

Arviointikuuleminen 3: Kouvolan kaupungin tila- ja kiinteistöpalvelut

10386/00.03.00.00/2025

Tarkastuslautakunta 25.11.2025 § 67

Valmistelija: Arviointipäällikkö Vesa Huuskonen, puh. 020 615 5965, vesa.huuskonen(at)kouvola.fi.

Yhteenveto

Tarkastuslautakunnan työohjelman mukaisesti kuuleminen kohdistuu Kouvolan kaupungin tila- ja kiinteistöpalveluihin sekä kaupungin perusorganisaation että Kouvolan yritystilojen osalta. Asiantuntijana kokouksessa kuullaan kiinteistöjohtaja Katja Aholaa, kiinteistöpalvelujohtaja Pirkko Toropaista, toimitusjohtaja Pasi Miettistä ja Kouvolan yritystilojen hallituksen puheenjohtajaa Jouni Frimodigia.

Asian valmistelun tausta, päätösvallan perusteet

Arviointikertomuksen 2024 esille nostetuissa huomioissa ja esityksissä tarkastuslautakunta piti erityisen tärkeänä

- kiinteistöjen käyttöasteen nostamista
- suunnitelmallista tarpeettomien kiinteistöjen myyntiä tai purkamista sekä
- määrätietoista korjausvelan vähentämistä.

Vastauksessaan kaupunginvaltuustolle 13.10.2025 pidettävään kokoukseen kaupunginhallitus totesi seuraavaa:

Arviointikertomuksessa esitetyt havainnot ja myös sivulla 36 kiinteistöjen tarkastelu kokonaisuutena yhtenä keskeisenä kriittisenä menestystekijänä tarkasteltaessa kaupungin taloutta on keskeinen havainto.

Kouvolan kaupunki, tilapalvelut on laatinut toimitilaohjelman 13.2.2024, joka on hyväksytty kaupunginhallituksessa. Toimitilaohjelman 2024–2035 strategisten linjausten keskiössä on keskittyminen kaupungin omaa palvelutuotantoa palvelevan tilakannan ennakoiwaan kiinteistönpitoon, harkittuihin investointeihin sekä kaupungin palvelutuotannon kannalta tarpeettoman tilaomaisuuden vähentämiseen. Ohjelman mukaan 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. Suunnitelma on vähentää kiinteistömäärää 180 000m² vuoteen 2034 mennessä, josta purkujen osuus on ohjelmassa arvioitu olevan n. 45 000 m² ja myyntien osuus on n. 135 000 m².

Toimenpidesuunnitelman kumulatiivinen säästöpotentiaali vuodesta 2021 vuoteen 2034 mennessä on 182 miljoonaa euroa (Lähde: Senaatti Kuntatila). Vuoden 2024 loppuun mennessä kumulatiivisen säästön toteuma on ollut 53 miljoonaa euroa, josta vuoden 2024 osuus on ollut 15,4 miljoonaa euroa. Summa koostuu korjausvelan säästöpotentiaalista, investointitarpeen poistumasta ja ylläpitokustannuksien säästöpotentiaalista

Kiinteistöjen, rakennuksien ja osakkeiden myynti tässä markkinatilanteessa on erityisen hankalaa, kaupungilla on myynnissä paljon kouluja, päiväkoteja, sosiaali- ja terveystalouksia, joiden kysyntä on heikkoa. Lähivuosien myyntitavoite on 25 000 brm² vuodessa. Vuoden 2024 aikana myytiin 18 000 brm², yhteensä 21 kpl.

Pelkkä tavanomainen myynti ei riitä, joten kaupungissa tehdään myös kiinteistökehitystä ja tähän on palkattu erillinen määräaikainen kiinteistökehityksen päällikkö. Merkittäviä kiinteistökehityskohteita ei ole toistaiseksi saatu myytyä. Kiinteistökehityksessä on muun muassa useita sairaalarakennuksia, uudehkoja sote-rakennuksia ja useita suojeltuja tyhjentyneitä/tyhjäksi jääviä rakennuksia.

