

Talousarvion prosessikuvaus, Tilahallinta

Teknisen toimialan tilayksikkö hallinnoi kaupungin omistamia ja käytössä olevia kiinteistöjä sekä vastaa toimitilojen ylläpidosta. Tilayksikön tavoitteena on pitää kiinteistöt ja rakennukset kunnossa sekä luopua tarpeettomista vuokratiloista ja myydä tai purkaa taloutta rasittavaa omaisuutta.

Tilannekuva

Kaupungin omistuksessa on kaikkiaan 508 rakennusta, joiden laajuus on yhteensä noin 240 000 m². Palvelutuotannon käytössä tiloja on kaiken kaikkiaan 320 000 m². Käytössä olevista tiloista noin 93 000 m² on ulkoa vuokrattu. Sivistystoimiala hyödyntää noin puolet kaupungin palvelutuotannon käytössä olevista tiloista, joista pääasialliset käyttäjät ovat perusopetus, varhaiskasvatus ja kulttuuri. Kaupungin tilat jakautuvat omassa käytössä oleviin, itse omistettuihin ja vuokrattuihin tiloihin sekä ulkopuolisille vuokrattuihin tiloihin. Tyhjien tilojen osuus on marginaalinen.

Omistetuista kiinteistökohteista suurimpia koulurakennuksia ovat Pohjoisväylä, Vähärauma, Porin Lyseo, Länsi-Pori, Kuninkaanhaka, Noormarkun yhtenäiskoulu, Cygnaeus, Käppärä ja Lavian yhtenäiskoulu. Muista tiloista suurimpia ovat Karhuhalli, urheilutalo, kirjastorakennus, Satakunnan museo, stadion, nuorisotalo ja Ulasoorintie 9. Suurimpien rakennuksien (koulut + muut) pinta-ala on yhteensä noin 100 000 m².

Vuokrakohteista merkittävimpiä ovat konserniyhtiöiltä vuokratut suuret koulukompleksit Itätuulen koulu, Kaarisillan koulu, Meri-Porin Yhtenäiskoulu ja Rautatienpuistokatu 7 sekä liikuntapaikoista keskustan uimahalli, Meri-Porin uimahalli ja Isomäen jäähalli, joiden yhteenlaskettu neliömäärä on noin 50 000 m². Vapailta markkinoilta vuokratuista tiloista merkittävin on Porin Leijona, jonka vuokra-ala on noin 2000 m².

Valmistunut kiinteistöohjelma määrittää, miten kaupungin kiinteistöomaisuutta hallitaan, ylläpidetään ja johdetaan. Kiinteistöohjelman ydinsisältö keskittyy kiinteistöjen salkutukseen, jossa määritellään mm. myytävät ja purettavat kohteet. Tämän toteuttaminen edellyttää kaupunkikonsernin omistamien tilojen vähentämistä strategisten myyntien ja purkujen kautta. Ohjelma sisältää myös konsernin kiinteistöyhtiöiden omistusjärjestelyihin liittyvät toimenpide-ehdotukset. Tavoitteena on, että Porin kaupungilla ja sen yksiköillä on käytössään terveelliset, turvalliset, viihtyisät ja tarkoituksenmukaiset sekä kustannuksiltaan kohtuulliset tilat, jotka muodostavat toiminnallisesti käyttökelpoisen verkoston kaupungin taloudellisen kantokyvyn puitteissa.

Myymällä vähäisellä käytöllä olevia kiinteistöjä saadaan aikaan säästöjä. Merkittävää säästöä voi käyttökustannusten, kuten sähkön, lämmön, veden ja kiinteistöhoiton pois jäämisen lisäksi syntyä kaupungin investointitarpeen pienenemisestä, minkä lisäksi kauppahinta voi parantaa kaupungin tulosta. Pienempi kiinteistömassa mahdollistaa myös toiminnan tehostamisen sekä voimavarojen keskittämisen kaupungin palvelujen kannalta keskeisiin kohteisiin. Luopumisen suunnittelu on aloitettu hyvissä ajoin ennen käytön loppumista yhteistyössä kaavoituksen, elinvoiman ja konsernipalveluiden kanssa.

