

TOIMITILOOHJELMA

Sastamalan kaupunki, 2022



Sisällys

1. Johdanto	3
2. Toimitilaohjelman tarkoitus.....	4
3. Toimitilojen nykytilanne	5
3.1 Toimitilojen kehittämistarpeet.....	6
3.2 Toimitilojen sisäisten vuokrien järjestelmä	6
4. Korjausvelka.....	8
5. Salkutus – toimitilojen ryhmittely	10
5.1 Salkutuksen periaatteet	10
5.2 Salkut.....	11
6. Linjaukset ja toimenpiteet	13
7. Investoinnit	14
8. Toimitilaohjelman päivitys	15

1. Johdanto

Tilakeskus toimii laskennallisena taseyksikkönä ja se on teknisen toimialan yksi vastuualue. Tilakeskus toimii teknisen lautakunnan alaisuudessa.

Tilakeskuksen perustehtävä on kaupungin rakennusten ylläpito-, korjaus- ja uudisrakentaminen sekä rakennusomaisuuden säilyttäminen, kehittäminen ja jalostaminen. Tilakeskus tuottaa ulkoisille ja sisäisille vuokralaisille laadukkaat ja kilpailukykyiset tilat.

Sastamalan kaupungin tilakeskus teetti konsulttityönä FCG Konsultointi Oy:llä toimitilaohjelman keväällä 2018. Työ rajattiin koskemaan ainoastaan kaupungin omistamia ja tilakeskuksen hallinnassa olevia toimitiloja.

Toimitilaohjelman laatimisen tarkoituksena on ollut saada työkalu ennustettavuuteen ja pitkäjänteiseen kiinteistönpidon kehittämiseen. Toimitilaohjelmassa yhdistetään kaupungin strategiset tavoitteet ja linjaukset operatiivisten toimintojen suuntaviivoiksi.

Työn taustalla käytettiin soveltuvin osin Kuntaliiton julkaisua ”Harkittua omistajuutta toimitiloihin, ohjeita kuntakonsernin tilaomaisuuden hallintaan”.

Työ toteutettiin yhteistyössä kaupungin teknisen johdon ja tilakeskuksen kanssa, joissa yhteyshenkilöinä olivat tekninen johtaja Kimmo Toukonieni ja kiinteistö-päällikkö Sirkku Pehkonen.

FCG:ltä projektipäällikkönä oli johtava konsultti Esko Korhonen ja talousasioiden vastuuhenkilönä johtaja Kirsi-Elina Kettunen.

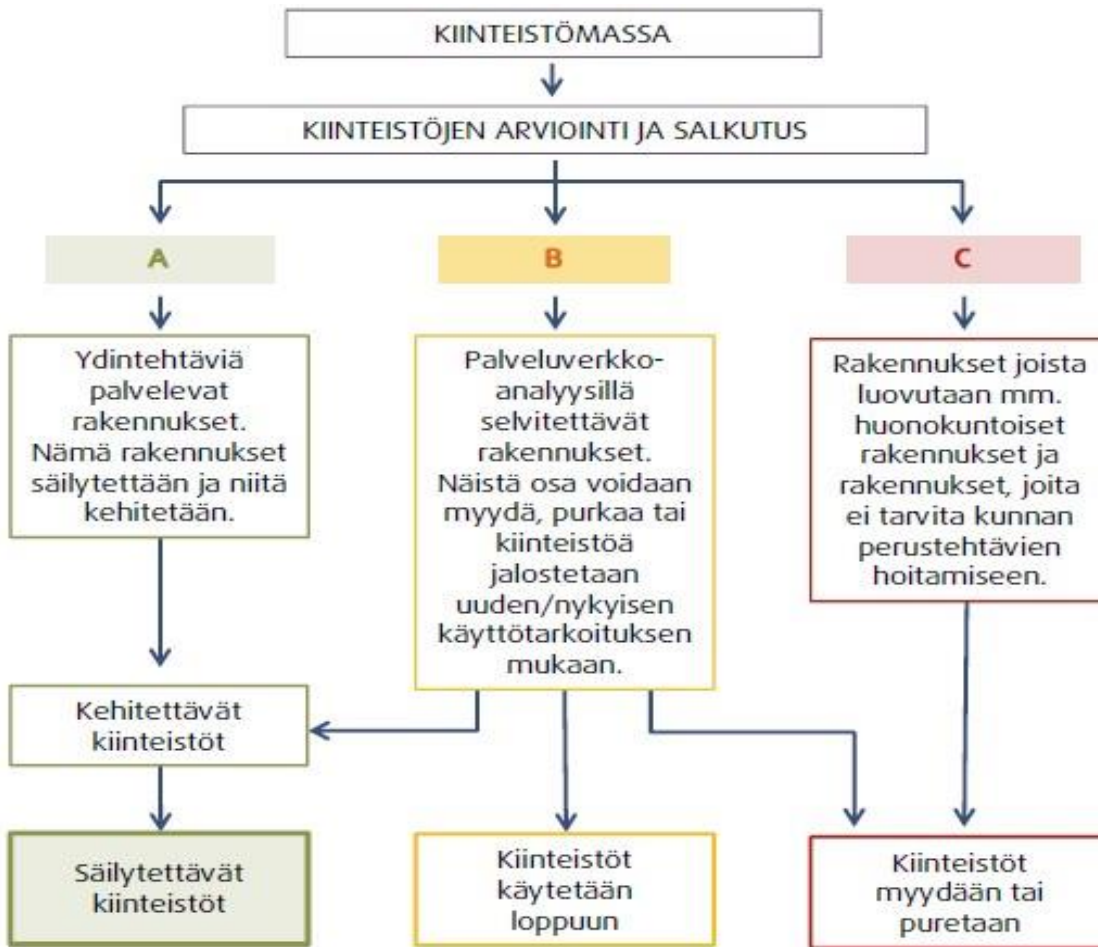
Sastamalan kaupunginvaltuusto käsitteli tilaohjelman 24.6.2019 § 46.

