

Janakkalan Kiinteistösuunnitelma

Ohjausryhmä ja Kunnanhallitus

4.5.2026

Suunnitelman tarkoitus & rakenne

- Pitkän aikavälin suunnitelma kiinteistöjen ylläpitoon, kehittämiseen ja luopumiseen
- Täydentää palveluverkkosuunnitelmaa ja kunnan strategiaa
- Perustuu ajantasaiseen kiinteistötietoon (Granlund Manager)
- Rakennetaan johdanto – toimintaympäristö –nykytila – tulevaisuus – periaatteet

A Ylläpidettävät

Käytössä, hyvä/taloudellinen kunto

B1 Kehitettävät

Tarvitsevat laajoja peruskorjauksia tai muutoksia

B2 Selvitettävät

Ratkaistaan säilyttäminen vai luopuminen

C Luovutettavat

Ei enää tarpeellisia, myynti/purku

Visio 2040 & strategiset tavoitteet

Visio 2040:

Tilat ovat terveellisiä, turvallisia, saavutettavia ja energiatehokkaita. Kunta omistaa vain palvelutuotannon kannalta tarpeellisen kiinteistökannan ja hyödyntää dataa päätöksenteossa.

Strategiset tavoitteet:



Arvon säilyttäminen

Pidentää käyttöikää kunnossapitosuunnitelmin ja kuntotutkimuksin.



Tilojen vastaavuus

Mitoitetaan tilat todellisen tarpeen mukaan ja tehostetaan käyttöä.



Kustannustehokas elinkaari

Tasapainotetaan investointi- ja käyttökustannukset; suositaan vähähiilisiä ratkaisuja.



Ympäristövastuu

Edistetään energiansäästöä, kierrätystä ja vähähiilisiä materiaaleja.



Terveellisyys & turvallisuus

Varmistetaan esteettömät ja sisäilmaltansa terveelliset tilat.



Digitaalinen ohjaus

Hyödynnetään Granlund Manageria ja Optimazea tiedolla johtamisessa.

Kiinteistöjen salkutus



A Ylläpidettävät

Pysyvät omistuksessa, keskeisiä peruspalveluille; teknisesti hyvä tai tyydyttävä kunto.



B1 Kehitettävät

Tarvitsevat peruskorjauksia, käyttötarkoituksen muutoksia tai laajennuksia.



B2 Selvitettävät

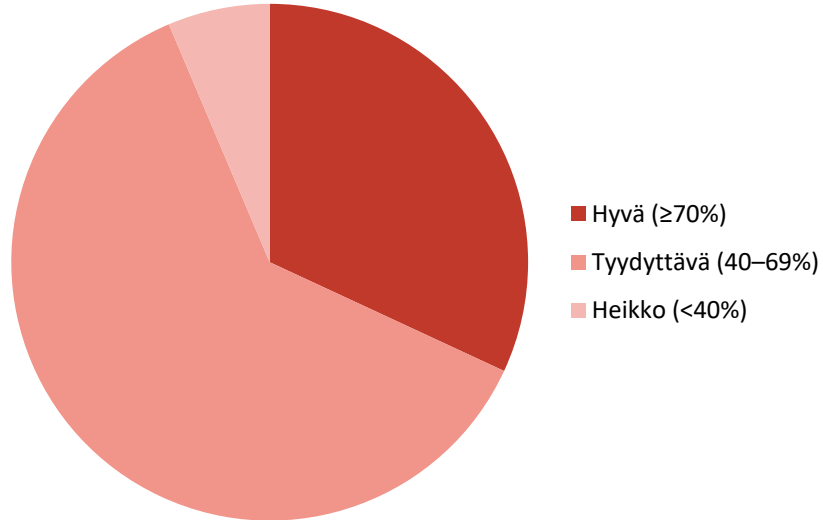
Tilojen tulevaisuus ratkaistaan: kehitetäänkö vai luovutaanko? Käyttöaste tai kunto epävarma.



C Luovutettavat

Ei enää ydintoimintojen kannalta tarpeellisia; valmistellaan myyntiin, purkuun tai luopumiseen.

Nykytilan analyysi



Rakennuksia arvioitu: 47

Keskiarvo: 62.1 %

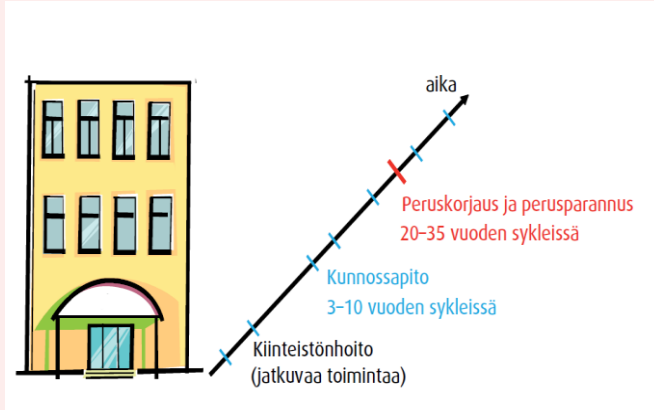
Jakauma:

- Hyvä: 12
- Tyydyttävä: 26
- Heikko: 3
- Ei arvoa: 9

Huom: Osaa rakennuksista "niputettu" ja tarkasteltu kiinteistökokonaisuutena

Haahtela-laskentamalli kuvaa kuinka paljon rakennuksen teknisestä käyttökelpoisuudesta on jäljellä; matala arvo ennakoii peruskorjaustarvetta.

Investointitarpeet



Peruskorjauksia: Listauksissa noin 30 Peruskorjauskustannukset: noin 123 M€

Suurimmat 5 hanketta muodostavat yli 63 M€.

Suurimmat hankkeet painottuvat kouluihin, uimahalliin ja seurataloon. (Tarkastelu tehty omistuksen perusteella)

Muita investointeja:

Kunnossapitoinvestointeja

Energiaratkaisujen uusiminen (lämmönjakokeskukset, ilmanvaihtokoneet)

Talotekniikan päivitykset (patteriventtiilit, turvavalokeskukset)
Pintaremontit ja tilojen muunto joustavampaan käyttöön

Jatkotoimenpiteet

- Palveluverkkopäätösten jälkeen kiinteistösuunnitelmaa jatketaan
 - Investointimäärät (Poistuvat / jäävät)
 - Salkutus (Onko riittävä jako?)
- Asiakirjan tietojen läpikäyntiä ja täydentämistä
- Liitetaulukoiden yms. Valmistelu asiakirjaan.
- Viimeistely suunnitelma päätöksenteolle ja hyväksyttäväksi
 - Ohjaa investointilistoja jatkossa?