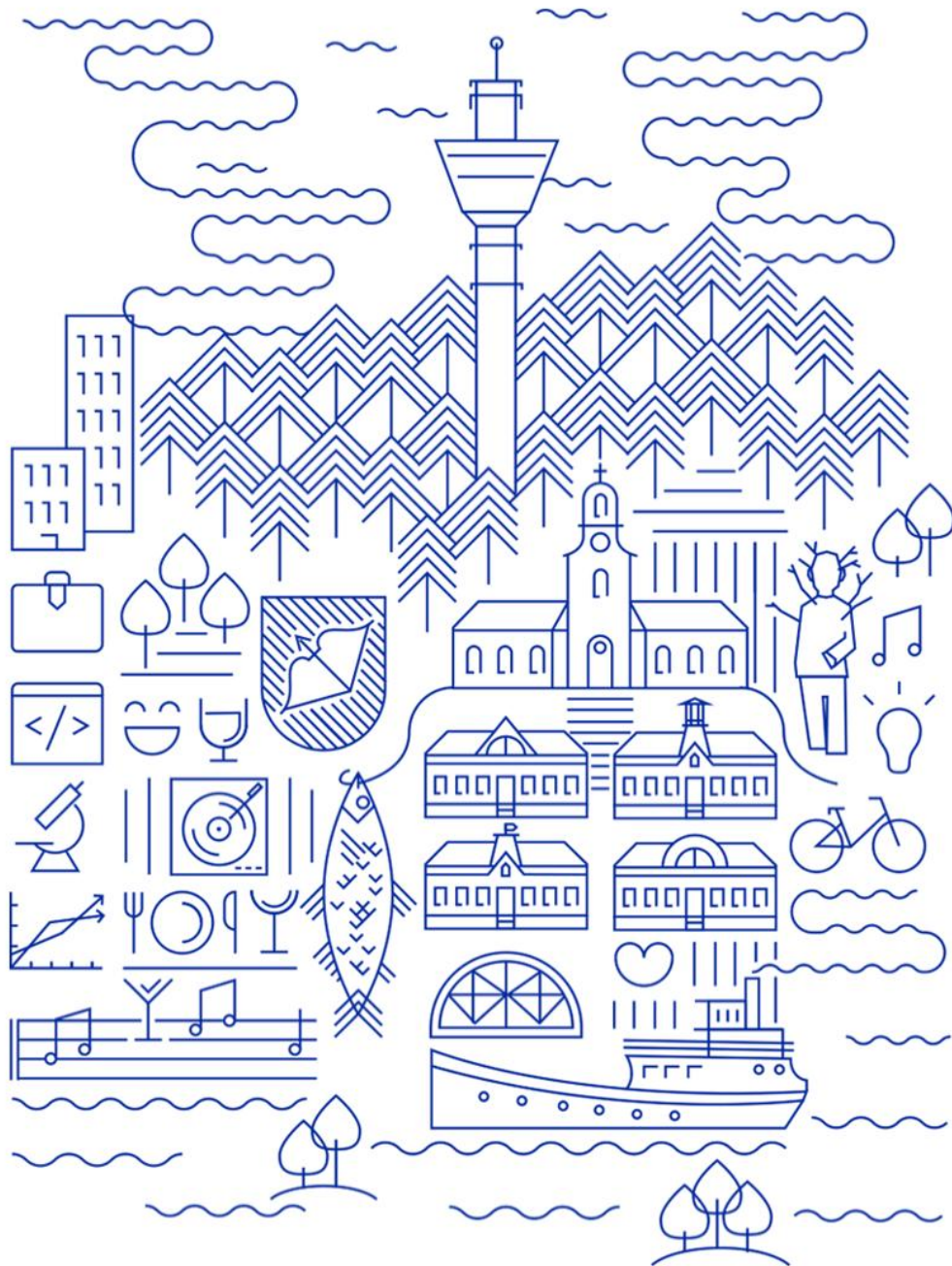


KUOPIO



Toimitilaohjelma

10.11.2020

Hyväksytty Kuopion kaupunginvaltuuston kokouksessa 30.11.2020 § 91

Sisällys

1. TYÖN TAUSTA, TARKOITUS JA TOTEUTUS.....	3
2. TOIMINTAYMPÄRISTÖN MUUTOSAJURIT JA NYKYTILAN HAASTEET	4
2. KAUPUNGIN JA TILAPALVELUJEN ORGANISAATIORAKENNE.....	5
2.1. Konsernirakenne.....	5
2.2. Tilapalvelujen organisaatio	5
3. TILAPALVELUT JA SEN TALOUS.....	6
3.1. Tilapalvelujen hallintomalli ja palvelut	6
3.2. Tilapalvelujen talous.....	6
4. TOIMITILAKANNAN NYKYTILANNE.....	7
4.1. Nykyisen rakennuskannan määrä, arvo, kunto ja korjaustarve	7
4.2. Rakennuskannan salkutus ja ylläpidon luokitus	10
5. KIINTEISTÖTALOUS	11
5.1. Sisäinen vuokra	11
5.2. Investoinnit.....	12
6. ENNUSTEET	13
6.1. Väestöennusteet.....	13
6.2. Palvelutarve-ennusteet	15
6.3. Kuntatalouden kehitysnäkymät.....	16
7. STRATEGISET TAVOITTEET JA LINJAUKSET	17
7.1. Tavoitteiden ja linjausten taustaa	17
7.2. Kaupunkistrategian ja muiden ohjelmien linjaukset	17
7.3. Yhteenveto linjauksista.....	21
8. KYSELYTUTKIMUS.....	21
8.1. Tilapalvelujen toiminta, asema ja tilaomaisuuden tuntemus	21
8.2. Toimintaympäristön muutosajurit.....	22
8.3. Palvelutarpeiden muutosten ennakointi.....	23
9. TOIMITILAOHJELMAN TAVOITTEET.....	24
10. TILAPALVELUJEN ASEMA JA TOIMINNAN OHJAUS.....	24
11. PALVELUVERKOSTOTYÖN KEHITTÄMINEN	24
11.1. Nykymalli.....	24
11.2. Tavoitemalli.....	25
12. TILAHALLINNON KESKEISET PROSESSIT JA KEHITTÄMINEN.....	25
12.1. Terveelliset, turvalliset ja tilatehokkaat toimitilat	25
12.2. Investointien ohjelmointi ja hankehallinto	26
12.3. Resurssiviisausohjelma	27
12.4. Salkutettu kiinteistöomaisuus ja ennakoiva ylläpito	27

12.5. Kestävä kiinteistönpito ja -talous.....	28
12.6. Digitalisaatio	28
12.7. Viestintä ja toiminnan tunnettuus.....	28
12.8. Kiinteistöpidon tunnusluvut.....	29
12.9. Yhteistyö ja verkostoituminen	29
13. TOIMITILAOHJELMAN JALKAUTUS, TOTEUTUS JA PÄIVITYS.....	29

1. TYÖN TAUSTA, TARKOITUS JA TOTEUTUS

Kuopion kaupunki haluaa kehittää kiinteistönpitoaan pitkäjänteisesti ja kannattavasti. Toimitilaohjelma tarjoaa tähän hyvän työkalun, jolla yhdistetään kaupungin strategiset tavoitteet ja linjaukset tilahallinnon operatiivisten toimintojen suunta- viivoiksi alla olevan kuvan 1 mukaisesti.



Kuva 1. Palveluiden ja toimitilojen yhteensovittaminen (Suomen Kuntaliitto 2016).

FCG Konsultointi Oy sai tehtäväkseen laatia toimitilaohjelman. Työ rajattiin koskemaan ainoastaan kaupungin omistamia ja Kuopion Tilapalvelujen (ent. Kuopion Tilakeskus) hallinnassa olevia toimitiloja. Työ toteutettiin kaupungin tilatyöryhmän ohjauksessa ja yhdessä Tilapalvelujen henkilöstön kanssa, jossa yhteyshenkilönä toimi toimitilajohtaja Hannu Väänänen. FCG:ltä työn projektipäällikkönä toimi johdettava konsultti Esko Korhonen.

Työ toteutettiin huhtikuun ja lokakuun 2019 välisenä aikana. Työn taustalla on käytetty soveltuvin osin Kuntaliiton julkaisua Harkittua omistajuutta toimitiloihin, ohjeita kuntakonsernien tilaomaisuuden hallintaan (http://shop.kunnat.net/product_details.php?p=3207).

2. TOIMINTAYMPÄRISTÖN MUUTOSAJURIT JA NYKYTILAN HAASTEET

Suomessa on tapahtunut viimeisten vuosikymmenten aikana voimakas palvelurakenteiden ja -tarpeiden muutos mm. digitalisaation seurauksena ja muutos jatkuu edelleen. Palvelu ja siihen liittyvä tila ovat menettäneet eräillä aloilla tiiviin yhteytensä ja on siirrytty aikaan ja paikkaan sitomattomiin työtapoihin (mm. etätö). Toisiin palveluihin tarvitaan edelleen tiloja mm. koulut, päiväkodit ja hoitolaitokset, mutta niissäkin tilatarve on muuttunut voimakkaasti (esim. uudet oppimisympäristöt, opetuksen siirtyminen työpaikoille, verkko-opetus ja kotiin annettavat hoito- ja hoivapalvelut). Palvelutarpeiden muutosta on lisäämässä voimakas kaupungistuminen ja väestön keskittyminen kasvukeskuksiin. Väestön ikärakenne muuttuu myös voimakkaasti ja sen myötä palvelutarpeet ja tämä korostuu edelleen kasvukeskusten ja väestöään menettävien alueiden välillä. Rakennuskanta ei enää vastaa palvelutarpeisiin, mikä aiheuttaa vääristymää palvelutuotantoon ja palveluiden kokonaiskustannuksiin.

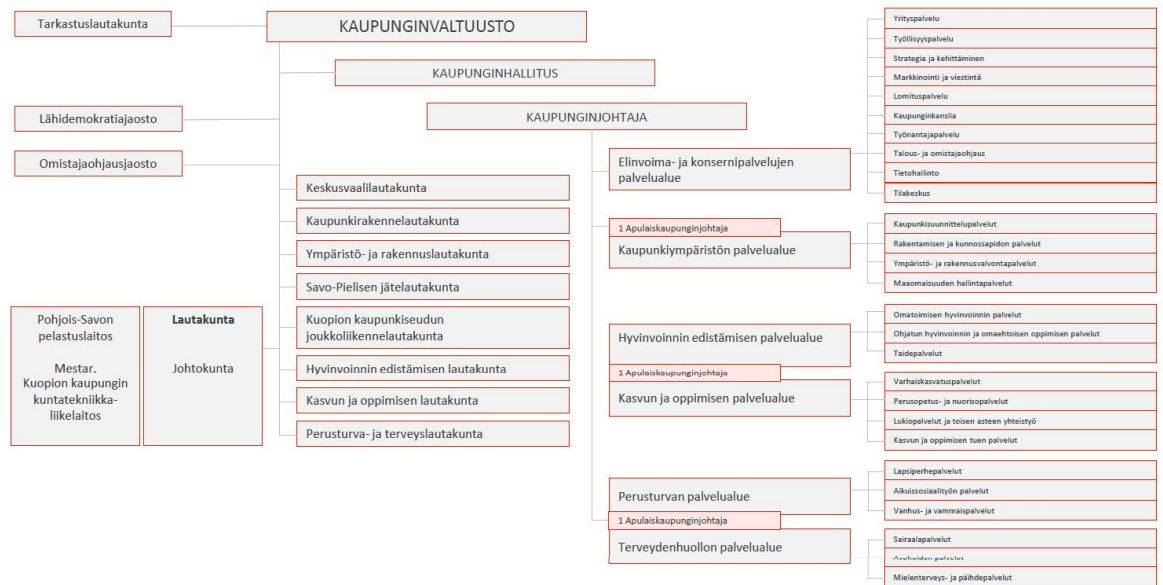
Kuopion kaupungissa edellä kuvatusta johdettu keskeinen haaste on tunnistettu eli kuinka kaupunki pystyy jatkossa optimoimaan rakennuskantansa palvelutarvetta vastaavaksi niin, että siinä otetaan huomioon palvelutarpeen muutokset pitkälle tulevaisuuteen. Haastetta lisäävät vielä rakennuskannan mm. korjausvelan hallinnan tarpeet, tulevan soteratkaisun epävarmuus ja edelleen tiukentuva kuntatalous.