Nyt kyseessä on toimitilaohjelman päivitys.

Toimitilaohjelmassa määritetään, miten kiinteistöjohtamisella hallitaan ja johdetaan tiloja kiinteistöomaisuuden arvon säilyttämiseksi. Tilaohjelma tukee toimialueita varsinaisten kunnan ydintehtävien toteuttamisessa. Toimitilaohjelmaa päivitetään palveluverkkopäätöksen mukaisesti.

Kuntakonsernin tehtävänä on tuottaa kuntalaisille palveluja, jotka rahoitetaan pääosin verovaroin. Kuntalaisten tarvitsemista palveluista päättävät kuntalaisten valitsemat luottamushenkilöt. Palveluiden tuottamista varten tarvitaan erilaisia resursseja kuten henkilökuntaa, koneita, laitteita, toimitiloja sekä muita palveluita ja materiaaleja. Toimitilat palveluineen ovat keskeinen resurssi kaikkien kuntakonsernien palvelutuotannossa.

(Lähde: Harkittua omistajuutta toimitiloihin, ohjeita kuntakonsernin tilaomaisuuden hallintaan / Kuntaliitto Esko Korhonen ja Jussi Niemi).



Kuva 1. Kaavio toimitilaohjelman periaatteista

2. Toimitilaohjelman tarkoitus

Toimitilaohjelma linjaa kaupungin toimitilojen ja kiinteistöjen omistamisen, hallinnan, vuokrauksen tai muun hankinnan sekä tilojen ylläpidon ja muiden toimenpiteiden yleiset pääperiaatteet.

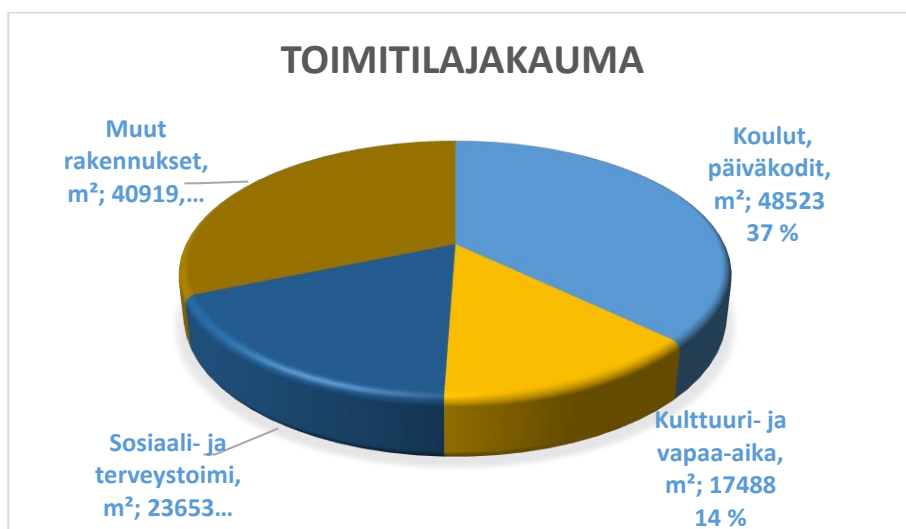
Sastamalan kaupunki haluaa kehittää kiinteistöpitoaan pitkäjänteisesti ja kannattavasti. Toimitilaohjelma tarjoaa tähän hyvän työkalun, jolla yhdistetään kaupungin strategiset tavoitteet ja linjaukset tilahallinnon operatiivisten toimintojen suuntaviivoiksi alla olevan kuvan 2 mukaisesti.



Kuva 2. Palveluiden ja toimitilojen yhteensovittaminen = omistajaohjauksen ketju (Suomen Kuntaliitto 2016).

3. Toimitilojen nykytilanne

Kaupungin toimialojen käytössä on erilaisia toimitiloja yhteensä noin 132 400 m². Koulutuksen ja päivähoidon käytössä tiloista on 38 %, kulttuuri – ja vapaa-ajan 14 %, sosiaali- ja terveystoimen 18 % ja loput noin 30 % ovat muiden toimialojen käytössä tai asuntoina.



Kuva 3. Toimitilojen jakautuminen

Ulkoa vuokrattuja tiloja on noin 8763 m², joka on noin 6,5 % kaupungin hallinnoimista tiloista. Ulkoa vuokratuista tiloista noin 51 % on soten käytössä, noin 32 % kulttuuri, vapaa-aika, liikunta, koulutus ja päivähoito noin 16 % ja muut noin 5 % (toimistotilaa).

Hyvinvointialueet aloittavat toimintansa vuoden 2023 alusta. Tällöin sosiaali- ja terveydenhuollon kiinteistöt ja toimitilat, sekä paloasemat vuokrataan hyvinvointialueelle määräaikaisilla vuokrasopimuksilla, joka on määritelty voimaanpanolain 22 §:ssä. Mahdollisesti tyhjeneviin tiloihin reagoidaan tapauskohtaisesti.

