Savonlinnan kaupunki

Toimitilaohjelma

2026–2029

Sisällysluettelo

1 Johdanto 4
1.1 Toimitilaohjelman tarkoitus 4
1.2 Ohjelman soveltaminen ja rajaukset 4
1.3 Asema kaupungin johtamisjärjestelmässä 4
2 Toimintaympäristö ja sen muutokset 5
2.1 Muutostekijät 5
2.2 Väestökehitys ja palvelutarpeiden muutokset 5
2.3 Hyvinvointialueuudistuksen vaikutukset 6
2.4 Kuntatalous ja investointikyky 6
2.5 Ilmasto- ja energiatavoitteet 6
3 Savonlinnan kaupungin toimitilaomaisuus 6
3.1 Toimitilaomaisuuden merkitys 6
3.2 Toimitilaomaisuuden tunnusluvut 7
3.3 Toimitilakannan arvo, tekninen kunto ja korjausvelka 7
4 Toimitilapalvelut 9
4.1 Tehtävät ja toimintamalli 9
4.2 Talous 10
5 Toimitiloja koskevat omistajapoliittiset linjaukset 11
5.1 Toimitilakanta tukee kaupungin palvelutuotantoa 11
5.2 Tarpeettomista toimitiloista luopuminen 11
5.3 Uusien tilojen hankkiminen 12
5.4 Toimitilakannan arvon ja käytettävyyden turvaaminen 12
5.5 Tilatehokkuuden ja käyttöasteen parantaminen 13
5.6 Salkutukseen ja ajantasaiseen tietoon perustuva toimitilajohtaminen 13
5.7 Tilojen vuokraustoiminnan periaatteet 13
5.8 Toimitilainvestoinnit ja investointiohjelma 14
5.9 Yritysten käyttöön tarkoitetut toimitilat 14
5.10 Konserniyhtiöt ja toimitilahallinto 15
6 Toimitilojen salkutus 15
6.1 Salkutuksen tarkoitus ja periaatteet 15
6.2 A-salkku – Säilytettävät ja kehitettävät toimitilat 15

6.3 B-salkku – Arvioitavat toimitilat 16
6.4 C-salkku – Kulttuurihistoriallisesti merkittävät toimitilat 16
6.5 D-salkku – Realisoitavat ja purettavat toimitilat 17
6.6 Toimitilojen salkutuksen ohjausvaikutus 17
6.7 Salkutuksen päivittäminen ja seuranta 17
7 Strategiset tavoitteet, toimenpiteet ja mittarit 18
7.1 Tarpeettoman toimitilakannan vähentäminen 18
7.2 Tilatehokkuuden ja käyttöasteen parantaminen 18
7.3 Omistettavan toimitilakannan kunnon ja käytettävyyden turvaaminen 19
7.4 Kulttuurihistoriallisten arvojen turvaaminen ja rakennusten tarkoituksenmukainen käyttö 19
7.5 Toimitilakustannusten ja elinkaaritalouden hallinta 20
7.6 Suunnitelmallisen ja tietoon perustuvan toimitilajohtamisen vahvistaminen 20
7.7 Hankkeiden hankeohjauksen ja investointisuunnittelun kehittäminen 21
7.8 Sisäisen vuokrajärjestelmän ja vuokraustoiminnan kehittäminen 21
7.9 Toimenpideohjelma ja seuranta 22
8 Käsitteet 22

1 Johdanto

1.1 Toimitilaohjelman tarkoitus

Savonlinnan kaupungin ensimmäinen toimitilaohjelma kokoaa toimitilajohtamisen keskeiset periaatteet ja muodostaa yhteisen perustan toimitilakannan pitkäjänteiselle johtamiselle, päätöksenteolle ja resurssien kohdentamiselle. Tavoitteena on kaupungin palvelutarpeisiin ja taloudelliseen kantokykyyn mitoitettu, tarkoituksenmukainen ja tehokkaasti käytetty toimitilakanta, joka tukee palvelutuotantoa ja kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista.

Toimitilaohjelman linjauksilla:

- sovitetaan toimitilakanta palvelutarpeisiin, väestökehitykseen ja kaupungin strategisiin tavoitteisiin
- varmistetaan palvelutuotannon tarvitsemien tilojen toimivuus, terveellisyys ja turvallisuus
- tehostetaan tilankäyttöä ja vähennetään tarpeetonta toimitilakantaa
- ohjataan investointeja, kunnossapitoa ja korjausvelan hallintaa suunnitelmallisesti ja pitkäjänteisesti
- määritellään toimitilojen omistamisen, hankinnan, vuokraamisen, kehittämisen ja luopumisen pitkän aikavälin periaatteet
- edistetään energiatehokkuutta sekä taloudellisesti, ekologisesti ja kulttuurihistoriallisesti kestävää tilaomaisuudenhallintaa.

Ohjelman tavoitteena on vahvistaa koko toimitilakannan suunnitelmallista ja kokonaisvaltaista johtamista yksittäisten toimitilojen tarkastelun sijaan. Keskeinen johtamisen väline on toimitilakohtainen salkutus, joka yhdistää pitkän aikavälin palvelutarpeet, omistajapoliittiset linjaukset ja toimitilakohtaisen päätöksenteon. Toimitilat jaetaan neljään salkkuun, jotka ohjaavat niiden ylläpitoa, investointeja, kehittämistä ja luopumista. Salkutuksen periaatteet määritellään luvussa 6.

1.2 Ohjelman soveltaminen ja rajaukset

Toimitilaohjelma koskee ensisijaisesti kaupungin omistamia ja hallinnoimia palvelutuotannon käytössä olevia toimitiloja.

Toimitilaohjelmaan sisällytetään lisäksi kaupungin mm. maapoliittisista syistä hankkimat rakennukset sekä noin 110 kpl kaupungin omistamaa asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden asuin- ja liikehuoneistoa. Vaikka nämä kohteet eivät kuulu varsinaiseen kaupungin palvelutuotannon toimitilakantaan, ne huomioidaan toimitilaomaisuuden tarkastelussa. Näin kaupungin hallinnassa olevasta tilaomaisuudesta muodostuu riittävä kokonaiskuva.

Ohjelman ulkopuolelle rajataan maa- ja vesialueomaisuus, tontit ja metsät, joita koskevat periaatteet määritellään kaupungin maapoliittisessa ohjelmassa. Lisäksi ohjelman ulkopuolelle rajataan pääosa kaupungin vuokra-asumiseen tarkoitetusta asuntokannasta, jonka omistamisesta ja hallinnoinnista vastaa kaupungin omistama Savonlinnan Vuokratalot Oy.

1.3 Asema kaupungin johtamisjärjestelmässä

Toimitilaohjelma on osa Savonlinnan kaupungin strategista johtamisjärjestelmää. Se toteuttaa kaupunkistrategiaa toimitilojen näkökulmasta ja ohjaa toimitiloja koskevaa suunnittelua, päätöksentekoa ja resurssien käyttöä. Toimitilaohjelma toimii kaupunkistrategian käytännön toimeenpanovälineenä toimitilaomaisuuden osalta.

Kaupunginvaltuusto hyväksyy toimitilaohjelman. Kaupunginhallitus vastaa strategisesta ohjauksesta, tekninen lautakunta toimeenpanon ohjauksesta ja toimitilapalvelut ohjelman valmistelusta, ylläpidosta, toteutuksesta ja seurannasta yhteistyössä toimialojen kanssa.

2 Toimintaympäristö ja sen muutokset

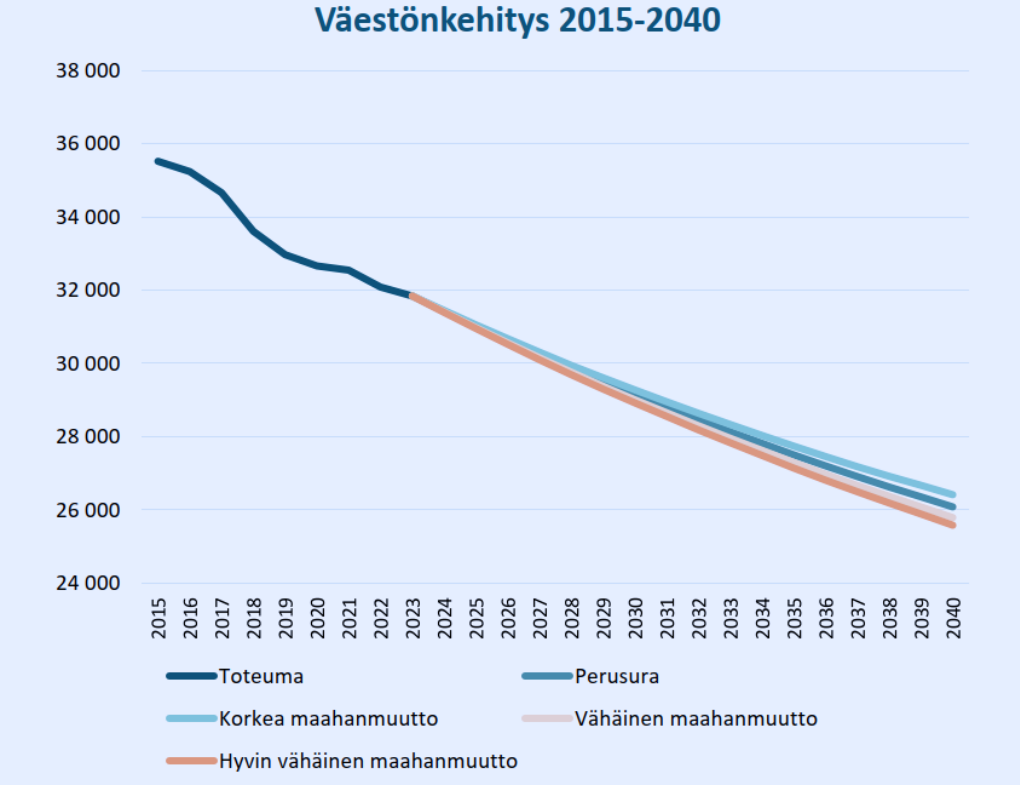
2.1 Muutostekijät

Väestönkehitys ja palvelutarpeiden muutokset haastavat kaupungin palveluverkkoa samalla, kun toimitilakanta vanhenee ja korjaustarpeet kasvavat. Hyvinvointialueuudistus on lisäksi muuttanut kaupungin palvelurakennetta ja toimitilojen käyttöä. Samanaikaisesti kuntatalouden kiristyminen ja rajallinen investointikyky korostavat suunnitelmallisen tilankäytön, pitkäjänteisen kiinteistönpidon ja investointien priorisoinnin merkitystä.