Lisäksi kiinteistömäärän supistamisen keinovalikoimassa on purut. Purkuihin on varattava rahaa vuosien 2023–2027 aikana n. 6 miljoonaa euroa. Linjauksien mukaan puretaan huonokuntoiset, tappiota tuottavat, myyntikelvottomat sekä kohteet, joiden korjaus maksaa huomattavasti enemmän kuin uudisrakentaminen. Puruissa korostuu rakennukset, jotka olleet pitkään tyhjiä sekä erityisesti sote-rakennukset. Soterakennuksia on jäänyt ja jää tyhjäksi soteuudistukseen liittyen. Purkamisilla mahdollistetaan myös jotain parempaa, esimerkkeinä tulevat teatterisiiven ja Urheilupuiston koulun purkamiset. Purkujen kautta korjausvelan kasvu leikkautuu oleellisesti, lisäksi käyttötaloussäästöjä tulee mm. poistuvien energia- ja ylläpitomaksujen osalta. Käyttötaloussäästöt vuodessa on laskettu olevan suurempi kuin purkuihin varattu kokonaissumma. Vuoden 2024 aikana purkuja toteutettiin reilu 16 000 brm².

Toisaalta vuoden 2024 aikana valmistui Valkealan monitoimitalo, jonka myötä rakennusomaisuus kasvoi reilu 11 000 brm².

Tilojen käyttöasteen nostoon kiinnitettiin huomiota vuoden 2024 aikana. Vuoden 2024 aikana listattiin oman palvelutuotannon kohteet, jotka sijaitsevat ulkoa vuokratuissa tiloissa, näiden siirtämiselle omiin tiloihin voidaan säästää jopa 2 miljoonaa euroa. Lisäksi useita selvitystyitä menossa, joissa yhdistetään eri palveluiden toimintoja saman katon alle. Esimerkkinä tuleva pääkirjaston perusparannus, jonka yhteydessä nuorisopalvelut ja yhteisötila muuttaa ulkoa vuokratuista tiloista omiin tiloihin. Selvitystyöt käyttöasteen ja omiin tiloihin siirtymisien osalta jatkuvat.

Talousarviossa 2025 ja -suunnitelmassa 2025-2029 asetetut tehtävät ja tavoitteet

Kouvolan kaupungin palveluorganisaatiossa tilapalvelut kuuluvat elinvoimapalveluihin ja kiinteistöpalvelut tekniikan ja ympäristön muodostamaan toimialaan. Kouvolan yritystilat Oy on Kouvolan Innovation Oy:n kuuluva yhtiö, jonka toimintaan kaupunki vaikuttaa omistajaohjauksen kautta. Tämän lisäksi kaupunkikonsernissa on merkittävä kiinteistöomaisuus Kouvolan Asunnot Oy:n hallussa ja vastuulla.

Kaupunkistrategiasta johdettuja tavoitteita tilapalveluille on kiinteistöomaisuuden supistaminen myymällä tai purkamalla rakennuksia, jossa tavoitteena on myytyjen kiinteistöjen nettoneliömääränä 25 000. Kiinteistöpalvelujen osalta vastaavana tavoitteena voidaan pitää palveluiden kustannusten alentamista optimoimalla palveluverkko ja henkilöstömitoitus. Edellä mainittuja kaupungin toimialoja koskevat myös muut strategiasta johdetut tavoitteet, kuten talouden tasapainottaminen ja sairauspoissaolojen vähentäminen.

Talousarviossa 2025 ja taloussuunnitelmassa 2025–2028 kuvataan taloudellista tilaa kiinteistöjen osalta seuraavasti:

”Kaupungin haasteena on myös vuoden 2009 kuntaliitoksen jäljiltä erittäin suuri määrä kiinteistöjä, joissa on merkittävä korjausvelka. Vaikka kaupunki on pystynyt vähentämään merkittävästi rakennusomaisuuttaan, oli sitä vuoden 2024 alussa noin 480 000 neliötä. Kiinteistöistä pyritään aktiivisesti luopumaan, mutta markkinatilanne on Kouvolassa haasteellinen. Sote-rakennuksien osalta osa rakennuksista tulee jäämään tyhjiksi, kun hyvinvointialue tiivistää omaa palveluverkkoaan ja luopuu rakennuksien vuokraamisesta. Tämä johtaa vuokratulojen vähenemiseen ja tyhjien kiinteistöjen määrän kasvamiseen, joiden suuret ylläpitokustannukset jäävät kaupungin kontolle. Rakennuksia myös puretaan, mutta siitä aiheutuvien kustannuksien vuoksi toteutusta ei pystytä tekemään riittävän nopeasti, vaan jaksottaen pitemmälle aikavälille.”

