

# Kouvolan kaupungin toimitilaohjelma 2035

*LUONNOS 13.02.2024*



## Sisällysluettelo

1	Johdanto .....	1
1.1	Toimintaympäristön muutokset ja nykytilan haasteet .....	2
1.2	Kaupunkistrategian ja muiden ohjelmien linjaukset .....	3
2	Kaupungin ja tilapalvelujen organisaatorakenne .....	3
2.1	Toimielinorganisaatio .....	3
2.2	Hallinto-organisaatio .....	3
2.3	Kaupunkikonserni .....	4
2.4	Tilapalvelujen organisaatio .....	5
3	Tilapalvelut ja sen talous .....	6
3.1	Tilapalveluiden rakennuttaminen : Investointiohjelma .....	6
3.2	Tilapalveluiden ylläpito : vuokraustoiminta .....	8
3.2.1	Sisäisen vuokran määräytyminen .....	8
3.2.2	Ulosvuokraustoiminta .....	9
4	Toimitilojen nykytilanne ja näkymät .....	10
4.1	Toimitilojen nykytilanne .....	10
4.2	Tilakannan arvo, kunto ja korjaustarve .....	13
4.3	Kaupungin talouden kehitysnäkymät .....	14
4.4	Väestö- ja palvelutarve-ennusteet .....	14
5	Salkutus .....	15
5.1	Tilakannan salkutus .....	15
5.2	Salkutetun tilakannan säästöpotentiaali: salkku D (myydään tai puretaan).....	17
6	Kyselytutkimus .....	18
7	Toimitilaohjelman 2024–2035 strategiset tavoitteet, mittarit ja tunnusluvut.....	19
7.1	Suorassa omistuksessa olevan tilakannan hallinnan ja omistamisen yleisiä periaatteita.	19
7.2	Suorassa omistuksessa olevan tilakannan vähentäminen (salkku D) .....	21
7.3	Kiinteistönpidon pitkäaikaiskestävyyden kehittäminen .....	21
7.3.1	Suorassa omistuksessa olevien kiinteistöjen ennakoivan ylläpitotoiminnan kehittäminen .....	21
7.3.2	Investointitoiminnan pitkäaikaiskestävyyden kehittäminen.....	22
7.3.3	Vuokraustoiminnan kehittäminen .....	22
7.3.4	Toimitilaohjelman tavoitteet vuodelle 2024 (päivittyvä osio).....	23
8	KÄSITTEET .....	24



## 1 Johdanto

Kouvolan kaupunki haluaa kehittää kiinteistönpitoaan kestävästi, pitkäjänteisesti ja kaupungin taloutta tukevaksi. Toimitilaohjelma tarjoaa tähän hyvän työkalun, jolla yhdistetään kaupungin strategiset tavoitteet ja linjaukset tilahallinnon strategisten ja operatiivisten toimintojen suuntaviivoiksi.

Kouvolan kaupungin toimitilaohjelman tarkoituksena on siirtyä lyhyen aikavälin talouden optimoinnista kohti kestävästä kiinteistöomaisuuden hallintaa. Rakentaminen ja rakennuksien ylläpito on taloudellisesti, sosiaalisesti, ekologisesti ja kulttuurihistorian säilyttämisen kannalta kestävällä pohjalla. Rakennusten pitkäaikaiskestävyydestä huolehtiminen tukee myös ilmastotavoitteita. Mitä pidempään rakennus kestää ja on käytössä, sitä parempi se on myös ilmastonäkökulmasta. Tilojen pitää olla terveellisiä, turvallisia, tehokkaita, huollettavissa ja muunneltavia.

Kouvolan kaupungin omistajapolitiittiset linjaukset linjaa omistamisen periaatteet, linjauksia ei avata tässä asiakirjassa, esimerkkeinä: ”kaupunki luopuu sellaisista tiloistaan, joita se ei tarvitse omaan toimintaansa tai joiden omistamiseen ei liity jotakin muuta strategista perustetta” sekä ”omistaminen on perusteltua jos rakennukselle on yli 20 vuoden pitkäaikainen käyttötarve”.

Edellinen toimitila- ja kiinteistöstrategia I. toimitilaohjelma oli laadittu 2010-luvun alkupuolella. Vuonna 2009 Anjalankosken kaupunki, Elimäen kunta, Jaalan kunta, Kouvolan kaupunki, Kuusankosken kaupunki ja Valkealan kunta lakkautettiin ja tilalle perustettiin 1.1.2009 niiden alueet käsittävä uusi kaupunki, jonka nimeksi tuli Kouvola. Kuntaliitosten jälkeen uudelle muodostuneelle kaupungille jäi merkittävä määrä sen palvelutuotannon kannalta tarpeettomia tiloja ja rakennuksia.

Vaikka kuntaliitoksen jälkeen kaupungin kannalta tarpeettomaksi jääneestä tilakannasta on merkittäviä osin luovuttu jo 2010-luvulla, on kaupungin taajamissa edelleen useita sen palvelutuotannon kannalta tarpeettomia rakennuksia.

Kymenlaaksossa perustettiin vapaaehtoinen sosiaali- ja terveystalouden kuntayhtymä Kymsote, joka aloitti toimintansa vuonna 2019. Vuoden 2023 alussa voimaan tullut sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen uudistus ei siten näkynyt kaupunkilaisille yhtä merkittävänä muutoksena verrattuna kuntiin ja kaupunkeihin, jotka järjestivät sote- ja pela-palvelut omana palvelutuotantona hyvinvointialueuudistukseen saakka.

Kaupungin haltuun on kuitenkin jäänyt suurehko sosiaali- ja terveydenhuollon tilamassa, joka on jäänyt tyhjilleen Kymsoten irtisanottua vuokrasopimukset etupainotteisesti ennen sote-uudistuksen voimaantuloa. Joidenkin kohteiden kehittämistä, purkamista, vuokrausta ja käyttöä rajoittaa kohteisiin aikanaan saadut ARA-avustukset ja –lainat. Rajoitusten purkamista on selvitetty, purkulupia haettu ja tapauskohtaisesti saatukin. Huomioiden markkinatilanne, kohteiden sijainti ja alueellinen kysyntä, mahdollisessa myyntitilanteessa saaduilla myyntituloilla ei saada katettua kaikkia kohteista aiheutuvia kustannuksia kuten lainakuluja. Kymenlaakson hyvinvointialueen palveluverkon kannalta kohteiden sijainti on epäedullinen ja hyvinvointialue rakennuttaakin uudiskohteita uusille, palveluiden saavutettavuuden ja keskitettävyyden kannalta paremmille sijainneille.

Toimitilaohjelmaan liittynyt kaupungin sisäinen strategiatyö käynnistettiin Raklin ”Tilatarpeet ja omistamisen strategia” -työskentelyllä tammikuussa 2022, varsinaisesti toimitilaohjelma eteni valtuustoaloitteesta joulukuussa 2022, jonka seurauksena Senaatti-kiinteistöjen kuntien tilatietopalveluyksikkö sai toimeksiantona laatia Kouvolan kaupungin suorassa omistuksessa olevan palvelurakennuskannan toimitilaohjelman, jonka tarkastelujakso ulottuu vuoteen 2035 saakka. Työ toteutettiin yhdessä Kouvolan tilapalvelujen henkilöstön kanssa. Tilaajan yhteyshenkilönä toimi toimitilajohtaja Katja Ahola. Kuntien tilatietopalveluyksiköstä työn projektivastaavana toimi asiantuntija Anna Tontti ja työn valvojana erityisasiantuntija Esko Korhonen.

Työ toteutettiin elokuun ja joulukuun 2023 välisenä aikana. Työn taustalla on käytetty soveltuvin osin Kuntaliiton julkaisua *Harkittua omistajuutta toimitiloihin - ohjeita kuntakonsernien tilaomaisuuden hallintaan (2016)*.

Toimitilaohjelman toteutumista seurataan ns jatkuvana prosessina hyödyntäen osittain dynaamisia raportointitoiminnallisuuksia. Ohjelman päivitystarpeita tarkastellaan vähintään valtuustokausittain kaupunkistrategian ja sitä toteuttavien ohjelmien laadinnan/päivittämisen jälkeen tai muun merkittävän toimintaympäristössä tapahtuvan muutoksen vuoksi (esim. palveluverkkosuunnitelmien muutokset, muutokset kiinteistösalkkujen sisällöissä ja sote-/pela- ja TE-uudistuksen eteneminen).

Toimitilaohjelman laadinta on osa laajempaa, toimitilajohtamisen kehittämishjelmaa, jonka keskeisenä tavoitteena on muodostaa Kouvolan kaupungin tilahallinnon käyttöön kokonaisnäkyä kaupungin palvelutuotannon käytössä ja/tai suorassa omistuksessa olevan tilakannan kehittymisestä pitkällä aikavälillä huomioiden toimitilaohjelmassa muodostetut linjaukset. Ohjelma sisältää myös kaupungin palvelutuotannon käytöstä vapautuvan tilakannan kehittämissuunnitelman laadinnan.

Toimitilaohjelma tuottaa kaupungille monia suoria ja välillisiä hyötyjä. Toimitilaohjelma tuo omalta osaltaan kaupungin palvelutoimintaan ja talouteen vakautta ja ennustettavuutta tuomalla esille ne pitkän aikavälin tilastrategiset ratkaisut, joiden avulla kaupungin palvelutuotannon tilatarpeiden kehittyminen huomioidaan kaupungin taloutta tukevalla tavalla. Toimitilaohjelma ohjaa kaupungin tilahallinnon strategista ja operatiivista toimintaa ohjelmakaudella ja tukee pitkäjänteistä kiinteistönpitotoimintaa.

## 1.1 Toimintaympäristön muutokset ja nykytilan haasteet

Kunnat jakautuvat yhä voimakkaammin väestöään menettäviin ja väestöään kasvattaviin kuntiin. Väestöään menettävissä kunnissa haasteena ovat tyhjenevät ja tarpeettomaksi jäävät tilat, toisaalta väestöään kasvattavissa kunnissa vastaavasti haasteena on, miten palvelutuotannon tarvitsemat tilat järjestetään kestävällä tavalla. Samalla Suomen väestö ikääntyy ja kuntien rooli palveluntuottajana on muuttumassa erityisesti sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen uudistuksen (astui voimaan 1.1.2023) sekä TE-palvelu-uudistuksen (astuu voimaan 1.1.2025) vuoksi. Sote- ja pela-uudistus teki kuntasektorista merkittävän vuokranantajan ja jätti kuntakonsernien omistukseen merkittävän sen oman palvelutuotannon kannalta tarpeettoman tilaomaisuuden, josta merkittävä osa on jo jäänyt tai jää lähivuosina hyvinvointialueiden palveluverkko- ja palvelutilaverkkosuunnitelmien valmistuttua tarpeettomaksi.

Kuntien tilahallinnan ja -hankinnan tulee olla pitkällä aikavälillä suunnitelmallista ja perustua kuntastrategiaan, siitä johdettuihin toimenpiteisiin sekä kunnan omistajapoliittisiin linjauksiin. Vastaavasti kuntastrategian tulee perustua arvioon kunnan nykytilanteesta sekä tulevista toimintaympäristön muutoksista.

Rakennukset ovat kuntasektorin merkittävimpiä investointierä. Noin puolet kuntien investoinneista kohdistuu rakennuksiin. Tämä johtuu osittain palvelutilaverkkoihin liittyvästä veto- ja pitovoima-ajattelusta, mutta myös kuntien omistaman rakennuskannan iästä. Merkittävä osa kuntasektorin omistamasta tilaomaisuudesta on rakennettu 1960- ja 1970-luvuilla tai tätä ennen, ja tämä rakennuskanta on usein vanhentunutta sekä teknisesti että toiminnallisesti.

Yleinen korkotason nousu, energian hinnanvaihtelu ja rakentamiskustannusten tavanomaisesta poikkeava nousu yhdistettynä kuntien vastuulla olevan palvelutuotannon ja -rahoituksen muutoksiin sekä tuleviin uusiin energiakorjausvelvoitteisiin (EED:n artiklat 5 ja 6, REDIII ja EPBD) aiheuttavat sen, että kiinteistöinvestointeja ja kiinteistöjen teknistaloudellista elinkaarta suhteessa palvelutilaverkon järjestämiseen ja tilatehokkuuteen on tarkasteltava aiempaa tarkemmin.

