



Toimitilaomaisuuden kehittäminen, Toimintamallit ja tilannekatsaus

Tilakeskus
Elokuu 2026

Sisällysluettelo

1	Yleistä.....	3
1.1	Kehitettävät tilat	3
1.2	Kehitettävät toimitilat taseessa ja talousarviossa.....	4
1.3	Toimitilaomaisuuden luokittelu eli salkutus.....	4
2	Tilannekatsaus	5
2.1	Tyhjät tilat salkuissa	5
2.2	Mistä tyhjiä tiloja muodostuu	6
2.3	Tyhjien tilojen kustannuksien kehitys ja toimenpiteet viime vuosina	7
2.4	Vaikeasti myytävät kohteet.....	8
3	Toimitilojen kehittämistoimenpiteet	9
3.1	Myynti	9
3.1.1	Myynnin valmistelu	9
3.1.2	Myynninedistämistoimet	10
3.1.3	Myynti avoimella tarjouskilpailulla tai huutokaupalla	11
3.1.4	Myynti ja vuokraus takaisin.....	11
3.2	Purkaminen.....	11
3.2.1	Purkaminen heti käytön päättymisen jälkeen	11
3.2.2	Suojeltujen rakennusten purkaminen	12
4	Kehittämisen ohjaus, päätöksenteko ja valmistelu	12



1 Yleistä

Joensuun kaupungin omaisuudelle ja sen hallinnalle on asetettu tavoitteet kaupungin omistajapoliittisissa linjauksissa (KV 15.6.2026 § 55). Myös toimitilaomaisuudelle on omistajapoliittisissa linjauksissa asetettu pitkän aikavälin tavoitteet. Tämä Kehitettävät tilat -raportti on omistajapoliittisten linjausten toteutumista käsittelevä raportti ja raportissa esitettävissä toimenpiteissä noudatetaan omistajapoliittisia linjauksia. Omistajapoliittisissa linjauksissa määritellään muun muassa, että tilakeskus ylläpitää päivittyvää Toimitilaomaisuuden kehittäminen raporttia, jossa esitetään kehitettävät kohteet, käytettävät keinot ja seurataan säännöllisesti kohteiden toimenpiteiden toteutumista.

Toimitilaomaisuuden tehokkuuden ja tuottavuuden hallinta vaatii säännöllistä ja jatkuvaa työtä muun muassa toimitilarapteen, toimitilojen teknisen kunnan muutosten tai tilojen toiminnallisten vaatimusten muuttumisen takia. Toimitilojen käytössä tapahtuvien muutosten seurauksena tilat voivat jäädä kokonaan tai osittain pois kaupungin oman palvelutuotannon tai ulkoisten pitkäaikaisten koko rakennuksen vuokranneiden vuokralaisten käytöstä. Tällaisista toimitiloista käytetään termiä ”kehitettävä toimitila” ja tässä raportissa kuvataan näiden toimitilojen tilanne kansilehdellä määritellyllä tarkasteluhetkellä, toimitilojen vaihtoehtoiset kehittämistoimenpiteet ja kehittämisen ohjaustoimenpiteet.

Varautumisen näkökulmasta kaupungilla tulisi aina olla tehokkaassa käytössä olevien toimitilojen lisäksi tiloja, jotka saadaan nopeasti käyttöön erilaisissa kriisitilanteissa, kuten äkilliset kiinteistövuorot tulipalon tai vesivahingon seurauksena. Tilojen esim. koulu- tai päiväkotitilojen omistaminen ”varalta”, ei yleensä ole taloudellisesti tai toiminnallisesti perusteltua, joten varautumisessakin on oltava käytössä eri vaihtoehtoja. Esimerkiksi nykyaikaiset moduulirakenteiset tilat mahdollistavat nopeatkin tilahankinnat kriisitilanteissa kestävästi. Varautumista on osaltaan myös Joensuussa olevien muiden omistamien tilojen kartoittaminen ajantasaisesti.

1.1 Kehitettävät tilat

Kehitettävät tilat ovat lähtökohtaisesti sellaisia, etteivät ne täytä omistajapolitiikassa määritettyjä omistamisen perusteita.

Kaupunki luopuu kaikista tiloista, joita se ei tarvitse omassa käytössään, ellei omistamiselle ole erityisiä perusteita tai tiloja ei voida palauttaa oman palvelutuotannon käyttöön. Kaupunkikehittämisen kannalta keskeisissä kohteissa voi olla tarpeen määritellä kohdekohtaisesti siirtymävaihe toiminnan vakiinnuttamiseksi ja omistajajärjestelyjen muuttamiseksi.



