

Khall 21.9.2026

763/02.05.03/2026

Valmistelu konsernipalvelujohtaja Vesa Urtti puh: 0400 447 383

Kiinteistö Oy Jämsänmäen hallitus käsitteli 24.8. pidetyssä kokouksessaan uudiskohteen rakentamista Jämsään. Yhtiön hallitus katsoo, että asuntokantaa on tarpeen uudistaa. Yhtiöllä on vapaita asuntoja, mutta ne sijaitsevat pääosin alueilla, joilla kysyntä on vähäistä. Asuntokanta on keskimäärin vanhaa, eivätkä asuntojen laatu, huoneistotyyppijakauma ja esteettömyys vastaa nykyistä kysyntää. Yhtiöllä ei ole Jämsän taajamassa yhtään 2000-luvulla valmistunutta asuntoa.

Laki ei velvoita kaupunkia tai kaupungin yhtiötä rakentamaan asuntoja, mutta antaa kunnalle perusteet katsoa, että väestön pitäminen paikkakunnalla, työvoiman saatavuus, ikääntyneiden asuminen ja kohtuuhintainen vuokra-asuminen ovat osa kunnan elinvoima ja hyvinvointitehtävää.

Ideaalitulanteessa uudiskohde pystyttäisiin rahoittamaan täysin markkinaehtoisesti. Nykyisillä rahoitusehdoilla ja rakentamisen kustannuksilla se ei kuitenkaan täysin ilman kaupunkiomistajan panostusta vaikuta mahdolliselta. Alustavien laskelmien perusteella kunnan rahallisen panostuksen ei kuitenkaan tarvitsisi olla valtavan suuri, että se mahdollistaisi rakennushankkeen. Arvioinnissa tulee huomioida rahallisen panostuksen lisäksi myös välilliset positiiviset vaikutukset alueen elinvoimalle, esimerkiksi yritysten työvoiman saatavuuden näkökulmasta. Toinen tärkeä tekijä on väestön ikääntyminen ja kasvava esteettömien asuntojen tarve.

Kiinteistö Oy Jämsänmäki pyytää kaupunginhallitukselta konserniohjeen mukaista ennakkokantaa uudiskohteen valmistelun jatkamisesta sekä hankkeen alustavista rakentamis- ja rahoitusperiaatteista. Hankkeen lähtökohdat ovat seuraavat:

- Rakennuspaikka sijaitsee maauimalan länsipuolella korttelissa 44, tontilla 2. Rakennuspaikalle voidaan toteuttaa enintään 1 200 kerrosneliömetrin laajuinen rakennus, johon voidaan sijoittaa yli 20 asuntoa.
- Hankkeen alustava kustannusarvio on noin 3,5 miljoonaa euroa.
- Hankkeen rahoituksen arvioidaan muodostuvan noin 90-prosenttisesti lainarahoituksesta ja noin 10-prosenttisesti kaupungin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tekemästä sijoituksesta (SVOP-sijoitus) tai kaupungin myöntämästä pääomalainasta. Investointia varten nostettavalle lainalle haetaan lisäksi kaupungin takausta.

Jos kaupungin ennakkokanta hankkeeseen on myönteinen, Kiinteistö Oy Jämsänmäki laatii tarkennetun esityksen hankkeen toteuttamisesta ja rahoituksesta kaupunginhallituksen sekä tarvittaessa kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Toimivalta, johon päätös perustuu:

Hallintosääntö § 26 / konsernijohtoon tehtävät ja toimivallan jako  
Hallintosääntö § 28 / kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Jori Reijula

Kaupunginhallitus antaa konserniohjeen mukaisena ennakkokantanaan, että Kiinteistö Oy Jämsänmäki voi jatkaa uudiskohteen valmistelua esitetyistä lähtökohdista. Ennen lopullisia investointi-, rahoitus-, pääomasijoitus- tai takauspäätöksiä yhtiön tulee toimittaa kaupungille tarkennettu hankesuunnitelma ja sitä vastaava rahoitussuunnitelma.

Päätös