Äänekosken kaupungin kiinteistöohjelma ja puistojen kunnossapito-ohjelma

KAURAK 04.06.2026 § 34

Kiinteistöohjelma

Äänekosken kaupungin kiinteistöohjelma on laadittu kaupungin strategisen kiinteistöjohtamisen ja pitkäjänteisen toimitilahallinnan välineeksi. Ohjelma kokoaa yhteen tiedot kaupungin omistamista rakennuksista, niiden kunnosta, käyttöasteesta, korjausvelasta sekä tulevista investointi- ja kehittämistarpeista. Ohjelman tarkoituksena on tukea päätöksentekoa palveluverkon, talouden ja kiinteistöomaisuuden hallinnan näkökulmista.

Kiinteistöohjelman valmistelussa on huomioitu kaupungin strategiset tavoitteet, toimintaympäristön muutokset ja palvelutarpeiden kehitys. Väestökehityksen, kaupungin taloudellisen tilanteen, energiatehokkuusvaatimusten sekä ilmastonmuutoksen vaikutusten vuoksi kiinteistökannan suunnitelmallinen ja pitkäjänteinen hallinta on perusteltua. Valmistelussa on otettu huomioon myös yhtiöittämisvelvollisuuden vaikutukset sekä muuttuvan lainsäädännön toimitiloille ja kiinteistönpidolle asettamat vaatimukset.

Äänekosken kaupungin omistuksessa on noin 166 000 m² tiloja, joista merkittävä osa muodostuu koulu-, päiväkoti-, hoiva- ja palvelutiloista. Kaupunkirakennepalveluiden ylläpidossa on yhteensä 144 kiinteistöä. Rakennuskannan painottuminen pääosin 1980–2000-luvuilla rakennettuihin kohteisiin merkitsee sitä, että useat rakennukset ovat lähivuosina peruskorjausiässä tai muutoin laajempien ylläpitotoimenpiteiden tarpeessa.

Ohjelman keskeisenä tavoitteena on kaupungin tilojen tehokas ja tarkoituksenmukainen käyttö. Lähtökohtana on ensisijaisesti olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen ennen uudisrakentamista. Tilojen käyttöastetta pyritään parantamaan lisäämällä yhteiskäyttöä, kehittämällä muuntojoustavuutta sekä luopumalla tarpeettomista ja vajaakäyttöisistä rakennuksista. Samalla tavoitteena on hillitä ylläpitokustannusten kasvua ja hallita korjausvelan muodostumista.

Rakennuskannan hallinnan tueksi kiinteistöt on ohjelmassa jaettu eri salkkuihin niiden käyttötarkoituksen, kunnon, strategisen merkityksen ja kehittämistarpeiden perusteella. Rakennukset luokitellaan säilytettäviin, kehitettäviin, myytäviin, purettaviin sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin kohteisiin. Tämä nk. salkutus tukee investointien priorisointia ja kiinteistöstrategian pitkäjänteistä toimeenpanoa.

Ohjelmassa painottuvat energiatehokkuus, elinkaariajattelu ja kiertotalouden periaatteet. Tavoitteena on vähentää kiinteistöjen energiankulutusta ja päästöjä sekä kehittää rakennuskantaa kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti. Energiatehokkuutta parannetaan muun muassa rakennusautomaation,

kulutusseurannan, uusiutuvan energian ratkaisujen sekä oikea-aikaisen kunnossapidon avulla, ottaen samalla huomioon rakennusten koko elinkaaren aikaiset kustannukset ja ympäristövaikutukset.

Kiertotalouden näkökulmasta ohjelmassa korostetaan rakennusten käyttöiän pidentämistä, korjausrakentamisen ensisijaisuutta sekä materiaalien uudelleenkäyttöä ja kierrätystä. Purkukohteita tarkastellaan resurssina, ja tavoitteena on hyödyntää rakennusmateriaaleja mahdollisimman laajasti uudelleen kaupungin omissa hankkeissa tai muussa rakentamisessa.