Linjauksella vähennetään korjausvelan määrää ja vapautetaan resursseja palvelutuotannon tilojen turvallisuuden ja terveellisuuden varmistamiseen. Lähtökohtaisesti kaupunki ei investoi myytäviin eikä myyntiä varten kehitettäviin kohteisiin.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet tarkastellaan samoilla periaatteilla ja myynnin yhteydessä kulttuurihistoriallisten rakennusten arvot pyritään turvaamaan kaavamääräysten ja tontinluovutusehtojen avulla.

Tähän asti toimitiloihin liittyvät toimenpiteet on nimetty kaupungin talousarviossa. Kaupunginvaltuuston hyväksymien omistajapoliittisten linjausten mukaisesti kaupunginhallitus antaa konsernijaoston esityksestä luvan tilojen myymiseen tai purkamiseen, mikäli edellytykset ovat olemassa. Näin ollen kaupungin talousarvioon ei jatkossa sisällytetä koostetta myytävistä tai purettavista rakennuksista ja kiinteistöyhtiön osakkeista. Tämä mahdollistaa riittävän ketterän toimintamallin, jolloin mahdollisen ostajan ilmaantuessa päätökset voidaan tehdä nopeasti hallintosäännön ja talousarviovaltuuksien mukaisesti.

1.2 Kehitettävät toimitilat taseessa ja talousarviossa

Kehitettävät toimitilat sisältyvät tilakeskuksen taseeseen ja toimitilatietoja ylläpidetään tilakeskuksen järjestelmissä (Koki). Talousarviossa kehitettävien toimitilojen toimintakulut on eriytetty käytössä olevien toimitilojen toimintakuluista kaupunkiympäristön toimialan hallinnon vastuualueelle sijoittuvalle kustannuspaikalle *2113 Kehitettävät tilat*. Tällä toimintakuluerittelyllä voidaan helposti eritellä ja tehdä näkyväksi kaupungin käyttöön tarpeettomaksi jääneiden toimitilojen kustannukset ja arvioida toimitilakehittämisen onnistumista.

Kehittämisen onnistumista arvioitaessa on huomioitava toimitilakuluihin vaikuttavat hintojen muutokset. Onnistumisen arviointiin toimiva mittari on myös toimitilojen laajuuden (m²) muutos vuositasolla (purku- ja myyntitoimenpiteiden vaikutus).

1.3 Toimitilaomaisuuden luokittelu eli salkutus

Tilakeskus on luokitellut kiinteistövarallisuuteen liittyvien erilaisten toimenpiteiden suunnittelua ja toteutusta varten rakennukset kokonaisuuksiin ja luokkiin (salkkuihin), joiden pohjalta omaisuuteen liittyviä päätöksiä voidaan helpommin toteuttaa. Tämän salkutuksen avulla voidaan:



- kehittää rakennusvarallisuuden hallintaa
- suunnata olemassa olevia henkilö-, investointi- ja kunnossapitoresursseja järkevästi
- seurata rakennusten tuloja ja menoja järkevinä kokonaisuuksina
- tuottaa toimenpidesuosituksia eri rakennuksille
- kehittää rakennusomaisuuden raportointia.

Salkutuksessa Tilakeskuksen taseessa olevat rakennukset on jaettu viiteen eri luokkaan eli salkkuun seuraavasti:

- Strategisesti tärkeät omistettavat rakennukset (palvelutuotanto, muuten tärkeä)
- Kehitettävät rakennukset (realisointi tai korjaus /muutos palauttaminen palvelutuotantoon, ei vielä varmuutta)
- Realisoitavat rakennukset (myynti tai purku, selvä tulevaisuus ja mahdollisesti myös päätös)
- Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset (suojelu tai muuten yhteiskunnallisesti tärkeä omistus, mutta ei omaa palvelutuotantoa)
- Ei omistettavat rakennukset (hyvinvointialueen käytössä, muut regulaation kautta poistuvat)

Tässä raportissa tarkastellaan salkkuihin B-E sijoittuvia kohteita pääpainon ollessa salkun C kohteissa. Tilakeskuksen taseeseen sisältyvät kaupungin osakeomistukset kiinteistöyhtiöissä eivät ole salkutuksen piirissä. Osakeomistuksista on syytä luopua viipymättä viimeistään, kun oma palvelutuotanto tiloissa päättyy.