Kaupungin palvelutuotannon tilatarpeita on tarkasteltava enenevässä määrin poikkihallinnollisesti. Hankesuunnitelmavaiheessa laaditaan käyttötalouslaskelma, jossa avataan nykytilanteen vuosikustannukset sekä vuosikustannukset investoinnin valmistumisen jälkeen. Käyttötalouslaskelma ei ole elinkaarilaskelma, vain valmistumisvuoden laskelma. Myöhemmin tavoitteena saada arvioitettua myös elinkaaren aikaiset kustannukset. Lähtökohtaisesti vain käyttötaloussäästöjä tuovia investointeja edistetään.

Hankesuunnitelmavaiheessa laaditaan vuokratilaskelma, jossa avataan vuosittaiset nykyvuokrat ja vuosivuokrat per yksikkö/palvelu investoinnin valmistumisen jälkeen. Vuokra tarkistetaan, kun investointihankkeen todelliset kokonaiskustannukset ovat selvillä.

## 1.2 Kaupunkistrategian ja muiden ohjelmien linjaukset

Kaupungin talousarvio 2024 ja taloussuunnitelma vuosille 2024–2027 painottaa talouden tasapainottamista, palveluverkkojen kehittämistä, lähipalvelujen (varhaiskasvatus, alakoulut, kirjastopalvelut, kuntopolut ja lähiliikuntapaikat) turvaamista kaupungin kahdeksassa taajamassa – Elimäen kirkonkylällä, Inkeröisissä, Jaalan kirkonkylällä, Koriolla, Kouvolan keskustassa, Kuusankoskella, Myllykoskella ja Valkealassa. Laajaa väestöpohjaa palvelevat toiminnot kuten jäähalli- ja uimahallipalvelut tarjotaan tulevaisuudessa aiempaa keskitetympin. Tavoitteena on, että tulevaisuuden palveluverkkoon kuuluvat palvelut ovat laadukkaita ja niiden tilat sekä rakennukset vastaavat nykyajan vaatimuksia.

Kiinteistöjen osalta sopeuttamistoimenpiteet taloussuunnitelmakaudelle 2024–2027 ovat yhteensä 1,8 M€.

## 2 Kaupungin ja tilapalvelujen organisaatorakenne

### 2.1 Toimielinorganisaatio

Kaupungin organisaatorakenne on kuvattu kuviossa 1. Valtuusto vastaa kaupungin toiminnasta ja taloudesta, käyttää kaupungin päätösvaltaa ja siirtää toimivaltaansa hallintosäännön määräyksillä. Kaupunginhallitus vastaa valtuuston päätösten valmistelusta, täytäntöönpanosta ja laillisuuden valvonnasta.



Kuvio 1. Toimielinorganisaatio.

### 2.2 Hallinto-organisaatio

Tilapalvelut on osa kaupungin konsernipalveluja. Sen toimielimenä toimii kaupunginhallitus ja esittelijänä kaupunginjohtaja. Kouvolan kaupungin hallinto-organisaatio on kuvattu kuviossa 2.



Kuvio 2. Hallinto-organisaatio.

## 2.3 Kaupunkikonserni

Kuviossa 3 on kuvattu Kouvolan kaupungin kaupunkikonserni. Toimitiloihin liittyy erityisesti tytär- ja osakkuusyhteisöjen kiinteistö- ja asuntoyhtiöt,

TYTÄRYHTEISÖT	
<b>Energia- ja vesiyhtiöt</b>	
KSS Energia Oy	100,0 %
KSS Lämpö Oy	100,0 %
KSS Rakennus Oy	100,0 %
Voimakymi Oy	100,0 %
Suomen Energia-Urakointi Oy	100,0 %
Karhu Voima Oy	100,0 %
KSS Verkko Oy	97,0 %
Kouvolan Vesi Oy	100,0 %
<b>Kiinteistö- ja asuntoyhtiöt</b>	
Kouvolan Asunnot Oy	100,0 %
Asunto Oy Elopuisto	84,1 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Asentajankatu 9	100,0 %
Kiinteistö Oy Päätie 19	100,0 %
Kiinteistö Oy Madekuja 1	68,1 %
Kiinteistö Oy Korian Liikekeskus	58,9 %
Kiinteistö Oy Korianjousi	58,3 %
<b>OSAKKUUSYHTEISÖT</b>	
<b>Muut osakkuusyhtiöt</b>	
Kymenlaakson Jäte Oy	47,5 %
Kymenlaakson Orkesteri Oy	33,5 %
Kaakkois-Suomen	
Ammattikorkeakoulu Oy	24,5 %
Disec Oy	24,5 %
Saimaa Stadiumi Oy	24,5 %
Kymin Voima Oy (KSS Energian kautta)	24,0 %
Kaakkois-Suomen Sosiaalialan	
Osaamiskeskus Oy	22,9 %
Kymenlaakson Sähkö Oy	20,7 %
<b>Kiinteistö- ja asuntoyhtiöt</b>	
Kouvolan Yrityspalvelutalo Oy **	50,0 %
Kymenlaakson Kampuskiinteistöt Oy	49,0 %
Asunto Oy Aron-Kara 1 *	48,5 %
Asunto Oy Kirkkovoorentie 2 *	48,5 %
Asunto Oy Kimmelmanni *	45,4 %
Asunto Oy Enäriivi *	40,8 %
Asunto Oy Kaipiaistensato *	40,7 %
Asunto Oy Elimäen Napansäde	40,6 %
Kiinteistö Oy Korian Portti	39,9 %
Kiinteistö Oy Kuusankosken Kiltakuja 1**	39,1 %
Asunto Oy Kouvolan Jaalanharju *	39,0 %
<b>KUNTAYHTYMÄT</b>	
<b>Kuntayhtymät</b>	
Kymenlaakson sosiaali- ja terveyspalvelujen kuntayhtymä Kymsote	51,8 %
Kymenlaakson liitto	50,1 %
Uudenmaan päihdehuollon kuntayhtymä	5,8 %
<b>Elinkeino- ja kehitysyhtiöt</b>	
Kouvola Innovation Oy	100,0 %
Kouvolan Yritystilat Oy	100,0 %
Railgate Finland Oy	100,0 %
<b>Muut tytäryhtiöt</b>	
Kouvolan Teatteri Oy	100,0 %
Kouvolan Rautatie- ja Aikuiskoulutus Oy	100,0 %
Anjalankosken Jäähalli Oy	96,1 %
Kuusankosken Tennishalli Oy	87,0 %
Kaakkois-Suomen Tieto Oy ***	61,0 %
Kouvolan Ammattiopisto Oy	60,0 %
Eduko koulutus- ja yrityspalvelut Oy ****	60,0 %
Kouvolan Hansapysäköinti Oy	33,5 %
(äänivalta 63,3%)	
<b>Kiinteistö- ja asuntoyhtiöt</b>	
Asunto Oy Kouvolan Eväkujankaari	34,7 %
Asunto Oy Kataja-Haikula *	34,1 %
Asunto Oy Lohitie 5	33,3 %
Kiinteistö Oy Myllykosken Liikekeskus	32,8 %
Asunto Oy Anjalantie 2	31,3 %
Kiinteistö Oy Elimäen Kasarminaukio *	31,0 %
Asunto Oy Elimäen Eläkepuustelli	30,6 %
Asunto Oy Siltapuisto 1	30,6 %
Asunto Oy Huusarinmäki *	30,4 %
Asunto Oy Puutarhurinjousi *	29,3 %
Asunto Oy Silmuntie *	27,9 %
Asunto Oy Ummeljoen Rivitalo *	27,9 %
Asunto Oy Valkealan Riihikaari	27,5 %
Asunto Oy Kuusankosken Hiidentie 8-10*	27,1 %
Asunto Oy Kuusankosken Rantapuisto *	25,0 %
Asunto Oy Suolasenkoski *	23,7 %
Asunto Oy Kasakkakara *	23,1 %
Anjalankosken Painotalo Oy	22,6 %
Asunto Oy Rivikolka 2 *	22,0 %
Asunto Oy Anjalan Niittypuisto *	21,7 %
Kuusankosken Pienteollisuustalo Oy	21,6 %
Asunto Oy Naakanhovi *	21,4 %
*) Kouvolan Asunnot Oy:n osakkuusyhteisö	
**) Kouvola Innovation Oy:n osakkuusyhteisö	
***) Vällinen omistus (Kymsote) huomioiden 71,6%	
****) Kouvolan Ammattiopisto Oy:n 100 % tytäryhteisö	
<b>26 tytäryhteisöä</b> <b>41 osakkuusyhteisöä</b> <b>3 kuntayhtymää</b>	
Päivitetty 31.8.2022	

Kuvio 3. Kouvolan kaupunkikonserni.

## 2.4 Tilapalvelujen organisaatio

Tilapalvelut huolehtii kaupungin suorassa omistuksessa ja hallinnassa olevan toimitilavarallisuuden suunnitelmallisesta kehittämisestä ja hoidosta elinkaariajattelun pohjalta sekä vastaa suorassa omistuksessa olevan tilaomaisuuden arvon säilymisestä, kehittämisestä, ylläpidosta sekä hyvästä vuokrausasteesta. Tilapalvelut hoitaa keskitetysti em. toimitilojen välivuokrauksen sekä toimii koko kaupunkikonsernin kiinteistöasioiden asiantuntijana. Tilapalvelut vastaa kaupungin investointi- ja perusparannusohjelmiin sisältyvien talonrakennuskohteiden rakennuttamisesta. Tilapalveluita johtaa toimitilajohtaja, joka valmistelee asiat kaupunginhallituksen sekä kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Tilapalvelujen tehtävänä on tukea kaupungin toimialoja tilahankkeisiin liittyvissä asioissa sekä teettää niille toimitilaratkaisujen hankesuunnitelmia. Tarveselvitykset toimialat tekevät itse.

Kuviossa 4 on kuvattu Kouvolan tilapalvelujen organisaatio vuonna 2023. Tilapalveluissa työskentelee vuonna 2023 yhteensä 21 henkilöä, joista kaksi on määräaikaista. Organisaatio jakautuu kolmeen keskenään yhteistyötä tekevään vastuualueeseen:

- tilahallinto – rakennusomaisuuden hallinta ja kehittäminen, vastuuhenkilö toimitilajohtaja
- rakennuttaminen – rakennuksiin kohdistuvat investointi- ja purkukankkeet, vastuuhenkilöinä rakennuttajapäälliköt
- kiinteistöomaisuuden ylläpito – rakennusten vuokraus, ylläpito ja myynti, vastuuhenkilönä kiinteistöpäällikkö.

## KOUVOLAN KAUPUNGIN TILAPALVELUT, ORGANISAATIO 2023

Tilapalvelut järjestää terveelliset, turvalliset sekä tehokkaat toimitilat kaupungin palvelutuotannon tarpeisiin.



Kuvio 4. Kouvolan kaupungin tilapalvelujen organisaatio 2023.



### 3 Tilapalvelut ja sen talous

Tilapalvelut laatii osana kaupungin konsernipalveluja vuosittain talousarvion ja käyttösuunnitelman. Toimintansa Tilapalvelut rahoittaa sisäisillä ja ulkoisilla vuokratuloilla sekä kiinteistöomaisuuden myynneillä. Lisäksi sen vastattavana on poistot. *Taulukossa 1* on esitetty Tilapalvelujen tilinpäätösennuste vuodelle 2023. Yksittäisen vuoden tilinpäätös auttaa ymmärtämään mittakaavaa, liikevaihdon ollessa noin 60-70 miljoonaa euroa. Tulot ovat pääosin sisäisiä ja ulkoisia vuokratuloja, joita avattu tarkemmin kappaleessa 3.2. Menoissa korostuu palveluiden ostot ja aineet. Yksittäisen vuoden energiahinnan ja -tarpeen vaihtelut voivat heiluttaa lopputulemaa useammalla miljoonalla.