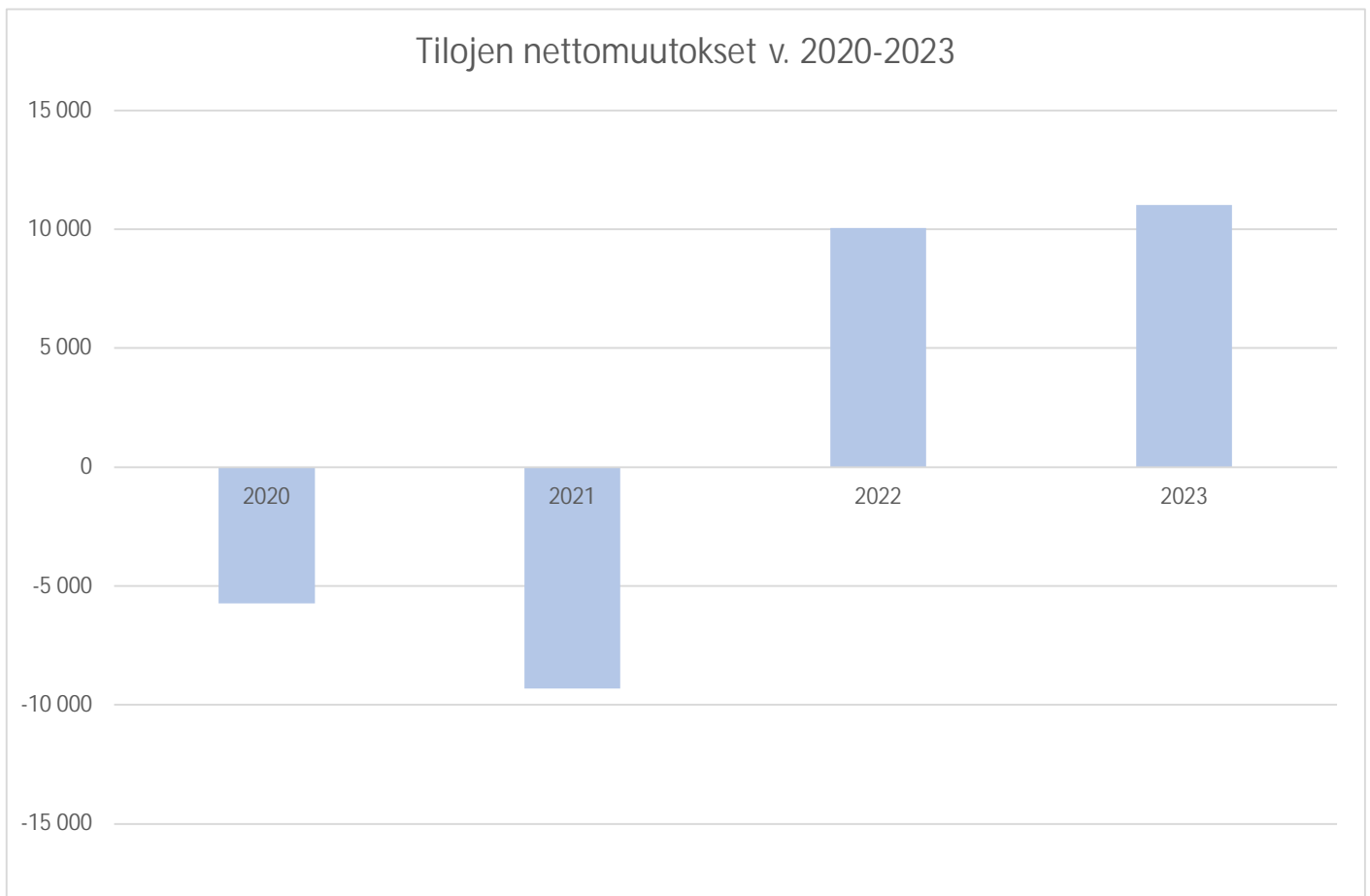
Tilaratkaisut suunnitellaan yhteistyössä tiloja käyttävän toimialan sekä teknisen toimialan kanssa. Pienikin, yhden prosentin muutos kokonaispinta-alassa tarkoittaa esimerkiksi keskivertoa isompaa koulurakennusta tai useampaa päiväkotia. Vuotuisten muutosten prosentuaaliset osuudet ovat vähäisiä. Jokaisen uuden investointipäätöksen yhteydessä on tärkeää ottaa huomioon, että kaupungin huollettavien kohteiden määrä kasvaa jatkuvasti, ellei rakennuksia pureta, myydä tai irtisanota vuokrasopimuksia. Kasvava huollettavien kohteiden määrä johtaa suurempiin huolto- ja ylläpidokustannuksiin. Tilojen käyttöastetta pyritään jatkuvasti arvioimaan ja käyttöaikojen laajentamisen mahdollisuutta kehitetään teknisin ja toiminnallisin muutoksin.