2 Tilannekatsaus

2.1 Tyhjät tilat salkuissa

Joensuun kaupungin kokonaan omistamien toimitilarakennusten kokonaishyötyala on kansilehdellä määritellyllä tarkasteluhetkellä (elokuu 2026) noin 243 000 m², joista tyhjänä on hyötyalaltaan noin 18 100 m². Tilat jakaantuvat salkkuihin taulukossa 1 esitetyn mukaisesti.

Taulukko 1. Tilojen käyttö, salkut A-E

Salkku	Hyötyala käytössä (m ²)	Hyötyala tyhjänä (m ²)
A-salkku	139 916	1151
B-salkku	44 887	609



C-salkku	53 137	15 942
D-salkku	4 941	397
E-salkku	949	0
Yhteensä	242 829	18 099

Lisäksi tilakeskuksen taseeseen sisältyy osakeomistuksia yhdeksässä kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiössä. Osakkeiden oikeuttama tilojen hyötyala on noin 5 100 m². Tyhjinä osakkeista on noin 2300 m². Osakeomaisuus voidaan käsittää kuuluvan lähes poikkeuksetta salkkuun C. Omaa palvelutuotantoa on enää osassa osakkeista KOy Maakuntatalossa sekä KOy Uimaharjun Lähipalvelukeskuksessa. Osakeomistuksessa olevista tyhjiä tiloista 70 % sijoittuu KOy Maakuntataloon (Carelicum).

Kaupungin omistamien toimitilojen osalta tyhjiä tiloja on noin 7,5 % kokonaisuudesta. Osa tyhjiä tiloista sijoittuu pääosin käytössä oleviin rakennuksiin ja osa kokonaan tyhjillään oleviin rakennuksiin.

Tiloista, joita kaupunki ei tarvitse omassa toiminnassaan aiheutuu merkittäviä vuosikustannuksia, vaikka Joensuussa kokonaan tyhjänä (käyttöaste 0 %) olevien kiinteistöjen kustannukset ovatkin olleet pienemmät, kuin vertailukaupungeissa (*Espoo, Helsinki, Hämeenlinna, Kouvola, Kuopio, Lahti, Lappeenranta, Jyväskylä, Turku ja Vaasa*) (lähde: Yle.fi-internetsivu1 7.3.2025 <https://yle.fi/a/74-20149440>). Tiloissa ilmenee jatkuvasti myös korjaustarpeita. Näin ollen tällaiset tilat sitovat myös pääomia ja henkilöresursseja. Käytettävä työpanos on järkevää kohdentaa aktiivisessa palvelutuotannossa oleviin toimitiloihin.

2.2 Mistä tyhjiä tiloja muodostuu

Tähän saakka ei ole juurikaan tutkittu kaupungin palvelutuotannon käytöstä poisjääneiden kohteiden palauttamista kaupungin palvelutuotannon käyttöön ennen ensisijaisen käytön päättymistä, vaan on pyritty palvelutuotannon ulkopuolelle jäävän rakennuksen myyntiin tai purkamiseen. Syynä tähän on, että käytöstä pois jääneet rakennukset ovat yleensä korjausvelkaisia ja toiminnallisuudeltaan ajasta jääneitä, jolloin korjaamisen uuteen käyttöön on koettu haastavaksi sekä arvioitu taloudellisesti kannattamattomaksi. Voi myös olla, että esimerkiksi tyhjentyneen koulun alueella ei ole tarvetta esimerkiksi varhaiskasvatus tai muille kaupungin palveluille. Purkaminenkaan ei aina ole suoraan vaihtoehto, koska asemakaavalla suojeltuja rakennuksia ei voida purkaa tai rakennus voidaan nähdä muutoin tärkeäksi.



Myynnin esteenä tai hidasteena ovat pääosin olleet rakennusten korjausvelan suuruus, huono maine (sisäilma), suojelustatus tai käyttötarkoitus/kaavarajoitus. Ostohalukkuus on vaihdellut myös talouden megatrendien mukaisesti. Rakennuksen sijainti palveluverkossa ja kaupunkirakenteessa vaikuttaa myös ilmeisen merkittävästi ostajien kiinnostukseen.