I KIINTEISTÖNPIDON NYKYTILANNE JA ENNUSTEET

2. KAUPUNGIN JA TILAPALVELUJEN ORGANISAATORAKENNE

2.1. Konsernirakenne

Kuvassa 2 on esitetty kaupungin konsernirakenne.

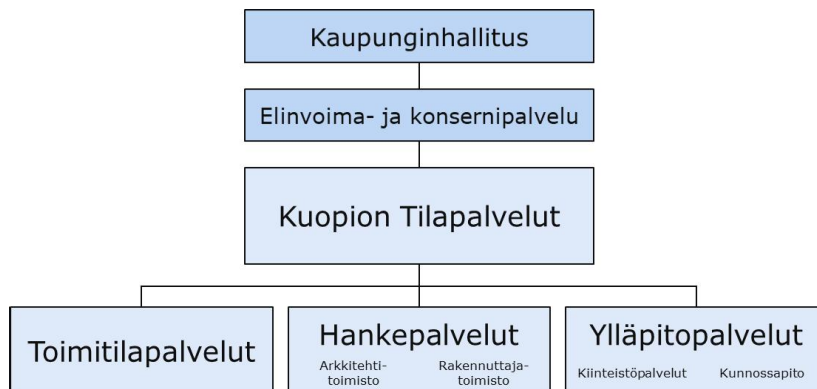


Kuva 2. Kaupungin konsernirakenne 1.1.2020

Kuopion Tilapalvelut sijoittuu konsernirakennekaaviossa elinvoima- ja konsernipalvelujen palvelualueelle.

2.2. Tilapalvelujen organisaatio

Tilapalvelujen organisaatio on kuvan 3 mukainen.



Kuva 3. Tilapalvelujen organisaatio 1.8.2020 alkaen

3. TILAPALVELUT JA SEN TALOUS

3.1. Tilapalvelujen hallintomalli ja palvelut

Tilapalvelut on taseyksikkö ja sen johtokuntana toimii kaupunginhallitus. Kaupunginhallitus on asettanut luottamushenkilöistä koostuvan tilatyöryhmän, jonka tehtävänä on seurata Tilapalveluille asetettujen toiminnallisten tavoitteiden toteutumista sekä valmistella tarvittaessa päätöksentekoa varten toimenpiteitä tavoitteiden saavuttamiseksi. Viimeisin nimeäminen on tehty ajalle 1.7.2019 – 31.5.2021 seuraavalla kokoonpanolla: puheenjohtaja Antti Kivelä, varapuheenjohtaja Tiina Kaartinen sekä jäsenet Allu Koskinen ja Kaisa Kantele.

Tilapalvelujen hallinnassa ovat kaikki kaupungin omistamat tai hallitsemat rakennetut kiinteistöt ja huoneistot lukuun ottamatta kaupungin osakeyhtiöiden, kiinteistöosakeyhtiöiden, liikelaitosten ja muiden taseyksiköiden rakennuksia. Tilapalvelut huolehtii kaupungin omistamista ja hallitsemista sadoista rakennuksista sekä vastaa niiden kiinteistöpalveluista. Tilapalvelujen asiakkaita ovat kaupungin palvelualueiden lisäksi yritykset ja yhteisöt.

Tilapalvelujen toiminnan tavoitteena on kaupungin tilojen tehokas käyttö. Rakennusten kunnan ja arvon säilyttämisen lisäksi parannetaan kiinteistöjen tuottavuutta. Tätä toteutetaan vuokraamalla, ostamalla ja rakentamalla tiloja sekä tarjoamalla asiakkaille monipuolisia ja kilpailukykyisiä palveluja.

Tilapalvelut palvelee asiakkaitaan toimitila-, kiinteistö-, hankesuunnittelu-, suunnittelu- ja rakennuttamisasioissa. Tilapalvelut on asiantuntija- ja tilaajaorganisaatio, joka järjestää merkittävän osan tarvittavista palveluistaan ostopalveluina eri palveluntuottajilta. Merkittävin Tilapalvelujen yhteistyökumppani on Servica Oy, joka tuottaa mm. toimitilojen siivous- ja ylläpitopalvelut.

3.2. Tilapalvelujen talous

Tilapalvelut tekee taseyksikköasemastaan johtuen emokaupunkiin sisältyvän oman taloussuunnitelman. Toimintatulonsa Tilapalvelut saa pääasiassa sisäisinä ja osittain ulkoisina vuokratuloina. Normaalien kiinteistönpitoon sisältyvien menojen lisäksi Tilapalvelut maksaa emokaupungille korvausta omaisuuden jäännöspääomasta ja koroista. Lisäksi sen vastattavaksi tulevat poistot. Taulukossa 1 on esitetty talousarviolaskelma vuosille 2019 2021.

Taulukko 1. Tilapalvelujen talousarvio 2021.

	TP2019	TA+M 2020	TA2021	Muutos-% TA21/TA20
TOIMINTATULOT	89 620	94 108	98 756	4,9 %
TOIMINTAMENOT	-57 427	-61 052	-64 731	6,0 %
TOIMINTAKATE	32 193	33 056	34 025	2,9 %

4. TOIMITILAKANNAN NYKYTILANNE

4.1. Nykyisen rakennuskannan määrä, arvo, kunto ja korjaustarve

Kuopion Tilakeskuksella oli hallinnassaan tiloja 31.12.2019 seuraavasti:

- suora omistus	417 kpl	529 191 brm ²	81 %
- osakeomistus	26 kpl	66 324 brm ²	10 %
- sisäänvuokraus	66 kpl	55 753 brm ²	9 %
	509 kpl	651 268 brm ²	100 %

Trellum Consulting Oy:n tarkastelussa v. 2020 rakennuksia oli mukana yhteensä 375 kpl ja niiden tilamäärä yhteensä n. 453 249 htm² (taulukko 2).

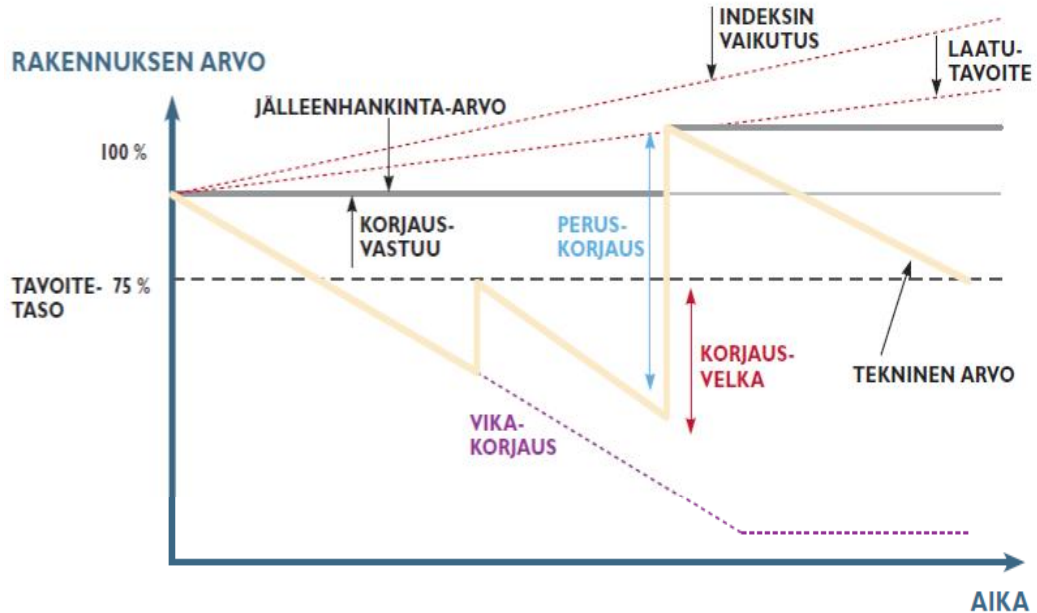
Taulukko 2. Kaupungin rakennuskannan tunnusluvut v. 2019 (Trellum Oy 2020).

Lkm	375	
Pinta-ala	453 249	€/m ²
Jha	1 014 758 282	2 239
Tekn.arvo	722 344 345	1 594
Kuntoluokka	71,18 %	
Kuluminen €/v, €/m ² /kk	18 560 987	3,41
Kuluminen/jha-%	1,83 %	
Investoinnit 2019 €/v, €/m ² /kk	10 830 000	1,99
Uudisinvestoinnit 2019 €/v	25 650 000	
M/P kvelka €	-1 499 869	
M/P perusparannustarve €	-4 094 388	
Kvelka 75%	77 976 071	172
Peruskorjaustarve <60% talot		
Tavoite 90%	80 024 069	177
Perusparannustarve <60 % talot		
Tavoite 100 %	137 999 573	304

Rakennuksen jälleenhankinta-arvo (JHA) tarkoittaa hintaa, jonka samalle paikalle rakennettava vastaavanlainen rakennus maksaisi nykyisin. Tekninen nykyarvo puolestaan kuvaa rakennuksen laskennallista, nykyistä arvoa kun jälleenhankinta-arvosta on vähennetty rakennuksen vuotuisesta kulumisesta aiheutunut arvon aleneminen ja vastaavasti siihen on lisätty rakennuksen arvoa nostavat taseakti-voidut korjausinvestointien jäännösarvot.

Kuopion rakennuskannan jälleenhankinta-arvo on noin 1.015 milj. €, tekninen nykyarvo noin 722 milj. € ja tasearvo noin 215 milj. €. Rakennuskannan kuntoluokaksi on saatu 71 %, mikä on tyydyttävällä tasolla. Rakennuskannan vuosikuluminen on noin 18,6 milj. €/vuosi, mikä tarkoittaa sitä, että sen verran kaupungin pitäisi vuosittain panostaa rakennuskannan tasevaikutteisiin kunnossapitokorjauksiin, jotta kuntoluokka pysyisi nykytasolla. Koko rakennuskannan kuntoluokkaan vaikuttavat luonnollisesti myös uusinvestoinnit ja rakennusten myynnit ja purkamiset.