Sisäympäristön hallinta on olennainen osa kiinteistöohjelmaa. Tavoitteena on varmistaa kaupungin tilojen terveellisyys, turvallisuus ja toimivuus. Kaupungilla on käytössä toimintamalli sisäilmaongelmien käsittelyyn sekä moniammatillinen sisäilmatyöryhmä, joka koordinoi tutkimuksia, toimenpiteitä ja viestintää. Rakennusten tutkiminen perustuu käyttäjäpalautteeseen, kuntoarvioihin ja teknisiin selvityksiin.

Kiinteistöohjelman tavoitetilana on palvelutarpeisiin nähden oikein mitoitettu, taloudellisesti hallittu ja teknisesti tarkoituksenmukainen kiinteistökanta. Tavoitteena on, että kaupungin käytössä olevat rakennukset ovat terveellisiä, turvallisia, energiatehokkaita ja mahdollisimman korkealla käyttöasteella. Samalla pyritään vähentämään tarpeettomia neliöitä sekä kohdentamaan investoinnit pitkäjänteisesti kaupungin toiminnan kannalta keskeisiin kohteisiin.

Kiinteistöohjelma toimii kaupungin kiinteistöjohtamisen, investointiohjelmien ja talousarviovalmistelun tukena. Ohjelmaa päivitetään säännöllisesti toimintaympäristön, palvelutarpeiden ja rakennuskannan muutosten mukaisesti.

Puistojen kunnossapito-ohjelma

Äänekosken kaupungin puistojen kunnossapito-ohjelma on laadittu viheralueiden suunnitelmallisen ylläpidon, pitkäjänteisen kehittämisen sekä turvallisuuden ja viihtyisyyden varmistamiseksi. Ohjelman laatiminen perustuu kesäkuussa 2025 jätettyyn valtuustoaloitteeseen, jossa edellytettiin kokonaiskuvan muodostamista kaupungin puistojen, leikkipuistojen sekä uimarantojen ja -paikkojen nykytilasta, kunnossapitotarpeista ja kehittämisen painopisteistä. Puistojen kunnossapito-ohjelma muodostaa kaupungille pitkäjänteisen toimintamallin viheralueiden ylläpitoon, kehittämiseen ja investointien suunnitteluun ja sen tavoitteena on varmistaa, että kaupungin viheralueverkosto säilyy myös tulevina vuosina turvallisena, toimivana, ympäristöllisesti laadukkaana ja kuntalaisten tarpeita vastaavana sekä turvata kuntalaisille turvalliset, terveelliset, toimivat ja viihtyisät viheralueet koko kaupungin alueella.

Ohjelma tukee kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista edistämällä asukkaiden hyvinvointia, ympäristön viihtyisyyttä sekä kaupunkiympäristön pitkäjänteistä ja kustannustehokasta

kehittämistä. Valmistelussa on otettu huomioon sekä taajama-alueiden että kyläalueiden erityispiirteet ja palvelutarpeet

.

Ohjelma käsittää yhteensä 81 kohdetta, joihin sisältyy puistoja, leikkipuistoja sekä uimarantoja ja -paikkoja. Kohteiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 300 000 m². Valtaosa viheralueista sijoittuu Äänekosken ja Suolahden taajama-alueille, mutta ohjelma ulottuu myös kaupungin kyläalueille. Kyläalueilla painopisteenä on erityisesti uimarantojen ja leikkipuistojen turvallisuuden, käyttökelpoisuuden ja perusvarustelun turvaaminen. Ohjelma on laadittu kymmenvuotiskaudelle ja sen toteutumista arvioidaan vuosittain osana kunnossapidon ja talouden suunnittelua.

Valmistelun yhteydessä toteutettiin maastokäyntejä sekä kuntalaiskysely, joiden avulla kartoitettiin viheralueiden nykytilaa, turvallisuutta, toimivuutta ja kehittämistarpeita. Asukaspalautteessa korostuivat erityisesti viheralueiden yleinen siisteys, leikkivälineiden turvallisuus, esteettömyys sekä kalusteiden ja rakenteiden kunto. Lisäksi palautteessa tuotiin esiin tarve lisätä puistoalueiden tunnistettavuutta, levähdyspaikkoja, istutuksia sekä muita viihtyisyyttä parantavia ratkaisuja. Saatu palaute on otettu huomioon ohjelman kohdekohtaisessa jatkovalmistelussa.