Perusturvan ja pelastuslaitoksen käytössä olleet tilat siirtyivät vuoden 2023 alusta Satakunnan hyvinvointialueen käyttöön. Tilojen vuokratuotot ovat noin 10 miljoonaa euroa vuosittain. Vuokratuloihin liittyy riski lyhyistä sopimuksista. Vuonna 2025 päätetään tilojen realisoinnista. Tilojen maaomaisuuden siirtokelpoisuuden selvitys osoittaa, että tarvitaan kaavoitusta, arvonmäärittystä ja lohkamista. Työt ovat vastuutettu ja aloitettu vuonna 2023, ja sitä seurataan kahden

kuukauden välein. Porin kaupunki neuvottelee pitkistä ja taloudellisesti järkevistä vuokrasopimuksista hyvinvointialueen kanssa minimoidakseen kiinteistöriskit.

Tilamuutokset vuosina 2020–2023

Alla oleva kuva havainnollistaa tilojen kokonaisneliömäärässä viime vuosina tapahtuneita muutoksia neliömäärän pysyessä 290 000–310 000 välillä. Kuvassa on huomioitu vähennyksinä puretut, myydyt ja käytöstä poistetut tilat sekä lisäyksinä vuokratut ja rakennetut uudet tilat. Vuonna 2023 tiloja on pääosin rakennettu omaan taseeseen sen sijaan, että niitä olisi vuokrattu. Vuoden 2022 lisäyksistä näkyvin on Vähärauman koulun valmistuminen. Vuonna 2023 sen sijaan valmistui Pohjois-Porin monitoimitalon rakennuksen 1. vaihe. Postitalon vuokrasopimus päättyi vuonna 2021, mikä vähensi käytettävissä olevia tiloja noin 5.600 neliöllä. Vuonna 2022 vähennykset olivat pieniä, mutta vuoden 2023 alussa hyvinvointialueelle siirtyi perusturvan aiemmin tekemät vuokrasopimukset. Uusia tiloja 2023 vuokrattiin mm. lastensairaalaista sairaalakoululle ja Myötätuulen koulun väistötilojen vuokrausta jatkettiin.



Kuva 1. Tilojen nettomuutokset vuosina 2020–2023.

Toiminnalliset tavoitteet

Tilayksikön toiminta linkittyy kiinteästi kaikkeen toimintaan, mikä tapahtuu rakennuksissa. Vaikka strategiassa ei ole suoraan tavoitteita toimitiloihin liittyen, niiden terveellisyys, turvallisuus ja tarkoituksenmukaisuus on aina yhtenä tarjotun palvelun onnistumisen edellytyksenä ja siten tärkeä osa strategisten tavoitteiden saavuttamista. Tilaomaisuuden hallinnan osalta tavoitteisto on luotu laaditun kiinteistöohjelman pohjalta. Valituissa toimenpiteissä on huomioitu niiden alentava vaikutus käyttötalouden kustannuksiin.

PAINOPISTE / TEEMA	Tasapainoinen talous		
TAVOITE	Kaupunki omistaa tiloja vain palvelujen laadukkaaseen tuottamiseen tarvittavan määrän		
TEKO	Rakennus- ja tilaomaisuuden realisointi		
TOIMENPIDE	Kiinteistöohjelman mukaisesti ohjelmoitujen rakennusten realisointi		
MITTARI		Lähtötaso	Tavoitetaso
	Myytäväksi laitettujen rakennusten määrä (kpl)	0	20
	Toteutuneet myynnit (kiinteistöohjelmassa 140 kpl)	0	5
	Purkukuntoisista rakennuksista purkamatta olevat rakennukset (kpl)	107	98

PAINOPISTE / TEEMA	Vastuullisuus		
TAVOITE	Palvelutuotannon tarvitsemat kiinteistöt pidetään kunnossa		
TEKO	Toimitilat säilyvät suunnitellulla tasolla palvelutuotannon käytössä		
TOIMENPIDE	Pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelman toteuttaminen säilytettävissä ja kehitettävissä rakennuksissa.		
MITTARI		Lähtötaso	Tavoitetaso
	Valtakunnallisen kiinteistötietojärjestelmän hyödyntäminen	Järjestelmä käytössä	PTS:n vaikuttavuus arviointi tehty
	<u>Kunnossapitoinvestointien taso:</u>		
	Päiväkodit 2,0 €/m2/kk, (16 000 m2)	550 000 €	400 000 €
	Koulut 1 €/m2/kk, (108 000 m2)	900 000 €	1 300 000 €
	Kulttuuri- ja hallinto 0,5 €/m2/kk, (95 000 m2)	720 000 €	570 000 €
	Liikunta- ja vapaa-aika 1 €/m2/kk, (44 000 m2)	760 000 €	530 000 €
	Muut ennalta arvaamattomat	1 070 000 €	1 200 000 €
	Yhteensä	4 000 000 €	4 000 000 €