Rakennuksen kulumista voidaan havainnollistaa oheisella kuvalla 4.

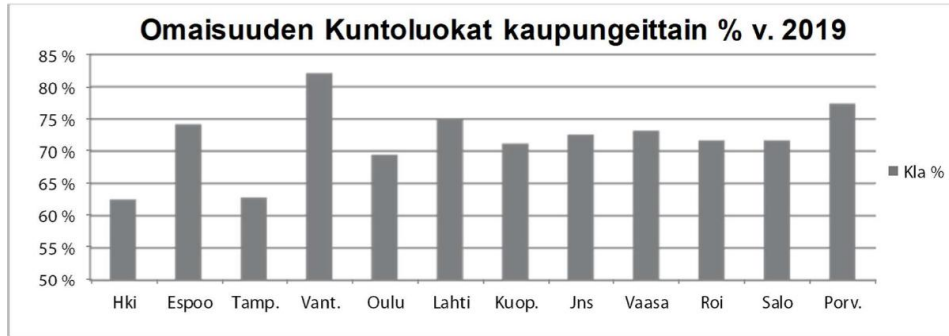


Kuva 4. Rakennuksen kulumisen ja korjaustarpeet.

Kun rakennus valmistuu, sen kuntoluokka on 100 %. Rakennus alkaa kuitenkin heti valmistumisensa jälkeen kulua ja laskennallisesti kulumista tapahtuu noin 1,5 – 2,0 %/vuosi. Kulumisen (ja samalla arvon alenemisen) vauhti riippuu sekä rakennustyyppistä että käytön intensiteetistä.

Kuntoluokka on teknisen nykyarvon ja jälleenhankinta-arvon suhde. Hyvänä tasona pidetään yli 75 % kuntoluokkaa, jolloin rakennukseen ei ole vielä syntynyt ns. korjausvelkaa. Kun rakennuksen kuntoluokka alittaa tason noin 60 %, alkaa rakennuksen peruskorjaus tulla ajankohtaisesti. Useimmiten tämä ajoittuu välille 25–40 vuotta rakennuksen valmistumisesta. Rakennuksen ns. kulumattoman osan arvo on n. 30 %. Sekin kuluu, mutta huomattavan hitaasti eikä sitä yleensä huomioida laskelmissa. Kuntoluokan 50 % alittavat rakennukset ovat yleensä jo huonokuntoisia (ja peruskorjattavia/perusparannettavia). Kuntoluokkia on yleensä viisi, joiden pohjalta nähdään, miten koko omaisuus on jakautunut erinomaisessa (>90 %), hyvässä (75 – 90 %), tyydyttävässä (60 – 75 %), välttävässä (50 – 60 %) ja huonossa kunnossa (< 50 %) oleviin rakennuksiin.

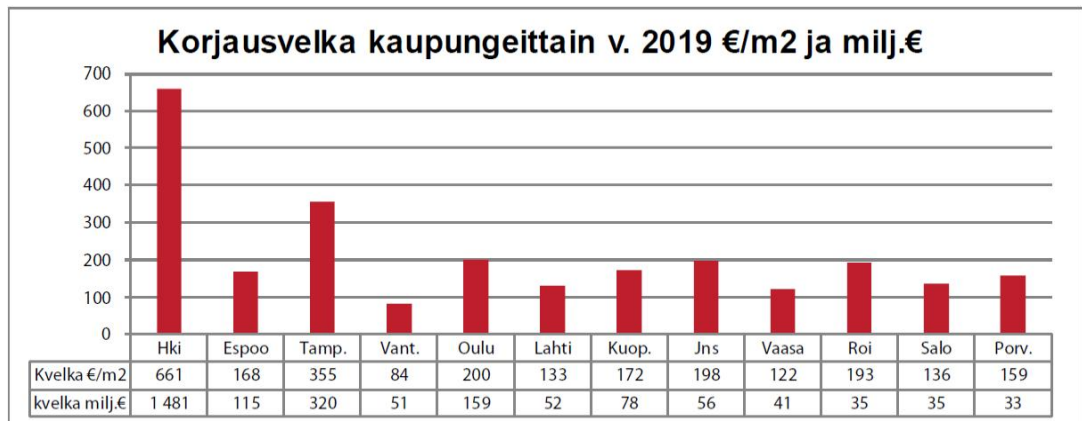
Kuopion rakennuskannan keskimääräinen kuntoluokka on muihin suuriin kaupunkiin verrattuna hyvällä tasolla (kuva 5).



Kuva 5. Kuopion ja muiden suurten kaupunkien kuntoluokat v. 2019 (Trellum Oy 2020).

Mikäli rakennuksen kuntoluokka laskee alle 75 %:n tason, alkaa syntyä korjausvelkaa. Korjausvelka kuvaa kunkin rakennuksen laskennallisen kuntoluokan ja kuntoluokan 75 % välistä euromääräistä arvoa. Korjausvelkaa on aina laajassa rakennuskannassa eikä sitä ole järkevää poistaa kokonaan, vaan pitää hallittavalla tasolla. Yleisenä laskennallisena hyvänä raja-arvona korjausvelan määrälle on noin 100 €/m².

Kuopion rakennuskannan korjausvelan määrä on yhteensä noin 78,0 milj. € eli noin 172 €/m². Korjausvelka on siten tyydyttävällä tasolla ja on samaa luokkaa verrattuna muihin suuriin kaupunkiin (kuva 6).



Kuva 6. Kuopion ja muiden suurten kaupunkien korjausvelat v. 2019 (Trellum Oy 2020).

Rakennusten peruskorjaus- ja perusparannustarpeet määritellään silloin kun rakennuksen kuntoluokka laskee tason 60 % alapuolelle. Peruskorjaustarve määritellään tasolle noin 90 % jälleenhankinta-arvosta ja perusparannus tasolle noin 120 % jälleenhankinta-arvosta. Kuopion rakennuskannan peruskorjaustarve oli vuonna 2019 noin 80 milj. € ja perusparannustarve noin 138 milj. €.

4.2. Rakennuskannan salkutus ja ylläpidon luokitus

Kuopion Tilapalvelujen hallinnassa olevien rakennusten strateginen tavoitetila ratkaistaan tilasalkutuksen avulla. Tilasalkutuksen perusteet on hyväksytty vuonna 2007. Tilasalkutuksen päivitys käsitellään vuosittain kaupunginhallituksessa. Tilapalvelut raportoi rakennuskannan salkutuksesta tilinpäätöksen yhteydessä kaupunginhallitukselle.

Tilasalkuissa rakennukset jaetaan pitkän tähtäimen tahtotilan mukaisesti eri luokkiin. Omistuksessa oleva rakennus voidaan joko omistaa edelleen, myydä, purkaa tai kehittää. Sisään vuokrattujen kohteiden osalta on ratkaisuna joko jatkaa vuokrausta tai luopua siitä. Näin muodostuu 6 eri luokkaa, joiden mukaan tilasalkku on järjestetty:

A Omistetaan

B Jalostetaan uuteen omaan käyttöön

C Hallintaa (sisään vuokrausta) jatketaan

D Myydään

E Hallinnasta (sisään vuokrauksesta) luovutaan

F Puretaan

Tilasalkuissa vuonna 2019 tapahtuneet muutokset on esitetty taulukossa 3.

Taulukko 3. Tilasalkkujen vuosimuutokset 2019.

Salkku	31.12.2018		31.12.2019	
	lkm	brm ²	lkm	brm ²
A - Omistetaan	313	493 938	313	514 761
B - Jalostetaan uuteen käyttöön	4	4 828	4	4 828
C - Hallintaa (vuokrausta) jatketaan	46	40 235	52	53 138
D - Myydään	98	66 734	84	54 792
E - Hallinnasta (vuokrauksesta) luovutaan	22	4 155	14	2 615
F - Puretaan	46	22 799	42	21 134
Yhteensä	529	632 689	509	651 268

Rakennusten ylläpidossa on otettu käyttöön 5-portainen luokitus, jossa ylintä tasoa edustavat ns. arvorakennukset, jotka pidetään kaikissa olosuhteissa käyttötarkoituksensa vaatimassa kunnossa (esim. kaupungintalo, Musiikkikeskus). Heikoimman ylläpitotason rakennuksiin tehdään vain turvallisuuden vaatimat korjaukset ja nämä rakennukset ovat pääsääntöisesti purkuun meneviä. Ylläpitoluokat ovat:

- 4. Arvorakennus
- 3. Tilat pidetään kunnossa ja arvoa parannetaan perusparannuksilla ja vuosikorjauksilla
- 2. Tilat pidetään viranomaisvaatimusten mukaisessa kunnossa; välttämättömät kunnossapitotoimenpiteet suoritetaan
- 1. Rakennuksia ei kunnosteta; vain turvallisuusvaatimukset ja huoneenvuokralain määräykset täytetään
- 0. Kunnossapitovastuu ei ole Tilakeskuksella / purku vireillä

5. KIINTEISTÖTALOUS

5.1. Sisäinen vuokra

Kaupungilla on käytössään sisäisen vuokrauksen järjestelmä, jolla Tilapalvelut perii rakennusten omistamisesta ja ylläpidosta aiheutuvat kustannukset niitä käyttäviltä toimintayksiköiltä. Sisäisen vuokrauksen periaatteet on määritelty vuonna 2007 ja ne on otettu käyttöön vuonna 2009. Periaate vuokrien määräytymisestä ja vuotuisesta linkittymisestä talousarvioprosessiin on esitetty kuvassa 8.



Kuva 8. Tilakustannusten määräytyminen.

Sisäisen vuokrauksen piirissä on vuonna 2021 yhteensä noin 425 400 m² tiloja, joista Tilapalvelujen vuokratulot ovat yhteensä noin 93,1 milj. €/v. Lisäksi ulkoisille vuokralaisille on vuokrattu noin 37 500 m² tiloja ja niistä on arvioitu saatavan vuokratuottoja noin 4,6 M€. Taulukossa 4 esitetty tilanne vuodelle 2021.

Taulukko 4. Tilapalvelujen sisäiset vuokrat 2021 ja vuokrien muutos 2020-2021.

Palvelualue	Yhteensä		Muutos TA2020	
	Pinta-ala	yht. €	Pinta-ala	yht. €
Sisäiset vuokrat yhteensä	425 401	93 140 264	2 972	4 876 528
Kasvun ja oppimisen palvelualue	221 615	50 714 705	4 114	1 797 911
Hyvinvoinnin edistämisen palvelualue	116 028	20 698 440	1 047	3 304 255
Perusturvan palvelualue	41 117	9 941 593	-7	22 248
Terveystieteiden palvelualue	25 241	7 779 262	-17	11 259
Ydin kaupunki	1 530	328 750	-51	-56 119
Kaupunkiympäristön palvelualue	5 763	1 300 658	-604	-35 749
Elinvoima- ja konsernipalvelujen palvelualue	3 734	990 558	-854	-158 667
Kuopio Tilapalvelut	615	182 408	-67	-19 695
Pohjois-Savon pelastuslaitos	9 758	1 203 891	-589	11 084

5.2. Investoinnit

Vuoden 2021 talousarvioehdotuksen ja vuosien 2021 - 2024 taloussuunnitelman mukaisesti Tilapalvelujen investointisuunnitelma on taulukossa 5.