Jotta leikkipuistojen ja kaikkien ohjelman piiriin kuuluvien kohteiden keskeinen tavoite toteutuisi, on leikkipuistojen sekä uimarantojen ja -paikkojen turvallisuutta ylläpidettävä säännöllisillä tarkastuksilla, huoltokäynneillä ja kunnossapitotoimenpiteillä. Ohjelmassa painotetaan lisäksi viheralueiden yleistä siisteyttä, luonnon monimuotoisuuden huomioon ottamista sekä vieraslajien torjuntaa. Vieraslajien osalta erityistä huomiota kiinnitetään pihlaja-angervon ja lupiinin hallittuun poistamiseen alueilla, joilla ne uhkaavat muuta kasvillisuutta ja luonnon monimuotoisuutta.

Puistojen kunnossapidon toteutuksessa hyödynnetään vuoden 2026 alussa käyttöön otettua RAMS 2020 -kunnossapitoluokitusta. Luokitus ohjaa viheralueiden hoidon laatutasoa, resurssien kohdentamista sekä kunnossapidon suunnittelua ja valvontaa. RAMS-luokituksen tavoitteena on huomioida aiempaa kokonaisvaltaisemmin viheralueiden toiminnalliset, virkistykselliset, maisemalliset ja ekologiset arvot. Lisäksi kunnossapidon laadunhallinnassa hyödynnetään valtakunnallisia VKT 2021 -laatuvaatimuksia.

Ohjelman valmistelussa on otettu huomioon kaupungin taloudellinen toimintaympäristö sekä talouden tasapainottamiseen liittyvät tavoitteet. Kehittämistoimenpiteitä ei ole sidottu yksityiskohtaisesti tiettyihin toteutusvuosiin tai määrärahoihin, vaan kohteet on priorisoitu ohjelmakauden alkuvaiheen, keskivaiheen ja loppuvaiheen kokonaisuuksiin. Tavoitteena on mahdollistaa viheralueiden suunnitelmallinen ja hallittu kehittäminen kaupungin taloudelliset reunaehdot huomioon ottaen.

Ohjelman alkuvaiheen keskeisiin kehittämiskohteisiin kuuluvat muun muassa Leijonapuiston ja Laajalahdenpuiston kunnostaminen,

Suojärven sekä muiden keskeisten uimarantojen turvallisuuden ja palvelutason kehittäminen sekä puistojen opasteiden ja nimikylttien uudistaminen. Lisäksi ohjelmassa varaudutaan useiden puistoalueiden vaiheittaiseen kunnostamiseen koko ohjelmakauden aikana.
Ohjelmaa päivitetään säännöllisesti toimintaympäristön, palvelutarpeiden ja ohjelmaan kuuluvien kohteiden muutosten mukaisesti.

Valmistelijat

Kiinteistökoordinaattori Essi Tulla, puh. 040 635 2417
Kaupunginpuutarhuri Tiina Nejlik, puh. 040 528 5553
Tekninen johtaja Tommi Rautjärvi, puh. 0400 543 587

Esittelijä

Tekninen johtaja Tommi Rautjärvi

Päätösehdotus

Kaupunkirakennelautakunta päättää:

1. hyväksyä kiinteistöohjelman
2. hyväksyä puistojen kunnossapito-ohjelman
3. lähettää kummankin ohjelman kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle vahvistettaviksi.
4. myöntää tekniselle johtajalle oikeuden tehdä teknisluonteisia korjauksia ohjelmiin.

Teknisen johtajan kokouksessa tekemä päätösehdotus

Kaupunkirakennelautakunta päättää:

1. hyväksyä kiinteistöohjelman
2. hyväksyä puistojen kunnossapito-ohjelman
3. lähettää kummankin ohjelman kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle vahvistettaviksi.
4. myöntää tekniselle johtajalle oikeuden tehdä teknisluonteisia korjauksia ohjelmiin.
5. että puistojen kunnossapito-ohjelmassa lakkautettavaksi esitettyjä uimapaikkoja/uimarantoja ei lopeteta ja lakkautettavaksi esitettyihin leikkipuistoihin tehdään käyttäjävertailu. Vertailu tuodaan syyskuun lautakuntaan.