PAINOPISTE / TEEMA	Vastuullisuus		
TAVOITE	Energian kokonaiskäytön vähentäminen		
TEKO	Toimitilojen kunnossapidossa panostetaan valaistuksen optimointiin ja automatisointiin		
TOIMENPIDE	Valaistuksen ohjaaminen Energian tarpeenmukaisen käytön ymmärryksen lisääminen.		
MITTARI	Valaisinryhmämuutokset ledeihin (kpl)	Lähtötaso 3	Tavoitetaso 5
	Kokonaisenergiamäärän hallintajärjestelmän käyttöönotto	Järjestelmä ä ei ole	Järjestelmä toiminnassa

Toimenpiteiden tavoitteena on vähentää kaupungin ylläpidettävien rakennusten määrää myymällä tarpeettomaksi jääneitä rakennuksia ja purkamalla huonokuntoisia rakennuksia. Käytössä olevat resurssit keskitetään pidettävien rakennusten kunnossapitoon ja niiden kehittämiseen. Energian käyttöä tehostetaan panostamalla erityisesti energiatehokkaampaan valaistukseen. Kunnossa- ja ylläpitotehtävien resurssointi on omaisuuden arvon näkökulmasta kuitenkin ensiarvoisen tärkeää. Kunnossapidon laiminlyönti johtaa kiihtyvään korjausvelan kasvuun ja merkittävään rahoitustarpeeseen pidemmällä aikavälillä.

Toimenpiteiden toteutumisen suurimpana riskinä on myytäviksi laitettujen tilojen heikko kysyntä. Yleinen markkinatilanne haastaa myös myytäväksi laitettujen kohteiden tavoiteltua kauppahintaa. Lisäksi suoraan taloudellisten aspektien näkökulmasta katsottuna kohteet, jotka ovat lähellä ydinkeskustaa ovat houkuttelevampia kuin keskustan laitamilla olevat kohteet. Toisaalta ostopalvelujen hintakehitys voi aiheuttaa tilanteen, että rahoitus ei mahdollista suunniteltua ulkopuolisen työvoiman käyttöä. Tilanteiden muuttuminen voi johtaa siihen, että toimintaa joudutaan arvioimaan uudelleen vuoden 2025 aikana eli samoin kuin infrayksikön osalta. Yllättäviin korjaustarpeisiin varaudutaan aiempia vuosia pienemmällä rahamäärällä, mutta toisaalta rakennusmassan korjausvelkaa on myös saatu pienennettyä.

Valaisinjärjestelmien muutosten riskinä pidetään hankinnan epäonnistumista. Aiemmissa muutoksissa esiintyvät ongelmat voivat toistua nykyisessä hankinnassa. Varautumistoimenpide: Laadimme tarjouspyynnön huolella, hyödyntäen aikaisempien infrayksikön katuvalohankintojen kokemuksia ja valitsemme luotettavan toimittajan. Kokonaisenergiamäärän hallintajärjestelmän käyttöönottoon liittyvä riski koskee järjestelmän viivästymistä tai sen mukaista toteuttamista. Varautumistoimenpide: Laadimme yksityiskohtaisen tarjouspyynnön ja projektisuunnitelman, käytämme asiantuntijapalveluita ja varmistamme riittävän resurssien saatavuuden. PTS (Pitkän tähtäimen suunnitelma kunnossapitoinvestoinneille) Riskitekijä: Työohjelmaa ei onnistuta laatimaan tavoitteiden mukaisesti muiden kriittisten tavoitteiden vuoksi. Varautumistoimenpide: Varmistamme ylläpitopalveluiden toimintayksikön riittävät resurssit ja varaamme tarpeeksi sitomatonta pääomaa yllättäviin korjaustarpeisiin. Valtakunnallisen järjestelmän käyttöönottoriskinä pidetään alhaista käyttöastetta ja siitä johtuvien etujen jäämistä saavuttamatta. Varautumistoimenpide: Osallistumme informaatio- ja koulutustilaisuuksiin, jaamme tietoa organisaation sisällä ja rohkaisemme henkilöstöä aktiiviseen järjestelmän hyödyntämiseen.