*Taulukko 1. Tilapalvelujen tilinpäätösennuste vuodelle 2023.*

Talous							
Tilapalvelut 1000 e	Alkuperäinen talousarvio	Ta- muutokset	Muutettu talousarvio	Toteuma 1-8/2023	Poikkeama	Tot- %	Ennuste tp 2023
<b>Toimintatulot</b>	<b>64 925</b>	<b>0</b>	<b>64 925</b>	<b>43 898</b>	<b>-21 027</b>	<b>67,6</b>	<b>65 023</b>
Myyntitulot	50	0	50	817	767	1634,0	149
Muut toimintatulot	64 875	0	64 875	43 080	-21 794	66,4	64 875
Valmistus omaan käyttöön	400	0	400	12	-388	3,0	400
<b>Toimintamenot</b>	<b>-37 016</b>	<b>0</b>	<b>-37 016</b>	<b>-22 321</b>	<b>14 695</b>	<b>60,3</b>	<b>-36 348</b>
Henkilöstömenot	-1 238	0	-1 238	-946	292	76,4	-1 238
Palkat ja palkkiot	-978	0	-978	-756	222	77,3	-978
Henkilösivumenot	-260	0	-260	-191	69	73,3	-260
Eläkemenot	-219	0	-219	-160	60	72,8	-219
Muut henkilösivumenot	-41	0	-41	-31	10	76,1	-41
Palveluiden ostot	-18 308	0	-18 308	-12 095	6 213	66,1	-17 640
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-13 605	0	-13 605	-6 401	7 205	47,0	-13 605
Muut toimintamenot	-3 864	0	-3 864	-2 879	985	74,5	-3 864
<b>Toimintakate</b>	<b>28 309</b>	<b>0</b>	<b>28 309</b>	<b>21 588</b>	<b>-6 721</b>	<b>76,3</b>	<b>29 076</b>
<b>Laskennalliset kustannukset</b>	<b>-13 081</b>	<b>0</b>	<b>-13 081</b>	<b>-9 804</b>			<b>-13 421</b>
Poistot ja arvonalentumiset	-13 081	0	-13 081	-9 463	3 618	72,3	-13 081
Muut laskennalliset kust.	0	0	0	-340			-340
<b>Kokonaiskustannukset</b>	<b>15 228</b>	<b>0</b>	<b>15 228</b>	<b>11 785</b>			<b>15 654</b>

Seuraavissa kappaleissa käydään lyhyesti läpi Tilapalveluiden kannalta oleelliset talousluvut. Rakennuttamisen osalta tärkeimpänä ohjaavana asiakirjana on valtuuston hyväksymä investointiohjelma ts. 10v investointisuunnitelma. Ylläpidon osalta ohjaavana on vuosittainen budjetti, jossa tärkeimpänä nousevat vuokrien määräytyminen ja kiinteistöpidon kustannukset.

#### 3.1 Tilapalveluiden rakennuttaminen : Investointiohjelma

Kaupunkistrategian mukaisesti tulevien vuosien investoinneissa painotetaan lapsia, nuoria ja yrityksiä. Yritykset korostuvat yhdyskuntatekniikan investoinneissa, muun muassa kärkihanke yritystontit. Tilapalveluiden investoinneissa korostuvat lapset ja nuoret. Erityisenä huomiona käyttötaloussäästöjen hakeminen. Erityisesti viime- ja lähivuosina korostuvat koulut ja päiväkodit. Laaja kouluverkko päätettiin tehdä vuonna 2019, ja sitä on toteutettu isojen uudishankkeiden kautta. Osa hankkeista toteutetaan omaan taseeseen (investointi) ja osa muulla rahoitusmuodolla (pääosin kiinteistöleasing). Vuoden 2024 alussa otetaan käyttöön Valkealan monitoimitalo, vuonna 2025 Inkeröisten monitoimitalo. Monitoimitalon katon alle yhdistyvät kaikki lapsiperheen palvelut, muun muassa varhaiskasvatus, peruskoulu, kirjasto, nuorisotila, liikunta- ja harrastustoiminta. Osaan uudiskohteita tai niiden läheisyyteen tulee myös hyvinvointialueen perhekeskustiloja. Myös useita erillisiä koulu- ja päiväkotihankkeita on 10 vuotissuunnitelmassa.

Liikunta- ja kulttuurirakennuksiin investoidaan myös tulevana 10 vuotiskaudella. Merkittäviä hankkeita ovat Urheilupuiston uimahallin laajennus ja korjaus sekä teatterin laajennus ja korjaus.

10 vuotissuunnitelmassa esitetään myös merkittävät vuokrakohteet, vaikka ne eivät ole investointeja, mutta käyttötalousvaikutukset ovat niin merkittäviä, että ne esitetään samassa taulukossa. Merkittävimmät uudet vuokrakohteet suunnitelman mukaisesti ovat uudis keskuskeittiö sekä uudis monitoimiareena, joka on ensisijaisesti liikuntatila; haja-asutusalueiden pienten lasten taloja unohtamatta.

Kaupungin 10-vuotisinvestointisuunnitelma on esitetty taulukossa 4.

Taulukko 2. Kaupungin 10-vuotisinvestointisuunnitelma (TA24 ja taloussuunnitelma 2024–2027).

Investointikohde	Käyttöönotto	Elinkeino- pol/ Perusinv.	Alkuperäinen kust.arvio	Kustannu- sarvio	TA 2024	TA 2025	TA 2026	TA 2027	TA 2028	TA 2029	TA 2030	TA 2031	TA 2032	TA 2033
Osakkeet ja osuudet		E			-290	-410	-410	-1 080	-1 380	-1 380	-320	-100	-500	-500
Ict-investoinnit		P			-943	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900
Marjonien yhtenäiskoulu	1.8.2027	P	-43 450	-42 000	-1 000	-14 000	-14 000	-12 900	0	0	0	0	0	0
Korian yhtenäiskoulu	1.8.2029	P	-10 170	-10 700	0	0	-100	-200	-5 400	-5 000	0	0	0	0
Paakirjaston peruskorjaus	1.1.2028	P	-10 200	-10 700	-150	-200	-5 000	-4 550	-800	0	0	0	0	0
Teatteri laajennus ja peruskorjaus	1.12.2029	E	-30 000	-30 000	-275	-1 000	-7 000	-11 000	-8 000	-2 600	0	0	0	0
Uimahallin peruskorjaus ja laajennus	1.10.2026	E	-28 755	-32 800	-7 700	-15 700	-8 520	0	0	0	0	0	0	0
Valtionavustus uimahalli				750	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jäähalli Kouvola	1.8.2025	P	-5 622	-7 300	-1 363	-690	0	0	0	-1 713	-1 850	0	0	0
Mansikka-ahon liikuntahalli peruskorjaus	1.8.2029	P	-4 746	-5 000	0	0	-100	-100	-3 000	-1 800	0	0	0	0
Liikuntahalli Eskolanmäki	1.8.2025	P	-2 825	-5 000	-2 900	-2 000	0	0	0	0	0	0	0	0
Liikuntahalli Naukio peruskorjaus tai uudisrakennus	1.1.2027	P	-2 825	-5 000	0	-1 000	-3 600	-400	0	0	0	0	0	0
Kaupungintalo peruskorjaus	1.1.2029	P	-12 430	-12 000	0	0	-200	-5 500	-5 500	-800	0	0	0	0
Korjausrakentamishankkeet (erittelemätön)	1.1.2027	P			0	0	0	0	0	0	-6 000	-8 000	-8 000	-10 000
Kalustus rakennushankkeisiin		P			-1 170	-550	-1 375	-860	-500	-250	-250	-250	-250	-250
Tilojen hankesuunnittelut		P			-200	-200	-200	-100	-100	-100	-100	-100	-300	-300
Pieninvestoinnit/tilapalvelut		P			-2 500	-2 500	-2 500	-2 500	-2 500	-2 500	-2 500	-2 500	-2 500	-2 500
Energiatohokkuusinvestoinnit		P			-1 000	-1 000	0	0	0	0	0	0	0	0
Maa- ja vesialueet		P			-2 000	-1 500	-1 500	-500	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	0
Muut pitkävaik. menot/tela		P			-250	-670	-670	-670	-670	-670	-670	-670	-670	0
Kärkihankkeet/Yritysalueet		E	-11 000	-1 750	-675	-900	-675	-750	-750	-750	-750	-750	0	0
Kärkihankkeet/Käyrälampi		E	-12 276	-12 512	-2 300	-380	0	-2 950	0	0	0	0	0	0
Tela/perusinvestoinnit		P			-8 238	-8 095	-10 080	-10 050	-12 000	-12 000	-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
<b>Yhteensä (nettoinvestoinnit)</b>					<b>-34 029</b>	<b>-51 470</b>	<b>-57 055</b>	<b>-54 935</b>	<b>-42 500</b>	<b>-31 463</b>	<b>-26 340</b>	<b>-26 270</b>	<b>-26 120</b>	<b>-26 450</b>
<b>Muut rahoitusmuodot</b>														
Valkealan monitoimitalo	1.1.2024	P	-29 900	-4 494	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kuusankosken yhtenäiskoulu	1.8.2027	P	-21 175	-22 200	-1 000	-9 500	-9 500	-2 200	0	0	0	0	0	0
Inkeröisten monitoimitalo	1.8.2025	P	-27 500	-17 000	-6 800	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kaunisnurmen päiväkotit 10 ryhmää	1.1.2026	P	-3 500	-8 000	-1 500	-5 000	-1 400	0	0	0	0	0	0	0
Pohjois-Valkealan päiväkotit ja alkuopetus	1.8.2026	P	-2 260	-2 400	0	0	-2 400	0	0	0	0	0	0	0
Sippolan päiväkotit ja alkuopetus 1-2	1.8.2028	P	-2 260	-2 400	0	0	0	-2 400	0	0	0	0	0	0
Keskuskeittiö uudisrakennus	1.1.2026	P	-6 000	-7 800	-800	-6 000	-1 000	0	0	0	0	0	0	0
Mansikkamaen koulun ruokailutilat	1.1.2026	P	0	-3 400	0	-3 000	-400	0	0	0	0	0	0	0
Monitoimiareena uudisrakennus	1.8.2027	E	-25 000	0	-5 000	-10 000	-10 000							
<b>Muut rahoitusmuodot yhteensä</b>					<b>-24 794</b>	<b>-35 300</b>	<b>-24 700</b>	<b>-12 200</b>	<b>-2 400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kaikki yhteensä</b>					<b>-58 823</b>	<b>-86 770</b>	<b>-81 755</b>	<b>-67 135</b>	<b>-44 900</b>	<b>-31 463</b>	<b>-26 340</b>	<b>-26 270</b>	<b>-26 120</b>	<b>-26 450</b>

Kaupunginvaltuusto päättää investoinneista investointibudjetin osalta. Kaupunginhallitus hyväksyy Tilapalvelujen käyttötalouden vuotiset budjetit ja työohjelman.

Kaupunginhallitus päättää kaupungin tilainvestointien osalta ainoastaan pieninvestoinneista, arvoltaan 2,5–5,0 M€/vuosi. Pieninvestointeihin voidaan lisätä kaupunginhallituksen päätöksellä uusia projekteja, mutta jos pieninvestointien yläraja ylittyy, päätösvalta siirtyy kaupunginvaltuustolle.

Kaupunginhallitus päättää yli 1 M€ suuruisista hankinnoista (esim. urakoitsijavalinnat). Alle 1 M€ hankinnoista päättää toimitilajohtaja. Alle 300 000 € arvoisista hankinnoista päättää Tilapalvelujen vastuualuekohtainen päällikkö.

Kehitys- ja sopeuttamistoimet vaikuttavat laajasti investointien priorisointeihin. Korjausrakentaminen on taloussuunnitelmakaudella 2024-2027 erittäin vähäistä, korjaushankkeita toteutetaan lähinnä vain pieninvestointien kautta. Käyttötaloussäästöjä saadaan myös toteuttamalla esimerkiksi lämmitystapamuutoksia, jotka perusteltavissa takaisinmaksuajoin. Isossa investointihankkeissa tehdään aina käyttötalouslaskelma hankesuunnitelman osana, jolla todennetaan säästöt. Esimerkkinä rakennetaan isompi uudiskoulu, sen sijaan että korjattaisiin useita vanhoja huonokuntoisia ja liian isoja rakennuksia. Säästöt syntyvät erityisesti henkilöstömäärästä.

