaamalla ylläpidon tarkoituksenmukaista resursointia sekä myös tunnistetaan kiinteistöt joille ei ole enää käyttöä palveluverkossa.

Kiinteistöohjelman periaatteet tarkastetaan vähintään valtuustokausittain. Kiinteistöohjelman liitteenä olevat kiinteistöjen luokitukset ja toimintasuunnitelmat tarkastetaan ja päätetään vuosittain talousarvion laadinnan yhteydessä.

Energiatehokkuussopimukset 2026-2035

Energiatehokkuussopimukset ovat valtion ja toimialojen yhdessä valitsema keino saavuttaa EU:n energiatehokkuusdirektiivin tiukat ja sitovat energiatehokkuusvelvoitteet ilman raskasta, velvoittavaa lainsäädäntöä tai pakkokeinoja.

Tavoitteena on, että sopimustoiminta on vaikuttavuudeltaan normeihin verrattavissa oleva ja toteutukseltaan joustava energiansäästökeino, joka edistää Suomen kilpailukykyä.

Energiatehokkuussopimukset ohjaavat teollisuutta, energia- ja palvelualaa, kiinteistöalaa sekä julkista alaa energian tehokkaampaan käyttöön.

Energiatehokkuussopimus on vapaaehtoinen, valtakunnallinen väline, jolla kunnat, kaupungit ja muut julkisen alan toimijat sitoutuvat edistämään kiinteistöjen energiatehokkuutta. Uusi sopimuskausi käynnistyy 1.1.2026 ja kattaa vuodet 2026–2035. Pudasjärven kaupunki ei ole toistaiseksi sitoutunut julkisen alan energiatehokkuussopimukseen.

Sopimus tarjoaa selkeän mallin energiatehokkuustyölle sekä mahdollistaa valtion avustuksia energiatehokkuusinvestointeihin ja hankkeisiin. Sopimus vahvistaisi kaupungin imagoa vastuullisena ja ilmastotavoitteisiin sitoutuneena toimijana.

Yritysvaikutusten arviointi: Kiinteistöohjelman tavoitteet vaikuttavat kiinteistöihin liittyvien palveluiden hankintojen määrään ja sisältöön. Kaupungin kiinteistöihin liittyvillä palveluhankinnoilla on merkittävä vaikutus paikallistalouteen. Kiinteistöjen hankintaan ja rakentamiseen liittyvät periaatteet voivat lisätä paikallisen rakennusteollisuuden liiketoimintamahdollisuuksia.

Esittelijän esitys

Valiokunta kuulee esittelyn ja antaa ohjausesityksen kiinteistöohjelman luonnoksesta kaupunginhallitukselle, erityisesti seuraavista asioista;

- 2.2.2 rakennusten ylläpitoluokituksen kuvaavuus
- 4.1 kiinteistöjen ulosvuokrauksen periaatteet
- 6.1 hirsirakentamisen periaatteet

Valiokunnalta pyydetään myös kannanottoa kaupungin liittymisestä julkisen alan energiatehokkuussopimukseen 2026-2030.

Ohjausesitys

Kiinteistöohjelma on laaja kokonaisuus ja tulevassa organisaatiomuutoksessa tarpellinen omistajaohjauksen työkalu.

Kohta 6.2. Energiatehokkuussopimus 6.2. Olisi selkeä malli ja hyvä taustatyökalu energiatehokkuustyöhön helpottaen mahdollisesti avustusten saamista ja työtä niiden taustalla.

Poistetaan kohdasta 3.1. RAKENTAMINEN kappaleesta sana *merkittävällä*

*Uudisrakentamisinvestointeja voidaan tehdä silloin, kun niillä voidaan kustannustehokkaasti vastata uuteen tai muuttuneeseen pitkäaikaiseen palvelurakennustarpeeseen, korvata huonokuntoinen, edelleen käyttäjälle tarpeellinen rakennus tai **merkittävällä** tavalla lisätä ja kehittää alueen elinvoimaa rakentamisen keinoin.*

Jatketaan valmistelua seuraavassa kokouksessa. Pyydetään koulukiinteistöjä koskeviin kohtiin kommentit hyvinvointivaliokunnalta.

