

# Tilatehokkuus

## Palvelun tilannekuva

Kaupungin tilat jakautuvat omassa käytössä oleviin tiloihin, itse omistettuihin ja vuokrattuihin tiloihin sekä kaupungin omistamiin tiloihin, joita vuokrataan ulkopuolisille. Kaupungin käyttöön vuokratut tilat voidaan vielä jakaa konserniyhtiöiltä vuokrattuihin sekä vapailta markkinoilta vuokrattuihin tiloihin. Vuokratuiksi luokitellaan myös osakeomistukseen perustuvia tiloja, joiden hallinnasta maksetaan tytäryhtiölle vastiketta.

Kaupungin tiloja seurataan Haahtelan kiinteistötieto –järjestelmässä. Kaupungin omistuksessa on tiloja yli 250.000 neliötä, mutta käytössä reilut 50.000 neliötä enemmän, kun lukuun lisätään vuokratut tilat. Vuokratuista tiloista merkittävä osa on vuokrattu kaupunkikonserniin kuuluvilta yhtiöiltä. Tyhjien tilojen osuus kokonaisuudesta on marginaalinen.

Tiloista sivistystoimialan käytössä on lähes kaksi kolmasosaa ja yksi kolmasosa on ulkopuolisille vuokrattavia tiloja. Muiden toimialojen osuus tilojen käytöstä on hyvin pientä.

Sivistystoimiolla suurimmat tilojen käyttäjät ovat perusopetus ja varhaiskasvatus sekä liikuntapaikat. Varhaiskasvatuksen tiloista noin puolet on kaupungin omia ja noin puolet vuokrattu. Perusopetuksen tiloista suurin osa on kaupungin omassa omistuksessa. Merkittävimpiä vuokrattuja tiloja ovat kuitenkin mm. Itätuulen koulu (omistaja Sampolan Palvelukeskus Oy), Kaarisillan koulu (Kaarisillan Koulu Oy) ja Meri-Porin Yhtenäiskoulu (Meri-Porin Palvelukeskus Oy).