3.1 Toimitilojen kehittämistarpeet

Toimitilojen kehittämistarpeet pohjautuvat kaupungin strategiaan, päätettyyn palveluverkkoon ja sen päivittämiseen. Toimitilaohjelman tavoite on mukautua asetettuun palveluverkkoon.

Toimitilojen rooli, toimistotilojen työskentelypisteiden määrä ja muoto, sekä esimerkiksi oppilaitosten tilatarpeet yms. ovat muutostilassa, joka tulee jatkossa huomioida toimitilojen suunnittelussa.

Sastamalan kaupungin omistajaohjauksen periaatteet linjaavat, mitä kaupunki omistaa, mitä tavoitteita omistukselle asetetaan sekä millä perusteilla omistusta lisätään ja millä perusteilla siitä luovutaan. Omistajapolitiikka tukee kaupungin strategian toteutusta.

Sastamalan kaupungin kuntastrategiassa ”Omannäköisen elämän Sastamala” vuosille 2022–2025 omistajapolitiikkaa on määritelty mm. seuraavasti:

- kaupunki on omistajana pitkäjänteinen, vakaa ja luotettava toimija.
- kaupunki omistaa tällä hetkellä pääsääntöisesti omassa palvelutuotannossa käytettävät kiinteistöt. Uusissa kohteissa omistus ratkaistaan tapauskohtaisesti.
- Tarpeettomat kiinteistöt myydään ja kiinteistöjen käyttöä tehostetaan määrätietoisesti.

Omistajaohjauksen periaatteet päivitetään valtuustokäsittelyssä keväällä 2022.

Sastamalan kaupungin hallintosäännön mukaan kaupungingeodeetti päättää enintään 20.000 euron arvoisten rakennettujen kiinteistöjen, rakennusten ja niihin liittyvien laitteiden ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja lunastamisesta. Yli 20.000 euron arvoisten rakennettujen kiinteistöjen ja rakennusten ostamisesta ja myymisestä päättää kaupunginhallitus talousarviossa varattujen määrärahojen puitteissa ja noudattaen valtuuston mahdollisesti antamia ohjeita.

3.2 Toimitilojen sisäisten vuokrien järjestelmä

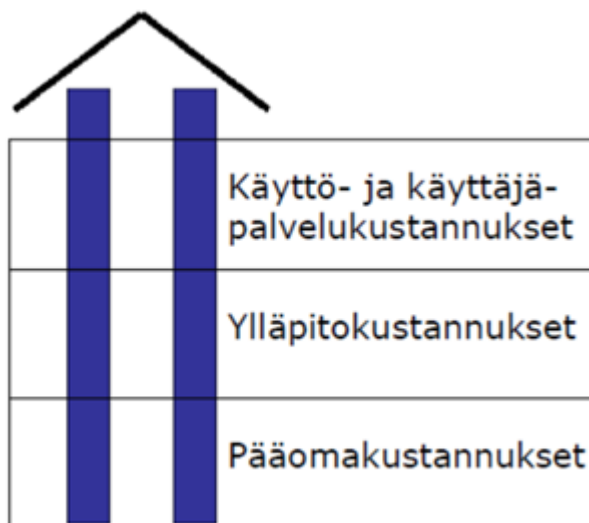
Toimialueiden käytössä olevista toimitiloista peritään sisäistä vuokraa, joka koostuu ylläpito- ja pääomavuokrasta. Pääomavuokrassa hinnoitellaan kaikki pääomaan liittyvät kustannukset ja ylläpitovuokralla maksetaan tilojen käyttäjien päivittäin tarvitsemat palvelut.

Pääomavuokra koostuu rakennuksen kulumisesta, eli korjausvastuusta, poistoista, korkomenoista ja maanvuokrasta.

Ylläpitovuokra muodostuu seuraavasti; hallinto, kunnossapito, vakuutus, kiinteistönhoito, jätehuolto, teknisten järjestelmien hoito ja huolto. Ylläpitovuokraan kuuluu myös käyttöpalvelut, joita ovat sähkö, lämmitys, vesi ja jätevesi.

Siivouksen toimitilan käyttäjä tilaa itse, eli siivous ei kuulu sisäisen vuokran piiriin.

Sisäinen vuokra kohdistaa tilakustannukset tilojen käytön perusteella oikeudenmukaisesti ja ohjaa samalla tilojen tehokkaaseen käyttöön.