Taulukko 5. Investointisuunnitelma 2021 - 2024.

	TA 2020	TA 2021	TS 2022	TS 2023	TS 2024
Tulot	2 670	780	1 750	1 000	1 000
Menot	-45 330	-52 960	-60 036	-46 190	-57 060
Netto	-42 660	-52 180	-58 286	-45 190	-56 060

Investointisuunnitelman keskimääräisellä volyyymilla rakennuskannan korjausvelka vähenee selvästi.

6. ENNUSTEET

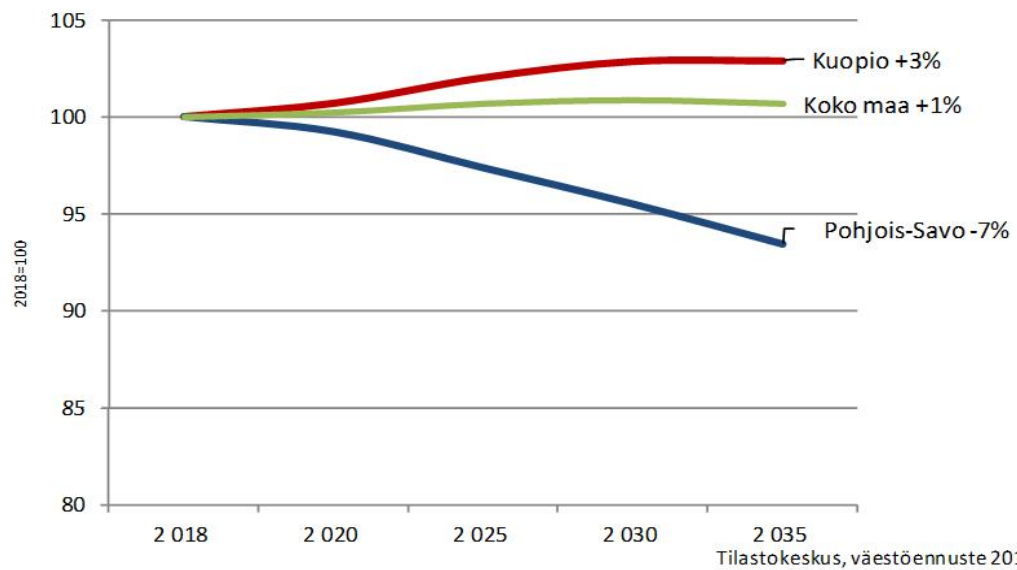
6.1. Väestöennusteet

Ennusteet on laadittu käyttäen pääsääntöisesti pohjana tilastokeskuksen väestöennustetta vuodelta 2019. Ennustetta on korjattu vuoden 2018 toteuman perusteella. Kuvassa 10 on ennuste Kuopion väestömäärän kehityksestä vuoteen 2035 saakka. Sen mukaan väestömäärä kasvaa 3454 henkilöllä ennustejakson loppuun mennessä vuoden 2018 tilanteesta ja on ennustejakson lopussa 122 118. Trendi on koko maan ennustetta voimakkaampi ja poikkeaa selvästi Pohjois-Savon väestömäärän kehityksestä. Koska ennusteiden pohjana on vuoden 2018 tilanne, ennusteen toteutumista on syytä verrata myös kaupungin omaan toteumaan ja ennusteeseen ja tehdä tarvittaessa muutoksia.

Ennakoitu väestökehitys 2018 - 2035:

+3%

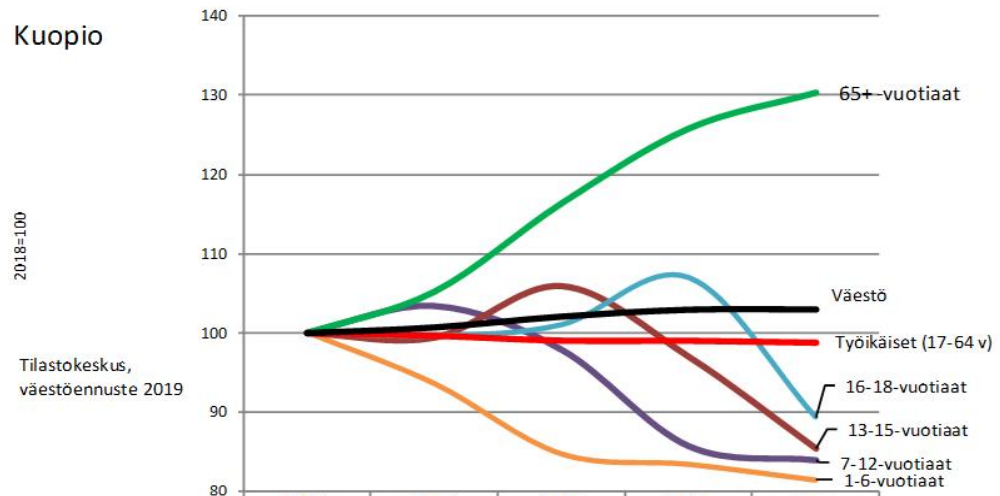
Koko väestö



		Tilasto	Tilastokeskuksen ennuste			
		2018	2020	2025	2030	2035
<i>Kuopio</i>	<i>Väkiluku</i>	118 664	119 490	121 078	122 086	122 118
	<i>2018=100</i>	100	101	102	103	103
<i>Pohjois-Savo</i>	<i>Asukkaita</i>	245 602	243 694	239 130	234 558	229 502
	<i>2018=100</i>	100	99	97	96	93
<i>Koko maa</i>	<i>Asukkaita</i>	5 517 919	5 530 922	5 556 546	5 566 685	5 556 472
	<i>2018=100</i>	100	100	101	101	101

Kuva 10. Ennustettu väestökehitys 2018-2035.

Kuvassa 11 on esitetty Kuopion eri ikäryhmien kehitystrendit ennustekaudella. Ennusteen mukaan ainoastaan yli 65-vuotiaiden väestömäärä kasvaa. Kehitys vaikuttaa myös huoltosuhteeseen epäedullisesti.



	2 018	2 020	2 025	2 030	2 035
1-6-vuotiaat	100	94	85	83	81
7-12-vuotiaat	100	103	98	86	84
13-15-vuotiaat	100	99	106	97	85
16-18-vuotiaat	100	100	101	107	89
Työikäiset (17-64 v)	100	100	99	99	99
65+ -vuotiaat	100	105	116	126	130
Väestö	100	101	102	103	103

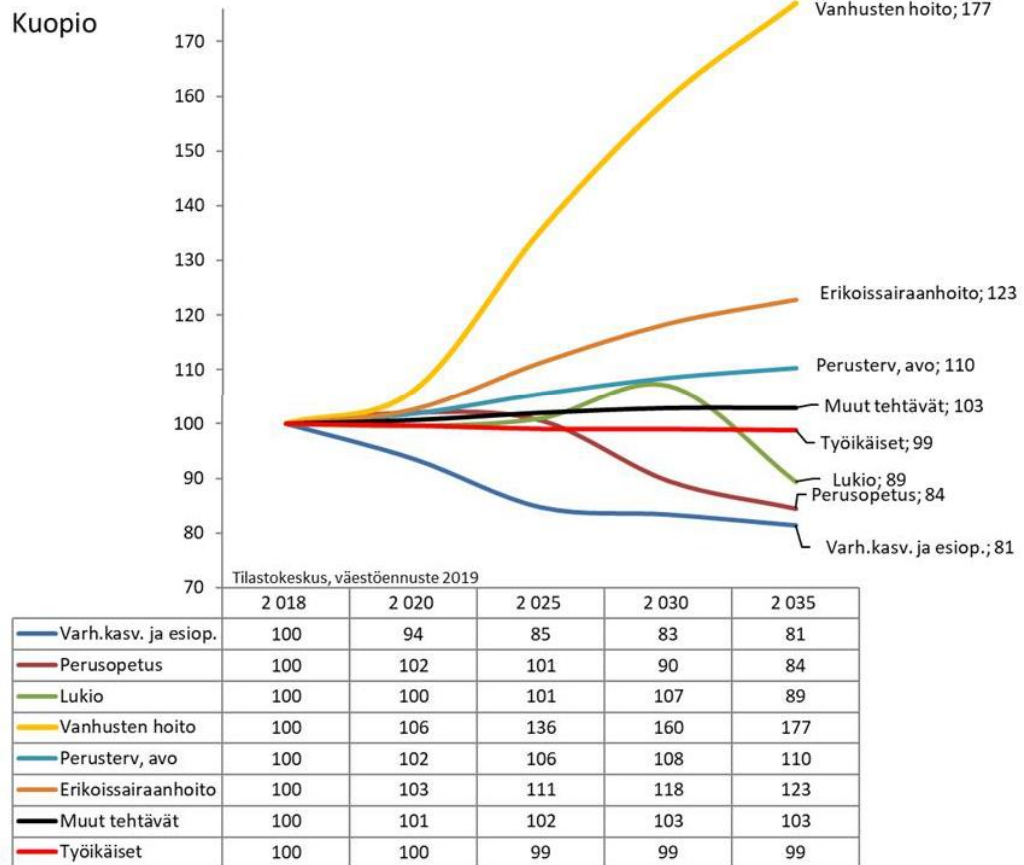
Kuopio	Tilasto	Tilastokeskuksen ennuste			
	2 018	2 020	2 025	2 030	2 035
1-6-vuotiaat	7 075	6 621	5 996	5 903	5 763
7-12-vuotiaat	7 099	7 337	6 947	6 086	5 960
13-15-vuotiaat	3 578	3 557	3 790	3 471	3 057
16-18-vuotiaat	3 746	3 731	3 784	4 007	3 348
Työikäiset (17-64 v)	74 009	73 768	73 320	73 304	73 127
65+ -vuotiaat	24 729	26 017	28 768	31 099	32 219
75+ -vuotiaat	10 371	11 002	14 055	16 550	18 357
Kaikki	118 664	119 490	121 078	122 086	122 118

Kuva 11. Ennustettu väestökehitys ikäluokittain 2018 - 2035.

6.2. Palvelutarve-ennusteet

Kuvassa 12 on esitetty kuinka eri palveluiden tarpeet kehittyvät ennustejakson aikana. Palvelutarve-ennuste perustuu ikäluokkakohtaisen väestöennusteen sekä nykyisten yksikkökustannusten ja palveluiden käyttötietoihin. Kasvu on voimakasta vanhusten hoidossa ja erikoissairaanhoidossa sekä myös perusterveydenhuollossa. Varhaiskasvatuksessa ja esiopetuksessa, perusopetuksessa ja lukio-koulutuksessa palvelutarpeen ennakoitaan vähenevän.