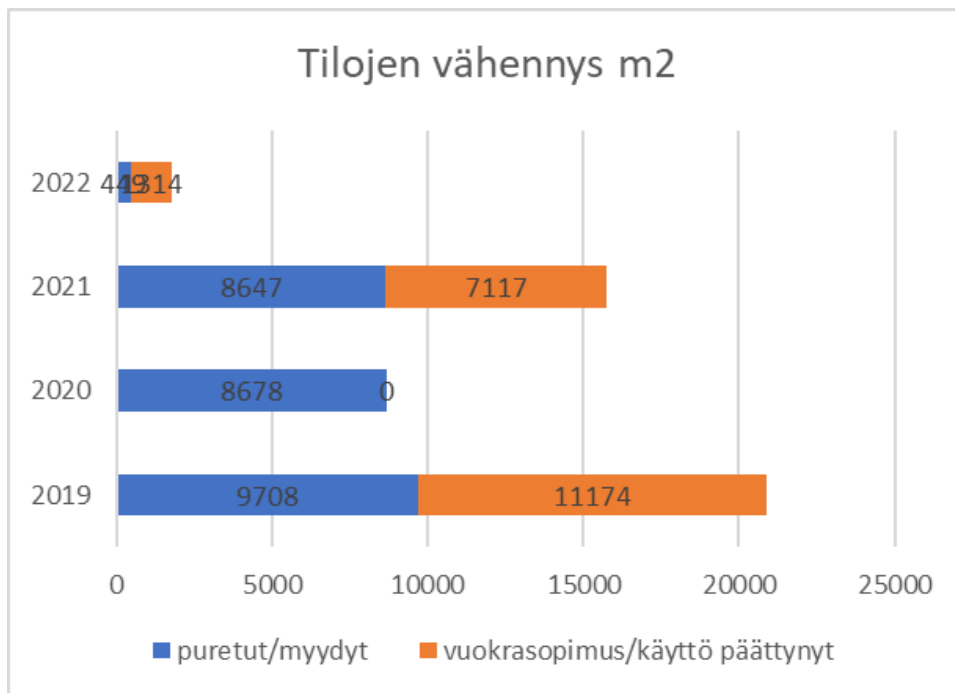
## Tilatehokkuus Porin kaupungilla

Tilatehokkuuteen pyrittäessä tavoitteena ei ole automaattisesti vähentää tiloja vaan tarkastella niiden käytön tehokkuutta ja tavoitella tuottavaa käyttöä. Kaupungin tarjoamat palvelut vaativat paljon neliöitä. Erityisen tärkeää on kiinnittää huomiota siihen, että tyhjäksi jääville tiloille löytyy uutta käyttöä tai vaihtoehtoisesti pyrkiä luopumaan niistä mahdollisimman nopeasti käytön loputtua. Uusilla investoinneilla tavoitellaan parempia palveluita sekä pienennetään korjausvelkaa. Tilaratkaisuissa toimiala- tai yksikkökohtainen osaoptimointi ei tuo kaupungille säästöjä tilakustannuksista.

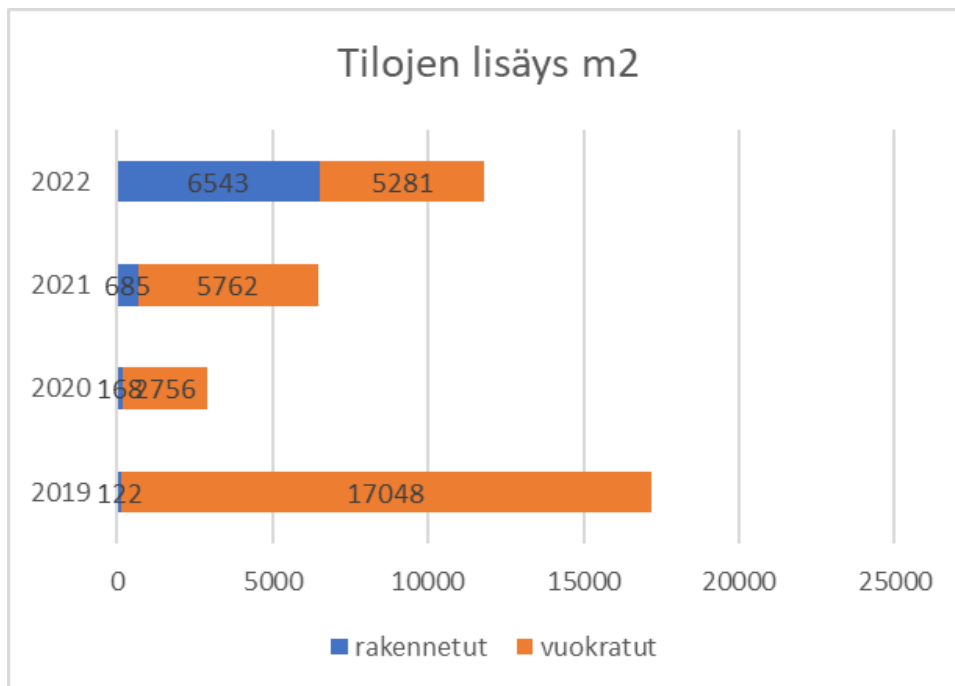
Suurimpia yksittäisiä kiinteistöjä ovat isot koulukeskukset sekä liikuntapaikat. Tilaratkaisut on aina tehtävä yhdessä tiloja käyttävän toimialan ja teknisen toimialan kesken. Jo prosentinkin muutokset tilojen kokonaismäärään tarkoittavat käytännössä esimerkiksi keskimääräistä isompaa koulurakennusta tai useampaa päiväkotia. Vuosittain tapahtuvat muutokset ovat prosentuaalisesti pieniä. Jokaisen uuden investointipäätöksen kohdalla tulisi muistaa, että mikäli uuden rakennuksen tai urheilupaikan alta ei pureta tai myydä rakennusta tai lopeteta vuokrasopimuksia, lisää se jatkuvasti kaupungin ylläpidettävien kohteiden määrä ja sitä kautta huolto- ja ylläpitokustannuksia. Teknisen toimialan tavoitteena on huolehtia kaupungin kiinteistöomistusten kunnosta ja siitä, että käyttäjät saavat toimia terveellisissä ja turvallisissa tiloissa.