Lisäksi joissakin palvelutuotannon tiloissa on kaupungin palvelut luopuneet tiloista tai rakennusosista. Tämän takia myös A- ja B-salkuissa on tyhjiä tiloja. Nämä tyhjät tilat ovat kuitenkin merkittävästi pienempiä osuudeltaan, eikä niitä välttämättä voida vuokrata ulkopuolisille (esim. koulut ja päiväkodit).

2.3 Tyhjiä tilojen kustannuksien kehitys ja toimenpiteet viime vuosina

Vuonna 2025 tilakeskus purki tiloja 15 669 m² ja myytiin 7 745 m². Myynnissä olevia tiloja oli vuoden 2025 lopussa yhteensä 13 322,5 m².

Vuonna 2025 Joensuun kaupungin tyhjiä tiloista aiheutui vuosikustannuksia yhteensä 1 300 000 euroa kustannuspaikalle *2113 Kehitettävät tilat*. Osakkeiden osuus kokonaisuudesta oli noin 300 000 euroa ja rakennusten 1 000 000 euroa. Vuoden 2025 lopussa oli tyhjiä tiloja 23 517 m² ja joista vuokrattavassa kunnossa 14 370 m². Näistä kustannuksista kokonaan tyhjiä (tilojen käyttöaste 0 %) vuosikustannukset olivat rakennusten osalta 340 000 euroa ja osakkeiden 18 000 euroa.

Vuoden 2026 talousarviossa tyhjiä tilojen kustannukset on arvioitu olevan noin 925 000 €. Elokuun alkuun 2026 kustannuspaikan *2113 Kehitettävät tilat* laskutus on ollut yhteensä noin 426 000 euroa. Myynnissä (markkinoituna) olevia rakennuksia ja osakkeita on tarkasteluhetkellä noin 12 500 m², joista noin 7 858 m² on tyhjänä.

Vuoden 2026 talousarvion mukaisesti tilakeskus purkaa tyhjiä rakennuksia noin 9600 m². Vuonna 2026 tilakeskus purkaa seuraavat kohteet (*purkutyö valmis elokuussa 2026)

- Niinivaaran kirjasto *,
- Mutalan terveystalo *,
- Ollilan päiväkotit *,
- Siilaisen ampumaradan rakennus *,
- Louhiojan koulu*,
- Kaaripihan päärakennus,
- Pekkalan talo 5 ja aitta sekä



- Kalhuntien omakotitalo.

Vuonna 2026 tilakeskus aloittaa vielä purkamaan seuraavat kohteet (vuoden 2026 määrärahavarausten sisällä)

- Utran urheilukentän huoltorakennus sekä
- As Oy Uimaharjun Hakan asuinrakennukset.

Vuodelle 2027 arvio on, että tyhjät tilat aiheuttavat vuodessa noin 880 000 € kulut ja niiden pinta-ala on 16 600 m². Vuodelle 2027 esitys on, että tilakeskus purkaa yhteensä noin 8300 m² tiloja. Purettavaksi esitettävät kohteet ovat:

- Heinävaaran päiväkotia (tyhjä, uusi päiväkotia otettu käyttöön 7/2026)
- Petäikkölän päiväkotia (Penttilän päiväkodin laajennus otetaan käyttöön 12/2026)
- Niittylahden koulu ja päiväkotia (tyhjenee uuden koulun rakentamisen tieltä)
- Rantakylän terveysasema (tyhjä) sekä
- Tuupovaaran nuorisotalo (tyhjä, suojelun purku).

2.4 Vaikeasti myytävät kohteet

Yli vuoden markkinoitavana olleet myytävät rakennukset (voi olla myös kiinteistö) ovat tarkasteluhetkellä (elokuu 2026):

- Koskikatu 8, Vanha Lyseon lukio (suojeltu), maakunnallisesti merkittävä kohde
- Rantakatu 30 (suojeltu)
- Rantakatu 31 (osittain suojeltu), maakunnallisesti merkittävä kohde
- Muuntamontie 5, entinen tekninen virasto ja Joensuun Vesi
- Kartanotie 9, Kotikartano (suojeltu), maakunnallisesti merkittävä kohde
- Kartanotie 7, Päiväkotia Metsätähti (suojeltu), maakunnallisesti merkittävä kohde
- Utrantie 91, Utran vanha puukoulu (suojeltu)

Yli vuoden markkinoitavana olleet myytävät osakehuoneistot ovat tarkasteluhetkellä (elokuu 2026):