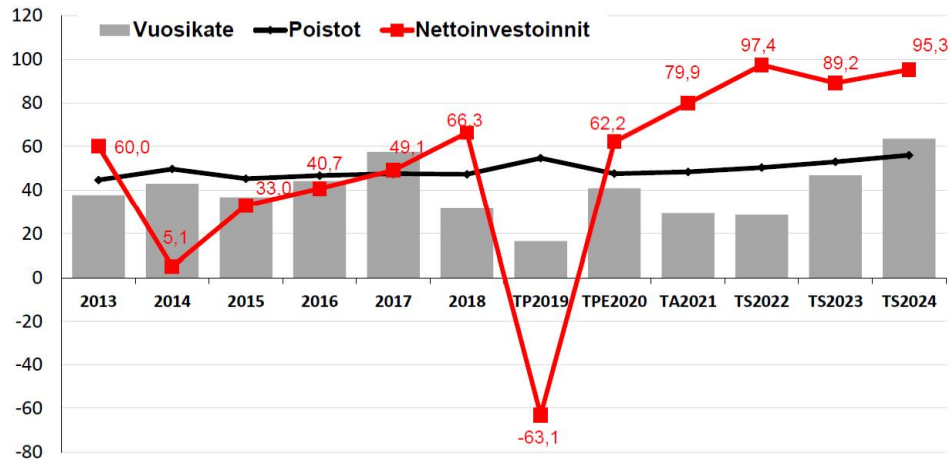
Palvelutarpeiden kehitys, 2018=100



Kuva 12. Palvelutarpeiden kehitysennuste 2018 – 2035.

6.3. Kuntatalouden kehitysnäkymät

Vuoden 2020 talousarvioehdotuksen mukaan kaupungin vuosikate, poistot ja nettoinvestoinnit ovat kehittyneet ja ennustetaan kehittyvän kuvan 13 mukaisesti.



Vuonna 2019 toteutettu Kuopion Veden omistusjärjestely vaikuttaa investointien määrään. Ilman näitä kertaluonteisia eriä nettoinvestoinnit olisivat olleet 74,3 milj. euroa.

Kuva 13. Vuosikate, poistot ja nettoinvestoinnit (M€).

Vuosikatteen tulisi riittää vähintäänkin poistoihin ja mielellään myös nettoinvestointeihin, mutta näin ei ole tapahtunut tarkastelujaksolla kuin vain kahtena vuonna. Tämä on johtanut lainakannan kasvuun, jota on tarkasteltu kuvassa 14. Myös tulevana vuosina investointitahdin on arvioitu olevan aiempia vuosia korkeammalla tasolla. Korkea investointitaso nostaa suunnitelmapoistojen määrää, mikä edellyttää vuosikatteen merkittävää parantumista tulevina vuosina.



*) 9/2020 osavuositarkastuksen mukainen ennuste

Kuva 14 Lainakanta M€ ja lainat €/asukas

II KIINTEISTÖNPIDON STRATEGISET TAVOITTEET JA LINJAUKSET

7. STRATEGISET TAVOITTEET JA LINJAUKSET

7.1. Tavoitteiden ja linjausten taustaa

Tilaomaisuuden ja samalla koko kiinteistönpidon strategisten tavoitteiden asettamisen ja linjausten laatimisen tarkoitus on antaa tuki toimitilaohjelman operatiiviselle toteuttamiselle kuvan 1 mukaisesti. Kaupungin tahtotilan tulee näkyä toimitilaohjelmassa selkeinä strategisina arvovalintoina, joiden pohjalta toimitilaohjelma voidaan koota ja muuntaa ne operatiivisiksi ja mitattaviksi tavoitteiksi ja jokapäiväiseksi toiminnaksi. Linjauksilla vastataan yleisesti kysymykseen *mitä (mitä on tarkoitus saavuttaa)* ja toimitilaohjelmalla *miten (miten tavoitteisiin aiotaan päästä)*.

Käsillä olevassa toimitilaohjelmassa kaupunkistrategian ja muiden ylempiasteisten ohjelmien kiinteistönpitoa koskevat linjaukset on otettu em. asiakirjoista, koska niiden katsotaan olevan jo suoraan toimitilaohjelman toteuttamiselle velvoittavia. Näiden lisäksi koottiin muita yleisiä tavoitteita ja linjauksia kyselytutkimuksella. Mikäli linjauksia ja tavoitteita ei ole näistä voitu johtaa, on siitä maininta jäljempänä erikseen.

Toimitilaohjelmassa linjaukset on muunnettu tavoitteiksi ja toimenpiteiksi ja jaettu pitkän aikavälin (vuoteen 2030) ohjelmaan ja lyhyen aikavälin (= taloussuunnitelmakausi) toteutussuunnitelmaan. Viime mainittu tarkennetaan vuosittain ja valmistellaan muun talousarviovalmistelun yhteydessä.

7.2. Kaupunkistrategian ja muiden ohjelmien linjaukset

Kaupunkistrategiassa vuoteen 2030 on kiinteistönpitoa koskien löydettävissä seuraavat linjaukset:

Resurssiviisas Kuopio:

- Parannamme edelleen energiatehokkuutta tuotannossa ja kulutuksessa, kuten rakentamisessa ja tilojen käytössä.
- Uusiutuvan energian osuutta kasvatetaan ja kiinteistöjä kannustetaan uusiutuvan energian käyttöön.
- Tavoitteet huomioidaan muun muassa rakentamismääräyksissä ja kuluttajaneuvonnassa.
- Toimimme ja hankimme resurssiviisaasti.
- Edistämme resurssien yhteiskäyttöä ja tehostamme tilankäyttöä toteuttamalla ne mahdollisimman muuntojoustavina.
- Kierrätämme materiaalit ja minimoimme jätteen syntyä.
- Edistämme puurakentamista ja puun käyttöä alueellamme.
- Mittareita: Hiilidioksidipäästöt, uusiutuvan energian osuus tuotannosta, syntyvän jätteen määrä ja kierrätysaste, julkisten tilojen käyttöaste

Tavoitteiden saavuttamiseksi on laadittu **resurssiviisausohjelma**, jonka valtuusto on hyväksynyt 11.12.2017 (§ 72). Ohjelman toteutumista seuraa resurssiviisausohjelman ohjausryhmä, joka on laajennettu kaupunkisuunnitteluryhmä.

Uudistuva Kuopio:

- Rakennamme kestäväää ja tasapainoista taloutta, jossa tulorahoitus kattaa toimintamenot ja riittävän investointitason.
- Olemme vastuullinen omistaja, joka pitää palvelutuotannon tarvitsemat kiinteistönsä kunnossa.
- Velkaa otetaan kasvua tukeviin investointeihin, kuitenkin siten, että velanhoidokykymme säilyy hyvänä.

Strategiaa täydennetään erillisillä poikkihallinnollisilla toimenpideohjelmilla, joissa tullaan tarkemmin konkretisoimaan valtuustokauden tavoitteet, mittarit ja toimenpiteet. Strategia ohjaa vuosittain toistuvaa talousarvion valmistelua sekä muuta toiminnan suunnittelua. Talousarvion sisältyy kaupunkitasoiset vuosittaiset tavoitteet ja palvelualueiden toimenpiteet niiden toteuttamiseksi. Talousarvion tavoitteet johdetaan strategiasta ja toimenpideohjelmista. Strategian toteutumisesta raportoidaan vuosittain valtuustolle osavuosiseurantojen sekä tilinpäätöksen yhteydessä.

Omistajapolitiikassa (KV 9.9.2019) on esitetty omistuksesta luopumiselle seuraavia linjauksia:

- Omistuksesta luopumisen perusteena ovat taloudelliset tai toiminnalliset syyt:
 - o omistus ei palvele kaupungin perustehtävää eli palvelujen järjestämistä kuntalaisille, kaupungin strategisia tavoitteita tai omaisuudesta luopuminen vähentää kaupungin käyttömenoja tai vapauttaa pääomia tai järkeistää toimintaa tai omistuksesta luopumiselle on joku muu perusteltu syy.
- Omaisuuden realisointi tapahtuu markkinaehtoisesti ja markkinahinnoin.
- Lainsäädännön muuttuessa tai muusta toimintaympäristön muutoksesta johtuvasta syystä kaupungin harjoittama toiminta joutuu siinä määrin taloudellisen riskin alaiseksi, ettei ole järkevää sitoa verovaroja toimintaan.
- Kaupunki voi perustellusta syystä luopua tilojen omistamisesta myös palvelutuotannon osalta ja vuokrata palvelutuotantoon tarvitsemansa tilat.
- Omistuksesta luopuminen tapahtuu hallintosäännön mukaisesti.

Palvelu- ja hankintaohjelmassa 2013-2020 on todettu, että sen toiminnalliset tavoitteet ja palvelutuotantoa koskevat muutokset hyväksytään vuosittain talousarvion yhteydessä. Näin saavutetaan asiakkaiden ja kaupungin kokonaisuutena palveleva joustavuus ja nopea reagointi toimintaympäristön muutoksiin. Palvelu- ja hankintaohjelma ei sisällä palveluverkostoa koskevia linjauksia, vaan sitä koskevat linjaukset tehdään erikseen.

Ohjelmasta on palvelualueille linjattu mm. tilankäytön tehostamista ja palveluiden muuttumisen seurauksena myös tilatarpeiden muuttumista. Suoraan Tilapalveluita koskevia linjauksia ovat:

- Parannetaan Tilapalvelujen vuokrajärjestelmän läpinäkyvyyttä.
- Tilapalvelujen roolia kaupunkitasoisena tila-asiantuntijana (mm. tilojen järjestäminen, työympäristön kehittäminen) vahvistetaan ja tilastrategiaa kehitetään.

Kuopion palveluverkosto vuonna 2013 ja palvelut kaupunkirakenteessa vuoteen 2025 tarkastellaan kaupungin palveluverkoston nykytilannetta, toimintaympäristöä ja haasteita. Lisäksi selvityksessä esitellään Kuopion tavoitteellinen palvelurakenne sekä palveluverkostoa koskevia strategisen tason tulevaisuuden tavoitteita aina vuoteen 2025 saakka. Selvitys linjaa palvelujen fyysistä sijaintia

ja palvelu- ja hankintaohjelma linjaa kaupungin vastuulla olevien palvelujen järjestämisen ja tuottamisen periaatteet vuoteen 2020 saakka. On huomattava, että selvitys ja ohjelma täydentävät toisiaan erillisinä asiakirjoina.