Jakelu

Hyvinvointivaliokunta

Energiatehokkuussopimus on vapaaehtoinen, valtakunnallinen väline, jolla kunnat, kaupungit ja muut julkisen alan toimijat sitoutuvat edistämään kiinteistöjen energiatehokkuutta. Uusi sopimuskausi käynnistyy 1.1.2026 ja kattaa vuodet 2026–2035. Julkisen alan sopimus on yksi kolmesta sopimusosioista (elinkeinoelämä, kiinteistöala, julkinen sektori). Pudasjärven kaupunki ei ole aikaisemmin ollut osallisena valtakunnallisissa energiatehokkuussopimuksissa.

Sopimus tarjoaa selkeän mallin energiatehokkuustyölle sekä mahdollistaa valtion avustuksia energiatehokkuusinvestointeihin ja hankkeisiin. Energiatehokkuussopimukseen liittymisen kautta saatavia rahoitus- ja tukimahdollisuuksia voivat olla esimerkiksi seuraavat:

Mahdollisuus valtion harkinnanvaraiseen tukeen energiatehokkuusinvestointeihin

Energiatehokkuussopimukseen (Julkisen alan energiatehokkuussopimus 2026–2035, JETS) liittyneet kunnat voivat hakea valtion harkinnanvaraista tukea sellaisiin toimenpiteisiin, joilla tehostetaan energiankäyttöä. Näihin voivat kuulua esimerkiksi teknologiauudistukset, automaatio, lämmitysjärjestelmien uusiminen tai muun toiminnan optimointi. Erityisesti kuntasektorilla tarjottava korotettu tuki Motivan energiakatselmuksiin on merkittävä etu.

Energiakatselmuksien tuki

Sopimukseen kuuluvat voivat saada kohdennettua tukea energiakatselmuksiin ja niissä tunnistettuihin investointikohteisiin. Myös Pudasjärven kaupungin rakennukset voidaan mahdollisesti selvittää tuetuilla katselmuksilla, mikä puolestaan helpottaa ja tehostaa investointien suunnittelua ja rahoituksen hakemista.

Vihreä ja edullinen kuntarahoitus energiatehokkuusinvestointiin

Kuntarahoitus tarjoaa kuntasektorille vihreää rahoitusta energiaremontteihin ja -investointeihin. Näitä voi hyödyntää esimerkiksi rakennusten ilmanvaihdon kunnostamiseen, valaistuksen modernisointiin tai kiinteistön toisiinsa verkottuvaan älyohjaukseen. Vihreä rahoitus on usein edullisempaa ja joustavampaa kuin perinteinen lainanotto – ja se sopii erityisesti investoinneille, jotka tuottavat rakennuksille pitkän aikavälin kustannussäästöjä.

Vapaaehtoisuus ja hallinnollinen jousto pakottavuuden sijaan

Energiatehokkuussopimukseen perustuva menetelmä mahdollistaa EU:n direktiiveihin vastaamisen ilman raskasta pakollista lainsäädäntöä. Sopimus tarjoaa joustavan, kuntia hyödyttävän toimintatavan energiatehokkuuden kehittämiseen ja investointien kohdentamiseen. Tämä voi helpottaa strategista suunnittelua ja rahoitushakemusten ajoitusta Pudasjärven investointiohjelmissa.

Raportointi ja seuranta on mahdollinen edellytys tukimahdollisuuksille

Sopimukseen liittyneet toimijat sitoutuvat vuosittaiseen raportointiin tehdyistä toimista ja saavutetuista säästöistä. Tämä raportointi avaa tien energia-avustusten saamiselle ja nostaa kunnan toimien läpinäkyvyyttä. Toimet dokumentoidaan ja raportoidaan Motiva-järjestelmään.

Tilapalvelusopimuksen (KH 26.08.2025 § 257) mukaisesti kaupungin tilapalvelut tuottaa Pudasjärven Vuokratalot Oy 1.1.2026 alkaen. Yhtiö on ilmaissut suostumuksensa tuottaa energiatehokkuussopimuksen edellyttämää palvelua Pudasjärven kaupungille.