2.2 Väestökehitys ja palvelutarpeiden muutokset

Savonlinnan väestön väheneminen ja ikärakenteen muutos vaikuttavat merkittävästi kaupungin palvelutarpeisiin ja palveluverkon kehittämiseen. Väestöennusteiden mukaan kaupungin väestömäärä vähenee edelleen samalla, kun ikääntyneiden osuus kasvaa ja lasten, nuorten sekä työikäisen väestön määrä vähenee.

Kehitys vaikuttaa erityisesti varhaiskasvatuksen ja opetuksen tilatarpeisiin. Ikääntyvän väestön palveluissa puolestaan korostuvat palvelujen saavutettavuus, esteettömyys ja tilojen toiminnallinen soveltuvuus.



Kuva 1. Savonlinnan kaupungin ennustettu väestönkehitys 2015–2040 (FCG 2025).

2.3 Hyvinvointialueuudistuksen vaikutukset

Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämisvastuun siirtyminen hyvinvointialueelle on muuttanut kaupungin toimitilojen käyttöä ja omistamisen perusteita. Kaupunki omistaa noin 18.000 m^2 Etelä-Savon hyvinvointialue Eloisalle vuokrattuja tiloja.

Hyvinvointialueen käytössä olevista rakennuksista 7 kpl, yhteensä noin 13.000 m^2, siirretään vuoden 2026 loppuun mennessä kaupungilta Savonlinnan Yritystilat Oy:n omistukseen. Noin 5.000 m^2 hyvinvointialueelle vuokrattuja toimitiloja jää edelleen kaupungin suoraan omistukseen.

Hyvinvointialueen tulevat palveluverkkoratkaisut voivat vaikuttaa sote- ja pelatilojen käyttötarpeeseen ja vuokrauksen jatkuvuuteen. Kaupungin on tämän vuoksi varauduttava siihen, että hyvinvointialueen käytössä olevia tiloja voi tulevaisuudessa vapautua tai jäädä kaupungille tarpeettomiksi.

Kaupungin omistamien kohteiden pitkän aikavälin asemaa arvioidaan osana toimitilojen salkutusta sekä toimitilakohtaista kokonaistaloudellista tarkastelua. Muuttuvissa tilanteissa tavoitteena on löytää vapautuville tiloille tarkoituksenmukainen jatkokäyttö tai luopua kaupungin palvelutuotannon kannalta tarpeettomista kohteista.

2.4 Kuntatalous ja investointikyky

Kuntatalouden kiristyminen ja investointikyvyn rajallisuus korostavat toimitilaverkon pitkäjänteisen suunnittelun merkitystä. Kaupungin käytettävissä olevat resurssit eivät mahdollista kaikkien nykyisten toimitilojen säilyttämistä ja ylläpitoa, vaan investoinnit on kohdennettava palvelutuotannon kannalta tarpeellisiin ja pitkällä aikavälillä säilytettäviin toimitiloihin.

Samanaikaisesti palvelutarpeiden muuttuminen, toimitilakannan ikääntyminen ja korjaustarpeiden kasvu lisäävät investointipaineita. Tämä edellyttää investointien suunnitelmallista priorisointia, tilankäytön tehostamista sekä tarpeettomista ja vajaakäyttöisistä rakennuksista luopumista. Toimitilaverkon laajuus ja investointitarpeet on sovitettava kaupungin palvelutarpeisiin ja taloudelliseen kantokykyyn siten, että rajalliset investointiresurssit voidaan kohdentaa kaupungin palveluverkon kannalta keskeisiin kohteisiin.

2.5 Ilmasto- ja energiatavoitteet

Ilmasto- ja energiatavoitteet sekä rakennusten energiatehokkuutta koskevan sääntelyn lisääntyminen vaikuttavat kaupungin toimitilojen ylläpitoon, peruskorjauksiin ja investointeihin. Tavoitteena on vähentää toimitilakannan energiankulutusta ja päästöjä osana suunnitelmallista kiinteistönpitoa.

Energiatehokkuutta parannetaan ensisijaisesti toimitiloissa, jotka säilyvät pitkäaikaisesti kaupungin palvelutuotannon käytössä. Toimenpiteet pyritään toteuttamaan peruskorjausten ja teknisten järjestelmien uusimisen yhteydessä.

3 Savonlinnan kaupungin toimitilaomaisuus

3.1 Toimitilaomaisuuden merkitys

Savonlinnan kaupungin toimitilaomaisuus muodostaa merkittävän osan kaupungin käyttöomaisuudesta ja on keskeinen edellytys palvelujen järjestämiselle. Rakennuksiin sitoutunut pääoma, ylläpitokustannukset ja investointitarpeet tekevät toimitilaomaisuuden hallinnasta yhden kaupungin keskeisimmistä strategisen johtamisen ja taloudenhallinnan osa-alueista.

Savonlinnan kaupungin toimitilakanta on muodostunut useiden vuosikymmenten aikana eri käyttötarkoituksiin rakennetuista rakennuksista. Merkittävä osa palvelutuotannon toimitiloista on rakennettu 1960–2000 luvuilla, jolloin rakennustekniset ratkaisut, energiatehokkuusvaatimukset ja tilasuunnittelun lähtökohdat poikkesivat nykyisistä. Osa toimitiloista on viime vuosina peruskorjattu tai korvattu uudisrakennuksilla, mutta osa kannasta lähestyy teknisen käyttöikänsä loppuvaihetta.

3.2 Toimitilaomaisuuden tunnusluvut

Savonlinnan kaupungin omistamalle toimitilakannalle on tehty toimitilojen reaaliarvojen määritys kesällä 2026. Työssä toimitiloille määriteltiin mm. jälleenhankinta-arvot ja tekniset arvot. Katselmoitujen arvotietojen pohjalta toimitilaomaisuudelle laskettiin myös omaisuuden tunnusluvut; kuntoluokka, korjausvelka ja välittömät investointitarpeet. Kaikkiaan tehty määritys koski 197 toimitilaa, joiden pinta-ala on yhteensä noin 180 600 m2.

Tunnusluku	Arvo
TOIMITILAKANTA	
Toimitilojen lukumäärä	197 kpl
Kokonaispinta-ala	180 594 m^2
OMAISUUDEN ARVO	
Jälleenhankinta-arvo	522,8 milj. €
Tekninen arvo	347,0 milj. €
Tasearvo	93,0 milj. €
KUNTO JA KULUMINEN	
Kuntoluokka (TeknA/JHA)	66,40 %
Toimitilakannan kuluminen	8,68 milj. €/v
Kuluminen jälleenhankinta-arvosta	1,66 %/v
KORJAUS- JA INVESTOINTITARVE	
Korjausvelka – tavoitekuntoluokka 75 %	58,2 milj. €
Peruskorjaustarve – tavoitekuntoluokka 90 %	67,1 milj. €
Perusparannustarve – tavoitekuntoluokka 120 %	110,7 milj. €

Kuva 2. Savonlinnan kaupungin omistaman toimitilakannan tunnuslukuja.

3.3 Toimitilakannan arvo, tekninen kunto ja korjausvelka

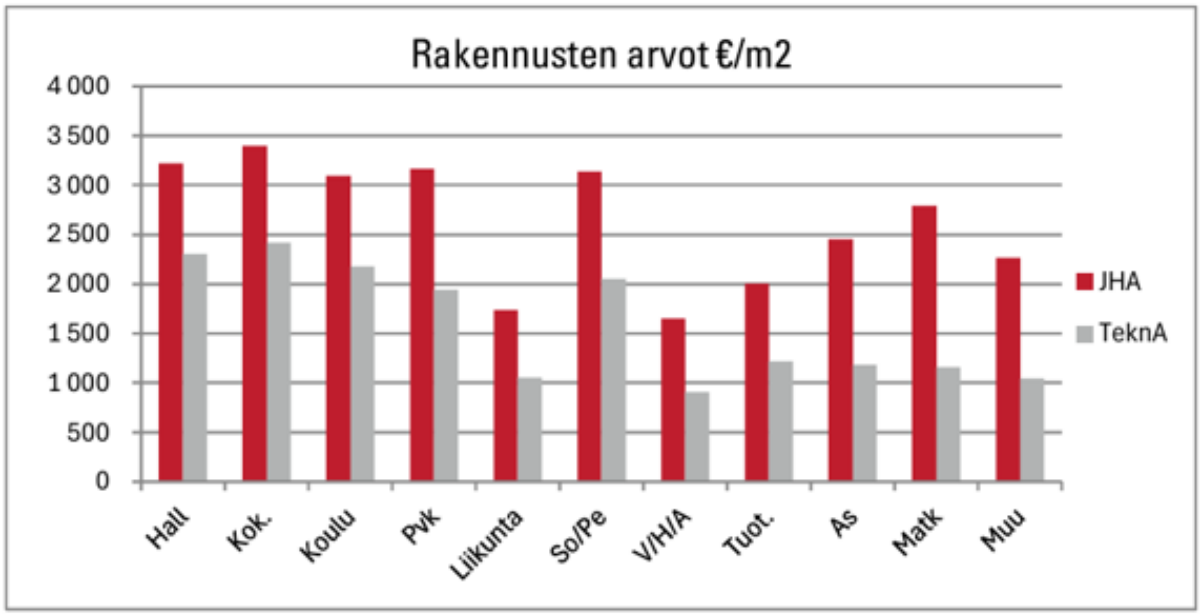
Tarkasteltavana olevan toimitilakannan yhteenlaskettu jälleenhankinta-arvo, vuoden 2026 kesäkuussa, on noin 523 milj.€, keskimääräisen neliöhinnan ollessa 2 895 €/m2. Tekninen arvo on puolestaan 347 milj.€ ja sen keskimääräinen neliöhinta 1 921 €/m2.