Tilapalvelujen toimintasäännössä on Tilapalvelujen toimiala kaupunginhallituksen alaisena määritelty seuraavasti:

1. Kaupungin toimintaan liittyvien tilatarpeiden täyttäminen vuokraamalla tarkoituksenmukaiset tilat ja järjestämällä kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelut
2. Tarvittavien toimitilojen hankkiminen, kehittäminen, myynti ja purkaminen
3. Rakennettujen kiinteistöjen ja tilojen arvon säilyttäminen ja tuottavuuden kehittäminen
4. Tilatehokkuuden ja työympäristöjen kehittäminen
5. Tilankäytön asiantuntijana toimiminen

Elinvoima- ja konsernipalvelut –palvelualueen, Konsernipalvelu- vastuualueen tavoitteiden toteuttamiseksi Tilapalvelujen tehtävät ovat seuraavat:

1. Hallinnoi hallinnassaan olevia rakennuksia ja toimitiloja ja vastaa niiden kunnan säilymisestä
2. Valmistelee kaupunginhallituksen päätettäväksi sisäisten vuokrausten määrittämisperusteet sekä tilojen, palvelujen ja muiden suoritteiden hinnoitteluperiaatteet
3. Tekee hankintavaltuuksien rajoissa (§ 17) toimitiloista vuokrasopimukset ja vastaa tarvittavien kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä
4. Valmistelee kaupunginhallituksen päätettäväksi esitykset hankintavaltuudet ylittävistä (§ 17), ulosvuokrattavista (kaupunki vuokraa tilan kolmannelle taholle) ja kaupungille ulkoa vuokralle (kaupunki vuokraa tilan kolmannelta taholta omaan käyttöönsä) otettavista toimitiloista
5. Valmistelee kaupunginhallituksen käsiteltäväksi irtaimen omaisuuden luovuttamisen liiketoimintaa lukuun ottamatta (rakennettujen toimitilojen ja huoneistojen ostot ja myynnit) hankintavaltuudet (§ 17) ylittävistä rakennuksista
6. Kehittää ja ylläpitää toimitilakannan taloutta ja tuottavuutta sekä niiden laskentajärjestelmiä tavoitteena toimitilaomaisuuden kokonaistaloudellisuuden turvaaminen
7. Laatii ja pitää ajan tasalla rakennusten kunnossapito- ja perusparannusohjelman omaisuuden arvon ja käytettävyyden turvaamiseksi sekä korjausvelan pienentämiseksi ja tekee kaupunginhallitukselle talousarvioehdotuksen kunnossapito-ohjelmaksi
9. Valmistelee kaupunginhallitukselle Kuopion Tilapalvelujen talousarvioesityksen, poistosuunnitelman, ehdotuksen tulostavoitteista ja talousarvion käyttösuunnitelman sekä erillistilinpäätöksen
10. Vastaa kaupungin toimitilahankkeiden hankesuunnittelusta ja niiden asiantuntijatehtävistä sekä hankkeiden taloudellisuudesta
11. Vastaa toimitilahankkeiden suunnittelu- ja rakennuttamistehtävistä ja taloudellisuudesta
12. Tekee kaupunginhallitukselle esityksen bruttoalaltaan yli 150 m² rakennuksen purkamisesta (§ 5 kohta 9), ellei kaupunginhallitus ole jo hyväksynyt rakennuksen purkamista tilasalkun purettavien kohteiden käsittelyn yhteydessä

Talousarviossa vuodelle 2021 Tilapalveluille määritelty seuraavat toiminnan painopisteet:

Toimitilapalvelujen tehtävänä on asiakkuuksien lisäksi hallita kiinteistöomaisuutta tilasalkulla, jossa on määritelty jokaiselle rakennukselle pitkän ajan käyttö- ja omistussuunnitelma. Salkun hallinta ja ajantasaisuus varmistetaan kaupunginhallituksen tilatyöryhmän ohjauksessa ja yhteistyössä palvelualueiden kanssa. Salkun sisältö ja siinä tapahtuvat muutokset raportoidaan vuosittain kaupunginhallitukselle.

Arkkitehtitoimisto-tulosyksikkö kehittää palvelualueiden kanssa työympäristöä ja tilatehokkuutta, joka tuo taloudellisia säästöjä sekä parantaa työhyvinvointia ja työssä jaksamista. Tilankäytön suunnittelu tehdään tarve- ja toimintalähtöisesti hyödyntäen nykyaikaista suunnittelua. Toteutusratkaisuihin etsitään kokonaistaloudellisesti edullisempia vaihtoehtoja palvelutarpeen elinkaaren ajalle. Toimitilahankkeiden hankesuunnitteluvaiheessa määritellään myös käytettävä hanke- ja rahoitusmalli ja toteutetaan eri hankemallien edullisuusvertailu käytettävissä olevan aineiston perusteella. Tämän pohjalta edetään toteutussuunnitteluun ja kilpailutukseen. Käytettävät hankemallit ovat perinteinen urakkamalli, elinkaarimalli, leasing sekä ulkopuolisen investoinnin toteuttama vuokramalli.

Rakennusten ennakoiva kunnossapito perustuu uudisrakentamisen ja perusparannusten yhteydessä rakennuskohtaisesti laadittavaan pitkäntähtäimen kunnossapito-ohjelmiin. Rakennusten kattavat, mahdollisimman ajantasaiset kuntotiedot ovat perusta suunnitelmalliselle ja hallitulle kiinteistön ylläpidolle. Kuopion Tilapalvelut tilaa laajoja kuntotutkimuksia, joiden perusteella ylläpidetään kiinteistökohtaisia pitkäntähtäimen kunnossapito-ohjelmia. Kunnossapito-ohjelman mukaan toteutettavilla korjaustoimenpiteillä varmistetaan tilojen terveellisyys ja turvallisuus. Kuntotutkimukset ja toimenpiteiden taloudellinen tarkastelu toimivat korjaus- ja laadunvarmistussuunnittelun lähtökohtana. Tämän lisäksi kaikissa rakennushankkeiden toteutuksissa painotetaan aikaisempaa enemmän laadullisia tavoitteita. Tilapalvelujen asiantuntijaosaaminen ja resursointi, käytettävissä olevat tietojärjestelmät sekä alan asiantuntijapalvelut tukevat näitä tavoitteita. Tästä toiminnasta vastaa uudelleen organisoitumisen yhteydessä perustettu kunnossapitoyksikkö.

Tilapalvelut toteuttaa kaupungin resurssiviisautta-ohjelmaa sen painopisteiden mukaisesti. Toiminnan yhtenä tavoitteena on energiankäytön vähentäminen sisäilmaolosuhteita vaarantamatta ja uusiutuvaa energiaa hyödyntävien tuotantomuotojen laaja käyttö. Rakennushankkeissa huomioidaan hiilineutraalisuustavoitteet.

Tilapalvelut uudistaa palvelusopimusten ja rakentamisen puitesopimusten rakenteet vuoden 2021 aikana. Uudistuksen tavoitteena on tehostaa kiinteistöjen ylläpitoa.

Kaupungin palvelutuotannolle tarpeettomista ja tyhjistä tiloista luovutaan myymällä, purkamalla tai jalostamalla uuteen käyttötarkoitukseen. Muun muassa valtuustotalon ja muiden toimisto- ja hallintotilojen käyttöä ja tilatarvetta tarkastellaan koko kaupungin tasolla. Tämä toimenpide tuo säästöä rakennusten ylläpito-, kunnossapito- ja korjauskuluihin sekä pienentää kaupungin rakennusten korjausvelkaa.

7.3. Yhteenveto linjauksista

Ylempiasteiset linjaukset ja toimenpiteet ovat suoraan lukuun III (Toimitilaohjelman toteuttaminen) sellaisenaan velvoittavia. Mikäli jotain kohtaa on vielä ollut tarpeen täsmentää, on siitä tehty erilliset kirjaukset ao. kohtaan ohjelmaa.

8. KYSELYTUTKIMUS

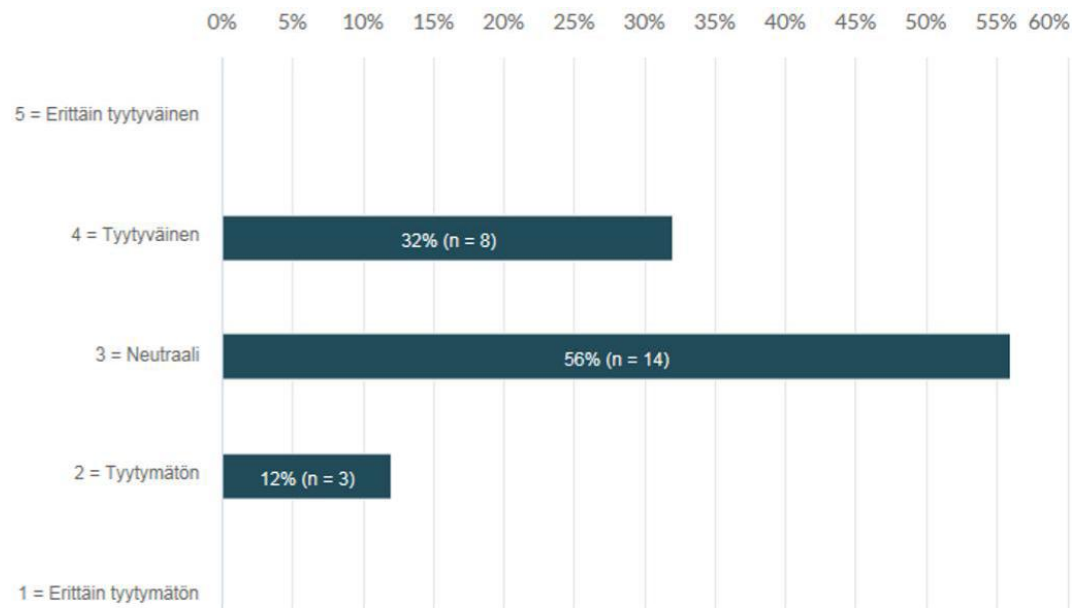
Toimitilaohjelma laatimistyöhön liittynyt kyselytutkimus toteutettiin 7.5. – 24.5.2019 välisenä aikana. Kyselyn tavoitteena oli saada näkemyksiä Tilapalvelujen tilanteesta ja kuinka vastaajat haluaisivat linjata Tilapalvelujen toimintaa ja yleensäkin kestäväen kiinteistönpidon tulevaisuutta. Kysely lähetettiin kaupungin luottamushenkilöille, keskeisille työntekijöille ja Tilapalvelujen henkilöstölle. Yhteensä sähköposteja lähetettiin 100 henkilölle ja vastauksia saatiin 25. Vastaajat jakaantuivat seuraavasti:

- kaupungin työntekijä 11 vastaajaa
- kaupunginvaltuutettu 7 vastaajaa
- Tilapalvelujen työntekijä 7 vastaajaa

Kyselytutkimuksesta on koottu erillinen yhteenveto, mutta tähän on otettu vain keskeisimmät tulokset. Liitteessä 1 on kyselyformaatti.

8.1. Tilapalvelujen toiminta, asema ja tilaomaisuuden tuntemus

Kuvassa 15 on esitetty yleinen tyytyväisyys Tilapalvelujen toimintaan.



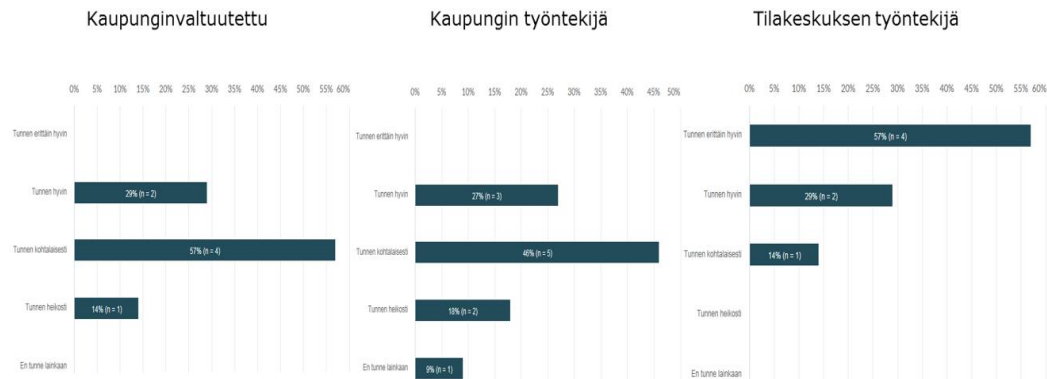
Kuva 15. Tyytyväisyys Tilapalvelujen toimintaan.