Sopimukseen liittyminen tarkoittaa, että kaupunki sitoutuu jatkuvaan energiatehokkuuden parantamiseen. Käytännössä tämä tarkoittaa vuosittaisia, ohjelmaan kirjattavia energiansäästötavoitteita. Toimenpiteitä ovat esimerkiksi kiinteistöjen tekniikan modernisointi, rakennusten käytön tehostaminen, järjestelmien älykäs ohjaus, LED-valaistus, lämmitysjärjestelmän optimointi sekä uusiutuvan energian ratkaisut (esim. aurinkopaneelit ja maalämpö).

Toimenpidesuunnitelma ja vuosittain saavutetut säästöt apotoidaan Motivan ylläpitämään raportointijärjestelmään. Toteutusta ohjaa energiatehokkuussopimusohjelman asettama viitekehys.

Kaupunki tai tilapalveluita tuottava yhtiö nimeää energiatehokkuusvastaavan, joka koordinoi toimenpiteitä ja raportointia.

Sitoutumista vaaditaan johdolta sekä kaikilta kiinteistöjen omistajilta ja ylläpidosta vastaavilta tahoilta. Energiatehokkuustoimet voivat hetkellisesti lisätä kaupungin kuluja ja investointitarpeita esimerkiksi energiakatselmuksien ja toimenpiteiden omarahoitusosuuksien muodossa mutta pitkässä juoksussa oletettavasti vähentävät energia- ja ylläpitokustannuksia. Kokonaisuuden hahmottamista ja toimien raportointia varten voi olla hyödyllistä suunnitella ja ylläpitää erillistä ”energiahankekoraa” joka myös budjetoidaan omana kokonaisuutenaan.

Ajankohtaisia rahoituskanavia energiainvestointeihin on esitelty esityslistan liitteessä.

Yritysvaikutusten arviointi: Energiatehokkuustoimet voivat lisätä yritysten palveluiden käyttöä ja näiden liikevaihtoa. Energiatehokkuustoimet voivat vähentää Pudasjärven Lämpö Oy:n liikevaihtoa kaukolämmönkulutuksen pienentyessä kaupungin omistamissa rakennuksissa.

Ohjausesitys:

Kaupunkikehitysvaliokunta antaa ohjausesityksen Pudasjärven kaupungin liittymisestä Julkisen alan energiatehokkuussopimukseen 2026–2035 (JETS) sekä energiatehokkuussopimuksen sisällyttämisestä laadittavaan kiinteistöohjelmaan.

Päätös

Kaupunkikehitysvaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että Pudasjärven kaupunki liittyy julkisenalan energiatehokkuussopimukseen 2026-2035 ja liittää energiatehokkuussopimuksen laadittavaan kiinteistöohjelmaan.

Jakelu

KH 25.11.2025 § 388

Energiatehokkuussopimukseen liittyminen ja kiinteistöohjelman laadinta

Valmistelija

Kaupunkikehitysjohtaja Janne Karhu, 040 544 3219

Liittyessään energiatehokkuussopimukseen 2026-2035 Pudasjärven kaupunki asettaisi ohjeellisen energiamääräisen (MWh) tehostamistavoitteen kaudelle 2026–2035, joka vastaa 10 % liittyjän vuotuisesta energiankäytöstä ja välitavoitteen vuodelle 2030, joka vastaa 6 % liittyjän vuotuisesta energiankäytöstä.

Tavoite lasketaan liittymishetkellä käytössä olevasta, normaalia toimintaa edustavan kalenterivuoden, energiankäytöstä.

Tavoitteen saavuttamista seurataan sopimuskaudella raportoitujen toimenpiteiden säästövaikutuksen kautta. Tavoitevuosina 2030 ja 2035 liittyjän energiankäytön ei edellytetä olevan sopimukseen liittymistilannetta alempi.

Kaupunki sitoutuu energiatehokkuuden jatkuvaan parantamiseen. Tavoitteena on sisällyttää energiatehokkuuden jatkuva parantaminen osaksi toimintasuunnitelmia.

Kaupunki toimeenpanee sopimuksen organisoimalla energiatehokkuustoiminnan ja sen suunnittelun sekä pitämällä suunnitelmat ajan tasalla. Selvittämällä energiankäytön tehostamismahdollisuudet ja laatimalla aikataulun kustannustehokkaiden toimenpiteiden toteuttamiseksi. Kouluttamalla henkilökuntaa ja viestimällä energiatehokkuusasioista.