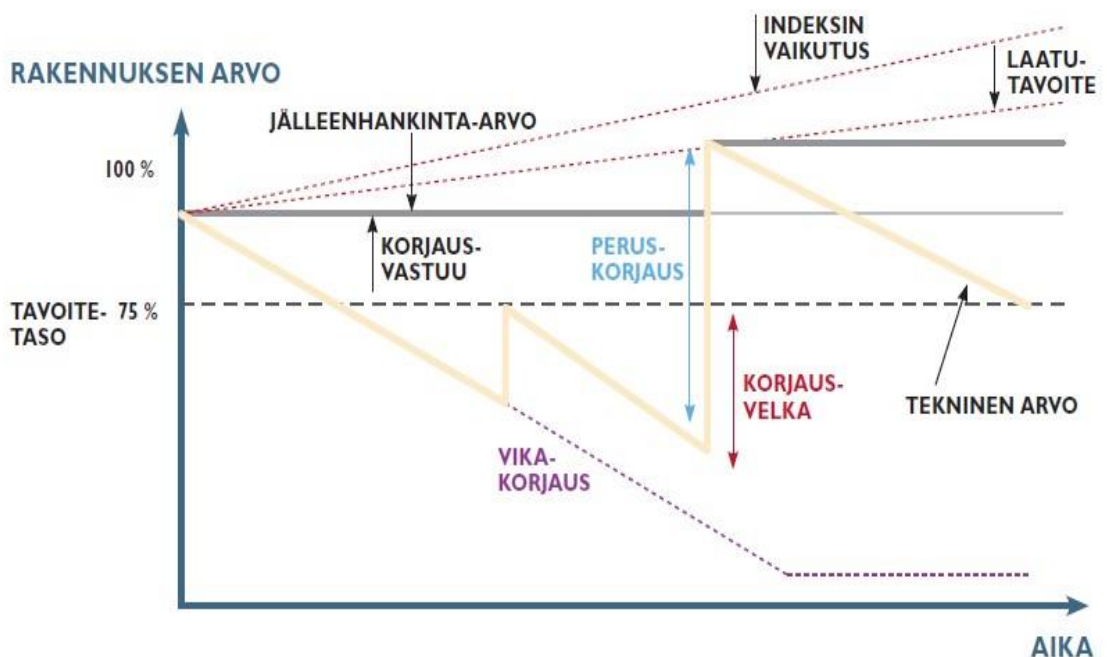
Kuva 4. Tilakustannusten muodostuminen (Trellum Consulting)

4. Korjausvelka

Kaupungilla on uusimman rakennusten arvojen päivityksen (vuoteen 2020) mukaan noin 230 rakennusta ja niiden tilamäärä on yhteensä 130 583 m² (+ 1836 m² Vareliuksen liikuntahalli, valm. 2021)

Kullekin rakennukselle on määritelty korjausvelka, jonka tarkoituksena on määrittää omaisuuteen liittyviä tunnuslukuja tietyssä ajanhetkenä. Käytännössä korjausvelka on se summa, joka tulisi käyttää, jotta omaisuus saataisiin taas hyväksyttävään kuntoon. Korjausvelan laskemiseksi tarvitsee määrittellä seuraavat asiat: jälleenhankinta-arvo (JHA), tekninen arvo (TeknA) ja rakennusten kuntoluokka (Kla=TeknA).

Käytetyin menetelmä korjausvelan laskemiseksi on rakennusten jälleen hankinta- ja tekniseen nykyarvoon perustuva laskentakaava, jota voidaan havainnoida oheisella yksinkertaistetulla kuvalla (Kuva 5).



Kuva 5. Rakennuksen kuluminen ja korjaustarpeet (Lähde: Trellum Consulting Oy)

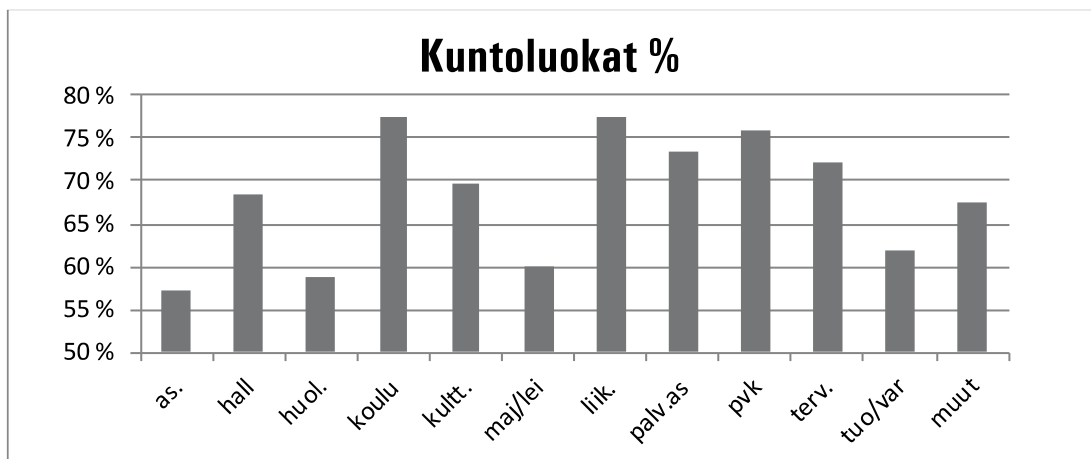
Kun rakennus valmistuu, sen kuntoluokka on 100 %. Rakennus alkaa kuitenkin heti valmistumisensa jälkeen kulua ja laskennallisesti kulumista tapahtuu noin 1,5 – 2,0 %/vuosi. Kulumisen (ja samalla arvon alenemisen) vauhti riippuu sekä rakennustyyppistä että käytön intensiteetistä.

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 noin 60 % tason, alkaa rakennuksen peruskorjaus tulla ajankohtaiseksi. 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.

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.

Sastamalan rakennuskannan keskimääräinen kuntoluokka on noin 72 %, mikä jää hieman alle hyvän tasosta. Kuntoluokka kuitenkin vaihtelee voimakkaasti eri rakennustyypeittäin kuten kuvasta 6 voidaan todeta. Erityistä huomiota tulisi kiinnittää mm. asuntojen heikkoon kuntoon ja suureen korjausvelan määrään.