Talousarviossa todetaan riskien arvioinnin yhteydessä seuraavaa:

”Kaupungilla on kiinteistöjä huomattavasti yli oman tarpeen, kiinteistöjen käyttöaste on alhainen, korjausvelka ja tekniseen kuntoon liittyvät riskit ovat merkittävä, eikä markkinatilanne ei ole myynnin kannalta suotuisa. Myös yhdyskuntarakenteiden kunto on huolestuttava. Omaisuuden tase- ja myyntiarvo laskevat kunnossapitovelan kasvaessa. Taloudellisten, strategista luokkaa olevan riskien vähentämiseksi on suunnitelmallinen kiinteistömäärän vähentäminen kaupungin tulevaisuuden kannalta välttämätöntä.”

Vuodelle 2025 asetetut tavoitteet Kouvolan Yritystilojen osalta määrittelee Kouvolan Innovation Oy, jolle kaupunki on asettanut

tavoitteita mm. asiakaskontaktien, taloudellisen tuloksen ja asiakastyytyvyyden osalta.

Tilapalvelujen osalta todetaan sen huolehtivan toimitilavarallisuuden suunnitelmallisesta kehittämisestä ja hoidosta elinkaariajattelun pohjalta sekä vastaa omaisuusmassan arvon säilymisestä. Tilapalvelut vastaa kaupungin suoraan omistaman rakennusomaisuuden kehittämisestä, ylläpidosta sekä hyvästä vuokrausasteesta. Tilapalvelut hoitaa keskitetysti toimitilojen välivuokrauksen sekä toimii koko konsernin kiinteistöasioiden asiantuntijana. Tilapalvelut vastaa kaupungin investointi- ja perusparannusohjelmiin sisältyvien talonrakennuskohteiden rakennuttamisesta kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti.

Kiinteistömassa on edelleen laaja, rakennuskannan tiivistäminen jatkuu, tyhjiä ja tarpeettomien myynti ja tarvittaessa purku, myös käytössä olevien kiinteistöjen osalta myyntiä voidaan harkita. Kiinteistömassa pienentämisellä vähennetään ylläpitokuluja, korjauskustannuksia ja korjausvelan kasvua. Talonrakentamisen investoinnit ovat vuosina 2025–2027 erittäin korkealla tasolla, joka työllistää seuraavina vuosina erittäin paljon, mutta tuo merkittäviä säästöjä pitkällä tähtäimellä ja korjausvelka vähenee merkittävästi. Rakennuskustannuksien yllättävä nousu johtaa investointihankkeiden entistä kriittisempään tarkasteluun. Hyvinvointialueen tarvitsema tilatarve aiheuttaa suurta epävarmuutta. Energian saantiin ja energian hintoihin on tullut merkittävää epävarmuutta ja hintojen ennustaminen on erittäin vaikeaa. Säästöjä haetaan monessa kohdin ja energiatehokkuusinvestointeja kiirehdytetään.

Kiinteistöomaisuuden myynnin riskinä on päätöksien venyminen ja ostajien vähäisyys. Nykyisessä rahoitustilanteessa on huomattavasti vaikeampi löytää ostajia kuin muutama vuosi sitten. Riskinä hyvinvointialueen tarvitsema vähenevä tilatarve, kuin myös oman palvelutuotannon erittäin merkittävä tilatarpeen vähenemä ja näiden myötä tyhjiä jäävät rakennukset. Korkeana riskinä on oman henkilöstön resurssin riittävyys ja työkuormitus, lisäksi eläkkeelle jäävien osalta hiljaisen tiedon menettäminen, erityisesti ylläpidon osalta. Teknisiä riskejä (esim. vesivuodot, jäätymiset) ja toiminnan keskeytysriskejä (tulipalot, ilkivalta) vähennetään tavoitteellisella hankesuunnittelulla, rakentamisen ja suunnittelun ohjauksella sekä suunnitelmallisella rakennusten ylläpidolla ja erilaisilla turvajärjestelyillä.