Myymällä ilman käyttötarkoitusta olevia kiinteistöjä saadaan aikaan säästöjä. Tulosta rasittavat käyttökustannusten kuten sähkön, lämmön, veden ja kiinteistöhoidon lisäksi myös poistot. Merkittävää säästöä voi käyttökustannusten pois jäämisen lisäksi syntyä kaupungin investointitarpeen pienenemisestä minkä lisäksi kauppahinta voi parantaa kaupungin tulosta. Pienempi kiinteistömäärä mahdollistaa myös toiminnan tehostamisen sekä voimavarojen keskittämisen kaupungin palvelujen kannalta keskeisiin kohteisiin. Luopumisen suunnittelu tulisi aloittaa hyvissä ajoin ennen käytön loppumista yhteistyössä kaavoituksen, elinvoiman ja konsernipalveluiden kanssa.

Alla olevista kuvista käy ilmi viime vuosina tapahtuneet muutokset tilojen määrässä. Ensimmäisessä kuvassa on eritelty puretut ja myydyt rakennukset sekä päättynyt käyttö. Vastaavasti toisessa kuvassa on esitetty uusien tilojen lisäys. Viime vuosina tiloja on pääasiassa vuokrattu, ei niinkään rakennettu kaupungin omaan taseeseen. Kuitenkin vuoden 2022 lisäyksenä näkyy Vähärauman koulun valmistuminen. Myös vuoden 2019 merkittävin lisäys oli Itätuulen koulun vuokraaminen, joka lisäsi neliöitä noin 12.000 neliötä. Vuonna 2021 päättyi Postitalon vuokrasopimus, josta yksistään tuli noin 5.600 neliön vähennys. Vuonna 2022 vähennykset olivat pieniä, mutta vuoden 2023 alusta käyttö päättyi hyvinvointialueelle siirtyneiden vuokrasopimusten osalta.



Kuva 1. Tiloista luopuminen vuosina 2019–2022



Kuva 2 Tilojen lisäys vuosina 2019–2022

#### Hyvinvointialueille vuokratut tilat

Vuoden 2023 alusta alkaen perusturvan ja pelastuslaitoksen käyttämät tilat siirtyivät Satakunnan hyvinvointialueen käyttöön. Vuokrattujen tilojen vuokrasopimukset siirtyivät suoraan ja lisäksi kaupungin omassa omistuksessa olevat tilat vuokrattiin hyvinvointialueelle. Vuokrattuja tiloja on noin 54.000 neliötä vuoden 2023 lopussa. Vuokran hinnan määrittelyä säädellään lainsäädännöllä ja sopimukset on tehty tässä vaiheessa 3+1 vuodeksi lukuun ottamatta Teljäntorin tiloja, jotka on vuokrattu toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella 12kk irtisanomisajalla. Konserniyhtiöiden sopimukset siirtyivät sellaisenaan hyvinvointialueelle lukuun ottamatta keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden vastikemaksuja ja Filpuntien sopimusta. Vuokratuotot hyvinvointialueelta tulevat olemaan vuonna 2024 noin 10.000.000 euroa.

Lyhyisiin vuokrasopimuksiin, kuten hyvinvointialueelle siirtyneisiin sopimuksiin, liittyy aina riski, että vuokralainen voi irtisanoa sopimukset. Tällöin kaupungin tehtävänä on löytää tiloille uutta käyttöä. Kuntalain §126 mukaan kunnan on yhtiöitettävä kilpailuilla markkinoilla tapahtuva toiminta. Hyvinvointialueille tilojen vuokraaminen katsotaan kilpailuilla markkinoilla toimimiseksi. Tämä tulee tarkoittamaan hyvinvointialueen käytössä olevien tilojen vuokraustoiminnan yhtiöittämistä osakeyhtiöksi vuoden 2026 alkuun mennessä. Porin kaupunki varautuu sekä hyvinvointialueen palveluverkkopäätöksen että yhtiöittämisvelvoitteen mukaisiin toimenpiteisiin vuodesta 2023 alkaen riippumatta tulevista päätöksistä. Tarvetta on mm. kaavoittamiselle ja tonttien muodostamistyölle.