Toimitilaohjelman liitteeksi tullaan myöhemmin liittämään:

- investointihankkeen prosessikuvaus (päivittämättä 1.1.2024)

## 3.2 Tilapalveluiden ylläpito : vuokraustoiminta

### 3.2.1 Sisäisen vuokran määräytyminen

Kaupungin järjestämälle palvelutuotannolle tapahtuvassa sisäisessä vuokraustoiminnassa on käytössä sisäinen vuokrajärjestelmä. Sisäinen vuokra muodostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Tällä hetkellä käytössä olevat sisäisen vuokran määräytymisen periaatteet hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 20.9.2021 (§322) ja ne astuivat voimaan 1.1.2022. Sisäinen vuokramalli noudattelee Kuntaliiton ohjeistusta *Sisäinen vuokra kunnissa ja kuntayhtymissä*. Sisäiset vuokrat tarkistetaan karkeasti vuosittain ja n. 3 vuoden välien tarkemmin.

Energiakustannusten voimakkaan nousun myötä sisäistä ylläpito vuokraa jouduttiin 1.1.2023 alkaen korottamaan 11,7 %, mikä tarkoitti kokonaissummaltaan 2,318 M€ vuokrankorotusta.

Seuraavan kerran sisäiset vuokrat tarkistetaan tarkemmin kevään 2024 aikana, jolloin tarkistettavat sisäiset vuokrat tulee voimaan 1.1.2025. Sisäisien vuokrien sisältöön on tulossa pieniä muutoksia yhdenmukaisuuden vuoksi vuoden 2024 aikana, muun muassa pehmapaperit jäävät kaikkien vuokralaisten osalta pois sisäisestä vuokrasta sekä siivoustasoja edelleen yhdenmukaistetaan.

Pääomavuokra	Ylläpitovuokra		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- rakennusten korkokustannus</li> <li>- rakennuksen korjausvastike</li> <li>- maan vuokra</li> </ul>	<b>Ylläpito-palvelut</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hallinto</li> <li>- kunnossapito</li> <li>- vakuutus</li> <li>- kiinteistön-huolto</li> <li>- jätehuolto</li> <li>- ulkoalueiden hoito</li> <li>- teknisten järjestelmien huolto</li> </ul>	<b>Käyttö-palvelut</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sähkö</li> <li>- lämmitys</li> <li>- vesi ja jätevesi</li> </ul>	<b>Käyttäjä-palvelut</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- muut palvelut (esim. siivous, vahtimestari-palvelut)</li> </ul>

Kuvio 5. Sisäisen vuokran osat.

Ylläpitovuokra sisältää tavanomaisten kiinteistönpidon kuluerien (mm. lämmitys, sähkö, vesi, siivous, jätehuolto- ja kunnossapito- ja kiinteistöhuoltopalvelujen) lisäksi osassa kohteita myös käyttäjäpalveluja, kuten vahtimestaripalveluja.

Pääomavuokra sisältää

- korkokustannuksen (4 % rakennuksen teknisestä nykyaavasta)
- korjausvastikkeen (1,75 %) ja
- maanvuokran (0,5 €/m<sup>2</sup>, määritetty keskimääräisestä maan arvosta).

Suomen 21 suurimman kunnan ilmoittaman pääomavuokran tuottovaateen mediaani on 6 %. Pääomavuokran tuottovaade on siten linjassa suurimpien kuntien pääomavuokran tuottovaateen kanssa.

### 3.2.2 Ulosvuokraustoiminta

Kouvolan kaupunki vuokraa merkittävässä määrin suorassa omistuksessa olevaa tilakantaansa ulkopuolisille vuokralaisille. Vuonna 2022 ulosvuokraustoiminnan liikevaihto oli yhteensä 15 698 275,47 € (alv 0 %). Tytäryhtiöiden osuus tästä on noin 30 prosenttia. Valtaosa kohteista on salkutettu salkkuun D.

Asuntojen ja liikehuoneistojen tai -rakennusten vuokrauskäytänteet on hyväksytty kaupunginhallituksessa 12.12.2016 § 281. 1.1.2017 alkaen asuntojen vuokrauksessa noudatetaan seuraavia käytänteitä:

- kaikista vuokrauksista tehdään viranhaltijapäätös, myös vuokran tai vuokrausehtojen muutoksista
- asunnoista peritään 1kk suuruinen takuuvuokra
- kaikki vuokrasopimukset sidotaan indeksiin
- asuntojen vuokrataso määräytyy Kouvolan Asunnot Oy:n periaatteiden mukaisesti
- ns.purkutalojen vuokrataso määräytyy talon sijainnin, varustetason ja kunnan mukaan
- purkutaloja ei korjata; asukas voi itse hoitaa tarpeelliset korjaukset ja rakennukset puretaan maankäytöllisistä syistä tai kun rakennukset ovat huonokuntoisuutensa takia asuinkelvottomia

Liikehuoneistojen vuokrauksessa noudatetaan 1.1.2017 lukien seuraavia periaatteita:

- kaikista liikehuoneistojen tai -rakennusten vuokrasopimuksista tehdään viranhaltijapäätös tai kaupunginhallituksen päätös (esim. lunastussopimukset)
- liikehuoneistojen vuokrataso määräytyy markkinavuokrien mukaan
- kaikki vuokrasopimukset sidotaan indeksiin
- vuokralaisten vuokranmaksukyky selvitetään etukäteen
- vuokrasopimukset sisältävät arvonlisäveron, mikäli vuokralainen kuuluu arvonlisäverolain piiriin.

Ulkoisten vuokrakohteiden päätösvallan delegointipäätöksen (toimitilajohtaja §21/2023) 31.8.2023 mukaan viranhaltijapäätöksiä ulkoisten vuokrasopimusten osalta voi tehdä kiinteistöpäällikkö ja tilavuokrausasiantuntija.

Kuntalain (410/2015) §:n 126 mukaisesti kunnilla on yhtiöittämisvelvollisuus silloin, kun kunta toimii kilpailutilanteessa markkinoilla. Kunta ei hoida tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla, jos kunta ostaa, myy tai vuokraa kiinteistöjä ja toiminta liittyy alueidenkäyttölaitaissa tai rakentamislaitaissa tarkoitettujen tehtävien hoitoon. Kuntalain (410/2015) §:n 127 mukaan yhtiöittämisvelvoitetta ei sovelleta myöskään, jos toiminnan katsotaan olevan vähäistä. Ulosvuokraustoiminnassa kuntia sitoo markkinaneutraliteettiperiaate, ja toisaalta kuntien tulisi välttää ulosvuokraustoiminnassaan ns. piilotuen antamista yksityiselle toimijalle, toisin sanoen perityn vuokran tulisi kattaa todelliset pääoma- ja ylläpitokustannukset.

*Kuntalain 127 §:n 1 kohta: Toiminta voidaan katsoa vähäiseksi, jos sillä ei ole vaikutuksia markkinoilla tai toiminta on satunnaista. Vähäisyyden arviointi on siten sidottu toiminnasta aiheutuviin markkinavaikutuksiin eikä esimerkiksi liikevaihdon euromäärään tai prosenttiosuuteen yksikön kokonaisliikevaihdosta. Yksittäisen yksikön liikevaihtoon perustuva prosenttiosuus ei anna kattavaa kuvaa sen toiminnan vaikutuksista markkinoihin.*

*Kunnan ulkopuolelle suuntautuvan myynnin suhteuttaminen yksikön omaan toimintaan ei kerro markkinavaikutuksista. Kuntalain mukainen toiminnan vähäisyys arvioidaan pikemminkin suhteessa markkinoiden toimintaan ja kokoon. Markkinavaikutuskriteeri*

*täyttyy jo potentiaalisen kilpailun estymisellä eli silloin, kun kunnan toiminnalla on vaikutusta yksityisen tarjonnan syntymiseen alalla.*

*Toiminnan vähäisyyttä ei myöskään ole sidottu hankintalain mukaiseen sidosyksikön käsitteeseen tai sidosyksikölle sallittuun ulkopuoliseen myyntiin. Hankintalainsäädäntöä koskevassa oikeuskäytännössä on katsottu, että sidosyksikkö voi harjoittaa 10 prosenttia toiminnastaan ulkopuolisten tilaajien kanssa ilman, että omistajan tarvitsee kilpailuttaa kyseiseltä yksiköltä tekemänsä hankinnat. Kuitenkin myös sellaisen sidosyksikön, jonka liikevaihdosta alle 10 prosenttia tulee kilpailluilta markkinoilta, on lisäksi täytettävä kuntalain 127 §:n mukainen vähäisen toiminnan edellytys voidakseen toimia ilman yhtiöittämisvelvoitetta markkinoilla*

*Vähäisen toiminnan satunnaisuuden käsite liittyy toiminnan suunnitteluun. Mikäli kunta vetoaa toiminnan vähäisyyteen, se ei voi suunnitella toimintaansa niin, että ulkoinen myynti markkinoille olisi jatkuvaa. Vähäinen ulkoinen myynti voi olla luonteeltaan lähinnä satunnaista ylikapasiteetin myyntiä. Tarkoituksellinen ja toistuva ylikapasiteetin tuottaminen ja myynti markkinoille ei siten ole luonteeltaan satunnaista. Kunnan toiminnan ei voida katsoa olevan vähäistä ja vailla markkinavaikutuksia ainakaan silloin, jos se sulkee pois tai syrjäyttää markkinoilta vastaavia palveluita tarjoavia yksityisiä toimijoita.*

Poikkeuksia yhtiöittämisvelvollisuudesta ovat vuokraus kuntakonserniin kuuluville tytäryhteisöille, ja mikäli vuokraus liittyy kunnan maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettujen tehtävien hoitoon. Viimeksi mainittu tarkoittaa mm. elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

Kouvolan kaupungin kohdalla yhtiöittäminen ei koske Edukolle eikä teatterille vuokrausta, mikäli teatteri on osa kaupungin toimintaa tai kuuluu kaupunkikonserniin.

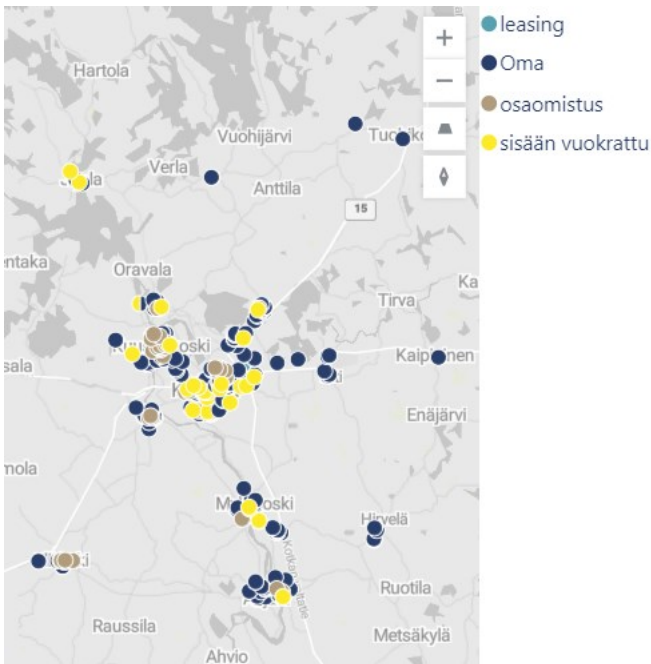
Hyvinvointialueelle vuokraus on oma poikkeuksensa lyhyen määräajan. Valtionvarainministeriö on esittänyt, että kunnan tai kuntayhtymän yhtiöittäessä hyvinvointialueelle vuokraamaan sote- tai pelastustoimen käytössä olleita toimitiloja vuoden 2030 loppuun mennessä vastaanottavan yhtiön ei olisi maksettava siirroista varainsiirtoeroa. Sote- ja pelastusrakennukset ovat esitetty osin myytäväksi yksityisille, osin myytäväksi Kouvolan Yritystilat Oy:lle.

XAMKille vuokratut tilat katsotaan ulkopuolisille vuokratuiksi tiloiksi, näitä tiloja ollaan myymässä Kouvolan Yritystilat Oy:lle.