- As Oy Joensuun Suvituuli
- KOy Enon kauppakeskus
- KOy Heinävaaran Liikekulma

Tiedossa olevia tulevia palvelutuotannosta jääviä kohteita, joille ei markkinaa ole ovat Rekivaaran koulu ja liksenvaaran koulu (suojeltu) Niittylahden uuden koulun ja päiväkodin valmistumisen jälkeen niiden



jäädessä pois palvelutarpeesta. Näiden myyntiä edistetään käyttöaikana, mutta valmistumisajankohdan talousarviovuonna ne tullaan esittämään purettavaksi. Tämä on syytä huomioida kaikkien koulu- ja päiväkotirakennusten kohdalla tulevaisuudessa.

Muut kehitettäviin tiloihin lähivuosina sisällytettäväksi harkittavat kohteet ovat kansilehdellä esitetyn tarkasteluhetken näkemyksen mukaan seuraavat:

- Kaikki osakeomistukset.
- Osoitteissa Koskikatu 1 ja Rantakatu 15 olevat rakennukset, joissa ratkaisun perusteena tulevat olemaan erityisesti kaupunkikeskustan elinvoimaisuuteen liittyvät tekijät
- Kaikki lakkautettavat koulut ja päiväkodit (syy; palvelutarpeen väheneminen ja palveluverkon keskittäminen)
- Kaikki kaupungin oman palvelutuotannon ulkopuolelle vuokratut tilat (mm. UEF, Karelia AMK), joiden osalta on tarkasteltava kaupunkikonsernin sisäiset järjestelymahdollisuudet
- Kaikki rakennukset, joiden käyttöaste kaupungin palvelutuotannossa on merkittävän pieni suhteessa tilojen aiheuttamiin kustannuksiin (€/käyttäjätunti). Näitä voivat olla esimerkiksi reuna-alueiden liikunta-, kulttuuri- ja vapaa-ajan tilat, jotka eivät ole osana palvelutuotannon keskeisiä (koulut, päiväkodit) rakennuksia.

3 Toimitilojen kehittämistoimenpiteet

Tässä osiossa on kuvattu toimitilojen kehittämistoimenpidevaihtoehdot, joiden arviointi ja käyttöönotto tulee tehdä heti, kun päätös kehittämistarpeesta on tiedossa eli jo ennen oman palvelutuotannon poistumista rakennuksesta.

3.1 Myynti

3.1.1 Myynnin valmistelu

Myyntikohteista teetätetään selvitykset kaupan ehtoihin vaikuttavista tekijöistä, kuten esimerkiksi maa-alueesta ja rakennuksen kunnosta. Teknisten selvitysten jälkeen hankitaan kaksi kappaletta markkina-arvon määrittäjiä (auktorisoi kiinteistöarvioija, AKA). Näillä toimenpiteillä varmistetaan maakaaren mukaiset ostajan velvollisuudet tiedonannosta ja toisaalta noudatetaan kuntalain määräystä kunnan omistaman kiinteistön luovutuksesta.



3.1.2 Myynninedistämistoimet

Myynninedistämisessä markkinointi on keskeisessä roolissa. Tähän mennessä markkinointikanavana on käytetty lähinnä Oikotie.fi -palvelua ja huutokauppakohteissa Huutokaupat.com -palvelua. Jatkossa kaupunki voi markkinoida omistamiaan tyhjiä rakennuksia luomalla erillisen alustan kaupungin nettisivujen tai Business Joensuun toimitilasivun lisäksi. Tällöin kaupungilla on mahdollisuus hallita markkinointia ja varmistaa, että rakennukset saavat riittävästi näkyvyyttä potentiaalisten ostajien keskuudessa. Virtuaalikierrokset, valokuvat ja yksityiskohtaiset tiedot (ei vain tekniset) rakennuksista voivat tehdä kohteista houkuttelevampia. Markkinointikustannukset ovat omistajan vastuulla.

Tapauskohtaisesti voidaan myynnin edistämiseksi laatia kaavamuutos tai määritellä muut rakennuksen tai koko kiinteistön kehittämismahdollisuudet, joista keskeisimmät ovat:

Kaavoitusprosessi ja lupakäytännöt

Kaupunki voi edistää rakennusten ja kiinteistöjen myyntiä kehittämällä kaavoitusprosessia ja rakennuslupakäytäntöjä mahdollisimman sujuvaksi ja nopeaksi. Kaavoitusratkaisujen ja poikkeamislupamahdollisuuksien tarkastelu tulee tehdä hyvissä ajoin, että niitä voidaan hyödyntää markkinoinnissa. Esimerkkeinä asumisen ja monipuolisen toimitilarakentamisen mahdollistaminen kaavalla edistää erityisesti kaupunkikeskustan elävöittämistä ja ranta-asemakaavan laatiminen voi edistää hyvin ranta-alueen rakennusten kehittymistä ja myyntiä.

