Savonlinnan kaupungin toimitilaohjelma 2026-2029 ja toimitilojen salkutus

TL 10.11.2026 § 180

945/10.03.02.08/2026

Valmistelija Kiinteistojohtaja Kai Andersin
kai.andersin@savonlinna.fi, p. 044 417 4756

Selostus

Savonlinnan kaupungin toimitilapalvelut on valmistellut kaupungin ensimmäisen toimitilaohjelman ja siihen liittyvän toimitilojen salkutuksen. Asiakirjat muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden, jonka tavoitteena on kehittää kaupungin toimitilaomaisuuden suunnitelmallista, ennakoivaa ja taloudellisesti kestävää johtamista ja hallinnointia. Keskeisenä tavoitteena on siirtyä yksittäisten toimitilojen tarkastelusta koko toimitilakannan pitkäjänteiseen johtamiseen sekä varmistaa, että kaupungin toimitilakanta vastaa palvelutuotannon tarpeita ja kaupungin taloudellista kantokykyä.

Kaupungin toimitilakantaan kohdistuu merkittäviä haasteita. Väestökehitys ja palvelutarpeiden muutokset edellyttävät palveluverkon ja toimitilatarpeiden uudelleenarviointia. Samanaikaisesti ikääntyvä rakennuskanta, kasvavat korjaus- ja investointitarpeet sekä tyhjät ja vajaakäyttöiset tilat aiheuttavat huomattavia kustannuspaineita. Kaupungin rajallinen taloudellinen kantokyky edellyttää toimitilakannan sopeuttamista todelliseen palvelutarpeeseen ja käytettävissä olevien resurssien suunnitelmallista kohdentamista.

Toimitilaohjelman ja salkutuksen tavoitteena on muodostaa kaupungin palvelutarpeisiin ja taloudelliseen kantokykyyn mitoitettu, tarkoituksenmukainen ja tehokkaasti käytetty toimitilakanta. Tämä edellyttää resurssien kohdentamista pitkäaikaisesti tarvittavien toimitilojen ylläpitoon ja kehittämiseen sekä tarpeettomista tiloista luopumista suunnitelmallisesti.

Toimitilaohjelma määrittää kaupungin toimitilaomaisuuden johtamisen tavoitteet, toimintaperiaatteet ja pitkän aikavälin kehittämislinjaukset. Toimitilojen salkutus konkretisoi nämä linjaukset toimitilakohtaiselle tasolle määrittämällä kunkin toimitilan strategisen aseman ja tulevaisuuden suunnan. Yhdessä ne ohjaavat toimitilakannan hallintaa, ylläpitoa, investointeja, kehittämistä ja tarpeettomista tiloista luopumista sekä niitä koskevan päätöksenteon valmistelua.

Toimitilaohjelma

Toimitilaohjelma on kaupungin kiinteistöjohtamisen keskeinen strateginen ohjausväline, joka määrittää toimitilahallinnon toimintaperiaatteet ja luo perustan toimitilakannan pitkäjänteiselle kehittämiselle, johtamiselle, päätöksenteolle ja resurssien kohdentamiselle.

Ohjelmassa linjataan toimitilojen omistamisen, hankinnan, vuokraamisen, ylläpidon, kehittämisen ja niistä luopumisen periaatteet. Keskeisiä tavoitteita ovat tilankäytön tehostaminen, tarpeettoman toimitilakannan vähentäminen sekä palvelutuotannon tarvitsemien tilojen toimivuuden, terveellisyyden ja turvallisuuden varmistaminen. Ohjelma ohjaa myös investointien, kunnossapidon ja korjausvelan hallintaa sekä edistää energiatehokkuutta ja taloudellisesti, ekologisesti ja kulttuurihistoriallisesti kestävää toimitilaomaisuuden hallintaa.

Keskeisenä periaatteena on, että kaupunki omistaa ensisijaisesti toimitiloja, joille on pitkäaikainen palvelutuotannollinen tarve tai muu strateginen peruste. Ylläpito- ja investointiresurssit kohdennetaan pääosin näihin toimitiloihin.Toimitilakannan johtaminen perustuu jatkossa koko toimitilakannan pitkäjänteiseen tarkasteluun, ajantasaiseen toimitilakohtaiseen tietoon ja tulevien tarpeiden ennakointiin.

Toimitilaohjelma ei määrittele kaupungin palveluverkkoa eikä ratkaise palvelujen tulevaa sijoittumista. Palveluverkkoratkaisut määrittävät toimitilatarpeen, jonka toteuttamista ohjelma ohjaa.

Toimitilojen salkutus

Toimitilaohjelman periaatteet konkretisoidaan toimitilakohtaisiksi linjauksiksi tilojen salkutuksella, joka ohjaa ylläpitoa, investointeja, kehittämistä ja toimitiloista luopumista. Toimitilojen salkutus yhdistää kaupungin pitkän aikavälin palvelutarpeet ja omistajapoliittiset linjaukset toimitilakohtaiseen päätöksentekoon. Salkutuksessa määritellään kunkin toimitilan strateginen asema ja tulevaisuuden suunta osana kaupungin toimitilakantaa.