## **4 Toimitilojen nykytilanne ja näkymät**

### **4.1 Toimitilojen nykytilanne**

Vuonna 2009 Anjalankosken kaupunki, Elimäen kunta, Jaalan kunta, Kouvolan kaupunki, Kuusankosken kaupunki ja Valkealan kunta lakkautettiin ja tilalle perustettiin 1.1.2009 niiden alueet käsittävä uusi kaupunki, jonka nimeksi tuli Kouvola. Vaikka kuntaliitoksen jälkeen kaupungin kannalta tarpeettomaksi jääneestä tilakannasta on merkittävältä osin luovuttu 2010-luvulla, on kaupungin taajamissa edelleen useita kaupungin palveluverkkojen kannalta tarpeettomiksi käyneitä rakennuksia. Tilakannan nykytilanteessa ei myöskään vielä näy tuleville vuosille kaavailut palveluverkkojen kehittämistoimenpiteet.

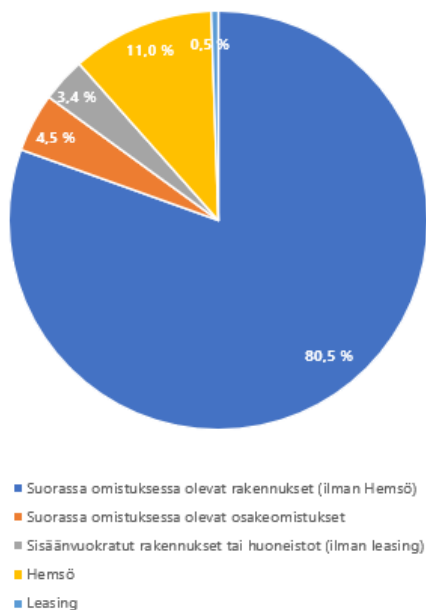


Kuva 6. Kaupungin tilapalvelut-yksikön hallinnassa oleva tilakanta hallintamuodoittain marraskuussa 2023.

Tilapalveluilla oli hallinnassaan tiloja seuraavasti (17.11.2023):

- suorassa omistuksessa olevat rakennukset, 320 kpl (ilman Hemsö, ks. alla), pinta-ala yhteensä 398 761 brm<sup>2</sup>
- osakeomistukset, 56 kpl huoneistoja, pinta-ala yhteensä 16 545 brm<sup>2</sup>
- kaupungin palvelutuotannon käyttöön sisään vuokratut kohteet (ilman leasing-kohteita), 24 kpl, pinta-ala yhteensä 16 950 brm<sup>2</sup>
- leasing-kohteita 3 kpl, joissa yhteensä 5 kpl rakennuksia, pinta-ala yhteensä 2 688 brm<sup>2</sup>

Bruttoala (brm<sup>2</sup>) hallintamuodoittain (2023)



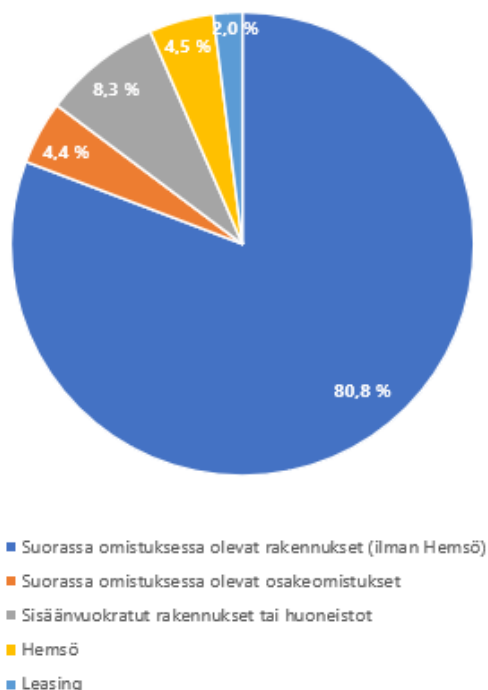
Kuva 7. Tilapalveluiden hallinnassa oleva tilakannan prosenttiosuudet hallintamuodoittain (marraskuu 2023).

Kaupunginvaltuusto päätti 19.9.2022 myydä kiinteistöjä Hemsö Suomi Oy:lle. Kaupan kohteena ovat Kouvolan Ammattiopisto Eduko Oy:n kampus Utinkadulla, Kouvolan pääpaloasema, Myllykosken ja Kuusankosken paloasemat, kulttuuritalo Kouvola-talo, Sarkolan ja Mansikkamäen koulut sekä tuleva uusi keskuskeittiö. Kiinteistöjen myyntihinta on 96,8 M€ ja siirtyvä pinta-ala 54 507 brm<sup>2</sup>. Kaupunki jäisi vuokralle noin 19 000 brm<sup>2</sup> laajuiseen tilakantaan. Kiinteistöjen myynnin tarkoituksena oli osittain luopua tiloista, joita ei tarvita kaupungin omassa palvelutuotannossa, sekä vapauttaa resursseja kaupungin omistaman ja omassa käytössä olevan rakennuskannan ylläpitoon ja huoltoon. Lisäksi taustalla on mm. sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen kaupungilta vuokraamien kiinteistöjen vuosina 2026/2027 tuleva yhtiöittämisvelvoite. Päätöksestä on valitettu, joten kauppa ei ole vielä lainvoimainen.

Kaupungin omistama tilakanta on vähentynyt vuodesta 2020 yhteensä 58 rakennuksella, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 70 328 brm<sup>2</sup>.

Tilakannan ylläpitokulujen (leasing- ja sisäänvuokratuissa kohteissa maksettujen vuokrien) määrä vuonna 2022 oli yhteensä hieman yli 29 M€ (kuvio 8).

Ylläpitokulut hallintamuodoittain (2022):  
yhteensä n. 29 milj. €/vuosi

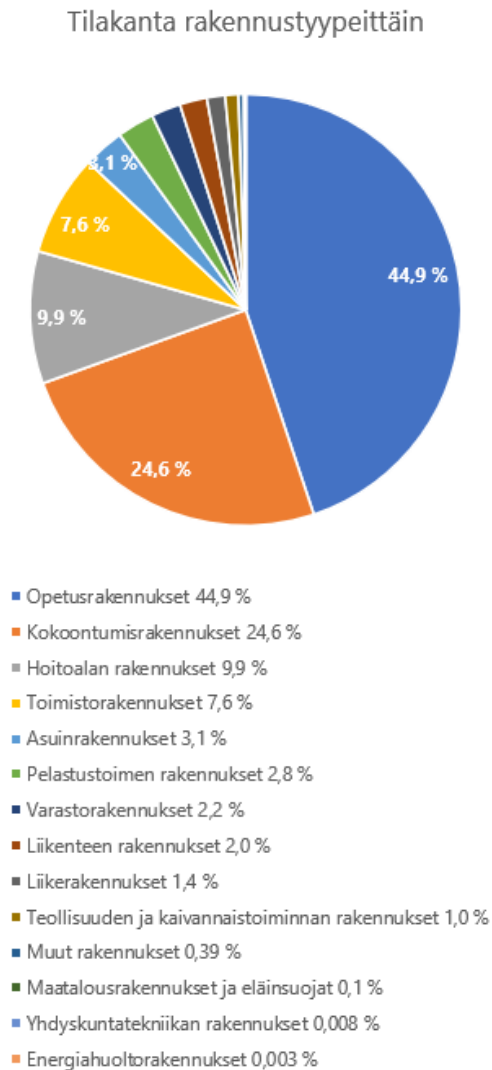


Kuvio 8. Tilapalvelujen hallinnassa olevan tilakannan vuotuiset ylläpitokulut hallintamuodoittain vuonna 2022.

Valtaosa hallinnassa olevasta tilakannasta, noin 70 %, koostuu opetus- ja kokoontumisrakennuksista (kuvio 9).

Tilastokeskuksen rakennusluokituksen 2018 tason 3 mukaisesti luokiteltua sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen tilakantaa (pois lukien väestönsuojat) on kaupungin suorassa omistuksessa yhteensä noin 60 000 brm<sup>2</sup>. Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen käytössä olevan tilakannan tasearvo oli vuoden 2022 lopulla yhteensä noin 28 M€, vuotuiset ylläpitokulut vuonna 2022 noin 3,1 M€, ja laskennallista korjausvelkaa ko. tiloissa oli yhteensä noin 16 M€ (v.2023).

Kaupungin suorassa omistuksessa on myös asuinrakennuksia ja -huoneistoja, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 15 000 brm<sup>2</sup>. Osaa ko. tilakannasta edelleenvuokraa yksityishenkilöille Kouvolan Asunnot Oy, osa on vuokrattu suoraan yksityishenkilöille.



Kuvio 9. Tilapalvelujen hallinnassa oleva tilakanta Tilastokeskuksen rakennusluokituksen 2018 tason 3 mukaisesti jaoteltuna (marraskuu 2023)

## 4.2 Tilakannan arvo, kunto ja korjaustarve

Suorassa omistuksessa olevan tilaomaisuuden tasearvo oli vuoden 2022 lopulla noin 153 M€. Vaikka kaupunki on luopunut vuosina 2020–2023 yli 70 000 brm<sup>2</sup> laajuisen tilakannan omistuksesta joko myymällä tai purkamalla, on suorassa omistuksessa olevan tilakannan laskennallisen korjausvelan määrä kasvanut vuosina 2020–2023 noin 10 M€, ollen noin 109 M€ vuonna 2023. Suorassa omistuksessa olevan tilakannan kuntoluokan keskiarvo vuonna 2023 on 59,5 %.

Tilakannan arvo- ja kuntotiedot on määritetty viimeksi vuonna 2020. Arvo- ja kuntotiedot päivitettiin vuoden 2023 tasolle käyttäen lineaarista mallia. Jälleenhankinta-arvot indeksoitiin käyttäen rakennuskustannusindeksin vuosimuutosta. Vuodelta 2023 käytettiin keskiarvoa kuukausittaisista pisteluvuista, jotka oli laskentahetkeen mennessä julkaistu kuukausilta 1–9. Kuntoluokassa huomioitiin kolmen vuoden keskimääräinen kuluma eli 3\*1,75 prosenttiyksikköä. Jos kuntoluokka tässä tarkastelussa putosi alle 30 %:n, merkittiin kuntoluokaksi 30 %. Teknisen nykyarvon pohjana käytettiin indeksoitua jälleenhankinta-arvoa \* kuntoluokka. Investoinnit vuosilta 2021–2023 on indeksoitu käyttäen samaa indeksiä, ja näissä on otettu kuluma huomioon eli investoinnin hinta \*



indeksimuutos \* kuluma. Investoinnin korjattu arvo on lisätty rakennuksen aiemmin laskettuun teknisen arvon pohjaan. Rakennusten, joille oli ilmoitettu investointeja, on kuntoluokka korjattu vastaamaan korjattua teknistä arvoa. Korjausvelka on laskettu kuntoluokan ja tavoitekunnan (75 %) erotuksena kertaa jälleenhankinta-arvo.

### 4.3 Kaupungin talouden kehitysnäkymät

Kaupungin talouden kehitysnäkymät ovat lähivuosina niukkenevia johtuen erityisesti hyvinvointialueuudistukseen liittyvästä valtionosuuksien alenemasta. Myös laskevat verotulot sekä korko-, työllisyys-, indeksi- ja yleinen taloudellinen kehitys ovat lisänneet tasapainotustarvetta ja taloudellista epävarmuutta. Kaupungin negatiivinen väestökehitys vaikuttaa tulopohjan pientymiseen sekä valtionosuuksien että verotulojen osalta.

Taloutta pyritään tasapainottamaan monin keinoin, myös korvausinvestoimalla erityisesti kasvatus- ja opetustoimialan rakennuksiin sekä realisoimalla kaupungin omistamaa, palvelutuotannon kannalta tarpeetonta tilakantaa. Palvelutuotannon käyttämiä tilamääriä joudutaan optimoimaan investointivolyymin näkökulmasta. Palveluverkkojen pysyessä alussa ennallaan palveluverkkojen optimoinnista ei synny juurikaan säästöä ensimmäisinä vuosina. Sen sijaan kaupungin palvelutuotannolta vapautuneista, tyhjillään olevista ja muun kuin kaupungin oman palvelutuotannon käytössä olevasta tilakannasta on mahdollista löytää säästöjä jo lähivuosina. Säästöt näkyvät kaupungin taloudessa erityisesti ylläpitokustannusten alenemana, toki samalla merkittävä osa laskennallisesta korjausvelasta poistuu.