Lisäksi liittyjä pyrkii siihen, että se toiminnassaan noudattaa mm. energiatehokkuus ensin -periaatetta, käyttöönottaa uutta energiatehokasta teknologiaa, lisää kulutusjoustoja sekä sisällyttää hankintojen energiatehokkuusohjeet osaksi omia hankintamenettelyjä siten, että hankintakustannusten lisäksi otetaan huomioon myös käytönaikaiset kustannukset ja käyttöikä.

Jokainen liittyjä toteuttaa toimia omista lähtökohdistaan ja sitoutuu tekemään parhaansa tavoitteen saavuttamiseksi.

Työ edellyttää johdon sitoutumista, pitkän aikavälin päämäärien ja tavoitteiden asettamista sekä niiden systemaattista toteuttamista ja seurantaa.

Kiinteistöohjelman luonnos on esitetty kaupunginhallituksen jäsenille asialistan oheismateriaalina.

Yritysvaikutusten arviointi: Energiatehokkuustoimet voivat lisätä yritysten palveluiden käyttöä ja näiden liikevaihtoa. Energiatehokkuustoimet voivat vähentää Pudasjärven Lämpö Oy:n liikevaihtoa kaukolämmönkulutuksen pienentyessä kaupungin omistamissa rakennuksissa.

Kaupunginjohtajan esitys

Kaupunginhallitus päättää että;

- 1) Pudasjärven kaupunki liittyy osaksi julkisen alan kuntien Energiatehokkuussopimusta 2026-2035.
- 2) Sopimuksen mukaiset energiansäästötavoitteet asetetaan sopimuskaudelle 2026–2035.
- 3) Energiatehokkuussopimus ja sen tavoitteet liitetään osaksi laadittavaa Pudasjärven kaupungin kiinteistöohjelmaa.
- 4) Kaupunginhallitus kuulee esittelyn kiinteistöohjelman luonnoksesta käy asiasta keskustelun.

Kaupunginjohtajan muutettu esitys

Kaupunginhallitus päättää että;

- 1) Pudasjärven kaupunki liittyy osaksi julkisen alan kuntien Energiatehokkuussopimusta 2026-2035.
- 2) Sopimuksen mukaiset energiansäästötavoitteet asetetaan sopimuskaudelle 2026-2035.
- 3) Energiatehokkuussopimus ja sen tavoitteet liitetään osaksi laadittavaa Pudasjärven kaupungin kiinteistöohjelmaa.
- 4) Kaupunginhallitus kuulee esittelyn kiinteistöohjelman luonnoksesta myöhemmin.

Päätös

Muutettu esitys hyväksyttiin.

Jakelu

Kaupunkikehitysjohtaja
Pudasjärven Vuokratalot Oy

KH 09.12.2025
4577/10.03.02.02/2025

Valmistelija

Kaupunkikehitysjohtaja Janne Karhu, 040 544 3219

Kiinteistöohjelman tarkoituksena on:

Varmistaa palvelutuotannon ja kaupunkikehityksen kiinteistöperusta.

Kiinteistöomaisuutta hallitaan ja kehitetään siten, että se mahdollistaa kunnan lakisääteiset palvelut sekä vastaa muuttuvaan palvelutarpeeseen ja väestörakenteen kehitykseen.

Kiinteistökannan ylläpidossa, uudishankinnoissa ja investoinneissa huomioidaan palveluverkon toimivuus sekä resurssien tarkoituksenmukainen kohdentaminen.

Edellyttää omistajapolitiikan ja strategian toteuttamista kiinteistöissä.

Ohjelma konkretisoi kuntastrategiaa, omistajapolitiikkaa ja taloudenpidon linjauksia kiinteistökannan osalta.

Kiinteistöihin kohdistuvat päätökset, kuten rakentaminen, kehittäminen, vuokraus, luopuminen tai purkaminen tehdään ennalta määritettyjen ja läpinäkyvien periaatteiden pohjalta.

Mahdollistaa kiinteistöjen kunnon, arvon ja käyttökelpoisuuden seurannan.