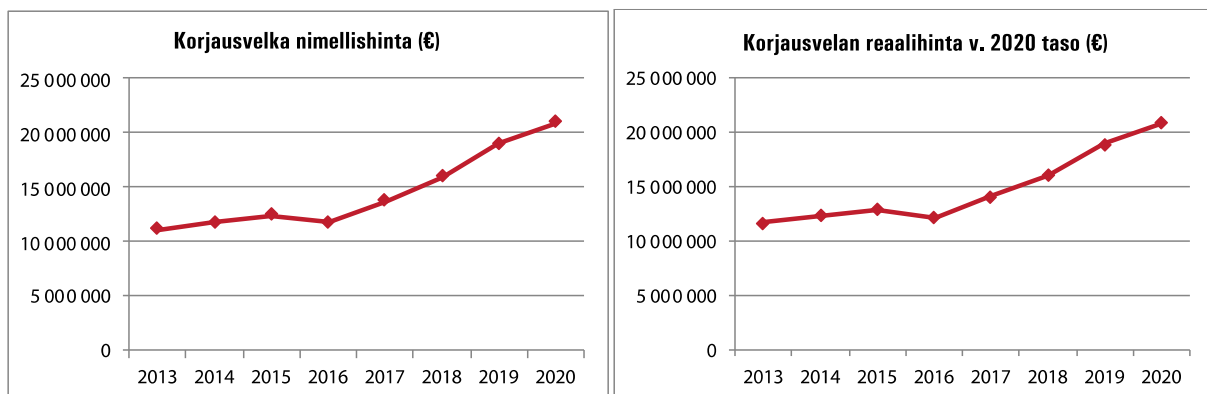


Kuva 6. Rakennusten kuntoluokat käyttötarkoituksittain (Trellum Oy 2020).

Korjausvastuu kuvaa sitä vuotuista rahamäärää, joka rakennukseen pitäisi panostaa, jotta rakennuksen kuntoluokka pysyy ennallaan. Yleensä tällä tarkoitetaan koko rakennuskannan keskimääräistä korjausvastuun määrää, koska yksittäiseen rakennukseen ei joka vuosi ole tarpeen tehdä investointeja. Sastamalan korjausvastuun määrä on noin 4,9 milj. €/v. Tämän verran siis pitäisi vuosittain budjetoida rakennusten korjauksiin, jotta kannan arvo ja kunto pysyisivät nykyisellä tasolla.

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.

Sastamalan rakennuskannan korjausvelan määrä on yhteensä noin 20,9 milj. € eli noin 160 €/m². Korjausvelka on kasvanut viime vuosina.



Kuva 7. Nimellishintaisen ja reaalihintaisen korjausvelan kehitys 2013-2020 (Trelum Consulting Oy 2020)

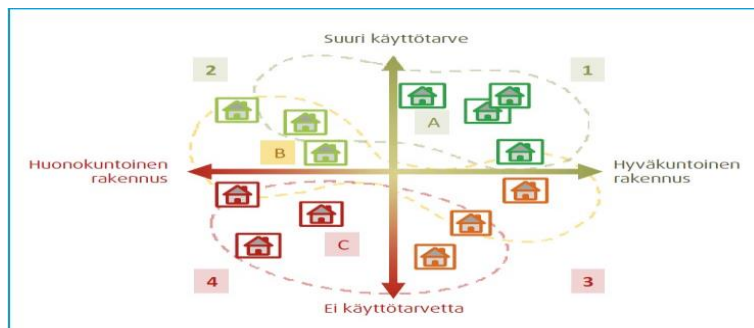
Korjausvelkalaskennalla saadaan hyvä poikkileikkaus rakennuskannan kokonaistilanteesta ja se on erityisen hyvä pohja esim. palveluverkkoselvityksille ja kiinteistönpidon strategiselle kehittämiselle. Rakennuksiin laadittavia tarkempia kuntoarviointeja ja kuntotutkimuksia käytetään investointihankkeiden tarveselvitysten ja hankesuunnittelun yhteydessä sekä sisäilmaongelmaisten kohteiden selvittelytyössä.

5. Salkutus – toimitilojen ryhmittely

Tilojen hallinnointia ja kunnossapitoa ohjataan salkutuksella, joka on muuttuva prosessi tunnistetun tilatarpeen mukaan.

5.1 Salkutuksen periaatteet

Rakennuksen käyttötarve ja kunto ovat yleensä keskeisimmät tekijät, jotka määrittelevät karkeasti salkutusta. Kuvassa 8 on esitetty tästä periaatekuva. Salkutus on lisäksi jatkumo, jossa yksittäisen rakennuksen sijoittuminen voi ajan myötä muuttua.



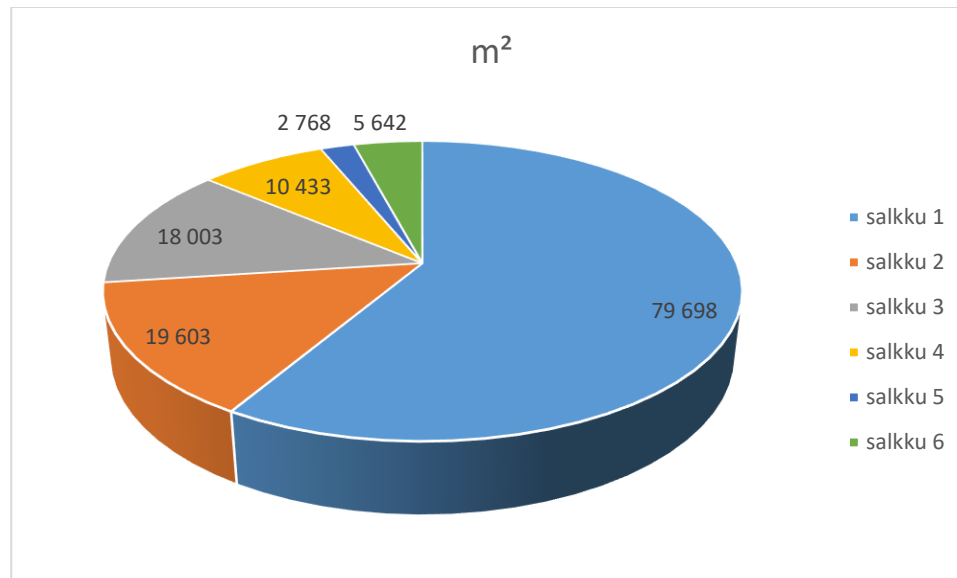
Kuva 8. Periaatekuva rakennuksen käyttötarpeen ja kunnan yhdistämisessä salkutusprosessissa.