Koko toimitilaomaisuuden keskimääräinen kuntoluokka on 66,4 %, jota voidaan pitää tyydyttävänä koko maan tilanteeseen verrattuna. Korjausvelkaa rakennuksiin on kertynyt noin 58 milj.€, kuntoluokan 75 % tavoitetasoon ja korjausvelan keskimääräisen neliöhinta toimitilakannan pinta-alaan suhteutettuna on 322 €/m2. Perusparannustarve puolestaan on noin 111 milj.€ ja sen keskimääräinen neliöhinta koko tilaomaisuuden pinta-alaan suhteutettuna on 613 €/m2.

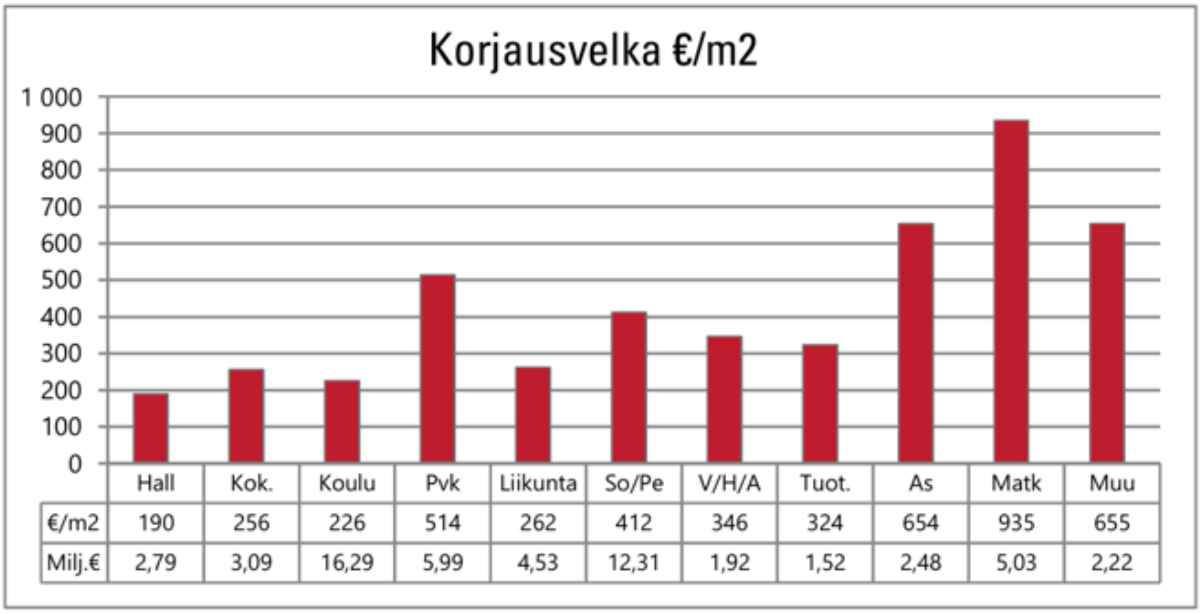
Kaupungin omistamien toimitilojen korjausvelka ja perusparannustarve ovat Suomen muiden kaupunkien keskimääräisiä lukuja korkeammat, jolloin kaupungin toimitilaomaisuuteen liittyviä velvoitteita on keskimääräisiä tasoja enemmän. Trellum Consulting Oy:n tekemien vastaavien selvitysten pohjalta korjausvelan neliöhinta suhteutettuna koko toimitilaomaisuuden pinta-alaan vaihtelee Suomen kunnissa noin 200–300 €/m2 (Sln 322 €/m2) välillä ja perusparannustarve puolestaan noin 300–500 €/m2 (613 €/m2) välillä.

Kaupungin toimitilaomaisuuden pinta-alasta vajaa kolmannes on investointitarpeessa (kuntoluokka, kla <60 %), mitä voidaan pitää suurehkona. Tyydyttävässä kunnossa (kla 60 % - 75 %) olevien toimitilojen pinta-alaosuus on noin 37 %, hyväkuntoisten (kla 75–90 %) 27 % ja uutta vastaavassa (kla>90 %) kunnossa taas 6 %.

Välittömässä investointitarpeessa (kla <60 %) olevan omaisuuden määrä vaihtelee Suomen kunnissa noin 10 % - 30 % välillä, jolloin Savonlinnan kaupungin välttävä- ja heikkokuntoisten toimitilojen suhteellinen pinta-ala osuus on tämän haarukan ylärajalla (30 %). Savonlinnan kaupungin toimitilakanta on kokonaisuutena Suomen muihin kuntiin nähden keskimääräistä heikommassa kunnossa, jolloin myös korjausvelkaa sekä välittömiä investointitarpeita on keskimääräistä enemmän.



Kuva 3. Savonlinnan kaupungin omistaman toimitilakannan jälleenhankinta- ja tekniset arvot käyttötarkoituksen mukaan esitettynä.



	Hall	Kok.	Koulu	Pvk	Liikunta	So/Pe	V/H/A	Tuot.	As	Matk	Muu
€/m2	190	256	226	514	262	412	346	324	654	935	655
Milj.€	2,79	3,09	16,29	5,99	4,53	12,31	1,92	1,52	2,48	5,03	2,22

Kuva 4. Savonlinnan kaupungin omistaman toimitilakannan korjausvelka €/m2 käyttötarkoituksen mukaan esitettynä.

4 Toimitilapalvelut

4.1 Tehtävät ja toimintamalli

Toimitilapalvelut on tekniseen toimialaan kuuluva tulosalue, joka vastaa kaupungin toimitilaomaisuuden kokonaisvaltaisesta, suunnitelmallisesta ja kokonaistaloudellisesta johtamisesta. Sen perustehtävänä on järjestää kaupungin palvelutuotannon tarvitsemat terveelliset, turvalliset, tarkoituksenmukaiset ja kustannustehokkaat toimitilat sekä huolehtia toimitilaomaisuuden arvon ja käytettävyyden säilymisestä.

Toimitilapalveluiden keskeisiä tehtäviä ovat rakennusten yllä- ja kunnossapito, toimitilainvestointien suunnittelu ja rakennuttaminen, toimitilaomaisuuden hallinta ja kehittäminen sekä toimitilatalouden ja kiinteistötiedon hallinta. Lisäksi tehtäviin kuuluvat palveluverkon ja tilatarpeiden suunnitteluun osallistuminen, tilojen hankinta ja vuokraus sekä tilankäytön ja tilatehokkuuden kehittäminen. Toimitilapalvelut vastaa myös palvelutuotannolle tarpeettomien toimitilojen kehittämisen, myynnin ja purkamisen valmistelusta ja toteuttamisesta kaupungin päätösten mukaisesti.

Toimitilapalvelut toimii kaupungin toimitilaomaisuuden omistajaedustajana sekä toimitilojen järjestämisen ja kiinteistönpidon asiantuntijana. Se sovittaa yhteen palvelutuotannon tilatarpeet, toimitilakannan kehittämisen, ylläpidon, investoinnit ja taloudelliset resurssit. Toiminnan keskeisenä periaatteena on yksittäisten rakennusten sijaan koko toimitilakannan pitkäjänteinen johtaminen ja kehittäminen. Ratkaisuja arvioidaan palvelutarpeen, rakennusten elinkaaren ja kaupungin kokonaistaloudellisen edun näkökulmasta.

Toimintamalli perustuu yhteistyöhön kaupungin palvelutoimialojen kanssa. Toimialat määrittelevät oman toimintansa tilatarpeet ja toimitilapalvelut vastaa tarkoituksenmukaisten ja taloudellisesti kestävien tilaratkaisujen valmistelusta ja järjestämisestä yhteistyössä niiden kanssa. Tilatarpeita tarkastellaan ensisijaisesti koko palveluverkon ja olemassa olevan toimitilakannan näkökulmasta.

Toimitilakannan hallinta perustuu ennakoivaan ja suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon. Rakennusten kuntoa, käytettävyyttä, sisäilmaolosuhteita, energiankulutusta ja kustannuksia seurataan järjestelmällisesti. Ylläpitoa, kunnossapitoa ja investointeja suunnitellaan rakennusten pitkän aikavälin tarpeiden ja salkkuaseman perusteella. Tavoitteena on turvata pitkäaikaisesti tarvittavien toimitilojen toimivuus ja arvon säilyminen sekä vähentää tarpeettomasta toimitilakannasta aiheutuvia kustannuksia.

Toimitilapalvelut vastaa tehtäväalueensa palveluiden järjestämisestä ja hankinnasta. Palveluita tuotetaan omalla henkilöstöllä ja hankitaan ulkopuolisilta palveluntuottajilta tarkoituksenmukaisella tavalla. Toimitilapalvelut vastaa hankittavien palveluiden ohjauksesta, laadun ja kustannusten seurannasta sekä sopimusten hallinnasta.

Toimitilaomaisuuden johtaminen ja päätöksenteko perustuvat ajantasaiseen ja luotettavaan tietoon toimitilakannan käytöstä, kunnosta, kustannuksista, arvosta ja tulevista tarpeista. Toimitilaohjelma, toimitilojen salkutus sekä pitkän aikavälin kunnossapito- ja investointisuunnittelu muodostavat keskeiset toimitilakannan johtamisen ja kehittämisen välineet.