Kiinteistöjen kunto ja tarkoituksenmukainen ylläpidon taso arvioidaan säännöllisesti mm. kuntoluokituksen, ylläpitoluokituksen, jälleenhankinta-arvon ja teknisen nykyarvon avulla.

Nämä määrittelyperusteet tukevat kiinteistöihin liittyvien investointien, ylläpidon ja mahdollisen luopumisen päätöksentekoa.

Ohjaa vastuullisuutta, taloudellisuutta ja kestäväää kehitystä.

Kiinteistöohjelmassa huomioidaan energiatehokkuus, ympäristövastuullisuus ja kiinteistöjen elinkaarikustannukset. Tilojen käyttöä optimoidaan ja vajaakäyttöisten tai tarpeettomien kohteiden osalta toimitaan taloudellisesti ja ympäristön kannalta vastuullisesti.

Kiinteistöohjelmassa tunnistetaan kumminkin tarve myös vaalia kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusperintöä säilyttämällä erityisesti hirsirakentamisen perintöä. Tämä toteutuu sekä ylläpitoluokituksen kautta että yksittäisiä kiinteistöjä koskevissa päätöksissä. Rakennusperinnön vaaliminen tukee kaupunkikuvan ylläpitämistä, edistää kestäväää kehitystä, vahvistaa paikkakunnan identiteettiä ja tarjoaa mahdollisuuksia esimerkiksi yhteisöllisyyden ja matkailun kasvuksi.

Määrittää toimivallan ja päätöksenteon periaatteet.

Ohjelmassa kuvataan menettelytavat niin hallinnollisiin päätöksiin kuin käytännön toimiin hallintosäännön puitteissa. Kiinteistöjen omistuksen, käytön ja siitä luopumisen päätökset perustuvat ohjelman määriteltyihin periaatteisiin, jotka ehkäisevät satunnaisia, lyhytnäköisiä tai perusteettomia ratkaisuja.

Hyvinvointivaliokunta on käsitellyt kiinteistöohjelman luonnosta kokouksessaan 13.11.2025 koulukiinteistöjen kunnossapitoluokituksen osalta.

Kaupunginhallitus on käsitellyt julkisen alan energiatehokkuussopimukseen liittymistä ja sen sisällyttämistä laadittavaan kiinteistöohjelmaan kokouksessaan 25.11.2025.

Kaupunkikehitysvaliokunta käsittelee kiinteistöohjelman luonnosta kokouksessaan 4.12.2025

Kiinteistöohjelman viimeisin luonnos toimitetaan kaupunginhallitukselle asialistan ohaismateriaalina.

Kiinteistöohjelmaan sisältyy useita kiinteistöjä koskevia määrittelyperusteita ja arviointeja, jotka eivät ole vielä käytettävissä. Arvioinnit on tarkoitus toteuttaa pääosin vuoden 2026 kuluessa niin, että ne ovat käytettävissä vuoden 2027 talousarviota laadittaessa.

Kiinteistöohjelman periaatteet tarkastetaan jatkossa vähintään valtuustokausittain strategiapäivityksen yhteydessä. Kiinteistöohjelman liitteenä olevat kiinteistöjen luokitukset ja toimintasuunnitelmat tarkastetaan ja päätetään vuosittain talousarvion laadinnan yhteydessä.

Yritysvaikutusten arviointi: Kiinteistöohjelman tavoitteet vaikuttavat kiinteistöihin liittyvien palveluiden hankintojen määrään ja sisältöön. Kaupungin kiinteistöihin liittyvillä palveluhankinnoilla on merkittävä vaikutus paikallistalouteen. Kiinteistöjen hankintaan ja rakentamiseen liittyvät periaatteet voivat lisätä paikallisen rakennusteollisuuden liiketoimintamahdollisuuksia.

Kaupunginjohtajan esitys

Kaupunginhallitus: 1) päättää esittää valtuustolle kiinteistöohjelman 2026-2030 (Liite 1) hyväksymistä muilta osin kuin kiinteistöjen luokitustietojen

osalta, jotka selvitetään vuoden 2026 kuluessa ja päätetään viimeistään talousarvion 2027 yhteydessä.; ja 2) tarkastaa pykälän heti kokouksessa.

Päätös

Jakelu