Salkkuasema määritetään toimitilakohtaisen kokonaisarvioinnin perusteella. Arvioinnissa painotetaan nykyistä ja tulevaa palvelutarvetta sekä toimitilan strategista merkitystä kaupungille. Lisäksi huomioidaan tilojen käyttöaste, tekninen kunto, korjaus- ja investointitarpeet, ylläpitokustannukset, elinkaaritalous, muuntojoustavuus ja mahdolliset historialliset arvot. Salkkuasema perustuu kokonaisarviointiin, ei yksittäiseen arviointiperusteeseen.

Kaupungin toimitilat jaetaan neljään salkkuun:

A-salkku – Säilytettävät ja kehitettävät toimitilat. Salkkuun kuuluvat kaupungin pitkäaikaisessa palvelutuotannossa tarvittavat ja strategisesti merkittävät toimitilat, jotka muodostavat palveluverkon keskeisen rungon. Tilojen toimivuus, turvallisuus ja tekninen kunto varmistetaan ennakoivalla ylläpidolla sekä pitkäjänteisesti suunnitelluilla korjaus- ja kehittämisinvestoinneilla.

B-salkku – Arvioitavat toimitilat. Salkkuun kuuluvat toimitilat, joiden tuleva käyttötarve tai palveluverkossa säilyttäminen edellyttää jatkoarviointia. Kohteiden kehittämis- ja luopumisvaihtoehdot selvitetään ja niille määritellään jatkotoimenpiteet sekä tavoiteaikataulu, joiden perusteella ratkaistaan kohteen siirtäminen A-, C- tai D-salkkuun.

C-salkku – Kulttuurihistoriallisesti merkittävät toimitilat. Salkkuun kuuluvat toimitilat, joiden säilyttämiselle kaupungin omistuksessa on erityinen kulttuuri- tai rakennushistoriallinen tai muu rakennusperintöön liittyvä peruste riippumatta niiden välittömästä palvelutuotannollisesta tarpeesta. Rakennusten ylläpidossa, käytössä ja kehittämisessä huomioidaan niiden erityispiirteet, suojeluarvot ja taloudelliset edellytykset.

D-salkku – Realisoitavat ja purettavat toimitilat. Salkkuun kuuluvat toimitilat, jotka eivät kuulu kaupungin palveluverkkoon eikä niillä ole muuta perustetta omistuksessa säilyttämiselle. Kohteille määritellään luopumistapa ja tavoiteaikataulu. Käyttöikää pidentäviä investointeja ei tehdä, ja ylläpito rajataan turvallisuuden ja hallitun luopumisen edellyttämälle tasolle.

Salkutus on olennainen väline kaupungin toimitiloja koskevan päätöksenteon valmistelussa sekä toimitilapalveluiden käytännön johtamisessa ja toiminnanohjauksessa. Se antaa kokonaiskuvan toimitilakannan nykytilasta ja kehittämissuunnasta sekä tukee toimitilakohtaisten ratkaisujen valmistelua ja priorisointia. Toimitilapalveluiden toiminnassa salkutus ohjaa ylläpitoa, kunnossapitoa, investointien suunnittelua, kehittämistä ja tarpeettomista tiloista luopumista.

Päätöksenteko ja toimeenpano

Toimitilaohjelma ja toimitilojen salkutus muodostavat toisiaan täydentävän kokonaisuuden. Toimitilaohjelmassa määritellään kaupungin toimitilaomaisuuden johtamista ja hallintaa koskevat strategiset tavoitteet ja periaatteet. Salkutuksella nämä periaatteet konkretisoidaan toimitilakohtaisiksi luokituksiksi ja kehittämissuunniksi. Toimitilaohjelma ja toimitilojen salkutus käsitellään yhdessä teknisessä lautakunnassa niiden keskinäisen yhteyden ja yhtenäisen toimeenpanon varmistamiseksi.

Hallintosäännön 4 luvun 5 §:n mukaan tekninen lautakunta vastaa tehtäväalueensa omaisuuden hoidosta. 6 §:n mukaan tekninen lautakunta päättää kaupungin omistamien kiinteistöjen ja rakennusten ylläpidosta ml. rakennusten käyttöön ottamisesta ja käytöstä poistamisesta. Lisäksi hallintosäännössä määrätään erikseen toimivallasta kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden hankinnassa ja luovuttamisessa.

Toimitilojen salkutus toimii toimitilakannan hallinnan, kehittämisen ja yksittäisiä toimitiloja koskevan päätöksenteon valmistelun välineenä. Tekninen lautakunta hyväksyy toimitilojen salkutuksen. Toimitilapalvelut vastaa salkutuksen ajantasaisuudesta ja voi tehdä siihen teknisluonteisia ja tosiasiatietojen muutoksiin perustuvia päivityksiä. Toimitilan salkkuaseman olennaista muuttamista koskevat ratkaisut tuodaan teknisen lautakunnan päätettäväksi.