Toimintaa ohjaavat kaupungin strategia, omistajapoliittiset linjaukset, palveluverkkoratkaisut, taloudelliset tavoitteet sekä toimitilaohjelman periaatteet ja tavoitteet. Toimitilapalveluiden toimintaa ohjaa tekninen lautakunta, ja tulosaluetta johtaa kiinteistöjohtaja.

4.2 Talous

Toimitilapalvelut laativat osana teknistä toimialaa vuosittain kaupungin laadintaohjeen mukaisen talousarvion ja käyttösuunnitelman. Kaupunginvaltuusto hyväksyy talousarviossa sitovat tehtäväkohtaiset toiminnan ja talouden tavoitteet sekä niiden edellyttämät määrärahat ja tuloarviot.

Toimitilapalveluiden talous muodostuu toimitilakannan hallinnasta, yllä- ja kunnossapidosta, investoinneista sekä tiloista saatavista vuokra- ja käyttökorvauksista. Tulot muodostuvat pääasiassa sisäisistä ja ulkoisista vuokrista sekä käyttäjiltä perittävistä käyttö- ja palvelukorvauksista.

Sisäinen vuokraus on keskeinen talouden ja toiminnan ohjausväline, jolla toimitilojen kustannukset kohdistetaan tiloja käyttäville toimialoille ja pyritään lisäämään tilatehokkuutta. Sisäiset vuokrat ovat kaupungin sisäisiä eriä, kun taas ulkopuolisilta vuokralaisilta saatavat vuokrat lisäävät kaupungin ulkoisia tuloja.

Savonlinnan kaupungin sisäisen vuokran määräytymisen periaatteet on hyväksytty kaupunginhallituksessa 20.9.2021 (§ 322), ja ne tulivat voimaan 1.1.2022. Sisäinen vuokra muodostuu ylläpitokustannuksia kattavasta ylläpitovuokrasta sekä arvoperusteisesta pääomavuokrasta eli korjausvastikkeesta. Vuokraa tarkistetaan vuosittain kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin muutoksen perusteella. Sisäisen vuokrajärjestelmän toimivuutta ja perusteita arvioidaan vuoden 2027 aikana, minkä pohjalta järjestelmää uudistetaan vastaamaan paremmin toimitilatalouden ja palvelutuotannon tarpeita. Samalla sen ohjausvaikutusta pyritään lisäämään.

Ulkopuolisten vuokralaisten vuokrataso määräytyy pääosin tilan käyttötarkoituksen, sijainnin, ominaisuuksien, kunnon ja varustelutason sekä vallitsevan markkinavuokratason perusteella. Lisäksi huomioidaan vuokrasopimuksen ehdot ja kesto. Vuokria tarkistetaan vuosittain sopimusehtojen mukaisesti.

Toimitilojen merkittävimmät käyttötalouden kustannukset muodostuvat energiasta, kiinteistönhoidosta, siivouksesta, kunnossapidosta, jätehuollosta, vakuutuksista sekä muista tilojen käyttöön liittyvistä kustannuksista.

Toimitilainvestoinneilla on pitkäaikaisia vaikutuksia kaupungin talouteen. Uudis- ja peruskorjausinvestoinnit sitovat pääomaa ja aiheuttavat poisto-, rahoitus- ja ylläpitokustannuksia. Toisaalta välttämättömien investointien lykkääminen kasvattaa korjausvelkaa ja lisää ennakoimattomien kustannusten riskiä. Toimitilatalouden näkökulmasta keskeinen tavoite onkin mitoittaa toimitilakanta palvelutarpeeseen ja kaupungin taloudelliseen kantokykyyn sekä tasapainottaa pitkäjänteisesti tilakannan määrä, ylläpito ja investoinnit.

5 Toimitiloja koskevat omistajapoliittiset linjaukset

Savonlinnan kaupungin toimitilat muodostavat merkittävän osan kaupungin varallisuudesta, mikä edellyttää suunnitelmallista ja pitkäjänteistä toimitilajohtamista ja päätöksentekoa. Omistajapoliittiset linjaukset määrittävät tilaomaisuuden hallinnoinnin periaatteet ja ohjaavat toimitilaohjelman tavoitteita ja toimenpiteitä.

5.1 Toimitilakanta tukee kaupungin palvelutuotantoa

Kaupungin toimitilakannan tulee vastata palvelutuotannon tarpeisiin oikeassa paikassa ja oikeaan aikaan sekä mukautua palvelutarpeiden ja palveluverkon muutoksiin. Tilankäyttöä tehostamalla vähennetään vajaakäyttöä, tarpeettomia tiloja ja niistä aiheutuvia kustannuksia.

Toimitilojen omistaminen ei ole kaupungille itseisarvo, vaan tavoitteena on järjestää palvelutuotannolle tarkoituksenmukaiset ja kustannustehokkaat tilat. Kaupungin omistaman toimitilaomaisuuden hallinnasta ja kehittämisestä vastaa toimitilapalvelut.

Linjaus: Toimitilakantaa kehitetään kokonaisuutena kaupungin palvelutarpeiden ja palveluverkkopäätösten mukaisesti. Tilojen tulee olla toimivia, tarkoituksenmukaisia, muuntojoustavia ja kustannustehokkaita.

5.2 Tarpeettomista toimitiloista luopuminen

Kaupunki luopuu omistamistaan ja hallinnoimistaan tiloista, joille ei ole kaupungin omaa käyttötarvetta eikä strategista tai muuta perusteltua tarvetta. Palvelutuotannosta vapautuvien tilojen tulevaisuus ratkaistaan mahdollisimman varhain, jotta tilat eivät jää pitkäksi aikaa tyhjiksi tai vajaakäyttöisiksi.

Omistetuista tarpeettomista toimitiloista luovutaan aktiivisesti myymällä, muulla tavoin luovuttamalla tai purkamalla. Vuokratuista tiloista luovutaan vuokrasopimusten ehdot huomioiden. Toimialat ennakoivat tilatarpeiden muutoksia ja sovittavat tiloista luopumisen mahdollisuuksien mukaan rakennusten elinkaareen ja vuokrasopimuksiin. Toimitilapalvelut vastaa palvelutuotannosta vapautuvien tilojen luopumisprosessin valmistelusta ja toteuttamisesta kaupungin päätösten mukaisesti.

Luopumista odottavien rakennusten ylläpito rajataan turvallisuuden, omaisuuden suojaamisen ja hallitun luopumisen edellyttämälle tasolle. Luovutukset toteutetaan avoimesti, syrjimättömästi ja kaupungin kokonaisedun mukaisesti. Luovutusedellytyksiä voidaan parantaa kaavoituksella,

käyttötarkoituksen muutoksella tai muilla kiinteistön kehittämistoimenpiteillä, jos siihen käytettävät resurssit ovat oikeassa suhteessa saavutettavaan hyötyyn.

Linjaus: Kaupunki ei omista palvelutuotannolle tarpeettomia toimitiloja ilman muuta strategista perustetta. Tarpeettoman tilakannan vähentämistä johdetaan salkutuksen avulla, ja kohteiden jatkokäyttö tai luopuminen ratkaistaan aktiivisesti, suunnitelmallisesti ja tavoiteaikataulussa.

5.3 Uusien tilojen hankkiminen

Uusi tilatarve pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti hyödyntämällä kaupungin olemassa olevia tiloja ja tehostamalla niiden käyttöä. Vasta toissijaisesti tilatarpeen ratkaisemiseksi käynnistetään uusien tilojen rakentaminen tai laajennus-/perusparannushanke. Kaupunki voi rakentaa omaan omistukseensa erityisesti sellaisia palvelutuotannon tiloja, joiden arvioidaan olevan pitkäaikaisesti tarpeellisia ja muodostavan pysyvän osan kaupungin palveluverkkoa.

Uudet rakennushankkeet suunnitellaan lähtökohtaisesti osana kaupungin 10-vuotista talonrakennusinvestointiohjelmaa. Hankekohtaisesti arvioidaan kaupungin kokonaisedun kannalta tarkoituksenmukaisin toteutus-, omistus- ja rahoitusmalli. Vaihtoehtoja ovat esimerkiksi kaupungin oma rakennushanke kaupungin taseeseen, vuokraus, kiinteistöleasing, elinkaarimalli sekä muut yhteistyö- ja toteutusmallit.

Merkittävissä tilahankkeissa vaihtoehtoja verrataan elinkaaritaloudellisesti ennen investointi- tai hankintapäätöstä. Tilatarpeita ja investointeja tarkastellaan pitkällä aikavälillä ja yli toimialarajojen, jotta eri palvelujen tilatarpeita ja hankkeita voidaan mahdollisuuksien mukaan yhdistää.

Linjaus: Uudet tilaratkaisut perustuvat todettuun ja pitkäaikaiseen palvelutarpeeseen. Ensisijaisesti hyödynnetään olemassa olevaa tilakantaa ja tehostetaan sen käyttöä. Uuden tilan hankinnassa valitaan elinkaaritaloudellisen vertailun perusteella kaupungin kokonaisedun kannalta tarkoituksenmukaisin toteutus-, omistus- ja rahoitusmalli.

5.4 Toimitilakannan arvon ja käytettävyyden turvaaminen

Pitkäaikaisesti omistettavan toimitilakannan terveellisyys, tekninen kunto ja käytettävyys turvataan suunnitelmallisella ja ennakoivalla kiinteistönpidolla. Tavoitteena on ehkäistä vaurioita, käyttökatkoja ja korjausvelan hallitsematonta kasvua sekä varmistaa toimitilojen tarkoituksenmukainen käyttö koko niiden elinkaaren ajan.

Toimitilojen kunnossapito perustuu ajantasaiseen kuntotietoon ja pitkän aikavälin kunnossapito- ja korjaussuunnitelmiin (PTS). Rakennusten kuntoa, sisäympäristöä, energiankulutusta ja korjaustarpeita seurataan järjestelmällisesti hyödyntäen ajantasaisia tietojärjestelmiä.