Lähde: Kuntaliitto, Esko Korhonen ja Jussi Niemi; "Harkittua omistajuutta toimitiloihin, ohjeita kuntakonsernien tilaomaisuuden hallintaan".

Toimitilojen salkutuksessa on tiloja arvioitu nykyisen käytön ja tilojen soveltuvuuden, sijainnin ja tehokkuuden mukaan. Rakennusten teknistä kuntoa on arvioitu tilakeskuksen toimesta, todettujen korjaustarpeiden ja tehtyjen kuntoarvioiden/ - tutkimusten perusteella.

Ryhmittelyssä on otettu huomioon myös Palveluverkkoselvitys 2030.

Toimitilat on ryhmitelty kuuteen (6) eri salkkuun teknisten ominaisuuksien ja palvelutuotannon tarpeiden perusteella.



Kuva 9. Tilojen jakautuminen salkkuihin.

5.2 Salkut

Salkku 1. Kaupungin ydintoiminnan tilat

Tilat ovat kaupungin ydintehtäviä ja palvelutuotantoa palvelevassa tehokkaassa käytössä ja / tai rakennuksilla on suojelullisia tai muita erityisarvoja. Salkkuun sisältyy myös mahdolliset hyvinvointialueen käytössä olevat kohteet. Ylläpitotoimet järjestetään laadittavan ylläpito-ohjelman mukaisesti laadukkaasti ja ennalta ehkäisevästi ja tarvittavat korjaukset mitoitetaan oikein ja hoidetaan ajallaan. Arvoa parannetaan PTS-ohjelman mukaisilla peruskorjaus/perusparannuksilla. Kohteet on tarkoitus pitää käytössä pitkälle tulevaisuuteen, mutta salkun rakennuskannan tarpeellisuutta arvioidaan säännöllisesti palveluverkkotarkastelulla.

Salkkuun sisältyy noin 84 rakennusta, joiden pinta-ala on yhteensä n. 79 698 m². Rakennuskannan keskiarvoinen kuntoluokka on tyydyttävällä tasolla (n. 70 %). Korjausvelkaa on noin 8,0 milj. euroa.

Salkku 2. Toimitilat, joista luovutaan pitkällä tähtämellä

Tilat eivät ole enää tehokkaassa käytössä, eikä kaupungilla ole näköpiirissä tarvetta myöhemmälle käytölle. Salkun rakennuksista on tarkoitus luopua pitkällä tähtämellä. Rakennusten perusylläpito hoidetaan, mutta rakennuksia peruskorjata, ellei tarve muutu. Rakennusten välttämättömät vikakorjaukset kuitenkin tehdään ja turvallisuusmääräykset täytetään. Jos rakennus menee käyttökieltoon, niin toiminta siirretään salkun1 tiloihin ja rakennus salkkuun 3.

Salkkuun sisältyy yhteensä noin 39 rakennusta, joiden pinta-ala on yhteensä 19 603 m². Rakennusten keskiarvoinen kuntoluokka on tyydyttävä (n. 67 %). Korjausvelkaa on noin 3,9 milj. euroa.

Salkku 3. Toimitilat, jotka myydään, puretaan tai jatkojalostetaan ja myydään

Nämä ovat tiloja, joille kaupungilla ei ole enää käyttötarvetta tai joiden omistus ei ole kunnalle tärkeää, ja niistä voidaan luopua. Rakennukset ovat yleensä huonokuntoisia ja ne käytetään loppuun, myydään tai puretaan. Kiinteistöt, jotka on hankittu maapoliittisista tai muista vastaavista syistä, jalostetaan esim. kaavoituksella muuhun käyttöön. Ylläpitotoimet mitoitetaan käyttötarkoituksen mukaisesti. Suoraan myytävien tai purettavien rakennusten toimenpiteet toteutetaan mahdollisimman nopealla aikataululla ja niiden listaus tuodaan vuosittain talousarviokäsittelyyn.

Tämän salkun rakennuskannassa on välittömiäkin peruskorjaus-/perusparannustarpeita, mutta niiden osalta toistaiseksi pidättydytään ja ainoastaan välttämättömät kunnossapitokorjaukset hoidetaan. Myös on syytä huomioida, että muutamassa rakennuksessa on vielä huomattavaakin tasearvoa jäljellä, mikä voi johtaa alaskirjaustarpeisiin realisointitilanteissa.

Salkkuun sisältyy yhteensä noin 26 rakennusta, joiden pinta-ala on yhteensä 18 003 m². Rakennuskannan keskiarvoinen kuntoluokka on tyydyttävä (n. 63 %). Korjausvelkaa on noin 4,0 milj. euroa.