Eri vastaajaryhmittäiset jakaumat olivat myös hyvin samanlaiset.

Tilapalvelujen operatiivisen toiminnan todettiin olevan hyvällä mallilla ja erityisesti sisäilmaongelmiin on puututtu. Toisaalta kysyttäessä kehittämistä vaativia asioita, todettiin, että juuri operatiivisen toiminnan puolella ja erityisesti toimenpiteiden sujuvuudessa on kehitettävää.

Tilapalvelujen organisaatiomalleista eniten kannatusta sai nykyinen asema ta-seyksikkönä.

Kaupungin toimitilaomaisuuden nykytilanteen tuntemuksessa löytyi selkeästi eroja (kuva 16) siten, että kaupunginvaltuutetut ja kaupungin työntekijät eivät tunne tilannetta, kun taas Tilapalvelujen omat työntekijät luonnollisesti tuntevat.



Kuva 16. Toimitilaomaisuuden tilanteen tuntemus vastaajaryhmittäin.

8.2. Toimintaympäristön muutosajurit

Toimintaympäristön muuttumiselle nähtiin runsaasti erilaisia syitä, joista keskeisimmät on listattu otsikkotasolla seuraavasti:

- Korjausvelan hallinta
- Soteratkaisu
- Tilatarpeiden muuttuminen
- Muuntuvat ja monikäyttöiset tilat
- Digitalisaatio
- Väestön ikärakenteen muuttuminen
- PTS -investoinnit
- Omistamisen mielekkäys
- Päätöksenteon edistäminen
- Ylikunnalliset ratkaisut
- Työn tekemisen tapojen muuttuminen
- Talouden tiukentuminen
- Palveluverkkojen kehittäminen
- Väestön keskittyminen vs. liitoskunnat

8.3. Palvelutarpeiden muutosten ennakointi

Palvelutarpeiden muutoksiin reagoimiseksi nähtiin varsin samansuuntaisia kannanottoja, joissa korostettiin yhteistyön tarvetta eri palvelualueiden välillä, ajantasaisen tiedon hyödyntämistä ja yhteisen tahtotilan luomista. Monissa vastauksissa nähtiin DigiPave hyvänä avauksena dynaamisen palveluverkoston suunnittelussa, jonka käyttöönottoa tulisi edistää.



Kuva 17. Digitaalisen alustan hyödyntäminen palveluverkkosuunnittelussa (lähde: Esitys Kuntien kiinteistöomaisuuden tila ja tulevaisuus –tapahtumassa 15.11.2018)

III TOIMITILOHJELMAN TAVOITTEET JA TOIMENPITEET

9. TOIMITILOHJELMAN TAVOITTEET

Toimitilaohjelman tavoitteena on yhdistää kaupungin toimitiloihin liittyvät strategiset linjaukset ja tavoitteet tilahallinnon operatiivisiksi tavoitteiksi ja toiminnaksi. Lisäksi toimitilaohjelma huomioi kaupungin talouden ennusteet, väestökehityksen, palvelutarpeen muutoksen ja investointien strategisen kohdentamisen.

Luvussa 7 esitetyt kaupunkistrategian, omistajapolitiikan ja palvelu- ja hankintaohjelman strategiset linjaukset ja tavoitteet ovat suoraan toimitilaohjelman ja Kuopion Tilapalvelujen toiminnan lähtökohtia.

10. TILAPALVELUJEN ASEMA JA TOIMINNAN OHJAUS

Kuopion Tilapalvelut toimii taseyksikkönä elinvoima- ja konsernipalvelujen palvelualueella ja sitä ohjaa kaupunginhallituksen asettama tilatyöryhmä.

Tilapalvelujen asemaa ja roolia ehdotetaan vahvistettavaksi kaupunkitasoisena tila-asiantuntijana mm. tilojen järjestämisessä ja työympäristöjen kehittämisessä. Tätä varten Tilapalvelut laatii tilatyöryhmälle ehdotuksen ja toimintasuunnitelman vuoden 2021 aikana.

11. PALVELUVERKOSTOTYÖN KEHITTÄMINEN

11.1. Nykymalli

Palvelutarpeiden ennakointi, palveluverkon suunnittelu ja kehittäminen ovat keskeisiä toimintoja, joilla luodaan edellytykset ennakoivalle ja pitkäjänteiselle toimintilojen kehittämiselle. Nykyisellään palveluverkostotyö on kertaluonteista eikä mahdollista parhaalla tavalla toimitilainvestointien suunnittelua pitkällä tähtäimellä. Viimeisin kaupunkitasoinen selvitys on laadittu vuonna 2014 (Kuopion palveluverkosto vuonna 2013 ja palvelut kaupunkirakenteessa vuoteen 2025).

Kaupungin eri hallinnonaloilla toimii useita erillisiä työryhmiä (mm. tila- ja palveluverkostotyöryhmä, kiinteistökehitysryhmä, hankeryhmä, sisäilmaryhmä ja verkostotyön ohjausryhmä). Lisäksi toimii strategisen tason työryhmänä kaupunkisuunnitteluryhmä kaupunginjohtajan johdolla. Näissä kaikissa käsitellään mm. palveluverkkoihin, kaavoitukseen ja toimitiloihin liittyviä kysymyksiä. Tämä aiheuttaa päällekkäisyyttä ja epätietoisuutta asioiden tehokkaasta juoksutuksesta.

11.2. Tavoitemalli

Siirtyminen jatkuvasti päivittyvään palveluverkkotyöhön on edellytys sille, että Tilapalvelut pystyy vastaamaan toimialojen palveluiden muuttuviin tilatarpeisiin joustavasti ja ennakoivasti. Dynaamisessa palveluverkkosuunnittelussa tarvitaan monien osapuolten yhteistyötä ja toiminta tulee organisoida, vastuuttaa ja resursoida.

Kuopion kaupungin tulee organisoida, vastuuttaa ja resursoida uudenlainen rullaava palveluverkoston suunnittelun ja toteutuksen toimintamalli. Samassa yhteydessä tulee selvittää nykyisten palveluita ja toimitiloja käsittelevien työryhmien tehtäväkuvat ja purkaa mahdolliset päällekkäisyydet.

12. TILAHALLINNON KESKEISET PROSESSIT JA KEHITTÄMINEN

12.1. Terveelliset, turvalliset ja tilatehokkaat toimitilat

Kuopion Tilapalvelujen tavoitteena on järjestää asiakkailleen terveelliset, turvalliset ja tila- ja kustannustehokkaat tilat. Tavoitteen toteuttamista varten Tilapalvelut käynnistää kokonaisvaltaisen laadun kehittämishankkeen, jonka osana on jo käynnistetty Terve Talo -hanke.

Sisäilmaongelmien selättämiseksi Tilapalvelut päivittää vuonna 2013 laaditun Sisäilmaongelmien ratkaisemisen Kuopion kaupungin rakennuksissa -ohjeen vuoden 2020 aikana. Ohjeessa mm. kiinnitetään entistä enemmän huomiota oireiluista kärsivien henkilöiden tukemiseen (esim. korvaavan työpaikan/työtilan etsimiseen tarvittaessa).

Lisäksi Tilapalvelut laatii vuoden 2021 aikana ehdotuksen toimintasuunnitelmaksi, jolla Tilapalvelujen asemaa ja roolia vahvistetaan kaupunkitasoisena tila-asiantuntijana mm. tilojen järjestämisessä ja työympäristöjen kehittämisessä (vrt. luku 10). Suunnitelmalla pyritään lisäksi mm. tilamäärän optimointiin ja tilatehokkuuden parantamiseen.

Päiväkotien suunnittelussa ja toteutuksessa on jo käytetty ns. tilakonseptoinnin mallia, mikä on todettu taloudelliseksi ja toiminnalliseksi ratkaisuksi. Jatkossa Tilapalvelut selvittää, voidaanko tätä käyttää myös pelastusasemien, palvelutalojen, koulujen jne. toteutuksessa.

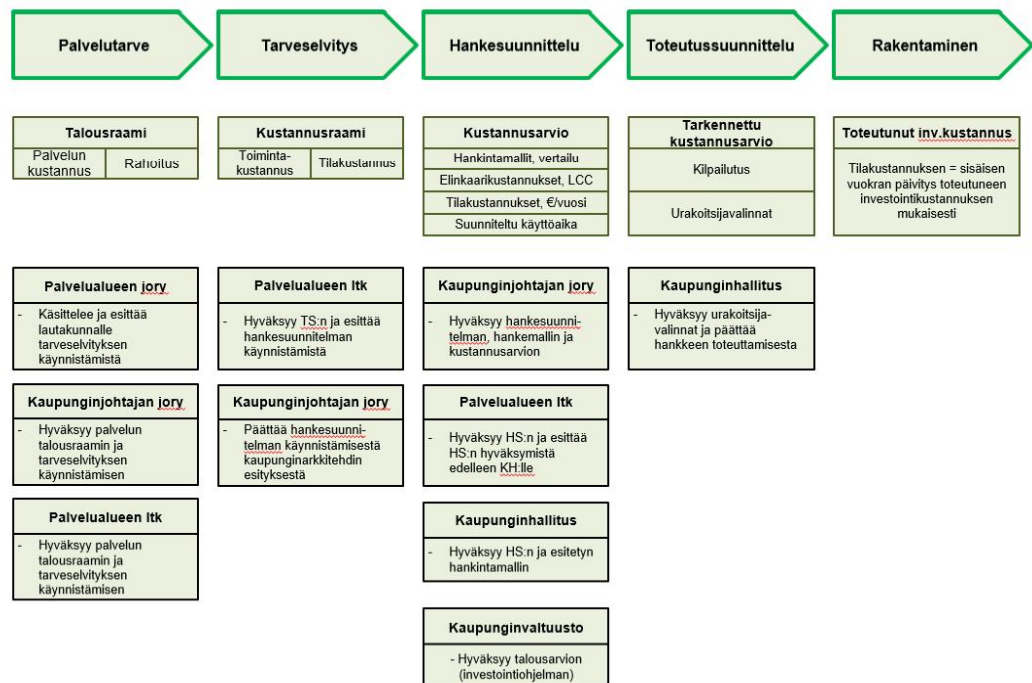
Muuttuviin ja määräaikaan palvelutarpeisiin Tilapalvelut valitsee soveltuvimmat toteutusmuodot yhteistyössä käyttäjien kanssa.

12.2. Investointien ohjelmointi ja hankehallinto

Päivittyvä, rullaava palveluverkostotyö on toimintamalli, jonka avulla saadaan kaupungin pitkän tähtäimen investointiohjelma (PTS-ohjelma) laadittua vähintään 10 vuoden aikajaksolle. Investointiohjelmaa tarkennetaan vuosittain ja talousarviovalmistelun yhteydessä investoinnit talousarviovuodelle ja kolmelle seuraavalle vuodelle vahvistetaan. Investointien aikataulutuksessa ja priorisoinnissa tullaan hyödyntämään rakennusten kunnan ja käyttötarpeen lisäksi sisäilmatyöryhmän linjauksia sekä valtakunnallisen investointien priorisointihankkeen tuloksia (Teas-hanke: Sisäilmaongelmien korjaamiseen liittyvät investoinnit, priorisointitarpeet ja päätöksenteko kunnissa).