Kunnossapidon resurssit kohdennetaan ensisijaisesti pitkäaikaisesti omistettavaan toimitilakantaan. Merkittävät peruskorjaukset suunnitellaan osana pitkän aikavälin investointiohjelmaa ja sovitetaan yhteen palveluverkon ja tilatarpeiden kehityksen kanssa.

Linjaus: Pitkäaikaisesti omistettavan toimitilakannan turvallisuus, terveellisyys, kunto ja käytettävyys turvataan ennakoivalla kiinteistönpidolla, suunnitelmallisella kunnossapidolla ja oikein ajoitetuilla investoinneilla. Kunnossapito ja investoinnit kohdennetaan käyttötarpeen, salkutuksen ja ajantasaisen rakennuskohtaisen tiedon perusteella.

5.5 Tilatehokkuuden ja käyttöasteen parantaminen

Kaupungin tilojen käyttöä tehostetaan ja vajaakäyttöä vähennetään suunnitelmallisesti. Ennen uusien tilojen hankkimista selvitetään olemassa olevien tilojen käyttöaste ja mahdollisuudet vastata tilatarpeeseen nykyistä tilakantaa hyödyntämällä.

Tilatehokkuutta parannetaan mm. yhdistämällä toimintoja, lisäämällä tilojen yhteis- ja monikäyttöä sekä käyttöaikoja ja kehittämällä toimintatapoja. Monipuolista käyttöä tuetaan teknisillä ratkaisuilla, kuten lukituksella ja kulunvalvonnalla. Tilatarpeita tarkastellaan koko palveluverkon ja kaupungin tilakannan näkökulmasta.

Tilojen käyttöastetta seurataan tarkoituksenmukaisin menetelmin ja tarvittaessa tilakohtaisella mittauksella ja anturoinnilla. Käyttöastetietoa hyödynnetään tilankäytön, palveluverkon ja investointien suunnittelussa. Merkittävään vajaakäyttöön reagoidaan tilajärjestelyillä, yhteiskäyttöä lisäämällä tai tarpeettomista tiloista luopumalla.

Uudet ja peruskorjattavat tilat mitoitetaan todelliseen palvelutarpeeseen ja suunnitellaan tehokkaiksi, monikäyttöisiksi ja muuntojoustaviksi.

Linjaus: Kaupungin käytössä oleva tilamäärä mitoitetaan palvelutarpeeseen. Tilojen käyttöastetta parannetaan ja tarpeetonta tilamäärää vähennetään suunnitelmallisesti.

5.6 Salkutukseen ja ajantasaiseen tietoon perustuva toimitilajohtaminen

Toimitilaomaisuuden johtaminen ja päätöksenteko perustuu tilakohtaiseen salkutukseen, ajantasaiseen oikeaan tietoon sekä palvelutarpeiden ja toimintaympäristön muutosten ennakointiin.

Päätöksenteon tueksi tuotetaan ja kerätään systemaattisesti ajantasaista toimitilakohtaista tietoa ja seurataan toimintaympäristön muutoksia. Nykyaikaisia tieto-, kiinteistönhallinta- ja raportointijärjestelmiä hyödynnetään tiedonhallinnassa, seurannassa ja ennakoinnissa.

Linjaus: Toimitilakohtaiset ratkaisut ja toimitilakannan pitkäjänteinen kehittäminen perustuvat toimitilojen salkutukseen sekä ajantasaiseen, oikeaan ja ennakoivaan tietoon. Toimitilajohtamisessa hyödynnetään nykyaikaisia tietojärjestelmiä ja tiedonhallinnan menetelmiä.

5.7 Tilojen vuokraustoiminnan periaatteet

Tilojen vuokraustoiminnalla tuetaan kaupungin palvelutuotantoa, tehokasta tilankäyttöä ja toimitilakannan taloudellista hallintaa. Vuokraus perustuu yhtenäisiin ja läpinäkyviin periaatteisiin sekä kaupungin kokonaisetuun. Kaupungin oma tilakanta palvelee ensisijaisesti kaupungin palvelutuotantoa.

Sisäänvuokraus. Ennen tilojen vuokraamista vapailta markkinoilta selvitetään mahdollisuus ratkaista tilatarve kaupungin ja kaupunkikonsernin olemassa olevalla tilakannalla tai tilankäyttöä tehostamalla. Sisäänvuokrausta käytetään, kun se on tilatarpeen keston, joustavuuden tai kokonaistaloudellisuuden kannalta omaa investointia tarkoituksenmukaisempi ratkaisu. Vuokrasopimuksissa huomioidaan erityisesti sopimuskausi, kustannukset, muuntojoustavuus, vastuut ja sopimuksen päättämisen ehdot.

Ulosvuokraus. Kaupungin tiloja voidaan vuokrata ulkopuolisille, kun se ei haittaa kaupungin omaa toimintaa ja tukee tilojen tehokasta käyttöä. Vuokraus on lähtökohtaisesti markkinaehtoista.

Palvelutuotannolle pitkäaikaisesti tarpeettomia tiloja ei säilytetä kaupungin omistuksessa pelkästään ulosvuokrausta varten, eikä vuokrauksella tarpeettomasti pitkitetä tiloista luopumista.

Sisäinen vuokraus. Sisäisellä vuokralla tehdään tilakustannukset näkyviksi, kohdennetaan ne tilojen käyttäjille ja kannustetaan tarkoituksenmukaiseen ja tehokkaaseen tilankäyttöön. Sisäisen vuokrauksen periaatteet uudistetaan vuoden 2027 aikana.

Linjaus: Tilojen vuokraus perustuu palvelutarpeeseen, kokonaistaloudellisuuteen, tehokkaaseen tilankäyttöön ja kaupungin kokonaisetuun. Ulkopuolisia tiloja vuokrataan vain perustellusta tarpeesta ja kaupungin oman tilakannan käyttömahdollisuudet selvitetään ensin. Ulosvuokraus on lähtökohtaisesti markkinaehtoista eikä se saa muodostua esteeksi tarpeettomista toimitiloista luopumiselle.

5.8 Toimitilainvestoinnit ja investointiohjelma

Toimitilainvestoinnit perustuvat pitkän aikavälin palvelutarpeisiin, palveluverkkoratkaisuihin ja toimitilojen salkutukseen. Uuden tilan tai merkittävän peruskorjauksen tarve arvioidaan osana palveluverkkosuunnittelua, tarveselvitystä ja hankesuunnittelua, joissa määritellään hankkeen tarpeellisuus, laajuus ja keskeiset toteutusvaihtoehdot. Investointia suunniteltaessa vertaillaan aina vaihtoehtoisia tila-, omistus-, vuokraus-, rahoitus- ja toteutusratkaisuja niiden koko elinkaaren aikaiset kustannukset ja vaikutukset huomioiden.

Toimitilainvestointeja suunnitellaan ja ohjataan vuosittain päivitettävällä 10-vuotisella investointiohjelmalla. Siihen kootaan ennakoidut uudisrakennus-, peruskorjaus- ja muut merkittävät investointitarpeet. Investointiohjelma muodostaa perustan hankkeiden priorisoinnille ja ajoitukselle sekä investointien ja niiden rahoituksen pitkäjänteiselle suunnittelulle.

Investoinnit kohdennetaan ensisijaisesti pitkäaikaisesti omistettavaan toimitilakantaan ja erityisesti A-salkun rakennuksiin. Priorisoinnissa huomioidaan palvelutarve, rakennusten kunto, turvallisuus ja terveellisyys, investointien kiireellisyys ja elinkaaritalous sekä kaupungin taloudellinen kantokyky.

Tavoitteena on toteuttaa välttämättömät investoinnit oikea-aikaisesti ja tarkoituksenmukaisessa laajuudessa sekä turvata säilytettävän toimitilakannan käytettävyys ja arvo.

Linjaus: Toimitilainvestoinnit perustuvat pitkäaikaiseen palvelutarpeeseen, palveluverkkoratkaisuihin ja toimitilojen salkutukseen. Investointeja ennakoidaan ja priorisoidaan 10-vuotisella investointiohjelmalla ja ne kohdennetaan ensisijaisesti pitkäaikaisesti tarvittavaan toimitilakantaan kaupungin taloudellisen kantokyvyn mukaisesti.

5.9 Yritysten käyttöön tarkoitetut toimitilat

Kaupunki ei pääsääntöisesti omista suoraan yritysten käyttöön tarkoitettuja toimitiloja. Niiden omistamisesta, kehittämisestä ja vuokraamisesta vastaa ensisijaisesti Savonlinnan Yritystilat Oy. Mahdolliset poikkeukset arvioidaan kaupungin kokonaisedun ja strategisten tavoitteiden perusteella.

Linjaus: Yritysten käyttöön tarkoitettujen toimitilojen omistamisesta, kehittämisestä ja vuokraamisesta vastaa pääsääntöisesti Savonlinnan Yritystilat Oy.

5.10 Konserniyhtiöt ja toimitilahallinto

Kaupungin toimitilapalvelut ja toimitilamarkkinoilla toimivat konserniyhtiöt tekevät yhteistyötä toimitilojen hankinnassa, vuokrauksessa, myynnissä ja kehittämisessä. Ratkaisuissa huomioidaan kaupunkikonsernin kokonaisetu ja vältetään tarpeettomia päällekkäisiä tilaratkaisuja.

Yhteistyö koskee erityisesti Savonlinnan Yritystilat Oy:tä sekä muita konserniyhtiöitä, joiden toimitilakannalla tai toiminnalla on merkitystä kaupungin toimitilahallinnolle. Kaupunki ja konserniyhtiöt huomioivat toistensa tilakannan ja vapaan tilatarjonnan ennen uusien tilojen hankintaa tai vuokraamista.

Linjaus: Kaupunki ja toimitilamarkkinoilla toimivat konserniyhtiöt sovittavat toimitilaratkaisujaan yhteen kaupunkikonsernin kokonaisedun mukaisesti. Ennen uusien tilojen hankintaa, vuokraamista tai kehittämistä huomioidaan konsernin olemassa oleva tilakanta ja vapaa tilatarjonta.