### 4.4 Väestö- ja palvelutarve-ennusteet

Tilastokeskuksen vuosien 2023–2040 väestöennusteen mukaan Kouvolan kaupungin väestökehitys on aleneva kaikissa muissa väestön ikäryhmissä paitsi yli 75-vuotiaiden ikäryhmässä (*kuvio 12*). Kehitysnäkymä on Tilastokeskuksen ennusteen mukaan samansuuntainen kaikilla kaupungin postinumeroalueilla.

Peruskoulun ja toisen asteen oppilasmäärien (ikäryhmät 7–18 v) sekä esi- ja varhaiskasvatuksessa olevien lasten määrien (ikäryhmät 0–6 v) väheneminen erityisesti kaupungin reuna-alueilla aiheuttaa tarvetta perusopetuksen sekä esi- ja varhaiskasvatuksen palveluverkkojen uudelleenjärjestelyille, mikä tuo muutoksia palvelutilaverkkoon em. palveluiden osalta. Toisaalta väestön ikääntyminen tuo kasvavaa tarvetta hyvinvointipalveluille ja hyvinvointipalveluita tukevalle palvelutilaverkolle (esim. virkistys- ja liikuntapalvelut).



Kuvio 10. Kouvolan väestökehitys vuoteen 2040 saakka. Lähde: Kuntien tilatietopalvelu ja Tilastokeskus

## 5 Salkutus

### 5.1 Tilakannan salkutus

Tilakannan salkutus on välttämätön osa kestävästä kiinteistönpitoa. Salkutuksen tehtävänä on ohjata tilakannan kehittämistä sekä arvon, kunnon ja käytettävyyden ylläpitoa. Salkutus on jatkuvaa toimintaa, ja salkutettujen kohteiden sijoittuminen salkkuihin suositetaan tarkistettavaksi toimitilaohjelman päivityksen ja hyväksyntäkierron yhteydessä vähintään vuosittain, mikäli salkutusta ei ylläpidetä jatkuvatoimisena.

Salkutuksessa luodaan salkkukohtaiset periaatteet

- tilakannan omistukselle (mitä pidetään, mistä luovutaan)
- tilakannan käytölle (salkut A ja B ensisijaisesti kaupungin palvelutuotannon käytössä)
- ylläpidon salkkukohtaiselle laatutasolle
- tilaomaisuuden arvon ylläpidolle/kehittämiseksi
- kiinteistökehitystoimenpiteille (rakennuksen tai sen osan tai maa-alueen kehittäminen, käyttötarkoituksen muutos ym.).

Salkkujako ja salkutuksen periaatteet on päivitetty toimitilajohtamisen kehittämissuunnitelman yhteydessä elokuussa 2023. *Pidetään (korkea taso)* - salkun ja *pidetään (tavanomainen taso)* -salkun välinen keskeinen ero liittyy siihen, että ensiksi mainitun salkun kohteet sisältävät kiinteistöjen ylläpitopalvelujen lisäksi täydentäviä käyttäjäpalveluita, kuten vahtimestaripalveluita.

Salkkukohtainen kohdejako on **liitteenä 1**.

**A. Pidetään (korkea taso)**

Kohde pidetään ylläpidollisesti erittäin hyvällä tasolla, sisältää täydentäviä käyttäjäpalveluita  
Arvoa parannetaan tai ylläpidetään peruskorjauksilla, perusparannuksilla ja vuosikorjauksilla  
Tilapalvelut kerää pääomavuokrassa korjausvastiketta, korkokustannuksia (ja maanvuokraa)  
Perusparannus tai -korjaus voidaan hoitaa lainarahoituksella  
Edustusrakennus, kaupungin palvelutuotannon käytössä

**B. Pidetään (tavanomainen taso)**

Kohde pidetään ylläpidollisesti hyvällä tasolla  
Arvoa parannetaan tai ylläpidetään peruskorjauksilla, perusparannuksilla ja vuosikorjauksilla  
Tilapalvelut kerää pääomavuokrassa korjausvastiketta, korkokustannuksia (ja maanvuokraa)  
Perusparannus tai -korjaus voidaan hoitaa lainarahoituksella  
Kaupungin palvelutuotannon käytössä

**C. Rakennushistoriallisesti arvokkaat**

Rakennuksella, rakennuksen osilla tai alueella suojelumerkintä  
Arvoa ylläpidetään tarpeenmukaisilla korjauksilla huomioiden suojelumerkinät ja viranomaisvaatimukset  
Kohde on kaupungin omistuksessa, mutta pääsääntöisesti ei ole kaupungin palvelutuotannon käytössä.

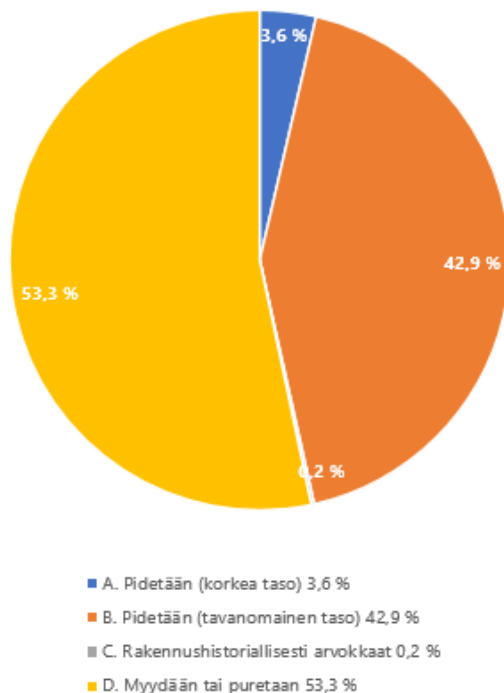
**D. Myydään tai puretaan**

Kohde myydään tai puretaan heti kun mahdollista  
Voi sisältää kiinteistökehitystoimenpiteitä  
Ei investoida  
Kunnossapito viranomaisvaatimusten alarajalla, turvallisuus varmistetaan, välttämätön ylläpito  
Kaupungin palvelutuotannon kannalta tarpeettomat rakennukset

Kuva 11. Kaupungin tilakannan salkutus (salkutuksen periaatteet päivitetty elokuussa 2023).

Salkutettu tilakanta jakautuisi salkkuihin A–D kuviossa 11 esitettyjen prosenttiosuuksien sekä taulukon 5 mukaisesti. Yli 50 % kaupungin hallinnassa olevasta tilakannasta on jo nyt kaupungin oman palvelutuotannon kannalta tarpeetonta, huonokuntoista ja/tai tyhjillään tai on tulossa kaupungin oman palvelutuotannon kannalta tarpeettomaksi vuoteen 2035 mennessä.

Bruttoala (brm<sup>2</sup>) salkuittain (2023)



Kuvio 12. Vuonna 2023 hallinnassa olevan tilakannan jakautuminen salkkuihin A-D.

Taulukko 3. Vuonna 2023 hallinnassa olevan tilakannan salkkukohtaisia tietoja.

Salkku	Rakennuksia tai huoneistoja, kpl	Bruttoala (brm <sup>2</sup> )	Tasearvo (31.12.2022), t€	Ylläpitokulut tai maksetut vuokrat, t€/v (2022)	Laskennallinen korjausvelka, t€ (2023)
A	3	17 957	6 089	1 255	5 482
B	125	206 506	74 383	15 966	36 034
C	2	964	128	888	232
D	290	264 024	71 748	11 758	67 370

## 5.2 Salkutetun tilakannan säästöpotentiaali: salkku D (myydään tai puretaan)

Kaupungin omistamassa tilakannassa on kaupungin talouden tasapainottamisen näkökulmasta merkittävä säästöpotentiaali. Säästöpotentiaali eli kustannusalenema tulee realisoitavan tilakannan ylläpitokustannusten, sisältäen erityismainintana energiakustannusten, poistumisesta (vuonna 2022 D-salkun sisältämän tilakannan ylläpitokustannukset olivat yhteensä noin 11 M€) sekä toissijaisesti ulkoa vuokratun tilakannan vuokrien poistumisesta vuokrauksesta luovuttaessa (vuonna 2022 D-salkussa olevan ulkoa vuokratun tilakannan vuokrat olivat yhteensä noin 774 t€). Samalla merkittävä osa suorassa omistuksessa olevan tilakannan laskennallisesta korjausvelasta (vuonna 2023 yhteensä noin 67 M€) on mahdollista poistaa. D-salkun osalta on merkittävä taseen alaskirjaustarve, noin 72 M€ (vuoden 2022 lopun arvotiedoilla laskettuna, sisältäen Hemsö 28 M€).

Tilakannan vähentämisen on oltava pitkäjänteistä ja suunnitelmallista. Toiminnan tueksi kevään 2024 aikana laaditaan tilakannan kehittämisen toimenpidesuunnitelma, jonka aikajakso ulottuu aina vuoteen 2035 saakka.

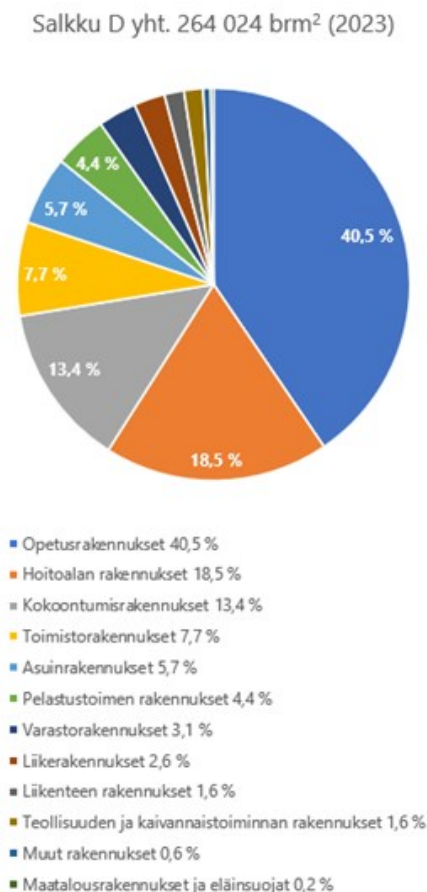
Salkussa D on

- Suorassa omistuksessa olevia rakennuksia yhteensä 216 kpl, pinta-alaltaan yhteensä 199 292 brm<sup>2</sup>, tasearvoltaan hieman yli 43 M€ (v. 2022) ja vuotuisilta ylläpitokuluiltaan 9,0 M€ (v. 2022 toteuma). Tästä syyskuussa 2023 oli myynnissä yhteensä 15 rakennusta, pinta-alaltaan 17 312 brm<sup>2</sup>, tasearvoltaan yli 5,9 M€ (v. 2022) ja ylläpitokuluiltaan 663 t€ (v. 2022 toteuma).
- Suorassa omistuksessa olevia osakehuoneistoja yhteensä 53 kpl, pinta-alaltaan yhteensä 15 929 brm<sup>2</sup>, tasearvoltaan hieman yli 2,2 M€ (v. 2022) ja vuotuisilta ylläpitokuluiltaan yhteensä 1,2 M€ (v. 2022 toteuma), joista syyskuussa 2023 oli myynnissä yhteensä 8 kohdetta, pinta-alaltaan yhteensä 486 brm<sup>2</sup>, tasearvoltaan 149 t€ (v. 2022) ja vuotuisilta ylläpitokuluiltaan yhteensä 60 t€ (v. 2022 toteuma).
- Sisäänvuokrattuja huoneistoja tai rakennuksia yhteensä 8 kohdetta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 4 760 brm<sup>2</sup> ja maksettujen vuokrien suuruus oli vuonna 2022 yhteensä noin 774 t€.
- Hemsö (asia kesken), yhteensä 13 kpl rakennuksia, pinta-alaltaan yhteensä 44 043 brm<sup>2</sup>. Vuonna 2022 oli vuotuisia ylläpitokuluja yhteensä noin 782 t€ ja tasearvo (v. 2022) yhteensä noin 28,8 M€.

Myytävien kohteiden käypä arvo määritetään erikseen kohdekohtaisesti. Myyntitoiminta on julkista, ja sitä pyritään ajoittamaan alueen kiinteistömarkkinatilanteen kannalta järkevästi.

Salkun D rakennuksista 40,5 % on Tilastokeskuksen rakennusluokituksen 2018 tason 3 mukaisesti luokiteltuna opetusrakennuksia (kuvio 13), joista luopuminen liittyy pääosin tulevien vuosien korvausinvestointeihin.