Toimitilahankkeiden voimassa oleva hankeohje on valmistunut vuonna 2014. Tilapalvelut päivittää ohjeen ajan tasalle vuoden 2020 aikana. Ohjeeseen sisällytetään mm. aiempaa selkeämmin ainakin hankkeen investointi-, käyttö- ja elinkaarikustannuksiin liittyvät seikat sekä tilatehokkuuden edistämiseksi ja resurssivii-sausohjelman toteuttamiseksi huomioitavat näkökulmat. Toimitilahankkeiden hankesuunnitteluvaiheessa määritellään käytettävä hanke- ja rahoitusmalli ja toteutetaan eri hankemallien edullisuusvertailu käytettävissä olevan aineiston perusteella.

Toimitilahankkeen kustannuksen määräytyminen hankeprosessin eri vaiheissa



Kuva 18. Toimitilahankkeen kustannusten määräytyminen ja päätöksenteko hankeprosessin eri vaiheissa

12.3. Resurssiviisausohjelma

Toteutetaan v. 2017 laadittua Resurssiviisausohjelmaa:

- Kiinteistökohtaisia sähkön ja lämmön hybridiratkaisuja otetaan käyttöön
- Veden kulutusta seurataan tuntitasolla ja se tuodaan näkyväksi tilojen käyttäjille
- Tilasuunnittelussa huomioidaan yhä laajemmin muuntojoustavuus ja tilojen käytön tehokkuus mm. monitoimitiloja rakentamalla
- Korvataan vanhoja valaisimia energiatehokkaammilla sisä-, ulko-, ja katuvalaistuksessa. Kiinnitetään huomiota tarpeenmukaiseen valaistukseen
- Asennettujen aurinkosähkövoimaloiden määrää kasvatetaan vuosittain
- Korvataan öljylämmitys vähäpäästöisemmällä lämmitysmuodoilla
- Tarkastellaan uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämismahdollisuudet ja energiatehokkuuden kehitysmahdollisuudet kaikissa peruskorjaus- ja uudiskohteissa
- Sääsuojatut pyöräparkit otetaan käyttöön kaupungin uudis- ja peruskorjauskohteissa
- Tehdään jätetieto näkyväksi ja tuodaan kustannukset esille teknologian avulla
- Edistetään tilojen resurssitehokasta käyttöä, jotta tilat ovat käytössä monipuolisesti
- Uusia rakennuksia suunniteltaessa tehdään muunneltavia ja monikäyttötiloja
- Selvitetään vuokrien joustavaa hinnoittelua käyttäjäryhmien ja kysynnän mukaan
- Tilojen käyttöä seurataan ja tehdään muutoksia tilan käytön tehostamiseksi
- Selvitetään keinot rakentamisen ja rakennusten ympäristökuormituksen vähentämiseksi, mm. sertifioinnin avulla
- Rakennusmateriaalit valitaan siten, että ne mahdollistavat pitkän elinkaaren

12.4. Salkutettu kiinteistöomaisuus ja ennakoiva ylläpito

Kuopion Tilapalvelujen hallinnassa olevien rakennusten strateginen tavoitetilamääritellään tilasalkutuksen avulla. Tilapalvelut raportoi rakennuskannan salkutuksesta tilinpäätöksen yhteydessä kaupunginhallitukselle. Myytävien ja purettavien rakennusten luettelot tuodaan vuosittain talousarvioprosessiin ja hyväksytyt toimenpiteet käynnistetään viipymättä. Rakennusten purkaminen aiheuttaa monessa tapauksessa purkukustannusten lisäksi myös alaskirjaustarvetta poistamattoman hankintamenon (tasearvon) vuoksi, mikä tulee huomioida talousarvioissa. Tasearvoa alemmallakin hinnalla myynti on useimmiten edullisempaa pitkällä tähtäimellä poistuvien ylläpitokustannusten ja pienentyvän korjausvelan vuoksi.

Rakennusten ylläpidossa on otettu käyttöön 5-portainen luokitus, jossa ylintä tasoa edustavat ns. arvorakennukset, jotka pidetään kaikissa olosuhteissa käyttötarkoituksensa vaatimassa kunnossa (esim. kaupungintalo, Musiikkikeskus). Heikoimman ylläpitotason rakennuksiin tehdään vain turvallisuuden vaatimat korjaukset ja nämä rakennukset ovat pääsääntöisesti purkuun meneviä. Luokitusta kehitetään edelleen niin, että se huomioidaan entistä paremmin ylläpidossa.

Rakennusten kunnossapitoa ja kiinteistönhoitoa kehitetään edelleen säilytettävien rakennusten osalta ennakoivaan suuntaan ja tämä otetaan jatkossa entistä enemmän huomioon erityisesti Servica Oy:n kanssa tehtävässä yhteistyössä ja sopimusohjauksessa.

12.5. Kestävä kiinteistöpito ja -talous

Kestävä kiinteistöpito on suunnitelmallista ja tavoitteellista kiinteistöpitoa koko rakennuksen suunnitellun elinkaaren tai käytön ajan. Tässä kohtaa tarkastellaan ainoastaan kiinteistöpitoon liittyvää rahoitusta.

Investointien rahoituksen tulee olla pitkällä tähtäimellä riittävää niin, että palveluita varten pidettävän rakennuskannan korjausvelka pienenee ja kuntoluokka saadaan vähintään tasolle 75 %. Nykyisellään Kuopion rakennuskannan korjausvelan määrä on yhteensä noin 78,0 milj. €, kuntoluokka 71,2 % ja vuosikuluminen noin 18,6 milj. €/vuosi. Tarpeettoman ja huonokuntoisen rakennuskannan myynti ja purkaminen parantavat tilannetta, joten niitä toimenpiteitä tulee käyttää aina kun mahdollista.

Tilapalvelujen toimintamenojen rahoitus saadaan sisäisten ja ulkoisten vuokratulojen avulla. Sisäisten vuokrien määräytysohje on vuodelta 2009. Tilapalvelut päivittää ohjeen vuoden 2020-21 aikana. Ohjeen laadinnassa pyritään siihen, että löydettyihin menettelytavat, joiden avulla kannustetaan tilankäytön tehostamiseen ja tarpeettomista tiloista luopumiseen.

Kaupunkikonsernin sisäisissä toimitilojen vuokrauksissa noudatetaan kaupungin kokonaisedun kannalta hyväksyttäviksi katsottavia sopimusehtoja. Kaupungin ulkopuolisen vuokralaisen kanssa laaditaan vuokrasopimukset, joiden sisältöön ja vuokrahinnoitteluun vaikuttaa kustannusten lisäksi markkinatilanne.

12.6. Digitalisaatio

Digitalisaatio on yksi kaupunkistrategian läpileikkaavista teemoista. Digitalisaatio mahdollistaa saada palveluja mm. ajasta ja paikasta riippumatta, virtaviivaistaa ja tehostaa toimintaa, synnyttää uusia palveluinnovaatioita ja liiketoimintaa.

Tilakeskuksella on mittava ja alati muuttuva rakennusmassa hallinnassaan, joten sen tietovarannon hallintaan tarvitaan kunnolliset työvälineet.

Vuoden 2021 aikana selvitetään mahdollisuudet hankkia Tilapalvelujen käyttöön uusi kiinteistöjen hallintaan tarkoitettu järjestelmä, jota voitaisiin soveltuvin osin hyödyntää laajasti myös koko kaupunkikonsernissa.

12.7. Viestintä ja toiminnan tunnettuus

Tilapalvelujen viestintä toteutetaan yhteistyössä Kuopion kaupungin markkinointi ja viestintä -yksikön kanssa. Tilakeskuksella on jatkuvasti käynnissä erilaisia investointi- ym. hankkeita, joten viestintä on merkittävä osa toimintaa ja sitä tulee jatkuvasti kehittää.

Kyselytutkimuksen mukaan Tilapalvelujen omat työntekijät tuntevat hyvin toimiloiden yleistilanteen, mutta sekä kaupungin henkilöstö, että valtuutetut kaipaavat lisää tietoa. Tilapalvelut tulee jatkossa panostamaan erityisesti tunnettuuden parantamiseen esittelemällä aktiivisemmin toimintaansa mm. päättävien hallintoelinten kokousten yhteydessä ja tarpeen mukaan järjestämällä omia informaatiotilaisuuksia. Erityistä huomiota Tilapalvelut kiinnittää myös päätösvalmisteluun kuuluvien esittelymateriaalien havainnollisuuteen.

12.8. Kiinteistönpidon tunnusluvut

Kiinteistönpidon seurattavuuden parantamiseksi ja eri kuntien vertailtavuuden lisäämiseksi Tilapalvelut ottaa käyttöön keskeisimmät toiminnan tunnusluvut. Työ suunnitellaan toteutettavaksi yhteistyössä Kuntaliiton ja suurten kaupunkien verkoston (21 kaupunkia) kanssa. Tunnuslukuja käytetään mm. osavuosi- ja vuosiraportoinnin yhteydessä.

12.9. Yhteistyö ja verkostoituminen

Toimintaa tukevaa ja ohjaavaa yhteistyötä tehdään jatkuvasti monella tasolla, kaupunkiorganisaation sisällä, konsernitasolla ja alueilla. Arvokkaita kokemustietoja saadaan vastaavan tyyppisiltä organisaatioilta valtakuntatasolla sekä yhteistyössä alan järjestöjen ja muiden toimijoiden, mm. Kuntaliiton kanssa.

Kuopion kaupungilla ja Tilapalveluilla on merkittävä rooli maakunnan keskeisinä toimijoina. On tärkeää, että jatkossakin kiinteistöihin ja toimitiloihin liittyvää yhteistyötä pidetään yllä ja kehitetään sekä kaupunkikonsernin sisällä että alueellisten yhteistyökumppaneiden kanssa. Kaupungin omien konserniyhtiöiden lisäksi yhteistyötahoja ovat mm. Itä-Suomen yliopisto, Savonia ammattikorkeakoulu, Savon ammattiopisto Sakky, Pohjois-Savon sairaanhoitopiiri, Suomen Yliopisto-kiinteistöt Oy, Senaatti-kiinteistöt ja eri toimialojen yritykset.

13. TOIMITILOHJELMAN JALKAUTUS, TOTEUTUS JA PÄIVITYS

Toimitilaohjelma esitellään kaupungin palvelualueille ja muulle organisaatiolle. Vastuuhenkilöt perehdytetään toimitilaohjelman sisältöön ja sen perusteella laadittaviin ohjeistuksiin. Toimitilaohjelma liitetään kaupungin nettisivuille.

Toimitilaohjelmaa päivitetään valtuustokausittain ja ohjelman pohjalta laadittavat investointi- ja korjausohjelmat hyväksytetään talousarvioprosessien yhteydessä.