6 Toimitilojen salkutus

6.1 Salkutuksen tarkoitus ja periaatteet

Toimitilojen salkutus konkretisoi kaupungin omistajapoliittiset linjaukset tilakohtaisiksi toimintaperiaatteiksi. Salkutus määrittää toimitilojen strategisen aseman ja ohjaa niiden omistamista, ylläpitoa, investointeja, kehittämistä, vuokraamista ja luopumista. Sen avulla kaupungin resurssit kohdennetaan pitkäaikaisesti omistettavaan ja palvelutuotannon kannalta merkittävään toimitilakantaan sekä edistetään tarpeettomista toimitiloista luopumista.

Savonlinnan kaupungin rakennukset jaetaan neljään salkkuun:

- A-salkku – Säilytettävät ja kehitettävät toimitilat.
- B-salkku – Arvioitavat toimitilat.
- C-salkku – Kulttuurihistoriallisesti merkittävät toimitilat.
- D-salkku – Realisoitavat ja purettavat toimitilat.

Salkkuasema määritetään toimitilakohtaisen kokonaisarvioinnin perusteella. Arvioinnissa huomioidaan tilan asema palveluverkossa, käyttö, tekninen kunto, taloudellisuus ja investointitarpeet sekä kulttuurihistorialliset arvot ja kiinteistökehittämisen mahdollisuudet. Yksittäinen arviointitekijä, kuten rakennuksen tekninen kunto, ei yksin ratkaise salkkuasemaa.

Salkutus pidetään ajan tasalla ja sitä tarkistetaan palvelutarpeiden, toimitilan tilanteen tai toimintaympäristön muuttuessa. Salkkuasema toimii rakennuskohtaisten omistamis-, ylläpito-, investointi-, kehittämis- ja luopumisratkaisujen lähtökohtana.

6.2 A-salkku – Säilytettävät ja kehitettävät toimitilat

A-salkku muodostaa kaupungin pitkäaikaisesti omistettavan toimitilakannan ytimen. Siihen kuuluvat toimitilat, joiden pitkäaikainen käyttötarve on selkeä ja joilla on keskeinen asema kaupungin palveluverkossa tai muu vahva strateginen merkitys.

Toimitilojen kunnosta, turvallisuudesta, terveellisyydestä ja käyttökelpoisuudesta huolehditaan suunnitelmallisesti ja ennakoivasti. Merkittävät palvelutuotantoa tukevat peruskorjaus- ja kehittämisinvestoinnit kohdistetaan ensisijaisesti A-salkun toimitiloihin.

Investointien avulla kehitetään tilatehokkuutta, yhteis- ja monikäyttöisyyttä, energiatehokkuutta, toiminnallisuutta ja muuntojoustavuutta. Toimitilojen kunnossapito-, peruskorjaus- ja kehittämistarpeita tarkastellaan ennakoivasti ja pitkäjänteisesti.

Toimintaperiaate: Omistetaan, ylläpidetään suunnitelmallisesti ja kehitetään pitkäjänteisesti.

6.3 B-salkku – Arvioitavat toimitilat

B-salkkuun kuuluvat pääosin toimitilat, joiden aktiivinen palvelutuotannollinen käyttö on päättymässä tai päättynyt, eikä niille ole tunnistettua pitkäaikaista käyttötarvetta kaupungin palvelutuotannossa.

Toimitilojen tulevaa käyttöä, kehittämistä ja omistamista arvioidaan aktiivisesti. Kohteita voidaan kehittää myös luopumistarkoituksessa esimerkiksi kaavoituksella, käyttötarkoituksen muutoksella, tontin muodostamisella tai muulla kiinteistökehittämisellä. Kehittämiseen käytettävien resurssien tulee kuitenkin olla oikeassa suhteessa saavutettavaan hyötyyn. Tavoitteena on parantaa kohteen jatkokäyttö-, myynti- tai muita luovutusedellytyksiä kaupungin kokonaisedun mukaisesti.

Rakennuksiin ei lähtökohtaisesti tehdä pitkäaikaiseen palvelukäyttöön tähtääviä merkittäviä investointeja. Ylläpito ja investoinnit suhteutetaan arvioituun käyttöaikaan ja kohteen kehittämistavoitteeseen.

B-salkku on lähtökohtaisesti väliaikainen, ja kohteiden tulee edetä suunnitelmallisesti kohti pitkäaikaista ratkaisua.

B-salkun kohteelle laaditaan tarvittaessa kehittämis- tai arviointisuunnitelma ja tavoiteaikataulu. Arvioinnin perusteella toimitila siirretään:

- A-salkkuun, jos sille muodostuu pitkäaikainen käyttötarve.
- C-salkkuun, jos säilyttämiselle on merkittävä kulttuurihistoriallinen tai rakennusperintöön liittyvä peruste.
- D-salkkuun, jos käyttötarvetta tai säilyttämisperustetta ei ole.

Toimintaperiaate: Arvioidaan aktiivisesti sekä ratkaistaan kohteen tuleva käyttö, säilyttäminen tai luopuminen määräajassa.

6.4 C-salkku – Kulttuurihistoriallisesti merkittävät toimitilat

C-salkkuun kuuluvat rakennukset, joiden säilyttämiselle on merkittävä kulttuurihistoriallinen, kaupunkikuvallinen tai muu rakennusperintöön liittyvä peruste. Säilyttämisperuste voi liittyä myös rakennuksen asemaan arvokkaassa rakennetussa ympäristössä tai suojelu- ja kaavamääräyksiin.

Säilyttäminen ei edellytä kaupungin omaa palvelutuotannollista käyttötarvetta. Rakennuksille pyritään löytämään niiden ominaisuuksiin soveltuvaa aktiivista käyttöä. Kaupungin oman käytön lisäksi voidaan hyödyntää kaupungin ulkopuolelle vuokrausta tai erilaisia ja kumppanuusmalleja.

Ylläpidossa ja investoinneissa sovitetaan yhteen rakennuksen arvojen säilyminen, tarkoituksenmukainen käyttö, tekninen kunto ja kaupungin taloudelliset mahdollisuudet. C-salkkuun kuuluminen ei itsessään merkitse kaikkien korjaus- tai kehittämistarpeiden toteuttamista.

Toimintaperiaate: Omistetaan, säilytetään historialliset arvot, turvataan tarkoituksenmukainen ylläpito ja edistetään aktiivista käyttöä.

6.5 D-salkku – Realisoitavat ja purettavat toimitilat

D-salkkuun kuuluvat toimitilat, joille kaupungilla ei ole käyttötarvetta eikä muuta perustetta omistuksessa säilyttämiselle. Kohteen poistamisesta kaupungin toimitilakannasta on päätetty, ja sille määritellään toteutustapa ja tavoiteaikataulu.

Kohde myydään, luovutetaan muulla tavoin tai puretaan. Toimenpiteet käynnistetään ilman tarpeetonta viivytystä ja niiden etenemistä seurataan. Toimitilaan ei tehdä käyttöikää pidentäviä investointeja, ja ylläpito rajataan turvallisuuden, omaisuuden suojaamisen ja hallitun luopumisen edellyttämälle tasolle.

Kohteen tasearvo tarkastetaan ja mahdollinen alaskirjaustarve arvioidaan osana luopumisprosessia. Mahdolliset alaskirjaukset suunnitellaan ja ajoitetaan yhteistyössä kaupungin taloushallinnon kanssa osana taloussuunnittelua.

Toimintaperiaate: D-salkun kohteet myydään, luovutetaan muulla tavoin tai puretaan suunnitelmallisesti ja aktiivisesti. Kohteeseen ei tehdä merkittäviä investointeja, ja ylläpito rajataan välttämättömään. Luopumisen taloudelliset vaikutukset ennakoidaan osana kaupungin taloussuunnittelua.

6.6 Toimitilojen salkutuksen ohjausvaikutus

Salkku	Omistamisen lähtökohta	Ylläpito	Investoinnit ja kehittäminen	Päämäärä
A	Pitkäaikainen strateginen omistus ja palvelukäyttö	Ennakoiva ja suunnitelmallinen	Elinkaarta, palvelutuotantoa ja tilatehokkuutta tukevat	**Omista, säilytä ja kehitä**
B	Palvelukäyttö päättymässä tai päättynyt; tuleva ratkaisu avoin	Käyttöaikaan ja kehittämistavoitteeseen suhteutettu	Kiinteistökehittämistä ja jatkoratkaisua tukevat	**Arvioi ja ratkaise**
C	Kulttuurihistorialliseen tai rakennusperintöarvoon perustuva omistaminen	Arvot ja käyttö huomioiva suunnitelmallinen ylläpito	Säilymistä ja tarkoituksenmukaista käyttöä tukevat	**Säilytä arvot ja edistä käyttöä**
D	Omistamisesta luovutaan	Välttämätön ylläpito	Ei merkittäviä investointeja	**Myy, luovuta tai pura**

6.7 Salkutuksen päivittäminen ja seuranta

Toimitilan salkkuasema ei ole pysyvä, vaan sitä arvioidaan vuosittain sekä aina merkittävien palveluverkko-, investointi-, käyttötarkoitus-, kaavoitus- ja kiinteistökehitysratkaisujen yhteydessä.

Seuranta painottuu salkun tavoitteen mukaisesti. A-salkussa seurataan erityisesti toimitilojen kuntoa, käyttöä, korjausvelkaa ja investointitarpeita. B-salkussa seurataan kehittämis- ja arviointitoimenpiteiden etenemistä ja tavoiteaikatauluja siten, ettei salkusta muodostu pysyvää

säilytysluokkaa. C-salkussa seurataan käyttöä, kuntoa, kustannuksia ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä. D-salkussa seurataan luopumissuunnitelmien ja -aikataulujen toteutumista.

Salkutuksen ajantasaisuus varmistetaan osana toimitilaomaisuuden vuosittaista suunnittelua, seurantaa ja raportointia.