Marraskuussa 2023 tiedossa olevan, vuoteen 2032 mennessä purettavan tilakannan määrä on yhteensä 43 rakennusta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 59 tbrm<sup>2</sup>. Tästä valtaosa koostuu kaupungin 10-vuotisinvestointisuunnitelmassa esitettyihin korvausinvestointeihin (uudishankkeet ja laajennukset) liittyvistä palvelurakennusten purkamisista. Muut tiedossa olevat purettavat kohteet ovat ominaisuuksiltaan useammasta eri syystä myyntikelvottomia ja/tai purkukuntoisia tai odottavat kaupungin kaavoitustoimenpiteitä. Tiedossa oleva purettava tilakanta aiheutti kaupungille ylläpitokuluja vuonna 2022 yhteensä noin 3 M€. Ylläpitokulujen vuotuinen kustannusalenema kumuloituu ohjelmakaudella purkutoimenpiteiden edistyessä, ja purkukustannusten noususta huolimatta purkaminen maksaa tavanomaisesti itsensä takaisin 0,5–4 vuodessa säästyvien ylläpitokustannusten muodossa. Purkutoimenpide aiheuttaa kaupungin taseeseen kertapoiston, jonka määrä vaihtelee kohteittain 0 eurosta aina 1,4 M€ saakka, ollen tiedossa olevan purettavan tilakannan osalta yhteensä noin 5,9 M€ (v. 2022 tasearvotiedoilla laskettuna). Purettavaksi tiedettävän rakennuksen osalta tulisi tehdä poistosuunnitelman muutos, jolloin purkuhetkellä rakennuksen arvo olisi jo nollaantunut.



Kuvio 13. Salkun D tilajakauma rakennusluokitus 2018, tason 3, mukaisesti.

## 6 Kyselytutkimus

Toimitilaohjelmaa valmisteltaessa järjestettiin kyselytutkimus. Kysely toteutettiin Webropol-kyselyohjelmistolla 15.9.–31.10.2023. Kysely lähetettiin yhteensä 124 vastaanottajalle (kaupungin poliittiset päättäjät ja virkamiesjohto). Vastauksia saatiin yhteensä 23 kpl, ja vastausprosentti oli siten 18,5 %. Kyselyyn vastaaminen tapahtui anonymisti, eikä yksittäisiä vastauksia voitu yhdistää

vastajaan. Vastausprosentin alhaisuuden takia kyselyn tulokset voivat olla ainoastaan *suuntaa antavia*.

Kaupunkistrategiasta toimitilaohjelmaan strategisiksi tavoitteiksi nostettiin ennen kaikkea *tulevaisuuden taitoja luovat päiväkodit ja koulut*. Kaupungin käytössä olevista rakennustyypeistä kaupungin suorassa omistuksessa haluttiin pitää koulut, päiväkodit, liikunta- ja kulttuurirakennukset sekä hallinto- ja toimistorakennukset.

78 % vastaajista oli sitä mieltä, että kaupungin tilapalvelut-palveluyksikkö säilyisi ennallaan kaupungin sisäisenä palveluyksikkönä.

Kaupungin omistamien sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen rakennusten omistusjärjestelyjen osalta 62 % vastaajista oli sitä mieltä, että rakennukset tulisi myydä julkisesti esim. kiinteistösijoittajalle. Kohteiden omistuksen ja ylläpidon siirtäminen osaksi kaupunkikonsernin omistamaa, olemassa olevaa yhtiötä pidettiin toiseksi parhaimpana vaihtoehtona.

Muiden eri syistä ilman käyttöä jäävien kiinteistöjen ja rakennusten osalta ensisijaisena vaihtoehtona (54,5 % vastaajista) pidettiin kiinteistöjen myymistä julkisesti (rakennukset myydään, tontit myydään tai vuokrataan tapauskohtaisesti). Toiseksi parhaina vaihtoehtoina (22,7 % molemmissa) pidettiin tyhjillään olevien rakennusten purkamista ja sitä, että kiinteistöille haetaan uutta käyttöä kaupungin omasta palvelutuotannosta.

77 % vastanneista oli sitä mieltä, että uudisrakennusinvestoinnit tulisi tulevaisuudessa toteuttaa kaupungin omaan taseeseen.

Korjausvelan vähentämiseksi tehtävistä toimenpiteistä ensisijaisena (63,2 % vastanneista) pidettiin sitä, että vanhoista rakennuksista luovutaan ja tilalle rakennetaan uutta (palveluverkkoja uudistetaan, korjausvelka vähenee).

Muissa toimitilaohjelmalle asetettavissa strategisissa tai operatiivisissa tavoitteissa korostuivat kiinteistömäärän pienentäminen, palveluverkkojen kuntoon laittaminen, kyläkeskusten lähipalveluihin panostaminen, korjausvelan vähentäminen, tilakannan muuntojoustavuus sekä kestävä ja järkevä korjaaminen.

## **7 Toimitilaohjelman 2024–2035 strategiset tavoitteet, mittarit ja tunnusluvut**

Strategisten linjausten keskiössä on keskittyminen kaupungin omaa palvelutuotantoa palvelevan tilakannan ennakoivaan kiinteistönpitoon, harkittuihin investointeihin sekä kaupungin palvelutuotannon kannalta tarpeettoman tilaomaisuuden vähentämiseen.

### **7.1 Suorassa omistuksessa olevan tilakannan hallinnan ja omistamisen yleisiä periaatteita**

Tilakannan omistamisen yleisiä periaatteita on linjattu omistajapoliittisissa linjauksissa, eikä niitä ole tarpeen tässä toistaa. Kaupungin tilaomaisuuden arvoja ovat pitkäaikaiskestävyys, terveellisyys, turvallisuus ja tehokkuus.

Kaupungin suorassa omistuksessa olevaa kiinteistöomaisuutta hallinnoi, kehittää ja ylläpitää kaupungin konsernihallinnon alainen Tilapalvelut-palveluyksikkö. Tätä on tarpeen edelleen vahvistaa, nykyistä toimintamallin muuttaa entistä koordinoitummaksi ja keskitetyymmäksi. Toimialojen tarpeet tulee käsitellä kokonaisuutena, huomioida investointipäätöksissä päällekkäisyydet sekä suhteuttaa yksittäisen hankkeen tarpeet kokonaisuuteen ja mitoittaa hanke realistisesti.

Kaupungin oman palvelutuotannon tarvitsemien tilojen järjestäminen perustuu ensisijaisesti kaupungin palveluverkkosuunnitelmiin, joita tarkastellaan poikkihallinnollisesti.

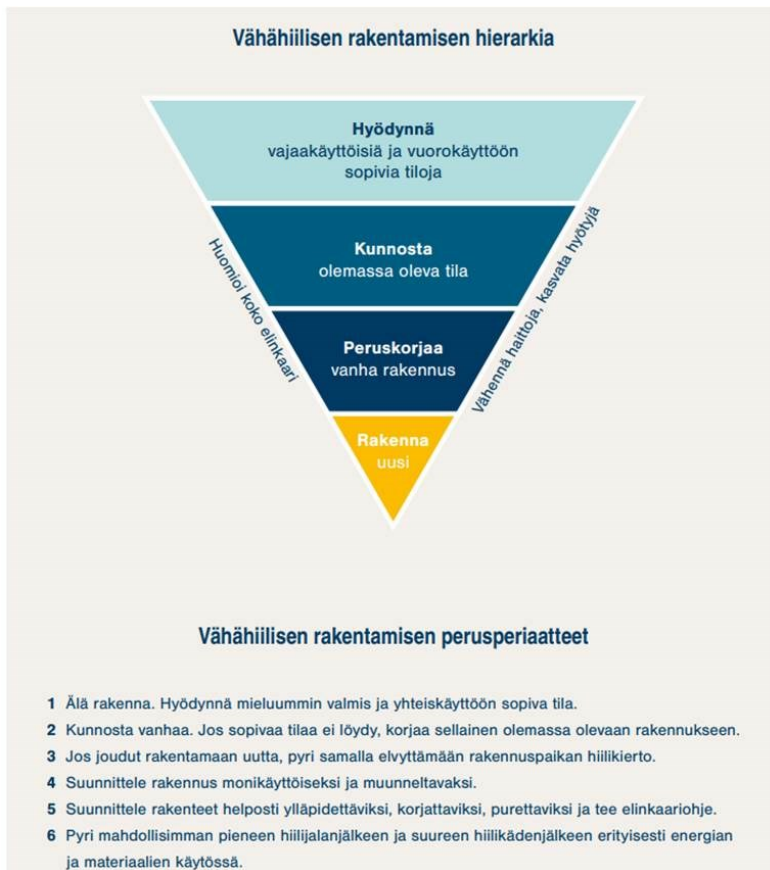
Tilatarpeiden järjestämistavassa (uudis/laajennusinvestointi, sisäänvuokraus ja tilojen järjestäminen pienin muutostöin kaupungin omista tiloista) huomioidaan erikoistilojen tarve ja tilatarpeen kesto. Lyhyen ja keskipitkän aikavälin tilatarpeet pyritään ensisijaisesti täyttämään joko kaupungin olemassa olevista omista tiloista pienin muutostöin, mahdollisuuksien puitteissa sisäänvuokraamalla vapailta markkinoilta tai hyödyntämällä edistyneitä vuokramalleja.

Kaupunki voi harkita investoimista (peruskorjaus, perusparannus, korvausinvestointi, uudishanke tai laajennus), mikäli tilatarve on kaupungin kokonaisedun mukainen ja perusteltu pitkällä aikavälillä ( $\geq 20$  vuotta). Investointitarpeita tarkastellaan poikkihallinnollisesti huomioiden eri palvelualueiden tilatarpeiden kehittyminen keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä, ja eri palvelualueiden investointitarpeita pyritään mahdollisuuksien mukaan yhdistämään. Investointeja harkittaessa kartoitetaan myös vaihtoehtoisia rahoitus- ja toteutusmuotoja (vuokramalli, leasing ja elinkaarimalli) kaupungin tasevaikutteisen investointimäärän vähentämiseksi sekä rahoituksen jaksottamiseksi eri ajankohtiin.

Kouvolan kaupungissa on onnistuttu kehittämään sisäilma-asioissa. Viidessä vuodessa tilanne on parantunut huomattavasti. Onnistumisen takana ovat mm. sisäilmaohjeen uudistaminen ja kiinteistökierrroksien käyttöönotto sekä nopea reagointi tilanteisiin. Prosessi toimii tällä hetkellä erittäin hyvin. Kaupungin sisäilmaohjeen uudistuksella ja kiinteistökierrroksien käyttöönotolla on saavutettu nykyinen hyvä tilanne ja ajantasaiset tiedot kiinteistökannan kunnosta. Ongelmatilanteiden ennaltaehkäisyssä ja tilanteiden selvittämisessä toimivaksi ratkaisuksi on todettu tilapalveluiden oma ja toimivaltainen sisäilmaasiantuntija, joka vastaanottaa kaikki ilmoitukset, käynnistää selvitykset ja tekee muut tarvittavat toimenpiteet kuten jatkotutkimustilaukset. Lähes jokaisessa tapauksessa sisäilma-asiantuntija ja lvi-asiantuntija lähtevät käymään paikan päällä. Enemmistöä kohteista löytyy sisäilmaa heikentäviä tekijöitä, mutta ne ovat kohtuullisen helposti korjattavissa. Nopealla toiminnalla, suoraviivaisilla toimenpiteillä ja tiedottamisella tilanne saadaan hallintaan. Lisäksi tilan käyttäjien kuulemista on lisätty kuten myös avointa ja selkeää viestintää. Asiakkaiden kuulemista ja asiantuntijoiden faktojen oikaisuja ei voi liiaksi korostaa. Nykyisellään kiinteistökierrroksien väli pidetään pääsääntöisesti kolmessa vuodessa, mutta lisäkäynnitkin voivat tulla aiheellisiksi asiakkailta tulevan palautteen perusteella.

Kouvolan kaupungin Kouvolan kaupungin toimitilaohjelman tarkoituksena on siirtyä lyhyen aikavälin talouden optimoinnista kohti kestävää kiinteistöomaisuuden hallintaa. Rakentaminen ja rakennuksien ylläpito on taloudellisesti, sosiaalisesti, ekologisesti ja kulttuurihistorian säilyttämisen kannalta kestävällä pohjalla. Jatkossa kaupungin mittavaa kiinteistöomaisuutta hallitaan ja hoidetaan tähdäten rakennusten pitkäaikaiseen kestävyteen. Mitä pidempään rakennus kestää ja on käytössä, sitä parempi se on myös ilmastonäkökulmasta. Tilojen pitää olla terveellisiä, turvallisia, tehokkaita, huollettavissa ja muunneltavia.