Taloudelliset tavoitteet

Kaupungin palveluverkko vaikuttaa merkittävästi tilayksikön toimintakulujen kustannuskehitykseen. Ilman merkittäviä muutoksia palveluverkkoon, kustannuskäyrän pitäminen nykytasolla on käytännössä mahdotonta. Kustannukset

nousevat arvioidusti 2,5 % vuodessa, mikä tarkoittaa noin 900 000 – 1 000 000 euron vuosittaista kustannusnousua. Kustannusnousua pyritään hillitsemään erityisesti myymällä tarpeettomia tiloja. Myyntien vaikutusta ei ole huomioitu ennusteissa niiden epävarmuuden vuoksi.

Perusturvan ja pelastuslaitoksen irtautuminen on vaikuttanut monella tapaa kaupungin talouteen. Perusturvan käytössä olleet tilat ovat olleet kaupungille aiemmin kustannuserä. Vuoden 2023 alusta alkaen kaupunki on toiminut vuokranantajan roolissa maksaen tiloista käyttökustannukset kuten sähkön, veden ja lämmön, mutta samaan aikaan saanut hyvinvointialueelta vuokratuottoja noin 10.000.000 euroa vuodessa. Mahdollisen yhtiöittämisen myötä vuokratuottoja siirtyisi tulevaisuudessa kaupungin tytäryhtiölle, mikäli kyseiset kiinteistöt jäävät tulevaisuudessa kaupunkikonsernin omistukseen. Hyvinvointialueen aiheuttamia tulevia tilamuutoksia ei olla huomioitu arvioidussa kustannuskehityksestä.

Kaupungin käyttämän sähkön hankinnasta ja hintojen suojauksista vastaa meklari, joka pyrkii minimoimaan kaupungin sähköstä maksamaa hintaa. Meklari tekee ennakkoon sopimuksia sähkön hankinnasta ja sitä kautta suojaa kaupunkia yllättäviltä hinnan muutoksilta. Meklarin tekemät suojaukset ovat olleet merkittävässä roolissa, miksi kaupungin sähkökustannukset ovat pysyneet markkinoilla tapahtuneista muutoksista huolimatta kohtuullisella tasolla. Elokuuhun 2024 mennessä on sopimuksia tehty vuodelle 2025 siten, että sähkön hankinnasta on suojattuna 69,4 % keskihinnalla 40,30 €/MWh. Odotusarvo vuoden 2025 keskihinnalle on 57,47 €/MWh. Käytännössä siis vuoden 2025 sähkön hinta on tiedossa etukäteen vain osittain ja toteutuneet kustannukset riippuvat pörssihinnasta ja kulutuksen määrästä. Mikäli sähkön hintataso laskee tai nousupaine hinnoissa kasvaa niin tavoitteena on edelleen vahvistaa suojaustasoa vuodelle 2025 vuoden 2024 aikana. Tilayksikön toteutuneet sähkökustannukset vuonna 2023 olivat noin 3.400.000 euroa. Vuonna 2022 TP oli sähkön osalta 3.000.000 euroa.

Konsernin sisäiset vuokrafoheet ja niiden tulevat investoinnit vuoteen 2030

KOy Domus Arctopolis

Porin kaupunki on vuokrannut yhtiöltä tilat osoitteissa Rautatienpuistokatu 7 ja Luvianpuistokatu 1. Porin kaupunki kehittää tarpeisiinsa sopivia pitkäaikaisia tilaratkaisuja yhtiön kanssa yhteistyössä. Tilaratkaisut toteutetaan tilahankkeiden suunnitteluohjeiden mukaisesti. Rautatienpuistokatu 7:ssä toteutetaan vuoden 2024 aikana laaja vesikattoremontti. Vuonna 2027 on tarkoitus aloittaa Valimon peruskorjaus. Lisäksi kaupunki tulee vuokraamaan vuodesta 2026 Liisankatu 22:ssa olevat tilat kansalaisopiston käyttöön. Tilaan tullaan tekemään peruskorjaus vuosien 2025 ja 2026 aikana.