7 Strategiset tavoitteet, toimenpiteet ja mittarit

Strategiset tavoitteet konkretisoivat toimitilaohjelman omistajapoliittiset linjaukset ja salkutuksen käytännön toiminnaksi. Toimenpiteet määrittävät tavoitteiden toteutuksen ja mittarit niiden etenemisen seurannan.

Tavoitteena on kaupungin palvelutarpeisiin ja taloudelliseen kantokykyyn mitoitettu, turvallinen, terveellinen ja tehokkaasti käytetty toimitilakanta. Ohjelmakaudella painotetaan tarpeettoman tilakannan vähentämistä, olemassa olevien tilojen tehokasta käyttöä, säilytettävän rakennuskannan ennakoivaa ylläpitoa, investointien pitkäjänteistä suunnittelua sekä ajantasaiseen tietoon perustuvaa johtamista.

7.1 Tarpeettoman toimitilakannan vähentäminen

Tavoite
Palvelutuotannolle tarpeeton toimitilakanta ja siitä aiheutuvat kustannukset vähenevät suunnitelmallisesti.

Toimenpiteet

- Määritellään D-salkun kohteille luopumistapa ja tavoiteaikataulu.
- Toteutetaan päätetyt myynnit, muut luovutukset ja purkamiset tavoiteaikataulussa.
- Huomioidaan purkukohteiden resurssointi TA-valmistelussa.
- Tehdään D-salkun toimitiloihin vain turvallisuuden, omaisuuden suojaamisen ja hallitun luopumisen kannalta välttämättömät toimenpiteet.
- Seurataan luopumisten vaikutusta toimitilakannan laajuuteen ja kustannuksiin.

Mittarit

- Vuoden aikana myydyt, muutoin luovutetut tai puretut rakennukset ja pinta-ala, kpl/vuosi ja m^2/vuosi.
- Kaupungin omistaman toimitilakannan pinta-alan muutos, %.
- Luopumisilla saavutettu kustannussäästö, €/vuosi.

7.2 Tilatehokkuuden ja käyttöasteen parantaminen

Tavoite
Palvelutuotannon tilamäärä pienenee ja säilytettävien tilojen käyttöaste paranee.

Toimenpiteet

- Tarkastellaan tilatarpeita koko kaupungin ja palveluverkon näkökulmasta.
- Keskitetään toimintoja tarkoituksenmukaisiin ja pitkäaikaisesti omistettaviin toimitiloihin, kun se on palvelujen saavutettavuuden ja tuottamisen kannalta perusteltua.
- Lisätään tilojen yhteis- ja monikäyttöä sekä muuntojoustavuutta.
- Seurataan pitkäaikaisesti omistettavien tilojen käyttöastetta ja tehostetaan tilankäyttöä.

- Arvioidaan palveluverkkoratkaisujen yhteydessä mahdollisuus vähentää kaupungin käytössä olevaa kokonaisneliömäärää.
- Dokumentoidaan olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämismahdollisuuksien selvittäminen ennen uusia tilahankkeita.

Mittarit
- Palvelutuotannon käytössä oleva pinta-ala, m^2.
- Käytössä olevan pinta-alan muutos, %.
- Pitkäaikaisesti omistettavien palvelurakennusten käyttöaste, %.
- Vajaakäyttöisten palvelutilojen määrä, m^2.

7.3 Omistettavan toimitilakannan kunnon ja käytettävyyden turvaaminen

Tavoite
Säilytettävän toimitilakannan kunto, käytettävyys ja energiatehokkuus kehittyvät hallitusti ja korjausvelan kasvu hidastuu.

Toimenpiteet
- Laaditaan pitkäaikaisesti omistettaville rakennuksille pitkäjänteinen näkemys kunnossapito- ja peruskorjaustarpeista, PTS.
- Vahvistetaan ennakoivaa kunnossapitoa ja suunnitelmallista huoltoa.
- Seurataan järjestelmällisesti rakennusten teknistä kuntoa, sisäympäristöä, energiankulutusta ja korjausvelkaa.
- Kohdennetaan kunnossapito rakennuksen salkkuaseman, käyttötarpeen, kunnon ja elinkaaritalouden perusteella.
- Suhteutetaan lyhytaikaisesti käytettävien ja luovutettavien rakennusten ylläpito arvioituun käyttöaikaan, turvallisuus- ja terveellisyysvaatimuksiin sekä rakennuksen tavoitetilaan.

Mittarit
- Säilytettävän rakennuskannan korjausvelan kehitys.
- Ennakoivan kunnossapidon osuus kunnossapitokustannuksista, %.
- Energiankulutus, kwh/m^2/vuosi.
- Merkittävien sisäympäristö- ja turvallisuuspoikkeamien määrä.

7.4 Kulttuurihistoriallisten arvojen turvaaminen ja rakennusten tarkoituksenmukainen käyttö

Tavoite
Kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten arvot säilyvät ja aktiivisessa käytössä olevien kohteiden osuus kasvaa.

Toimenpiteet
- Tunnistetaan rakennusten säilyttämisen perusteet ja keskeiset kulttuurihistorialliset arvot.
- Sovitetaan yhteen rakennusten arvot, käyttö, tekninen kunto ja kaupungin taloudelliset mahdollisuudet.
- Edistetään rakennusten aktiivista ja tarkoituksenmukaista käyttöä.
- Hyödynnetään tarvittaessa ulkopuolista vuokrausta ja kumppanuusmalleja.
- Priorisoidaan korjaus- ja kehittämistoimenpiteet rakennuksen arvon, käytön, kunnon ja taloudellisten mahdollisuuksien perusteella.

Mittarit

- Aktiivisessa käytössä olevien kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten osuus, %.
- Kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten vajaakäyttöinen pinta-ala, m^2.
- Kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten ylläpito- ja käyttökustannukset, €/vuosi.
- Kulttuurihistoriallisesti merkittäviin rakennuksiin kohdistuvat investoinnit, €/vuosi.

7.5 Toimitilakustannusten ja elinkaaritalouden hallinta

Tavoite

Toimitilakannan kokonaiskustannukset ovat ennakoitavia ja tila- sekä investointiratkaisujen taloudellisuus paranee.

Toimenpiteet

- Seurataan toimitilakustannuksia rakennuskohtaisesti ja koko toimitilakannan tasolla.
- Tehdään merkittävissä tila- ja investointiratkaisuissa vaihtoehto- ja elinkaarikustannusvertailu.
- Seurataan erityisesti vajaakäyttöisten, arvioitavien, luovutettavien ja erityisin perustein säilytettävien rakennusten kustannuksia.
- Dokumentoidaan rakennuksista luopumisella ja tilatehokkuuden parantamisella saavutettavat säästöt.

Mittarit

- Toimitilakustannukset, €/m^2/vuosi.
- Toimitilojen kokonaiskustannukset, €/vuosi.
- Arvioitavien ja luovutettavien rakennusten ylläpitokustannukset, €/vuosi.
- Merkittävät tila- ja investointiratkaisut, joissa elinkaarikustannusvertailu on tehty, %.

7.6 Suunnitelmallisen ja tietoon perustuvan toimitilajohtamisen vahvistaminen

Tavoite

Toimitilaomaisuuden johtaminen ja päätöksenteko perustuvat ajantasaiseen, oikeaan ja kattavaan tietoon koko toimitilakannasta, rakennuskohtaiseen tietoon sekä toimitilojen salkutukseen.

Toimenpiteet

- Päivitetään toimitilojen salkutus vuosittain sekä olennaisten palveluverkko- ja kiinteistöratkaisujen yhteydessä.
- Tuotetaan ja hyödynnetään rakennuskohtaisesti keskeisiä tietoja kunnosta, käytöstä, käyttöasteesta, kustannuksista, energiankulutuksesta, vuokratuotoista, korjausvelasta ja investointitarpeista.
- Yhteensovitetaan palveluverkon, toimitilojen, taloussuunnittelun, investointiohjelman ja kiinteistökehittämisen valmistelua.
- Kehitetään kiinteistöjohtamisen tietojärjestelmiä, tiedon laatua ja raportointia.
- Seurataan toimitilakannan ja salkkujen tilamäärän, pinta-alan ja kustannusten kehitystä.

Mittarit

- Ajantasaisesti salkutettujen rakennusten osuus, %.
- Ajantasaiset keskeiset perustiedot sisältävien rakennusten osuus, %.
- Toimitilakannan pinta-ala salkuittain ja vuosittainen muutos.

7.7 Hankkeiden hankeohjauksen ja investointisuunnittelun kehittäminen

Tavoite
Toimitilahankkeet ovat sujuvia, selkeitä ja oikein resursoituja tarveselvityksestä hankkeen toteutukseen. Hankkeet pysyvät hyväksytyissä tila-, kustannus-, aikataulu-, energia- ja elinkaaritavoitteissa, ja investointiohjelma tukee kaupungin taloudellista kantokykyä.

Toimenpiteet

- Uudistetaan investointihankkeiden hankeohjausprosessi ja otetaan uusi toimintamalli käyttöön vuoden 2027 aikana jossa mm.
    - Määritellään yhtenäinen tarveselvitys- ja hankesuunnittelumenettely.
- Ylläpidetään 10-vuotista talonrakennushankkeiden investointiohjelmaa ja tarkistetaan hankkeiden priorisointia säännöllisesti.
- Selvitetään hankkeen alkuvaiheessa olemassa olevan tilakannan hyödyntäminen, toiminnan mukauttaminen, tilankäytön tehostaminen, vuokraaminen ja muut toteutusmallit.
- Huomioidaan palveluverkon pitkäaikainen tarve, rakennuksen salkkuasema, elinkaaritalous ja kaupungin investointikyky hankkeen tarvetta ja laajuutta arvioitaessa.
- Asetetaan hankkeille tila-, kustannus-, aikataulu-, energia- ja elinkaaritaloustavoitteet.
- Arvioidaan valmistuneiden hankkeiden tavoitteiden toteutumista jälkikäteen.