## Toiminnalliset tavoitteet

Kaupungin strategiasta on poimittu seuraavat tiloja koskevat tavoitteet

PAINOPISTE	Kasvava Pori		
TAVOITE	Ajanmukaiset tietoverkot		
TEKO	Mahdollistamme 5G-verkkojen rakentamisen julkisten rakennusten katoille.		
TOIMENPIDE	Tehdään sopimuksia verkkotoimittajien kanssa.		
MITTARI	Sopimusten määrän lisäys	Lähtötaso	Tavoitetaso
		5 kpl	8 kpl

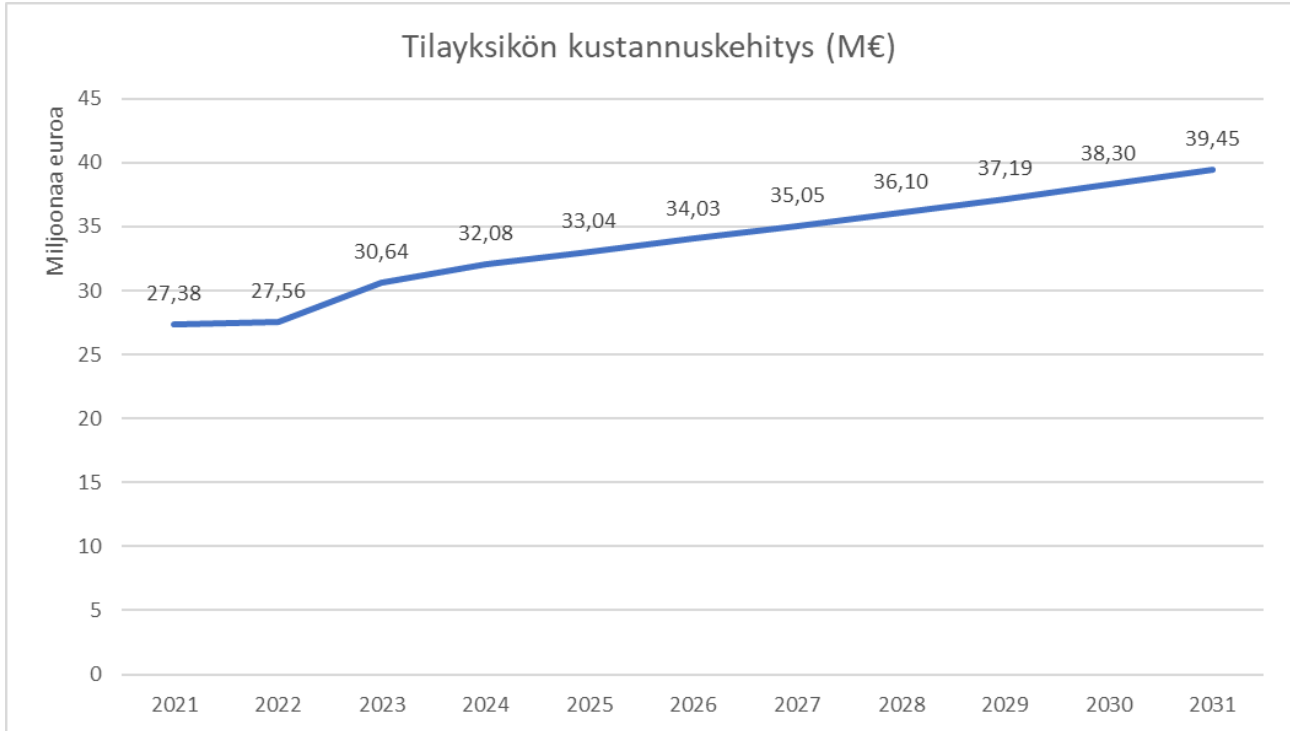
PAINOPISTE	Osaava Pori		
TAVOITE	Terveelliset, turvalliset ja tarkoituksenmukaiset oppimisympäristöt		
TEKO	Suunniteltujen olosuhteiden varmistaminen oikea-aikaisella huollolla.		
TOIMENPIDE	Palvelupyynnöt saadaan tehtyä viipymättä.		
MITTARI	Valmiiksi tehtyjen palvelupyyntöjen osuus.	Lähtötaso	Tavoitetaso
		93 %	95 %

PAINOPISTE	Hyvinvoiva Pori		
TAVOITE	Julkiset tilat harrastekäyttöön ja matalan kynnyksen kohtaamispaikoiksi.		
TEKO	Toimistojen kokoustilojen ilta- ja viikonloppukäytön mahdollistaminen kohtaamispaikaksi.		
TOIMENPIDE	Lisätään Timmi-sovellukseen varattavia tiloja.		
MITTARI	Kohtaamispaikkoja lisätty yhteensä.	Lähtötaso	Tavoitetaso
		3 kpl	5 kpl