Päätös

Hyväksyttiin.

- - - - -

KH 15.06.2026 § 193

Kaupunkirakennelautakunta on kokouksessaan päättänyt hyväksyä esitetyn kiinteistöohjelman sellaisenaan ja toimittaa sen kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston vahvistettavaksi. Kiinteistöohjelma toteuttaa kaupunkistrategiaa.

Kaupunkirakennelautakunta on kokouksessaan päättänyt hyväksyä myös puistojen kunnossapito-ohjelman ja toimittaa sen kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston vahvistettavaksi. Samalla kaupunkirakennelautakunta on päättänyt, että liitteenä olevassa puistojen kunnossapito-ohjelmassa lakkautettavaksi

esitettyjä uimapaikkoja / uimarantoja ei lakkauteta ja että lakkautettavaksi esitettyihin leikkipuistoihin tehdään käyttäjävertailu, joka tuodaan syyskuun lautakuntaan. Kaupungin tulee lähtökohtaisesti noudattaa omia päätöksiään, joten puistojen kunnossapito-ohjelma tulisi hyväksyä siinä muodossa, kuin sitä pyritään toteuttamaan. Valmistelutyön perusteella lakkautettaviksi esitettävien uimarantojen / uimapaikkojen säilyttämisen vaikutuksia esimerkiksi kiinteistönhoidon kustannustasoon ei ole käytettävissä valmisteltaessa asia kaupunginhallituksen käsittelyyn, joten kyseisten uimarantojen / uimapaikkojen osalta suositellaan tarkempaa kohdekohtaista arviointia ennen lopullista ratkaisua kohteiden säilyttämisestä tai lakkauttamisesta.

Valmistelija Hallintopäällikkö Henriikka Mäkelä, puh. 040 480 1074

Esittelijä Kaupunginjohtaja Matti Tuononen

Päätösehdotus Kaupunginhallitus:

1) ehdottaa valtuustolle, että valtuusto hyväksyy kiinteistöohjelman jäljellä olevaksi strategiakaudeksi 2026-2028 liitteenä olevan ehdotuksen mukaisesti;

2) hyväksyy puistojen kunnossapito-ohjelman vuosille 2026-2035 muutettuna siten, että kaupunginhallitukseen liitteenä tuodusta ohjelmasta poistetaan kohdekohtaiset maininnat kehitystoimenpiteenä lakkauttaa uimaranta / uimapaikka ja sanotut maininnat korvataan kohdekohtaisesti maininnalla, että kehittämistoimenpiteiden tarvetta arvioidaan erikseen; ja

3) ehdottaa valtuustolle, että valtuusto hyväksyy päätöskohdan 2 mukaisesti muutetun puistojen kunnossapito-ohjelman.

Päätös Keskustelun kuluessa Matti Virtanen ehdotti, että kaupunginhallitus:

1) ehdottaa valtuustolle, että valtuusto hyväksyy kiinteistöohjelman jäljellä olevaksi strategiakaudeksi 2026-2028 liitteenä olevan ehdotuksen mukaisesti;

2) hyväksyy puistojen kunnossapito-ohjelman vuosille 2026-2035 muutettuna siten, että kaupunginhallitukseen liitteenä tuodusta ohjelmasta poistetaan kohdekohtaiset maininnat kehitystoimenpiteenä lakkauttaa uimaranta / uimapaikka ja sanotut maininnat korvataan kohdekohtaisesti maininnalla, että kehittämistoimenpiteiden tarvetta arvioidaan erikseen;

3) ehdottaa valtuustolle, että valtuusto hyväksyy päätöskohdan 2 mukaisesti muutetun puistojen kunnossapito-ohjelman;