Kouvolan kaupungin rakennusinvestoinneissa panostetaan kestäväan rakentamiseen mitään yksittäistä materiaalia suosimatta, tämän toimitilaohjelman hyväksymisellä kumotaan aiemmat linjaukset esimerkiksi puun suosimisesta. Vähähiilisyiden ja kestäväan rakentamisen kriteerit pohditaan tällä hetkellä rakennusinvestointikohtaisesti. Vähähiilisen rakentamisen hierarkian peruseriaateista ja hierarkiasta on laadittu kansallisia oppaita ja ohjeita, hyvänä oppaana voidaan pitää Matti Kuittisen ja Tarja Häkkisen vuonna 2020 kirjoittamaa opasta kohti vähähiilistä rakentamista, josta kuvio 13. *Vähähiilisyiden periaatteita Kouvolan kaupungin näkökulmasta avataan tarkemmin, kun toimitilaohjelmaa seuraavaksi päivitetään.*



Kuvio 13. Lähde: Kohti vähähiilistä rakentamista – opas arviointiin ja suunnitteluun. Häkkinen, Kuittinen. 2020. Rakennustieto.

## 7.2 Suorassa omistuksessa olevan tilakannan vähentäminen (salkku D)

Tilojen omistaminen ei ole kaupungin ydintehtäviä. Suorassa omistuksessa olevaa, kaupungin palvelutuotannon käytöstä poistunutta tilakantaa vähennetään suunnitelmallisesti ja pitkäjänteisesti joko kiinteistöjen ja/tai rakennusten myynnillä, purkamisella tai kehittämisellä kaupungin edun mukaiseen uuteen käyttötarkoitukseen. Tavoitteena on vapauttaa kaupungin rakennusomaisuuteen sitoutunutta pääomaa muuhun käyttöön ja kohdistaa käyttötalousmenoja tehokkaasti hyödynnettävään osaan tilakannasta sekä ottaa kaavoitettuja tontteja arvokkaampaan käyttöön.

Kohteen luovuttamisen tulee tapahtua avoimesti ja syrjimättömästi, kaupungin kokonaisedun varmistavalla tavalla.

Työn tueksi ohjelmakaudelle laaditaan tilakannan kehittämisen toimenpidesuunnitelma (dynaamisesti päivittyvä Power BI -raportti), joka muodostetaan kevään 2024 aikana. Suunnitelma sisältää näkyvän tilakannan vähentämisen kiinteistötaloudellisista vaikutuksista.

## 7.3 Kiinteistönpidon pitkäaikaiskestävyyden kehittäminen

### 7.3.1 Suorassa omistuksessa olevien kiinteistöjen ennakoivan ylläpitotoiminnan kehittäminen

Kiinteistönpidossa keskeisenä tavoitteena on siirtyä akuuttien tila-, korjaus- ja ylläpitotarpeiden ratkaisemisesta suunnitelmalliseen ja ennakoivaan kiinteistönpitoon.



Salkuissa A ja B sijaitsevien, suorassa omistuksessa olevien kiinteistöjen ylläpito on suunnitelmallista ja ennakoivaa. Ylläpitotoiminnassa tullaan, kuten aiemminkin, painottamaan tilakannan terveellisyyttä ja turvallisuutta sekä enenevässä määrin tilakannan energiatehokkuutta.

Suunnitelmallinen ja ennakoiva ylläpito edellyttää kiinteistöjen huolto- ja hoito-ohjelmien laatutason ja huollon sekä hoitotoiminnan määrän uudelleentarkastelua sekä kunnossapito-PTS-suunnitelmien laadintaa, esimerkiksi saatavilla olevia ohjelmistoja hyödyntäen. Kunnossapito-PTS-suunnitelmia päivitetään säännöllisesti, ja kunnossapidolle laaditaan PTS-suunnitelmien mukaisesti vuotuiset työohjelmat ja kunnossapitobudjetit.

Kunnossapito-PTS-suunnitelmien laadinta edellyttää, että

- rakennusten kunnossapitohistoria ja nykykunto on tiedossa riittävällä tasolla,
- organisaatiolla on ylläpitotoiminnan suunnitteluun ja toteutukseen riittävät henkilöstöresurssit ja osaaminen,
- vuotuiset ylläpitoon varatut määrärahat ovat riittävät ja mitoitettu tarkoituksenmukaisesti.

Salkun C kohteita ylläpidetään huomioiden kohteiden rakennushistorialliset arvot ja kaupunkikuvallinen merkitys.

### **7.3.2 Investointitoiminnan pitkäaikaiskestävyyden kehittäminen**

Investointien suunnittelunohjauksessa painotetaan muuntojoustavuuden ja käyttäjälähtöisen toiminnallisuuden lisäksi enenevässä määrin rakennuksen käyttövaiheen kustannustehokkuutta, hanketoiminnan kustannustehokkuutta sekä investoinnin kannattavuutta sen koko elinkaaren ajalta.

Energiakorjausinvestointeja harkittaessa eri vaihtoehtojen teknistaloudellinen kannattavuus arvioidaan investoinnin elinkaaren ajalta. Energiakorjausinvestointeja priorisoidaan sen mukaisesti, mikä toimenpide tuottaa parhaimman kustannus–hyötysuhteen eli säästää kiinteistökannassa eniten energiaa (ja energiakustannuksia) suhteessa investoinnin suuruuteen keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä.

### **7.3.3 Vuokraustoiminnan kehittäminen**

Suorassa omistuksessa olevan tilakannan vuokraustoiminnassa keskitytään pääasiassa kaupungin oman palvelutuotannon tarpeisiin liittyvään vuokraustoimintaan (ns. sisäinen vuokraustoiminta ja välivuokraus vapailta markkinoilta kaupungin palvelutuotannossa ilmenevien tilatarpeiden mukaisesti).

Kaupungin suorassa omistuksessa olevan tilakannan ulosvuokraustoiminta on tulevaisuudessa vähäistä. Tämä voi edellyttää yksittäistapauksissa tilaomaisuuden uudelleenjärjestelyjä kaupunkikonsernissa siten, että tietyn kiinteistösegmentin (asuinkiinteistöt ja -osakkeet sekä yritys kiinteistöt ja -osakkeet) kiinteistöomaisuuden omistaa ja sitä hallinnoi sekä ylläpitää ko. kiinteistösegmenttiin erikoistunut yhtiö.

### 7.3.4 Toimitilaohjelman tavoitteet vuodelle 2024 (päivittyvä osio)

Tavoite	Tehtävä	Mittari	Toteuma
Toimintamme tukee kaupungin talouden sopeuttamista.	Kaupungin palvelutuotannolta tarpeettomaksi jääneen suorassa omistuksessa olevan tilakannan vähentäminen joko myymällä tai purkamalla	25 000 brm2 vähennys vuoden 2024 loppuun mennessä	
Tilahallinto on järjestetty tarkoituksenmukaisesti	Kaupungin suorassa omistuksessa olevien yritys- ja liiketilojen hallinnointi- ja ylläpitovastuun siirto Kouvolan Yritystilat Oy:lle		
	Kaupungin suorassa omistuksessa ja asuinkäytössä olevien huoneistojen hallinnointi- ja ylläpitovastuun siirto Kouvolan Asunnot Oy:lle		
Tilatehokkuus	Palvelurakennusten määrä ei kasva suhteessa asukaslukuun	Suorassa omistuksessa tai käytössä olevat palvelurakennukset brm2/asukas.	Lähtöarvo 31.12.2023: 5,9 brm2/asukas
	Toimistotilojen käyttö on tehokasta	Tavoitearvo 10 huoneistoneliometriä / henkilötyövuosi	
Ennakoiva kiinteistönpito	Kunnossapito-PTS-suunnitelmien laadinta	PTS-suunnitelmia on laadittu vuoden 2024 loppuun mennessä yhteensä 10 palvelurakennukselle	

## 8 KÄSITTEET

**Kiinteistö** on kiinteistörekisteriin merkitty maan tai vesialueen omistuksen yksikkö siihen kuuluvine rakennuksineen, etuuksineen ja rasitteineen. Sanaa kiinteistö käytetään yleiskielessä yleisesti muun muassa pelkästä rakennuksesta. Selvyyden vuoksi tässä puhutaan enemmän toimitilaohjelmasta kuin kiinteistöohjelmasta, koska käsitellään juurikin rakennuksien ja tilojen johtamiseen liittyvästä strategiasta, ilman tonttivarallisuuden ja maapohjan omistajuuden huomioimista.

**Strateginen toimitilajohtaminen** on toimitiloihin liittyvä johtamisen osa-alue, jonka tarkoituksena on integroida toimitilavarallisuus ja toimitilojen käyttö osaksi yrityksen keskeisiä resursseja siten, että ne tuottavat lisäarvoa yrityksen ydinliiketoiminnalle. Strategisella toimitilajohtamisella pyritään siihen, että kiinteistösijoitusjohtamisen, kiinteistökohteen johtamisen ja toimitilajohtamisen näkökulmat integroidaan yrityksen ydinliiketoiminnan strategioihin ja prosesseihin. Kiinteistöjohtaminen on kiinteistöliiketoimintaan tai kiinteistönpitoon liittyvää johtamista.

**Kiinteistöjohtaminen** on tässä määritelty yläkäsitteenä, joka käytännön johtamistoiminnassa toteutuu esimerkiksi kiinteistösijoitussalkun johtamisena, kiinteistösijoitusjohtamisena, kiinteistökohteen johtamisena tai toimitilajohtamisena.

**Kiinteistökohteen johtaminen; operatiivinen kiinteistöjohtaminen** on kiinteistöjohtamista, jonka tarkoituksena on vastata tietyn kiinteistön tai sen osan käytettävyydestä ja arvon kehittämisestä ottamalla huomioon kiinteistönomistajan edut ja tarpeet. Kiinteistökohteen johtamisessa pyritään ohjaamaan erityisesti kiinteistön hallintaan ja kiinteistön huolto- ja ylläpitopalveluihin liittyviä toimintoja kiinteistönomistajan näkökulmasta. Kiinteistökohteen johtamisesta huolehtii Kouvolan kaupungissa kiinteistöpäällikkö.

**Kiinteistön ylläpitokustannukset** ovat kaikki kiinteistön ylläpidosta aiheutuvat kustannukset. Ylläpitokustannuksia ovat muun muassa kiinteistönhoidosta aiheutuvat kustannukset, esimerkiksi kaikki kiinteistön huolto-, sähkö-, lämmitys-, vedenkulutus- ja jätehuoltokustannukset.

**Kiinteistön korjaussuunnitelma (PTS, pitkän tähtäimen suunnitelma)** on kiinteistönkunnossapitoa ohjaava tietyn aikavälin suunnitelma, jossa otetaan teknisten ja taloudellisten näkökulmien lisäksi huomioon kiinteistön käyttäjien ja omistajien tarpeet. Korjaussuunnitelma muodostaa yleensä perustan kunnossapitoon liittyvälle budjetoinnille, mikä merkitsee organisaation sitoutumista ohjelman toteuttamiseen. Korjaussuunnitelmassa tulisi eritellä tarvittavat korjaus- ym. toimenpiteet ajoituksineen. Suunnittelun erityisnäkökulmana voi olla esimerkiksi kiinteistön kunnan, arvon tai ominaisuuksien säilyminen. Korjaussuunnitelma tulisi tarkistaa määrävälein. PTS:ien teko Kouvolan kaupungissa ei ole ollut systemaattista.

**Kiinteistön huoltokirja** on kiinteistökohtainen asiakirjakokonaisuus, joka sisältää kiinteistön perustietojen lisäksi kiinteistön hoitoon ja ylläpitoon liittyvät ohjeet ja tavoitteet sekä seurantatietoja. Huoltokirja on kiinteistön hoidon ja ylläpidon työkalu. Kouvolan kaupungissa käytetään Haahtelan RES-huoltokirjaa, huoltokirja on kunnossapidon ja kiinteistöhoitoon aktiivisessa käytössä.