Mittarit

- Uudistettu hankeohjausprosessi käytössä vuonna 2027.
- 10-vuotisen investointiohjelman vuosittainen päivitys toteutettu.
- Hyväksyttyyn hankesuunnitelmaan perustuvien merkittävien hankkeiden osuus, %.
- Hankkeiden kustannus- ja aikataulupoikkeama, %.
- Hankekohtaisten tilatehokkuus- ja energiatehokkuustavoitteiden toteutuminen.

7.8 Sisäisen vuokrajärjestelmän ja vuokraustoiminnan kehittäminen

Tavoite
Sisäinen vuokramalli ja vuokraustoiminta tuottavat läpinäkyvän kustannustiedon ja ohjaavat tehokkaaseen tilankäyttöön.

Toimenpiteet

- Arvioidaan sisäisen vuokrajärjestelmän perusteet, toimivuus, kustannusvastaavuus ja ohjausvaikutukset vuoden 2027 aikana.
- Selkeytetään sisäisen vuokran pääoma- ja ylläpitokustannusten määräytymis- ja kohdentamisperiaatteita.
- Lisätään käyttäjätoimialoille tuotettavan kustannustiedon läpinäkyvyyttä ja kannustetaan tilankäytön tehostamiseen.
- Arvioidaan pitkäaikaisissa vuokrasopimuksissa kokonaiskustannukset, vastuunjako, riskit, muuntojoustavuus ja tilatarpeen kesto.
- Toteutetaan ulosvuokraus markkinaehtoisesti, tasapuolisesti ja läpinäkyvästi eikä ulosvuokrauksella perusteettomasti viivästytetä tarpeettomista rakennuksista luopumista.

Mittarit

- Sisäisen vuokrajärjestelmän kehittämistarpeiden arviointi toteutettu.
- Yhtenäiset sisäisen vuokran ja ulosvuokrauksen periaatteet hyväksytty.

- Ulkopuolelta vuokrattujen tilojen pinta-ala ja vuosikustannukset, m^2 ja €/vuosi.
- Ulosvuokrattujen tilojen pinta-ala, vuokratuotot ja kustannukset, m^2 ja €/vuosi.

7.9 Toimenpideohjelma ja seuranta

Ohjelman toteutumista seurataan vuosittain osana toiminnan ja talouden suunnittelua. Seuranta perustuu luvun 7 mittareihin ja ajantasaiseen toimitilojen salkutukseen.

Tulosten perusteella päivitetään mm. kohdekohtaiset suunnitelmat ja investointien priorisointi. Ohjelman laajempi päivitystarve arvioidaan valtuustokausittain sekä palveluverkon, talouden tai toimintaympäristön muuttuessa olennaisesti.

8 Käsitteet

Tässä toimitilaohjelmassa esitetyillä käsitteillä tarkoitetaan seuraavaa:

Toimitila. Rakennus tai rakennuksen osa, jota käytetään kaupungin palvelutuotantoon, hallintoon tai muuhun kaupungin toimintaan. Toimitila voi olla kaupungin omistama tai ulkopuoliselta vuokrattu. Toimitila on tässä ohjelmassa määritelty rinnakkaiseksi käsitteeksi rakennuksen kanssa ja niitä käytetään pääosin samassa merkityksessä.

Rakennus. Fyysinen rakennus, jota tarkastellaan rakennuskohtaisesti muun muassa käytön, kunnon, kustannusten, investointitarpeiden ja salkkuaseman näkökulmasta.

Kiinteistö. Kiinteistörekisteriin merkitty maa- tai vesialue siihen kuuluvine rakennuksineen, etuuksineen ja rasitteineen. Toimitilaohjelmassa tarkastelun pääpaino on rakennuksissa ja toimitiloissa, ei kaupungin maaomaisuudessa.

Toimitilakanta. Kaupungin omistamien tai hallinnassa olevien toimitilojen muodostama kokonaisuus. Toimitilakantaa tarkastellaan muun muassa palvelutarpeen, käytön, kunnon, kustannusten, investointitarpeiden ja salkutuksen näkökulmasta.

Toimitilaomaisuus. Kaupungin omistamat rakennukset ja toimitilat, joita käytetään palvelutuotantoon tai muuhun kaupungin toimintaan tai joiden omistamiselle on muu strateginen peruste.

Toimitilajohtaminen. Toimitilakannan ja sen käytön suunnitelmallista johtamista osana kaupungin palvelutuotantoa, taloutta ja strategista johtamista. Toimitilajohtaminen kattaa muun muassa toimitilaomaisuuden hallinnan ja kehittämisen, tilatarpeiden suunnittelun, tilanhankinnan, ylläpidon, investoinnit, vuokrauksen, tilankäytön kehittämisen ja tarpeettomista rakennuksista luopumisen.

Palveluverkko. Kaupungin palvelujen järjestämiseen tarvittavien toimipisteiden ja niitä palvelevien toimitilojen muodostama kokonaisuus. Palveluverkon muutokset vaikuttavat kaupungin nykyisiin ja tuleviin toimitilatarpeisiin.

Palvelutarve. Nykyinen tai ennakoitu tarve kaupungin järjestämälle palvelulle ja sen toteuttamiseen tarvittaville toimitiloille. Palvelutarve on keskeinen lähtökohta toimitilojen omistamista, käyttöä ja investointeja koskevissa ratkaisuissa.

Salkutus. Toimitilojen rakennuskohtainen luokittelu niiden strategisen aseman ja tulevan käyttötarpeen perusteella. Savonlinnan toimitilat jaetaan A–D-salkkuihin. Salkutus ohjaa rakennusten omistamista, ylläpitoa, investointeja, kehittämistä, säilyttämistä ja luopumista koskevia ratkaisuja.

Tilatehokkuus. Tilojen määrän ja käytön tarkoituksenmukaisuus suhteessa niissä järjestettävään toimintaan ja palvelutarpeeseen. Tilatehokkuutta parannetaan muun muassa vähentämällä tarpeetonta tilamäärää sekä lisäämällä tilojen yhteis- ja monikäyttöä.

Käyttöaste. Tunnusluku, joka kuvaa tilojen toteutunutta käyttöä suhteessa niiden käytettävissä olevaan kapasiteettiin tai käyttöaikaan. Käyttöastetta voidaan seurata rakennus-, tila- tai huonekohtaisesti.

Elinkaaritaloudellisuus. Toimitilan tai tilaratkaisun taloudellisuuden arviointi koko suunnitellun käyttö- tai elinkaaren ajalta. Tarkastelussa huomioidaan tarkoituksenmukaisessa laajuudessa investointi-, rahoitus-, käyttö-, ylläpito-, energia- ja korjauskustannukset sekä rakennuksen jäännösarvo.

Jälleenhankinta-arvo (Jha). Arvio kustannuksesta, jolla olemassa olevaa rakennusta vastaava rakennus voitaisiin rakentaa tarkasteluhetken kustannustasossa.

Tekninen arvo (TeknA). Rakennuksen nykyistä teknistä arvoa kuvaava laskennallinen arvo, jossa jälleenhankinta-arvosta vähennetään rakennuksen iästä ja kulumisesta aiheutunut arvon aleneminen ja huomioidaan rakennukseen tehdyt teknistä arvoa nostavat korjaukset.

Kuntoluokka (Kla). Rakennuksen teknistä kuntoa kuvaava tunnusluku. Tässä ohjelmassa kuntoluokkaa tarkastellaan teknisen arvon ja jälleenhankinta-arvon suhteena (TeknA/JHA).

Korjausvelka. Laskennallinen rahamäärä, joka kuvaa rakennuksen tai rakennuskannan nykyisen teknisen kunnon ja määritellyn tavoitekuntotason välistä korjaustarvetta.

PTS (pitkän tähtäimen suunnitelma). Rakennuksen kunnossapitoa ja korjauksia ohjaava usean vuoden suunnitelma, jossa ennakoidaan tulevia korjaustarpeita, niiden ajoitusta ja kustannuksia.

Ennakoiva ylläpito. Suunnitelmallista kiinteistönhoitoa, huoltoa ja kunnossapitoa, jolla ylläpidetään rakennuksen turvallisuutta, terveellisyyttä, käytettävyyttä ja teknistä kuntoa sekä ehkäistään vaurioiden ja korjausvelan syntymistä.

Investointi. Pitkävaikutteinen meno, joka kohdistuu esimerkiksi rakennuksen hankintaan, uudisrakentamiseen, peruskorjaukseen tai perusparantamiseen.

Peruskorjaus. Laaja korjaustoimenpide, jolla rakennuksen tai sen osan tekninen kunto ja käytettävyys palautetaan tarkoituksenmukaiselle tasolle ilman olennaista laatutason nostamista.

Perusparannus. Toimenpide, jolla rakennuksen laatutasoa, ominaisuuksia, toiminnallisuutta tai energiatehokkuutta parannetaan olennaisesti aiempaan tasoon nähden.

Sisäinen vuokra. Kaupungin sisäinen tilakustannusten kohdentamismalli, jolla toimitilojen omistamisesta, ylläpidosta ja käytöstä aiheutuvat kustannukset kohdistetaan tiloja käyttäville kaupungin yksiköille.

Ulosvuokraus. Kaupungin omistaman toimitilan vuokraaminen kaupungin oman organisaation ulkopuoliselle käyttäjälle.

Kiinteistökehittäminen. Rakennuksen tai kiinteistön käyttö-, luovutus- tai arvonmuodostusedellytysten kehittämistä esimerkiksi kaavoituksen, käyttötarkoituksen muutoksen, tilajärjestelyjen tai muun tarkoituksenmukaisen kehittämisen avulla.

Realisointi, luopuminen. Kaupungin palvelutuotannolle tarpeettoman ja ilman muuta perustetta kaupungin omistuksessa olevan rakennuksen poistaminen kaupungin toimitilakannasta myymällä, muulla tavoin luovuttamalla tai purkamalla.