Tontin lohkominen

Tontin lohkominen myynnin yhteydessä voi tulla kyseeseen, mikäli sillä on myyntiä edistävä vaikutus ilman kaupungille tulevia merkittäviä kustannuksia.

Yhteistyö asukkaiden ja yhteisöjen kanssa

Kaupunki voi järjestää keskusteluja ja yhteistyötilaisuuksia asukkaille ja yhteisöille, joissa voidaan ideoida, kuinka tyhjät rakennukset voisivat parhaiten palvella alueen asukkaita ja yrityksiä. Tämä voi auttaa kohdentamaan rakennusten käyttöä alueen tarpeisiin ja tehdä niistä houkuttelevampia ostajille. Ostajan ei välttämättä tarvitse olla yksityishenkilö, vaan perustettava yhteisö tai yhdistys, joka kattaa ylläpitokuluja jäsenmaksuilla tai varainhankinnalla.

Elinvoimaisen kaupunkiympäristön kehittäminen

Kaupunki voi edistää tyhjien rakennusten myyntiä osana laajempaa alueen kehittämisstrategiaa. Esimerkiksi kaupungin keskusta-alueen elävöittäminen tai historiallisten alueiden kehittäminen voi luoda



kiinnostusta ja arvoa tyhjille rakennuksille. Kaupunki voi myös tarjota infrastruktuurin parannuksia alueelle, kuten parempaa liikenneverkkoa ja julkisia palveluja, jotka tekevät alueesta houkuttelevamman ostajille. Tällöin mahdollisen myynnin nettotuoton tulisi kohdentua kyseisen alueen infrastruktuurin kehittämiseen, mikä tulisi huomioida yhdyskuntatekniikan investointikehyksessä.

Kaupungin tulisi sitoutua aluekehitykseen ostajan kanssa sovitun mukaisesti.

3.1.3 Myynti avoimella tarjouskilpailulla tai huutokaupalla

Kaupunki on järjestänyt avoimia tarjouskilpailuja tai huutokauppoja, joissa potentiaaliset ostajat voivat kilpailla rakennuksista. Tätä menettelyä jatketaan edelleen. Kilpailujen tai huutokauppojen yhteydessä ostajat voivat myös ehdottaa rakennusten käyttötarkoituksen muokkaamista, mikä voi edistää kaupungin kehittämistavoitteita. Rakennuksista pyydettävän vähimmäishinnan tulee kattaa kirjanpitoarvon lisäksi tulevat muutostarveinvestoinnit sekä myytävän rakennuksen ylläpitokulut kuten esimerkiksi maanvuokran. Mikäli kilpailutuksella ei saada hyväksyttäviä tarjouksia, niin rakennuksen markkina-arvo on arvioitava uudelleen.

Markkinoinnissa käytetään kilpailutettuja kiinteistövälittäjiä, ilmoituksia Oikotie.fi-palvelussa ja huutokauppa-menettelyä Huutokaupat.com-palvelussa.

3.1.4 Myynti ja vuokraus takaisin

Sale and leaseback (suomeksi "myynti ja vuokraus takaisin") on liiketoimintajärjestely, jossa rakennuksen omistaja myy omaisuutensa, kuten kiinteistön, mutta sopii samassa yhteydessä vuokraavansa sen takaisin myyjältä. Tällöin omistaja saa käyttöönsä välittömästi myyntituloja, mutta jatkaa kiinteistön käyttöä vuokralaisena, yleensä pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Kehitettävien tilojen osalta tämä tarkoittaa, että myydään rakennus (esim. koulu, päiväkot, kulttuuri-, nuoriso- ja liikuntatila) ostajalle ja vuokrataan takaisin kaupungin palvelutuotannon käyttöön määräajaksi vaikka 10 tai 15 vuodeksi. Mahdollisissa sale and leaseback kohteiden valmistelun yhteydessä tulee aina tehdä riski- ja vaikutusarvioinnit, missä selvitetään toimenpiteen kokonaistaloudellisuus kaupungin näkökulmasta.