Salkku 4. Toimitilat ja kiinteistöt, joita tarvitaan elinvoiman edistämiseen ja/tai kiinteistökehitykseen.

Salkun kohteet ovat kaupungin elinvoiman edistämiseen tarkoitettuja kohteita. Joihinkin kohteisiin saattaa sisältyä merkittävää kiinteistökehityspotentiaalia, joka selvitetään. Osa rakennuksista on tarkoitettu suoraan yritystoimintaa varten. Monien kohteiden osalta pyritään neuvotteluin saamaan yksilölliset ratkaisut, ajatukseen löytyä kumppanuustaho, joka omistaa ja ylläpitää rakennusta yleishyödyllisesti. Mikäli kumppania ei löydy, rakennuksia tarjotaan julkiseen myyntiin. Rantatontit vuokrataan.

Rakennusten perusylläpito hoidetaan, mutta rakennuksia ei peruskorjata, ellei tarve muutu. Rakennusten välttämättömät vikakorjaukset kuitenkin tehdään ja turvallisuusmääräykset täytetään.

Salkkuun sisältyy yhteensä noin 38 rakennusta, joiden pinta-ala on noin 10 433 m². Rakennuskannan keskiarvoinen kuntoluokka on välttävä / tyydyttävä (60 %). Korjausvelkaa on noin 1,38 milj. euroa.

Salkku 5. Kaupungin omistamat osakkeet

Salkussa ovat kaupungin omistamat osakehuoneistot, joita on yhteensä (tässä salkussa) 21kpl, yhteispinta-alaltaan n. 2 769 m². Osakekannan tasearvo on yhteensä noin 1,53 milj.euroa.

Osakkeista pyritään luopumaan heti, kun niille ei enää ole käyttötarvetta.

Salkku 6. Toimitilat, joissa käyttö loppunut ja kohde on tyhjillään

Salkussa ovat rakennukset, joissa toiminta ja rakennuksen muu mahdollinen käyttö on loppunut ja kohde on tyhjillään.

6. Linjaukset ja toimenpiteet

Tilojen omistaminen tai vuokraaminen pohjautuu mm. palveluverkkoselvityksen kannalta tarpeellisiin ja palvelutuotantoa tukeviin tiloihin.

Palvelutuotannon toteuttamiseen käytetään pääsääntöisesti kaupungin omistamia tiloja, tilatehokkuus huomioiden. Tilojen vuokraaminen yksityisiltä markkinoilta on myös mahdollista, jos sen katsotaan olevan kokonaistaloudellisesti järkevin vaihtoehto. Yksityisiltä markkinoilta vuokrattavien tilojen tulee soveltua tarvittavan palvelutuotannon toteuttamiseen.

Palveluverkkosuunnittelun, toimitilaohjelman ja salkutuksen pohjalta muodostetaan kaupungin pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS) noin kymmeneksi vuodeksi eteenpäin. Ohjelmaa tarkennetaan vuosittain talousarvioprosessin yhteydessä.

Kaupunki hallinnoi ja omistaa vain niitä tiloja, joita palvelutuotannon toteuttamiseksi tarvitaan tai ovat tärkeitä elinvoimaisuuden tai hyvinvoinnin edistämisen näkökulmasta.

Kaikkia kaupungin omistamia tai vuokraamia toimitiloja hallinnoidaan tilakeskuksen toimesta, jolla varmistetaan tehokas ja taloudellinen toimintatapa.

Palveluverkon rakennukset pidetään kunnossa niin, että ne ovat terveellisiä, turvallisia ja niiden arvo säilyy.

Toimitilat, joille kaupungilla ei ole itsellään käyttöä, pyritään ensisijaisesti myymään, varsinkin jos myynti on kokonaistaloudellisuus huomioiden järkevää. Toimitilat voidaan taloudellisuus huomioiden myös vuokrata yrityksille.

Tilatehokkuutta seurataan ja parannetaan, minkä tavoitteena ovat säästöt kustannuksissa.

Toimitilojen tilatehokkuus ja muuntojoustavuus huomioidaan erityisesti uudis- tai peruskorjaushankkeissa. Tilojen muuntojoustavuuden suunnittelussa kiinnitetään huomioita mm. tekniisiin ratkaisuihin (esim. ilmanvaihto, valaistus, kulunvalvonta, turvallisuus), esteettömyyteen, mahdollistetaan tilojen jakaminen ja rajaaminen eri käyttötarkoituksiin eri ajankohtina.

Uudis- ja peruskorjaushankkeissa huomioidaan aina mahdollisuuksien mukaan HINKU-kunta periaatteet sekä kiertotalous.

Kaupunki ei hanki omistuksensa tai vuokralle asuinkiinteistöjä muuten kuin maapoliittisista syistä. Kiinteistöt, jotka on hankittu maapoliittisista syistä, ovat jo ostettaessa yleensä purkukuntoisia. Rakennukset käytetään loppuun ja sen jälkeen puretaan tai kaavallisesti jalostetaan muuhun käyttöön sekä myydään.

Kaupunki ei osta yksittäisiä asunto-osakehuoneistoja. Nykyiset kaupungin omistuksessa olevat asuinhuoneisto-osakkeet myydään tapauskohtaisesti.

7. Investoinnit

Uusien toimitilojen tarve voi syntyä palveluverkkoselvityksessä tai sitten olemassa olevat 1 tai 2 salkkujen toimitilat vaativat uudis- ja peruskorjauksen, tai ne eivät vastaa nykyistä käyttötarkoitusta, eikä korvaavia tiloja löydy olemassa olevista tiloista.