Tavoite: Kiinteistöomaisuus supistuu	Keskeisimmät toimenpiteet: Kiinteistöjen myynti. Kiinteistöjen purkaminen.			
Mittari(t)				
Myytyjen kiinteistöjen bruttoneliöt	Lähtöarvo 12/2024	0	Tavoitearvo 12/2025	25 000

Tekniikka ja ympäristötoimialaan kuuluvat **kiinteistöpalvelut** tuottavat puhtaus-, ruoka-, kiinteistönhoito-, kunnossapito- ja liikuntapaikka-palveluja kaupungin ylläpitämiin kiinteistöihin sekä liikuntapaikkoihin. Sisäiset palvelusopimukset päivitetään vuosittain palveluverkkomuutosten ja toimialojen palvelutarpeiden pohjalta. Asiakaskohteiden toiminnallisiin muutoksiin reagoidaan välittömästi.

Kiinteistöpalveluissa tuotetaan tukipalvelut kaupungin palveluverkkoratkaisujen mukaisesti. Ylläpidettävien kiinteistöjen määrä on vähentynyt edelliseen vuoteen verrattuna. Eläköitymisestä johtuvia avoimiksi jääviä vakinaisia toimia on suunnitellusti jätetty täyttämättä. Resurssien vähennyttyä päivitetään toimintatapoja ja laaditaan sisäisiä mittareita, jotta pystytään hallitsemaan muuttuvat olosuhteet palvelutarpeen mukaisesti.

Kiinteistönhoito- ja liikuntapaikkapalveluissa jatketaan energiatehokkuuden parantamista yhdessä tilapalvelujen kanssa. Kunnossapitopalveluissa tehdään suunnitelmallista korjausrakentamista tilapalvelujen omistamiin kiinteistöihin. Puhtauspalveluita tuotetaan jatkossa vain sisäisille asiakkaille. Palvelunsisältöä tarkastellaan sen hetkisen toiminnan ja asiakasmäärien mukaisesti. Ruokapalvelut tulevat toteuttamaan kylmävalmistus-menetelmää uudessa keskuskeittiössä, jota on jo alettu valmistelemaan. Uusi prosessi tulee pienentämään ruokahävikkiä, vähentämään energian kulutusta sekä mahdollistaa monipuoliset ruokalistas. Kiinteistöpalvelujen henkilöstön työkyvyn tukemista edistetään tiimityön avulla, koulutuksilla sekä työterveyden ja työsuojelun vuorovaikutteisella yhteistyöllä.

Talousarviossa ei ole suoraan kiinteistöpalveluja koskevia tavoitteita, joskin palveluja koskee koko toimialalle sairauspoissaoloja, tuotannon tehokkuutta ja asiakaslähtöisyyttä koskevat tavoitteet.

Kiinteistöpalvelujen suoritteita kuvataan seuraavasti:

Kiinteistöpalvelut	TP 2023	TA 2024	TA 2025	TS 2026	TS 2027	TS 2028
Rakennusten hoito, m2	553 000	491 900	470 500	450 000	440 000	410 000
Siivottavat neliöt	270 000	226 317	212 670	200 000	180 000	165 000
Ateriamäärät kpl	1 825 288	2 586 528	2 148 375	2 083 924	2 021 406	1 960 764
Liikuntapaikkojen rakennusten hoito, m2		65 000	63 000	61 000	58 000	50 000
Liikuntapaikkojen kuntoradat/hiihtoladut, km		138	138	120	100	100
Liikuntapaikkojen urheilukenttien hoito, kpl		73	73	68	65	60

Lisätietoja: toimitilajohtaja Katja Ahola, [katja.e.ahola\(at\)kouvola.fi](mailto:katja.e.ahola@kouvola.fi);
kiinteistöpalvelujohtaja Pirkko Toropainen,
[pirkko.toropainen\(at\)kouvola.fi](mailto:pirkko.toropainen@kouvola.fi).

Arviointipäällikön ehdotus:

Tarkastuslautakunta merkitsee esityksen tiedoksi.

Tarkastuslautakunnan päätös:

Tarkastuslautakunta merkitsi esitykset tiedoksi.

Tarkastuslautakunta myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden toimitilajohtaja Katja Aholalle, kiinteistöpalvelujohtaja Pirkko Toropaiselle, toimitusjohtaja Pasi Miettiselle (Kouvolan Yritystilat Oy) ja hallituksen puheenjohtaja Jouni Frimodigille (Kouvolan Yritystilat Oy). He olivat läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana ja poistuivat ennen päätöksentekoa.