Sale and leasebackia on käytetty työllisyyspalvelujen tilajärjestelyissä vuonna 2024 KOy Maakuntatalon (Carelicum) osakkeiden myynnissä.

3.2 Purkaminen

3.2.1 Purkaminen heti käytön päättymisen jälkeen



Mikäli suojelullisia esteitä ei ole, on rakennuksen purkaminen nopein tapa poistaa menokustannukset. On huomattava, että myyntitapauksissa mahdollisen ostajan löytäminen voi kestää kauan, minä aikana kulut vain kasvavat. Purkamisen viivyttäminen kohteissa, missä ei ole nähtävissä myyntipotentiaalia, ei ole kaupungin talouden näkökulmasta järkevää.

Näin ollen purkamista ei tule jarruttaa määrärahoja tai muita resursseja vähentämällä. Vuotuinen purkutahti vuosien 2027–2030 aikana on arvioitu olevan noin keskimäärin 5500 m²/vuosi eli yhteensä noin 17 500 m². Purkutahtia voi kiihdyttää kaupungin palveluverkon nopeutettu supistaminen tai esimerkiksi ulkoisten vuokralaisten odottamaton tiloista luopuminen, mikäli tiloja ei tarvita tai voida jalostaa omaan palvelutuotantoon tai niitä ei saada myytyä.

3.2.2 Suojeltujen rakennusten purkaminen

Suojellun rakennuksen purkaminen on mahdollista vain poistamalla suojelu. Suojelun poisto on mahdollista vain tietyin edellytyksin. Rakentamislain 1.1.2025 voimaantulleen muutoksen mukaan kunta voi myöntää luvan asemakaavalla suojellun, kunnan omistaman rakennuksen purkamiseen, jos:

- 1) rakennus on ollut kunnan tai kuntaomisteisen yhtiön omistuksessa vähintään kymmenen vuotta;
- 2) rakennus ei ole teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti korjattavissa;
- 3) purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen; ja
- 4) rakennus ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä.

Suojellun rakennuksen suojelun poistolla ja rakennuksen purkamisella ei ole tarkoitus heikentää rakentamisperinnon vaalimista, vaan kohdistaa resurssit niihin, jotka ovat vielä korjattavissa sekä poistamalla jo huonoon kuntoon päästetyt rakennukset. Kaupunki laatii erikseen kunkin omistuksessaan olevan, asemakaavalla suojellun rakennuksen kokonaistarkastelun, missä määritellään rakennuksen suojelun purkamisen edellytykset ja edellytysten täytyessä suojelun purku tuodaan kaupunginvaltuuston käsittelyyn.

4 Kehittämisen ohjaus, päätöksenteko ja valmistelu

Kehitettävät tilat -kokonaisuuden ohjaus myynti- ja purkamistoimenpidevaltuuksineen on määritelty omistajapoliittisissa linjauksissa.



Tiloista luopumisen ja kehittämisen linjauksia ja toteuttamissuunnitelmaa valmistelevaan nimetään valmisteluryhmä. Jonka tehtävä on tarkastella mahdollisuutta palauttaa tilat kaupungin palvelutuotannon käyttöön. määritellään selkeät myyntiprosessit ja luokitellaan kohteet suoraan myytäviin, kehitettäviin ja purettaviin. Kehitettävien kohteiden määrärahat varataan talousarviossa, jotta kehittämisprosessin määrittäminen ja toteutus voidaan varmistaa.

Samassa yhteydessä kartoitetaan myös väliaikaiskäyttöön sopivat tilat kokonaistaloudellisuus ja kehittämisen näkökulmat huomioon ottaen.

Tilojen kehittämistä valmisteleva työryhmä laatii konsernijaostolle:

- vuosiraportin, joka sisältää kuvauksen kuluneen vuoden toiminnasta ja kahden seuraavan vuoden kehittämiskohteista

Valmisteleva työryhmä koostuu seuraavista jäsenistä:

- Kaupunkiympäristöjohtaja (pj.)
- Talousjohtaja
- Kaupungeingeodeetti
- Kaavoituspäällikkö
- Elinkeino- ja kansainvälisten asioiden päällikkö
- Business Joensuun edustaja
- Tilakeskuksen johtaja (sihteeri)

Kiinteistökehittämiseen varattavat talousresurssit varmistetaan kaupunkirakennelautakunnan talousarviossa.