Sampolan Palvelukeskus Oy

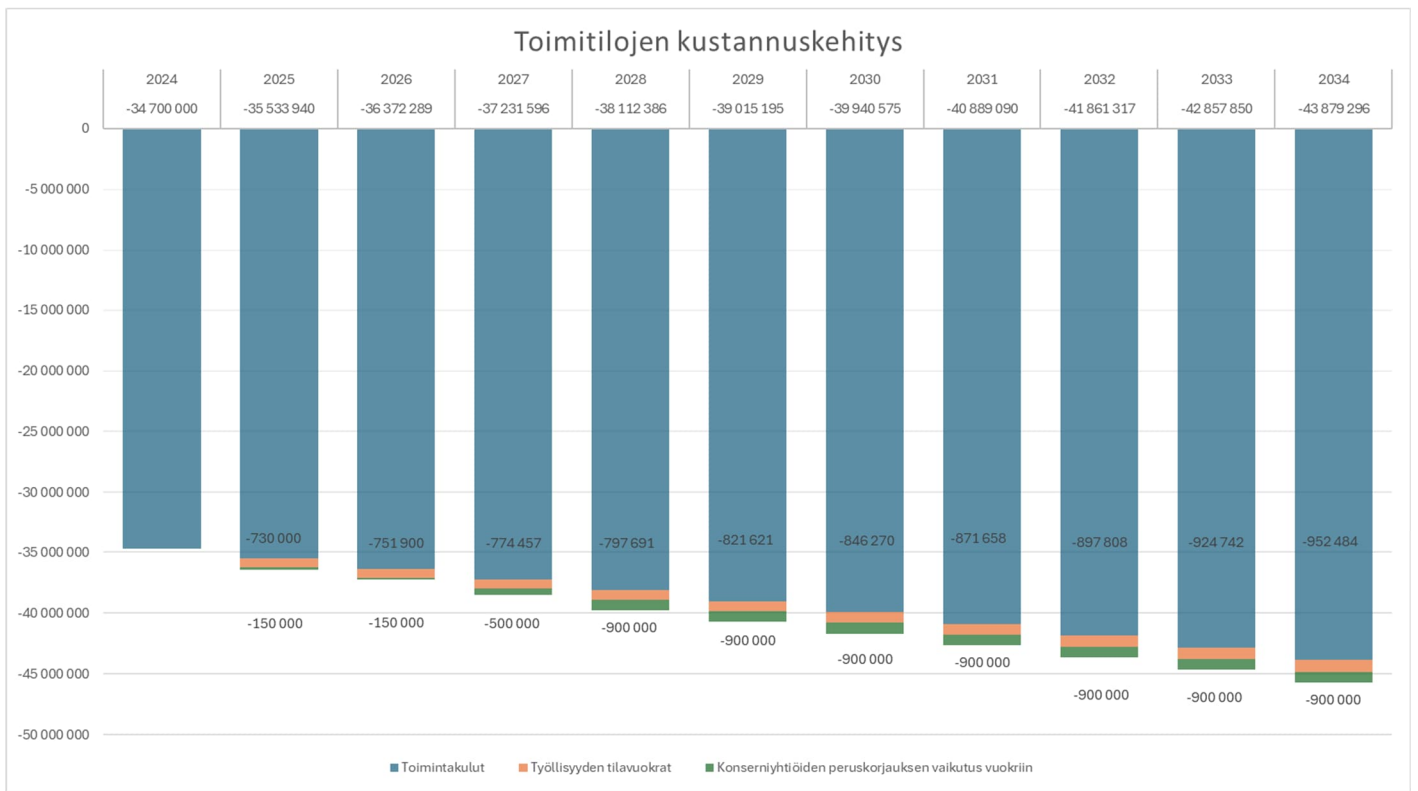
Porin kaupunki on vuokrannut yhtiöltä Itätuulen koulun ja Taikurinhatun päiväkodin. Taikurinhatun päiväkodin peruskorjaus aloitetaan vuoden 2025 aikana. Himmelin peruskorjauksen rahoitusvaikutuksia ei huomioida tässä yhteydessä.

PAKK, Porin Aikuiskoulutussäätiö

Porin kaupunki vuokraa vuoden 2025 alusta säätiöltä eläinlääkäritilat. Tiloihin on tehty perusparannus vuosina 2023–2024.

KOy Porin jäähalli

Porin kaupunki on vuokrannut jäähallin tilat. Yhtiö suunnittelee tarkasteluajanjaksolla mittavaa katto- sekä sisätilojen remonttia. Tässä vaiheessa ei voida arvioida kustannusvaikutuksia.



Kuva 3. Toimitilojen kustannuskehitys huomioiden vuosittainen 2,5 %:n nousu sekä konsernin sisäisten vuokratilojen korjausinvestointien vaikutukset vuosina 2025–2034