Käytännössä merkittävimmät tilatarveratkaisut tehdään palveluverkkosuunnittelun ja sen päätöksenteon yhteydessä, sekä hankkeiden tarveselvitysvaiheessa.

Hankkeiden investoinnit tai peruskorjaukset lähtevät liikkeelle tarveselvityksestä ja etenevät hankesuunnitteluun. Hankesuunnitelman laatimiseen osallistetaan toimitilojen eri käyttäjien edustajat. Peruskorjattavista toimitiloista laaditaan kuntoarviot tai -tutkimukset.

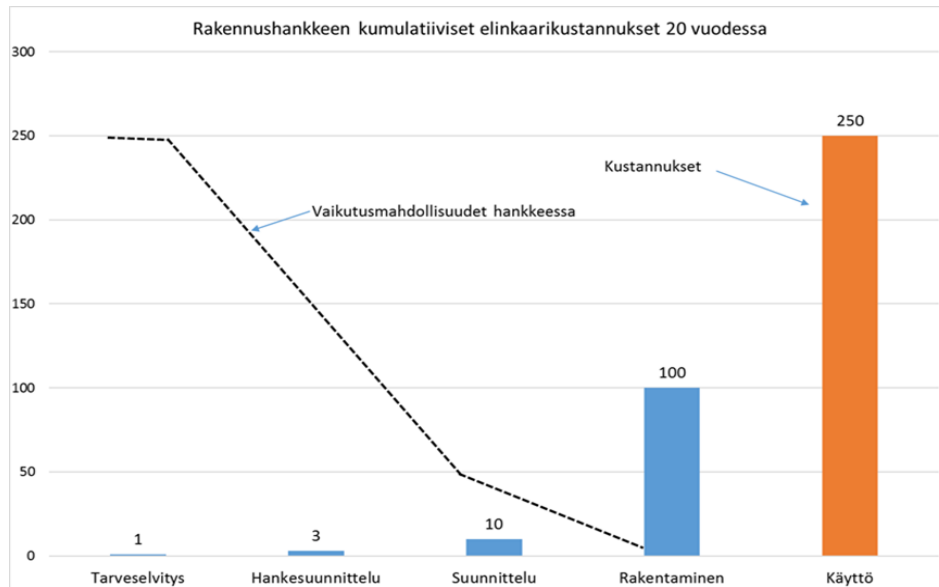
Uusia toimitiloja suunniteltaessa tulee ottaa huomioon säästöjen saamiseksi rakennuksen energiatehokkuus, tilojen muuntojoustavuus ja tilojen eri käyttötarkoitukset eri ajankohtina rakennuksen elinkaaren hyödyntämisessä sekä ylläpitokustannusten kustannustehokkuus. Uusia rakennuksia suunniteltaessa lasketaan rakennuksen hiilijalanjälki. Uudisrakentamisen suunnittelun yhteydessä tutkitaan puurakentamisen ja aurinkovoiman käyttömahdollisuus.

Uudiskohteiden suunnittelussa huomioidaan mm. seuraavia;

- tapauskohtaisesti työpisteet voidaan suunnitella siten, että osa työntekijöistä on etätöissä ja kaikki eivät ole samanaikaisesti työpaikalla
- työtilaratkaisu perustuu työn vaatimukseen sekä tilan teknisiin reunaehtoihin (mm. ilmamäärät)
- lähtökohtaisesti luovutaan omista työhuoneista (käyttöaste) ja yhteiskäyttö- / monitilatoimisto- / toimistotilat suunnitellaan vastaamaan uudenlaisia työskentelytapoja (mm. äänieristys, joustavuus, muunneltavuus, valaistus, rauhoittumisen paikat/työpisteet, puhelinkopit, väljyys ja turvallisuus)
- yhteisten tilojen / neuvotteluhuoneiden varustelussa huomioidaan yhdenmukaiset digitalisaation tuomat mahdollisuudet tekniikan osalta.

Vaihtoehtoina investointihankkeen toteuttamiseen ovat perinteisen omistamisen malli (omaan taseeseen), kunnan omistaman kiinteistöyhtiön kautta (epäsuora omistus), vuokraus, tai leasingmalli. Esim. allianssi ja elinkaarihankkeet vaativat päälle >20M€ investoinnit ollakseen kannattavia toteutusmuotoja.

Kunkin investointihankkeen kohdalla toteuttamisen muoto ja kokonaistaloudellisuus selvitetään tapauskohtaisesti kaupungin talousjohton ja tilakeskuksen valmistelujen laskelmien perusteella. Tilahankkeiden taloudellisuuden ja toiminnallisuuden monipuolinen arviointi ja vertaileminen ovat hankkeiden valmisteluissa tärkeitä, ja niille on varattava riittävä valmistelu-aika.



Kuva 10. Kustannusten määräytyminen hankkeen eri vaiheessa

8. Toimitilaohjelman päivitys

Toimitilaohjelman päivittämisestä vastaa tilakeskus.

Ohjelmaa päivitetään valtuustokausittain ja ohjelman pohjalta laadittavat investointi- ja korjausohjelmat sekä myytävien, purettavien ja kiinteistökehittävien rakennusten luettelot (salkut) hyväksytetään talousarvioprosessin yhteydessä.

Liitteet

- Salkutettu toimitilaluettelo

Lähteet

Kuntaliitto ” Harkittua omistajuutta toimitiloihin, ohjeita kuntakonsernien tilaomaisuuden hallintaan”.