PAINOPISTE	Hyvinvoiva Pori		
TAVOITE	Jokaisella porilaisella on mahdollisuus terveelliseen, aktiiviseen ja turvalliseen elämään.		
TEKO	Viihtyisät ja turvalliset puitteet ulkoilulle, liikkumiselle, kulttuurille ja asumiselle		
TOIMENPIDE	Tilojen energiankäyttö vähenee 1,9% vuoteen 2021 verrattuna kunakin vuonna		
MITTARI	Energian käyttö yhteensä MWh (Sähkö ja Kaukolämpö)	Lähtötaso	Tavoitetaso
		2021=100	2021=100 -1,9%

## Taloudelliset tavoitteet

Tilayksikön kustannuskehitys on esitetty alla olevassa kuvassa. Vuodet 2021–2022 ovat toteutuneita vuosia ja vuodet 2023–2024 perustuvat talousarvioon. Tämän jälkeen on kuvassa arvioitu, että kustannukset kasvavat vuosittain 3 %.



Kuva 3. Tilayksikön kustannuskehitys

Vuoden 2023 kohdalla on tapahtunut selkeä kustannusten nousu. Muutoksen yhtenä syynä on tilavuokrien lisäys. Aiemmin perusturvan käytössä olleiden tilojen vuokratkustannuksia siirtyi tilayksikölle siltä osin, kun tilat eivät siirtyneet hyvinvointialueelle. Lisäksi sähkön hinnan nousuun on vuoden 2023 talousarviossa varauduttu määrärahaa lisäämällä.

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 vuokratuotot siirtyisivät tulevaisuudessa kaupungin tytäryhtiölle, mikäli kyseiset kiinteistöt jäävät tulevaisuudessa kaupunkikonsernin omistukseen.

Vastaavalla tavalla mahdollinen yhtiöittäminen tulee näkymään kustannusten pienenemisenä, mikäli kiinteistömassa siirtyy pois kaupungin omasta taseesta. Tiloihin liittyvät merkittävimmät kustannukset kuten sähkö ja lämmitys ovat eriä, joiden hinnan kehitykseen vaikuttavat monet asiat, kuten maailman markkinat, sateet ja lämpötila sekä inflaatio. Myös kulutuksen määrä vaihtelee vuosittain ja vuodet harvoin ovat täysin vertailukelpoisia keskenään. Lämmityksen osalta merkittävin erä on kaukolämpö. Tämän osalta ollaan sidoksissa Pori Energian määrittämään kaukolämmön hintaan. Viime vuosina ennustamisesta on tullut entistä vaikeampaa. Tällä hetkellä inflaatio aiheuttaa riskin kustannusten nousulle suunnitelmavuosille.

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 2023 mennessä on sopimuksia tehty vuodelle 2024 siten, että sähkön hankinnasta on suojattuna 62,5 % keskihinnalla 55 €/MWh. Käytännössä siis vuoden 2024 sähkön hinta on tiedossa etukäteen ja toteutuneet kustannukset riippuvat kulutuksen määrästä. Mikäli sähkön hintataso laskee tai nousupaine hinnoissa kasvaa niin tavoitteena on edelleen vahvistaa suojaustasoa vuodelle 2024 vuoden 2023 aikana. Tilayksikön toteutuneet sähkökustannukset vuonna 2022 olivat noin 3.000.000 euroa.

Kulupuolella merkittävä erä on myös maksetut vuokrat. Vuokratuista merkittävä osuus ovat konserniyhtiöiltä vuokratut koulut, päiväkodit ja liikuntatilat. Vuokria on vuosittain maksettu noin 11.000.000 euroa. Suurimpia eriä ovat Itätuulen koulu, keskustan uimahalli sekä Kaarisillan koulu.

Tilatehokkuuteen liittyvät taloudelliset tavoitteet

**Tavoite 1: Kustannussäästöt luovuttavista tiloista ja toteutuneet kaupat myydyistä tiloista 200.000 euroa vuodessa**

Toimenpide: Luovuttavien kohteiden säännöllinen läpikäynti sekä säästökeinot kuten tilojen lämmön säätäminen ja kiinteistöhuollon sopeuttaminen tilojen käyttöasteeseen sekä ylimääräisten tilojen myyminen

Mittari: Toteutuneet säästöt, myytyjen tilojen kauppahinta