4) koko ainutlaatuiselle aluekokonaisuudelle, johon kuuluvat veturitalli ja tallipäivystäjän asunto varastorakennuksineen, Ahoniuksenpuisto ja sen sisällä lasten leikkipuisto ja kuntoiluvälineitä, historiallinen ratapiha, Wanhan Aseman ranta, satama-alue ravintoloineen ja uimapaikkoineen sekä Suomen Höyrypursiseuran omistama telakka-alue höyrylaivoineen, laaditaan kokonaisvaltainen kehittämissuunnitelma yhdessä alueella jo toimivien yhteisöjen kanssa. Suunnitelma liitetään osaksi tätä puistojen kunnossapitosuunnitelmaa, jotta alueen merkittävä arvo ja yhteneväisyys voidaan kehittää ja turvata, ja alue määritellään hoitoluokkaan R1. Suunnitelmaan ja kehittämiseen tulee hakea hankerahoitusta; ja

5) kehittämistoimet ja suunnittelutyö aikataulutetaan heti hoitokauden alkuvuosille, jotta alueen rapistuminen voidaan pysäyttää ja sen valtakunnallinen arvo palauttaa näkyväksi ja koettavaksi samalla kehitetään alueen matkailullista vetovoimaa.

Keskustelun kuluessa Anna-Riitta Pentinpuro ehdotti, että kaupunginhallitus:

1) ehdottaa valtuustolle, että valtuusto hyväksyy kiinteistöohjelman jäljellä olevaksi strategiakaudeksi 2026-2028 liitteenä olevan ehdotuksen mukaisesti;

2) hyväksyy puistojen kunnossapito-ohjelman vuosille 2026-2035 muutettuna siten, että kaupunginhallitukseen liitteenä tuodusta ohjelmasta poistetaan kohdekohtaiset maininnat kehitystoimenpiteenä lakkauttaa uimaranta / uimapaikka ja sanotut maininnat korvataan kohdekohtaisesti maininnalla, että kehittämistoimenpiteiden tarvetta arvioidaan erikseen;

3) ehdottaa valtuustolle, että valtuusto hyväksyy päätöskohdan 2 mukaisesti muutetun puistojen kunnossapito-ohjelman; ja

4) päättää, että haetaan Selkeäinfoiset reittiviisaat puistoalueet Äänekoskella -hanketta puistoalueiden yhteiseksi kehittämishankkeeksi Äänekoskella. Huomioidaan Suolahden Wanhan Aseman seudun merkittävä arvo Äänekoskella ja kehitetään tätä aluetta myös hankkeessa.

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa on tehty kaksi kaupunginjohtajan ehdotuksesta poikkeavaa ehdotusta, joita ei kuitenkaan ole kannatettu, joten ne raukeavat.

Puheenjohtaja totesi kaupunginjohtajan ehdotuksen tulleen kaupunginhallituksen päätökseksi.

- - - - -

KVALT 21.09.2026 § 71
292/10.03.02.01/2026

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Valtuusto:

1) hyväksyy kiinteistöohjelman jäljellä olevaksi strategiakaudeksi 2026-2028; ja

2) hyväksyy puistojen kunnossapito-ohjelman vuosille 2026-2035.

Päätös

Keskustelun kuluessa Matti Virtanen ehdotti Sirpa Martinsin, Leila Lindellin ja Kari Kumpulaisen kannattamana, että valtuusto:

1) hyväksyy kiinteistöohjelman jäljellä olevaksi strategiakaudeksi 2026-2028; ja

2) hyväksyy puistojen kunnossapito-ohjelman vuosille 2026-2035 täydennettynä siten, että Suolahden vanhan aseman ja Klubinmäen historiallisille alueille laaditaan erilliset hoitosuunnitelmat osana kaupungin viheralueiden ja kulttuuriympäristöjen kokonaisuutta. Samalla niiden hoitoluokitus ja kunnossapitotaso määritellään alueiden historiallista arvoa vastaavalle tasolle.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko valtuutettu Matti Virtasen ehdotus hyväksyä yksimielisesti. Puheenjohtaja totesi valtuuston hyväksyneen ehdotuksen yksimielisesti.

- - - - -