Toimitilaohjelma on omistajapoliittinen asiakirja, joka sisältää kaupungin toimitilaomaisuuden johtamista, omistamista ja kehittämistä koskevia pitkän aikavälin strategisia linjauksia ja periaatteita. Kuntalain 14 §:ssä säädetään valtuuston tehtävistä ja 37 §:ssä kuntastrategiasta. Toimitilaohjelman strategisen ja omistajapoliittisen luonteen vuoksi sen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto teknisen lautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä.

Toimitilaohjelman tai salkutuksen hyväksyminen ei sellaisenaan merkitse yksittäisen rakennuksen myynti-, purku- tai investointipäätöstä. Näitä koskevat päätökset tehdään erikseen kulloinkin voimassa olevan hallintosäännön, talousarvion ja muiden kaupungin päätösten mukaisesti.

Hyväksytyt asiakirjat ohjaavat toimitilapalveluiden toimintaa, toimitilakannan kehittämistä ja päätöksenteon valmistelua. Ohjelman tavoitteiden toteutumista ja salkutuksen ajantasaisuutta seurataan osana toimitilapalveluiden toiminnan ja talouden suunnittelua.

Liitteet

Liite 1. Luonnos Savonlinnan kaupungin toimitilaohjelmaksi 2026-2029
Liite 2. Luonnos Kaupungin toimitilojen salkutukseksi

<u>Vaikutusten ennakkoarviointi</u>

Toimitilojen salkutuksella on vaikutusta kuntalaisiin, sillä se tukee palvelujen järjestämiseen tarvittavien tilojen pitkäjänteistä ylläpitoa sekä tilojen turvallisuutta, terveellisyyttä ja toimivuutta. Taloudelliset vaikutukset muodostuvat erityisesti investointien ja kunnossapidon suunnitelmallisemmasta kohdentamisesta sekä tarpeettomien investointien välttämisestä. Toimitilojen salkutus tukee kaupungin kiinteistöomaisuuden hallintaa ja toimitilakustannusten ennakointia.
Organisaatio- ja henkilöstövaikutukset liittyvät toimitilojen suunnitelmalliseen kehittämiseen sekä toimivien ja turvallisten työskentelyolosuhteiden varmistamiseen. Lapsivaikutukset voivat toteutua erityisesti silloin, kun salkutuspäätökset koskevat lasten ja nuorten käyttämiä koulu-, päiväkoti-, liikunta- tai muita palvelutiloja.
Ympäristövaikutuksia syntyy rakennusten elinkaaren hallinnan, energiatehokkuuden, tilankäytön tehostamisen sekä tarpeettomista tiloista luopumisen kautta. Yritysvaikutukset liittyvät erityisesti rakennusten ylläpito-, korjaus- ja investointitarpeiden kautta muodostuvaan palvelujen ja urakoiden kysyntään sekä myyntii tuleviin mahdollisesti yritysten käyttöön soveltuviin toimitiloihin.

Toimivalta

Hallintosääntö 4 luku 5 § ja 6 § sekä kuntalaki 14 § ja 37 §.

Esittelijä

Tekninen johtaja Siponen Kari

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää:

1. Esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy liitteenä 1 olevan Savonlinnan kaupungin toimitilaohjelman 2026–2029.

2. Hyväksyä Savonlinnan kaupungin toimitilojen salkutuksen liitteen 2 mukaisesti.

3. Valtuuttaa toimitilapalvelut tekemään asiakirjoihin tarvittaessa teknisluonteisia ja ulkoasuun liittyviä muutoksia.

Käsittely

Kiinteistöjohtaja Kai Andersin selosti asiaa kokouksessa. Andersin poistui kokouksesta klo 17.52.

Esittelijä muutti päätösehdotustaan siten, että:

Tekninen lautakunta päättää:

1. Esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy liitteenä 1 olevan Savonlinnan kaupungin toimitilaohjelman 2026-2029.

2. Hyväksyä Savonlinnan kaupungin toimitilojen salkutuksen liitteen 2 mukaisesti sekä päättää, että salkutus päivitetään ja tuodaan teknisen lautakunnan käsiteltäväksi vuosittain.

3. Valtuuttaa toimitilapalvelut tekemään asiakirjoihin tarvittaessa teknisluonteisia ja ulkoasuun liittyviä muutoksia.

Päätös

Tekninen lautakunta hyväksyi esittelijän muutetun päätösehdotuksen ja lautakunta:

1. Esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy liitteenä 1 olevan Savonlinnan kaupungin toimitilaohjelman 2026-2029.

2. Hyväksyi Savonlinnan kaupungin toimitilojen salkutuksen liitteen 2 mukaisesti sekä päättää, että salkutus päivitetään ja tuodaan teknisen lautakunnan käsiteltäväksi vuosittain.

3. Valtuuttaa toimitilapalvelut tekemään asiakirjoihin tarvittaessa teknisluonteisia ja ulkoasuun liittyviä muutoksia.

Toimenpiteet

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto