



Kiinteistöohjelma

Porin kaupunki
6.5.2025

Sisällysluettelo

Kiinteistöohjelma.....	4
1. Tiivistelmä.....	4
2. Kiinteistöohjelma.....	5
2.1. Kiinteistöohjelman kytkeytyminen kaupunkistrategiaan ja ohjelmiin.....	5
3. Painopistealueet ja keskeiset tulokset.....	5
3.1. Teknisen toimialan palvelu tilojen käyttäjille	5
3.2. Omistamisen linjaukset	6
3.2.1. Meri-Porin Palvelukeskus Oy.....	6
3.2.2. Kiinteistö Oy Keskusmarkku	7
3.2.3. Kiinteistö Oy Porin Linja-autoasema.....	7
3.2.4. Teljäntori Oy.....	7
3.2.5. Asunto Oy Kiertokatu 16–18.....	8
3.2.6. Kiinteistö Oy Viikkarin Valkama	8
3.2.7. Asunto Oy Antinranta.....	8
3.2.8. Kiinteistö Oy Ulvilanpuisto	8
3.2.9. Kiinteistö Oy Pormestarinluodon Keskus.....	9
3.2.10. Kiinteistö Oy Porin Winnova.....	9
3.2.11. Kiinteistö Oy Porin Tiilimäki.....	9
3.2.12. Kiinteistö Oy Otavankatu 3.....	9
3.2.13. Kiinteistö Oy Domus Arctopolis	10
3.2.14. Reposaaren kiinteistöt.....	10
3.2.15. Hyvinvointialueelle vuokrattujen kiinteistöjen kehitys.....	10
3.3. Korjausvastuu, kunnossapitokorjaukset ja investoinnit.....	10
3.3.1. Kiinteistöjen salkutus	11
3.3.2. Korjausvelkaselvitys.....	13
3.3.3. Rakennusomaisuuden tarkastelu kulttuuriperinnön osalta	16
3.3.4. Rakennusomaisuuden tarkastelu palvelualueittain.....	17
3.3.5. Rakennusten kunnossapitoon liittyvä pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS)	17
3.3.6. Investointien taso	19
3.4. Kestävä kehitys	19
3.5. Resurssien tarkoituksenmukainen käyttö	19
3.5.1. Rakennuttaminen	20
3.5.2. Kiinteistönhoito.....	21
3.5.3. Kunnossapito ja rakentaminen.....	21
3.6. Kiinteistökehitys.....	21
3.6.1. Vuokra-asuntojen hallinnointi.....	21
3.6.2. Vuokraustoiminta	22
3.6.3. Asunto-, liike- ja toimistotilavarallisuuden kehittäminen	23

3.6.4.	Kiinteistökehitysprosessi	23
3.6.5.	Kaupungille sisään vuokratut kohteet	24
3.6.6.	Ulkoa vuokrauksen periaatteet	24
4.	Kiinteistöohjelman keskeiset toimenpiteet	24
5.	Voimaantulo, seuranta ja päivitys	25
6.	Yhteenveto	25
7.	Liitteet	27

Kiinteistöohjelma

1. Tiivistelmä

Asiakirja määrittelee kiinteistöomaisuuden hallinnan ja ylläpidon suunnan, joka tukee kaupungin strategiaa, taloutta ja palveluverkkoa. Asiakirja on valmistunut tilayksikön johdolla ja osallistavalla työskentelyllä, johon ovat osallistuneet mm. toimialojen yksiköiden päälliköt ja teknisen toimialan yhteistyökumppanit.

Asiakirja sisältää seitsemän painopistealuetta, jotka ovat: teknisen toimialan palvelu tilojen käyttäjille, omistamisen linjaukset, korjausvelka, kunnossapitokorjaukset ja investoinnit, kiinteistökehitys, tilatehokkuuden mittarit, kestävä kehitys ja resurssien tarkoituksenmukainen käyttö. Painopistealueille on asetettu tavoitteita ja toimenpiteitä, jotka liittyvät muun muassa asiakaspalvelun kehittämiseen, tarpeettoman omaisuuden luovuttamiseen, rakennusten salkutukseen, kunnossapitosuunnitteluun, kiertotalouteen, kaupunkikehitykseen ja elinvoimaan, yhtiöittämiseen ja tehtävien selkiyttämiseen.

Rakennusomaisuuden korjausvelka on laskettu vuonna 2022 ja on noin 50 miljoonaa euroa, josta puolet on myytävissä ja purettavissa rakennuksissa. Korjausvelan vähentäminen edellyttää rakennusten luokittelua ja tarveharkintaa sekä pitkän tähtäimen suunnitelmaa korjaustoille. Laskennallinen investointitarve on noin 15 miljoonaa euroa vuosittain seuraavan kahdeksan vuoden aikana. Rakennukset kuluvat noin 11,5 miljoonaa vuodessa, joten investointitason tulisi olla sitä suurempi, jotta korjausvelka pysyy hallinnassa.

Kaupunki omistaa rakennuksia, joille on pitkäaikainen käyttö ja jotka tuottavat tavoitteiden mukaista tuottoa. Tarpeettomasta omaisuudesta luovutaan myymällä, purkamalla tai kaavoittamalla. Kiinteistö- ja rakennusomaisuuden hallinnasta ja kehitysprosesseista vastaa tekninen toimiala ja tilayksikkö. Kiinteistöohjelmassa käsitellään kaupungin omistamien kiinteistösaakeyhtiöiden tiloja ja niiden mahdollista myyntiä, siirtoa tai yhdistämistä. Hyvinvointialueelle vuokratut kohteet tulee yhtiöittää vuoden 2025 loppuun mennessä ja varainsiirtoveron huojennus on voimassa 2030 loppuun asti.

Tilayksikkö noudattaa kiertotalouden tiekartan mukaisia toimenpiteitä, jotka liittyvät muun muassa tilojen tehokkaaseen käyttöön, kierrätysmateriaalien ja uusiutuvan energian hyödyntämiseen, jätehuollon ja kuljetusten optimointiin ja ympäristövaikutusten seurantaan. Toimenpiteitä on yhteensä 13 kappaletta, jotka on <https://resurssiviisas.pori.fi/> -osoitteessa. Tilatehokkuuden mittarit ovat: tilojen käyttöaste, tilojen käyttöaika, tilojen kokonaispinta-ala suhteessa palveluiden tuotantoon ja tilojen kustannustehokkuus.

Kiinteistöohjelma tulee voimaan välittömästi ja sitä päivitetään erikseen määrättäessä.

Kiinteistöohjelmaa tarkastellaan säännöllisesti ja se päivitetään tarvittaessa, jotta se vastaa

muuttuvia olosuhteita ja tarpeita. Kiinteistöohjelma on kaupungin ohjausväline, joka tukee kaupungin tavoitteiden saavuttamista ja tilojen hallintaa.

2. Kiinteistöohjelma

Kiinteistöohjelma on laadittu rakennetun kiinteistöomaisuuden hallinnan ja kiinteistön ylläpidon ja tilajohtamisen suunnaksi; Porin kaupungilla ja sen yksiköillä on käytössään tarkoituksenmukaiset sekä kustannuksiltaan kohtuulliset tilat, jotka muodostavat toiminnallisesti käyttökelpoisen verkoston kaupungin taloudellisen kantokyvyn puitteissa. Kiinteistöomaisuus on sijoitusvarallisuutta, jolta edellytetään jatkuvaa ja asetettujen tavoitteiden mukaista tuottoa, mikä voi olla taloudellista tai kulttuuriympäristöllistä pääomaa. Varallisuutta hallinnoidaan, kehitetään, hankitaan ja realisoidaan taloudellisen tilanteen ja tarpeen mukaan.

2.1. Kiinteistöohjelman kytkeytyminen kaupunkistrategiaan ja ohjelmiin

Kiinteistöohjelman valmistumisesta on vastannut tilayksikön päällikkö. Työn etenemiseen on antanut ohjausta kiinteistöohjelman johtoryhmä. Johtoryhmä kokoontui kymmenen kertaa Teams-palavereissa vuoden 2023 aikana. Johtoryhmän kokouksissa linjattiin ja tarkennettiin painopisteiden tavoitteita ja käytiin läpi painopisteen työskentelyperiodista saatuja tuloksia. Kiinteistöohjelman tekemiseen on osallistettu tilayksikön vastuuhenkilöitä ja toimialojen yksiköiden päälliköitä. Kiinteistöohjelman sisältöä on tarkennettu kaupungin johtoryhmässä ja teknisessä lautakunnassa.

Kiinteistöohjelmalla on liityntäpintaa omistajapoliittisiin linjauksiin, investointiohjelmaan ja talousarvioon sekä suunnitelmavuosiin. Kiinteistöohjelma kytkeytyy vahvasti Porin kaupunkistrategiaan painopisteisiin ja läpileikkaaviin teemoihin.

3. Painopistealueet ja keskeiset tulokset

Kiinteistöohjelman sisältö on laadittu johtoryhmän sisältötyöpajassa kiinteistöohjelman laadinnan alkuvaiheessa. Kiinteistöohjelma sisältää seuraavat valitut painopisteet:

1. Teknisen toimialan palvelu tilojen käyttäjille
2. Omistamisen linjaukset
3. Korjausvelka, kunnossapitokorjaukset ja investoinnit
4. Kiinteistökehitys
5. Kestävä kehitys
6. Resurssien tarkoituksenmukainen käyttö

3.1. Teknisen toimialan palvelu tilojen käyttäjille

Tilayksikkö selvitti eri toimialojen yksiköiden päälliköiltä tiloihin liittyvän asiakaspalvelun keskeisiä kehittämistarpeita haastattelumenetelmällä. Keskeiset asiat, mitkä nousivat esiin:

- Ennakoivaan ylläpitoon varautuminen budjetoinnin keinoin.
- Budjetoinnin ja rahankäytön helpottaminen pieniin parannuksiin esim. pistorasiamuutokset.
- Teknisen työn tiloista ja laitteista tehdään kattava kunnossapito- ja laadunvarmistusohjelma. Kalusteiden ennakoiva kunnossapito puuseppien työohjelmaan.
- Muuton tuki käyttäjille esim. muuttojen ennakosuunnittelu ja johtaminen.
- Käyttäjätarpeiden kunnossapitotarve -kyselyt on tehtävä vuosittain.
- Toimitilojen suunnittelutarveratkaisujen pohdinta yhteistyössä toimialojen käyttäjien kanssa.
- Tyhjentyviin rakennuksiin tehtävä uudelleen käytön arviointi omaan käyttöön liittyen.
- Liikuntapaikkojen kunnossapidon ja hoidon sisäinen organisointi.
- Toistuvat palaverit tila-asioiden käsittelyyn.
- Kehityshankkeiden toimintayhteistyön lisääminen.
- Tyhjistä toimitiloista ilmoittaminen Prizztechiiin.
- Säästöpotentiaalin jatkuva kartoitus toiminnassa ja tilojen käytössä.
- Sivistystoimialan ja tilayksikön välisten rajapintojen tarkentaminen

3.2. Omistamisen linjaukset

Porin kaupungin omistajapolitiittiset linjaukset vuodelta 2023 käsittelee asiakirjassa rakennuksia alakohdassa 4.3 seuraavasti:

”Rakennukset muodostavat suuren osan Porin kaupungin varallisuudesta. Kyseisen omaisuuden kirjanpitoarvo oli vuonna 2019 163,0 M€. Rakennusomaisuuden käytön ja kehittämisen tulee tukea omaisuuden arvon säilymistä. Rakennusten omistaminen on järkevää silloin, kun kaupungilla on rakennukselle pitkäaikainen käyttö. Rakennusomaisuuden korjausvelan määrää ja vuosittaisia korjausvastuita seurataan aktiivisesti. Omaisuuden arvoa säilytetään luokittelun ja tarveharkinnan mukaisesti. Tarpeettomasta omaisuudesta luovutaan, kun se on taloudellisesti järkevää. Luovutusmuotoja ovat mm. myynti, purku ja tontin jalostaminen kaavoituksella muuhun käyttöön.

Tekninen toimiala vastaa kiinteistö- ja rakennusomaisuuden hallinnasta ja hoitamisesta sekä koordinoi rakennusomaisuuteen liittyviä kehitysprosesseja.”

Kiinteistöohjelmassa käsitellään toimenpiteitä seuraaviin yhtiöihin liittyen:

3.2.1. Meri-Porin Palvelukeskus Oy

Omistamisen peruste, omistajalle raportoitavat tavoitteet, suoritteet ja mittarit, omistusosuus ja omistajan tuloutus on käsitelty omistajapolitiittisissa linjauksissa. Vuoden 2023 alusta on välivuokrattu

oppilasterveydenhuollon tilat noin 250 neliötä hyvinvointialueelle. Lisäksi on vuokrattu koko 2002 valmistunut terveysasemarakennus osoitteessa Mustalammentie 14.

Tämän yhtiön osalta tulee selvittää keskinäisyyden purun tai osakkeiden siirron mahdollisuudet perustettavaan sote-kiinteistösaakeyhtiöön ainakin terveysaseman osalta, jossa hyvinvointialueen palveluverkkoselvityksen perusteella on vuoteen 2029 asti käyttöä. Oppilasterveydenhuollon tiloja ei ole yhtiötettävä lakiin perustuen. Samalla korjausvastikkeen osuutta kiinteistön kunnossapitoon tulee tarkastella perustuen hyväksyttyyn pitkäntähtäimen suunnitelmaan.

3.2.2. Kiinteistö Oy Keskusmarkku

Omistamisen peruste, omistajalle raportoitavat tavoitteet, suoritteet ja mittarit, omistusosuus ja omistajan tuloutus on käsitelty omistajapoliittisissa linjauksissa.

Yhtiön tilat sijaitsevat Noormarkussa. Kaupungin hallinnoimissa tiloissa 86,58 % toimii sivistystoimiala ja varasto. Osa on vuokrattu yksityisille toimijoille. Tämän yhtiön osalta on tutkittava mahdollisuutta koko osakekannan myymiseksi.

3.2.3. Kiinteistö Oy Porin Linja-autoasema

Omistamisen peruste, omistajalle raportoitavat tavoitteet, suoritteet ja mittarit, omistusosuus ja omistajan tuloutus on käsitelty omistajapoliittisissa linjauksissa.

Yhtiön tilat sijaitsevat Pasaasin alueen länsipäässä. Porin kaupungin tilayksikkö on vuokrannut tiloja yksityisille toimijoille. Vuokralaisina ovat muun muassa matkahuolto ja ravintolat. Tämän yhtiön osalta tulee uudelleen tarkastella vuokrasopimukset siten, että tulot vastaavat vastikkeiden suuruutta. Pohdittavaksi tulee yhtiörakenteen muuttaminen keskinäisestä kiinteistöyhtiöstä tavalliseksi kiinteistöyhtiöksi ja yhtiön mahdollinen yhdistäminen tulevaisuudessa kaupungin omistamaan isompaan kiinteistöyhtiö kokonaisuuteen. (Omistajapoliittiset linjaukset)

Kiinteistö vaatii myös kaavamuutoksen ja ratkaisun yleiselle väestösuojalle.

3.2.4. Teljäntori Oy

Yhtiössä on valmisteilla LVIS-järjestelmien peruskorjaus. Kaupungin hallinnoimissa tiloissa toimii 1.1.2023 alkaen hyvinvointialueen sote-toimintaa vuoden 2024 loppuun saakka. Tämän yhtiön osalta tulee tutkia mahdollisuutta siirtää osakkeet yhtiön omaisuudeksi ja mahdollistaa yhtiön osaketilojen kehittäminen.

3.2.5. Asunto Oy Kiertokatu 16–18

Kiertokadun asunnot ovat kaikki olleet julkisesti myynnissä. Kaupungin hallinnoimissa tiloissa toimi sivistystoimialan päiväkotit 2024 syksyyn ja yksityisiä asukkaita sekä osa asunnoista on vuokrattu SPR:lle. Asunto-osakkeet on siirretty Porin YH-Asunnot Oy:lle. Entisen päiväkodin osalta on tutkittava mahdollisuutta myydä osakkeet liiketilana tai asuntona.

3.2.6. Kiinteistö Oy Viikkarin Valkama

Omistamisen peruste, omistajalle raportoitavat tavoitteet, suoritteet ja mittarit, omistususuus ja omistajan tuloutus on käsitelty omistajapoliittisissa linjauksissa.

Yhtiö sijaitsee Itätullin kaupunginosassa. Samassa korttelissa on myös päiväkotit, kulttuuritalo Toivo ja vanhusten asunnot. Viikkarin Valkaman tiloista osa on vuokrattu hyvinvointialueen käyttöön 3+1 vuodeksi. Osa tiloista on vuokrattu yksityisille toimijoille. Pohdittavaksi tulee yhtiön mahdollinen yhdistäminen tulevaisuudessa kaupungin omistamaan isompaan kiinteistöyhtiö kokonaisuuteen. (Omistajapoliittiset linjaukset)

3.2.7. Asunto Oy Antinranta

Yhtiön linjasaneeraushanke on valmistunut. Kaupungin omistamissa tiloissa toimii Porin Galleria Taidemuseon peruskorjauksen loppuun saakka ja yksityinen toiminnan harjoittaja. Tämän liiketilan osakkeiden osalta esitettiin myyntiä ja kohde myytiin vuonna 2024.

3.2.8. Kiinteistö Oy Ulvilanpuisto

Omistamisen peruste, omistajalle raportoitavat tavoitteet, suoritteet ja mittarit, omistususuus ja omistajan tuloutus on käsitelty omistajapoliittisissa linjauksissa. Kaupunki pitää omistuksensa yhtiössä nykytasolla (60 %). Porin ev.lut. seurakunnat omistavat 40 %. Omistajapoliittisista linjauksista poiketen asia menossa KH:n listoille omistuksen siirrosta 100 %:sti kaupungille.

Yhtiö oli vuokrannut kaikki huoneistot Porin perusturvalle 1.1.2013 alkaen ja yhtiön taloustilanne onkin vakiintunut. Yhtiön talouden ja toiminnan kannalta suurin riski olisi, että kaupunki irtisanoisi voimassa olevan vuokrasopimuksen.

Hyvinvointialueuudistuksen yhteydessä vuokrasopimus jäi kaupungille lakiin perustuen. Yhtiö on velkasaneerauksessa. Velkasaneeraussopimuksen perusteella omistajat huolehtivat yhtiön rahoituksesta alle 75 % täyttöasteen osalta. Omistajapoliittisista linjauksista poiketen yhtiön kehittämismahdollisuuksia on tutkittu kaupungin johdolla. Tämän yhtiön osalta tulee edistää koko osakekannan myyntiä yhtenä pottina tai osakkeiden siirtoa yhtiöön sen jälkeen, kun yhtiön koko omistus on kaupungilla. Seurakunta on myynnin kaupungille jo hyväksynyt.

3.2.9. Kiinteistö Oy Pormestarinluodon Keskus

Omistamisen peruste, omistajalle raportoitavat tavoitteet, suoritteet ja mittarit, omistusosuus ja omistajan tuloutus on käsitelty omistajapoliittisissa linjauksissa. Yhtiö on alkanut valmistelemaan kahden omistamansa rakennuksen purkamista.

Porin kaupunki on vuokrannut omistamansa (91,8 %) tilat yhdistyksille. Toimintojen uudelleen sijoituksia on valmisteltu seurakunnan ja yhdistysten kanssa yhteistyössä. Tavoitteena on löytää ratkaisu toiminnoille vuonna 2024 ennen kuin viimeiset rakennukset puretaan. Ratkaisusta tehdään päätökset hallinto- ja toimintasääntöjen mukaisesti.

3.2.10. Kiinteistö Oy Porin Winnova

Omistamisen peruste, omistajalle raportoitavat tavoitteet, suoritteet ja mittarit, omistusosuus ja omistajan tuloutus on käsitelty omistajapoliittisissa linjauksissa.

Porin kaupunki on vuokrannut yhtiöltä tilat osoitteista Ulasoorintie 21 ja Professorintie 5. Ulasoorintie 21 osoitteessa on taidemuseon kokoelmien säilytys. Tavoitteena on löytää museoiden kokoelmakeskukselle ratkaisu lähivuosina ja jatkaa tilojen vuokrausta toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella, kunnes kokonaisratkaisu on löydetty.

Professorintie 5 osoitteessa olevasta rakennuksesta A on vuokrattu liikuntasali oheistiloineen. Tilat edelleen vuokrataan yhdistyksille sivistystoimialan kautta. Tavoitteena on löytää kokonaisratkaisu kaupungin sisäliikuntasalien tarpeelle. Kohde on peruskorjauskuntoinen.

3.2.11. Kiinteistö Oy Porin Tiilimäki

Omistamisen peruste, omistajalle raportoitavat tavoitteet, suoritteet ja mittarit, omistusosuus ja omistajan tuloutus on käsitelty omistajapoliittisissa linjauksissa. Yhtiö on fuusioitu Suisto Kiinteistöt Osakeyhtiöön.

Porin kaupunki on vuokrannut tilat Herttuan ja Herralahden kouluille (nykyisin Myötätuulen koulu). Toiminta ja vuokrasopimus päättyy tiloissa vuonna 2025, jolloin toiminta siirtyy Lyseon koulun kortteliin. Kohteen liikuntasalikin on vuokrattu yhdistysten käyttöön.

3.2.12. Kiinteistö Oy Otavankatu 3

Omistamisen peruste, omistajalle raportoitavat tavoitteet, suoritteet ja mittarit, omistusosuus ja omistajan tuloutus on käsitelty omistajapoliittisissa linjauksissa. Yhtiö on fuusioitu Suisto Kiinteistöt Osakeyhtiöön. Yhtiö on saanut kaupunginhallituksen ennakkokäsityksen, että toimistorakennuksen

maanpäälliset rakenteet puretaan. Valmisteluvastuu on annettu Porin YH-Asunnot Oy:lle ja Porin Haka Oy:lle yhdessä kiinteistöyhtiön ja elinvoima- ja ympäristö- sekä teknisen toimialan kanssa.

Porin kaupunki maksaa tällä hetkellä tiloista (45,2 %) vastiketta. Tilat ovat olleet tyhjiillään useamman vuoden. Tiloissa on sisäilmaongelma.

3.2.13. Kiinteistö Oy Domus Arctopolis

Omistamisen peruste, omistajalle raportoitavat tavoitteet, suoritteet ja mittarit, omistusosuus ja omistajan tuloutus on käsitelty omistajapoliittisissa linjauksissa. Porin kaupunki on vuokrannut yhtiöltä tilat osoitteissa Rautatienpuistokatu 7 ja Luvianpuistokatu 1. Porin kaupunki kehittää tarpeisiinsa sopivia pitkäaikaisia tilaratkaisuja yhtiön kanssa yhteistyössä.

3.2.14. Reposaaaren kiinteistöt

Reposaaaren kivikoulun ja päiväkodin sekä Lääkärilä-rakennuksen käyttö päättyy vuonna 2024, kun puukoulukorttelin peruskorjaus valmistuu. Yhdistyksiltä on tullut signaalia kivikoulun käyttötarpeesta. Muiden rakennuksien osalta luopumisesta tehdään projektisuunnitelma vuoden 2024 aikana. Lääkärilän osalta HVA:n sopimus on voimassa 2025 vuoden loppuun asti, mikäli ei kohteesta sovita muiden ratkaisuiden yhteydessä muuta.

Porin kaupunki omistaa kalasataman ja telakan rakennukset. Telakan toiminnasta vastaa infrayksikkö ja kalasataman tilojen vuokraustoiminnasta ja rakennuksista piha-alueineen tilayksikkö. Toimintojen ja rakennuksien siirtoa yhtiöön on selvítettävä.

3.2.15. Hyvinvointialueelle vuokrattujen kiinteistöjen kehitys

Tekninen toimiala on yhteistyössä elinvoima- ja ympäristötoimialan kanssa selvittänyt hyvinvointialueen käyttöön tulevien rakennuksien maaomaisuuden siirtokelpoisuutta. Selvitystyön tuloksena todettiin, että tontteihin liittyy kaavoitustyötä, arvonmäärittystä ja lohkomista sekä hallinnanjaon selvittämistä. Työn tuloksena syntyneet toimenpiteet on vastuutettu ja työt on aloitettu vuonna 2023 ja odotetaan valmistuvan vuonna 2025.

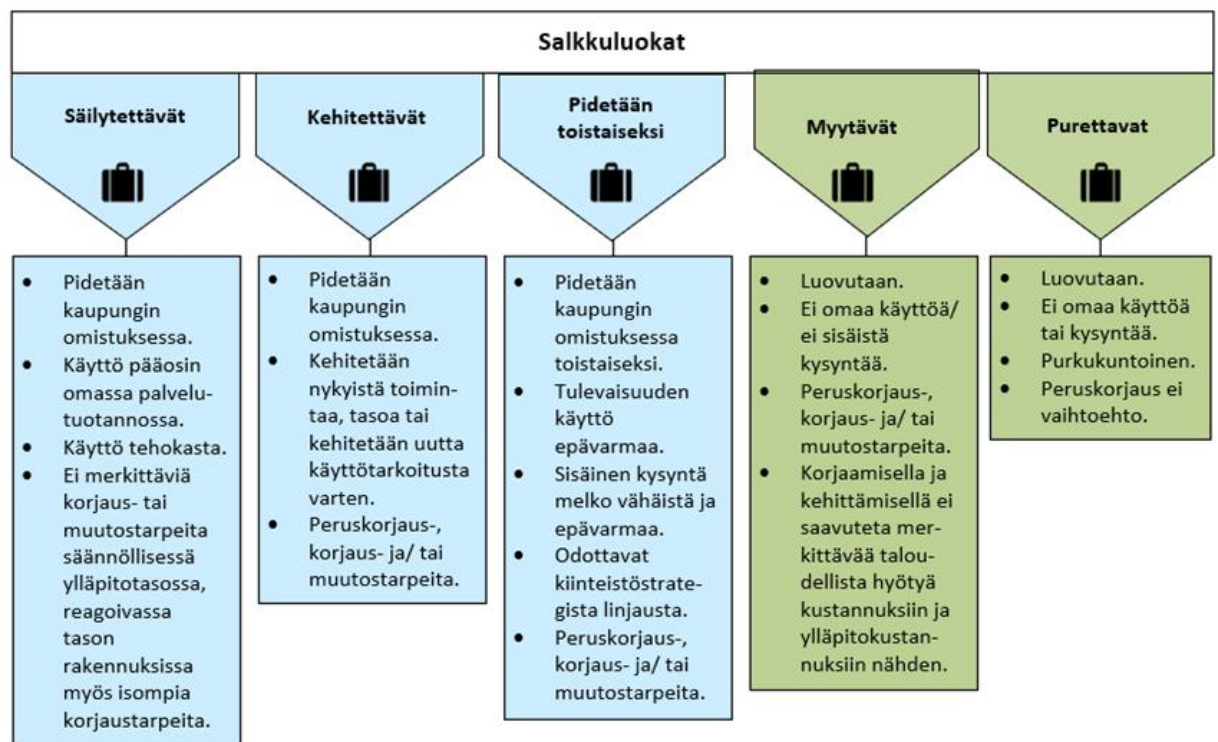
Porin kaupunki on aloittanut vuokraneuvottelut hyvinvointialueen kanssa. Vuokrausperusteisiin liittyy hyvinvointialueen osalta palveluverkko selvitys ja alueen taloudelliset tavoitteet. Porin kaupungin tavoitteena on pienentää kiinteistöriskiä ja saada hyvinvointialueen kanssa sovittua mahdollisimman pitkäaikaiset ja taloudellisesti järkevät sopimukset. Hyvinvointialueen käyttöön jäävien tilojen osalta on aloitettava yhtiöittämisselvitykset pikaisesti. Yhtiöittämisen resurssoinnista ja vuokraamisperusteista vastaa kaupungin johtoryhmä.

3.3. Korjausvastuu, kunnossapitokorjaukset ja investoinnit

Resurssien tarkoituksenmukaisen käytön perusteena käytetään PTS-suunnittelun tukena rakennuksien salkutusta sen käyttötarkoituksen ja toiminnallisen tarpeen mukaan. Salkutuksen tuloksen tulosta hyödyntämällä saadaan niukat varat ohjattua niihin rakennuksiin, joita on tarkoituksenmukaista ylläpitää pitkäaikaisesti.

3.3.1. Kiinteistöjen salkutus

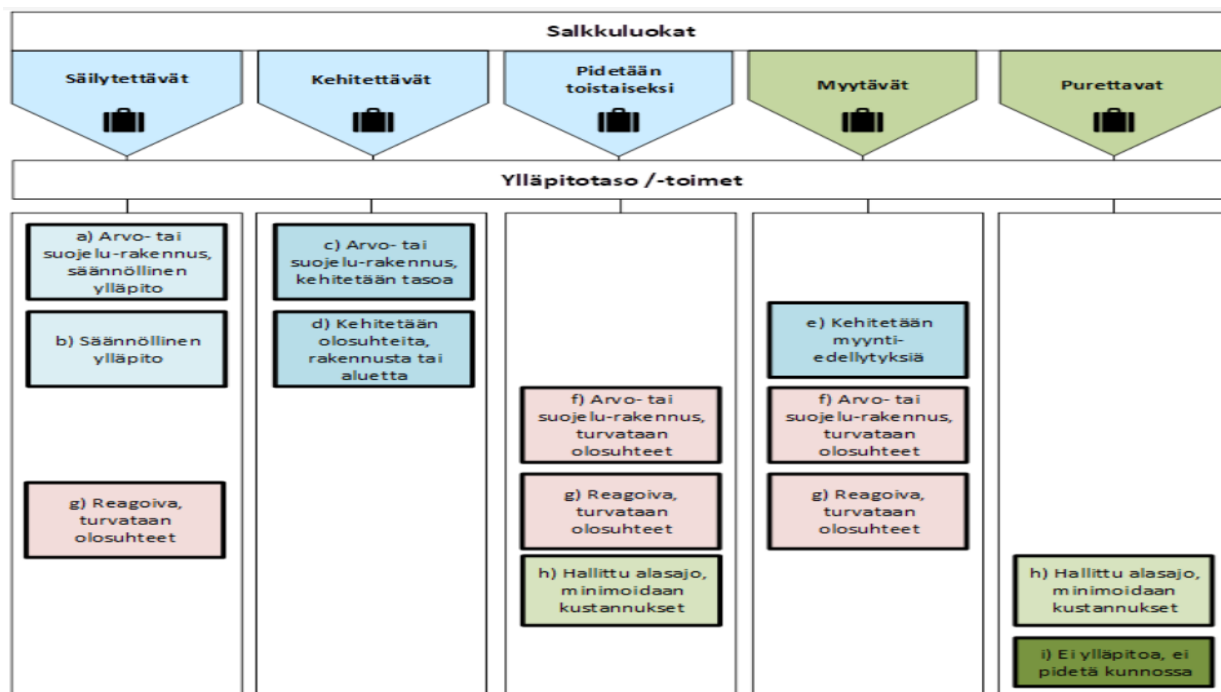
Salkkuluokittelun lähtökohtana on voimassa oleva palveluverkko, talousarviossa ja taloussuunnitelmassa määritellyt palvelut ja niiden tavoitteet, kiinteistöjen käyttö, kunto, kiinteistöjen kulttuurihistoriallinen arvo ja suojelustatus. Salkutusluokkien määrittely on kerrottu kuvassa 1.



Kuva 1 Salkkuluokkien määrittely

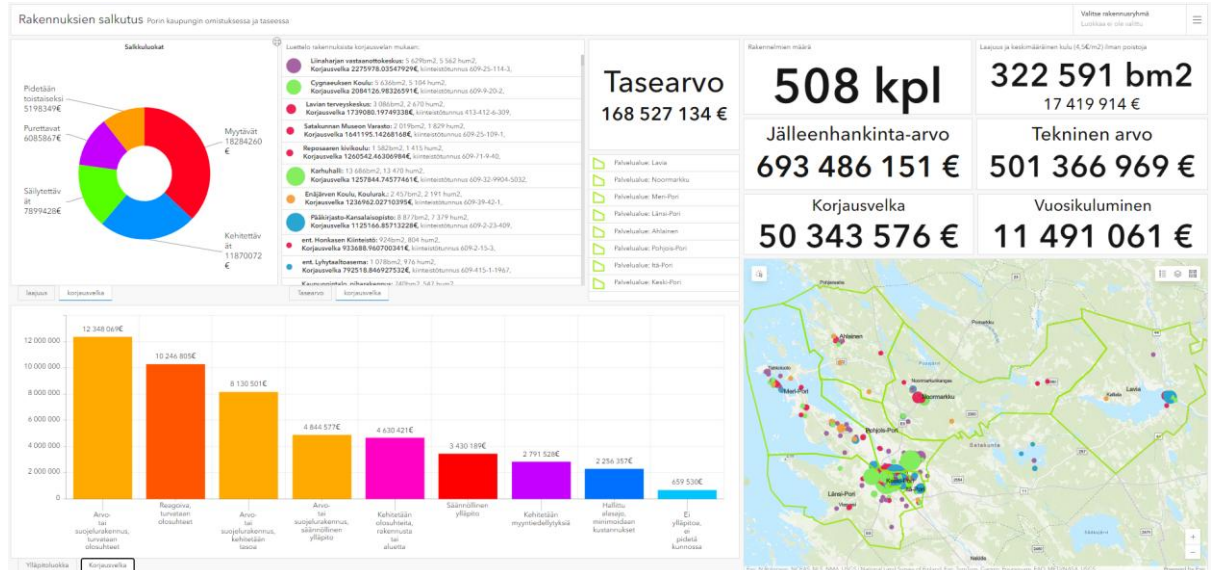
Salkutus on laadittu Porin kaupungin taseessa oleviin rakennuksiin ylemmän ammattikorkeakoulun lopputyönä. Salkkuluokkiin tehdyt ylläpitotasot ja toimet ohjaavat ylläpidon toimintaa (kuva 2).

Kaupungin taseessa olevien rakennuksien tietosisältö on koottu koontinäyttöön. Koontinäytössä omaisuutta voi tarkastella käyttötarkoituksen mukaan, salkuittain, ylläpitoluokittain, palvelualueittain tai halutun maantieteellisen alueen mukaan. Tietosisällöksi on valittu rakennusten määrä, laajuus, tasearvo, jälleenhankinta-arvo, tekninen arvo, korjausvelka ja vuosikuluminen.



Kuva 2 Salkkuluokkien ylläpitotasot salkuissa: Säilytettävät, kehitettävät, pidetään toistaiseksi, myytävät ja purettavat.

Tietosisällön erottumista ja selkeyttä on parannettu eri väreillä. Kartassa pisteiden koko on suoraan verrannollinen kohteen laajuuteen. Tasearvoa Porin kaupungissa ei seurata rakennuksittain, joten tasearvoa ei ole jokaisessa rakennuksessa erikseen vaan kootusti kiinteistön alueella olevien rakennuksien tasearvon summana yhdessä kiinteistön rakennuksessa. Koontinäyttöjen tarkoituksena on helpottaa laajan taulukkonäkymän luettavuutta ja mahdollistaa oivalluksia. Taulukot rakennuksista salkuittain ovat liitteenä 1.



Kuva 3 Koontinäkömää koko rakennusomaisuudesta tilanne toukokuu 2024.

Kuvassa 3 on koontinäkömää kaupungin koko rakennusomaisuudesta. Kaupungilla on 508 rakennusta tai rakennelmaa. Niiden bruttolaaajuus on 324835 neliötä. Rakennuksien tasearvo on noin 168 miljoonaa euroa. Korjausvelkaa on noin 50 miljoonaa euroa. Suurin tasearvo on kaupunginsairaalan rakennuksissa ja juuri valmistuneissa uusissa tai peruskorjatuissa koulurakennuksissa. Karttanäkömässä näkyvät myös nykyisten palvelualueiden ulkopuolella Ulvilan Kullaalla Joutsijärven kupeessa sijaitsevat leirintäalueen ja Tammen tilan rakennukset.

Kiinteistöohjelman rakennusten luokitusta on tarkoitus kehittää esimerkiksi pisteytyksellä, jossa huomioidaan kunto, sijainti yhdyskunta- ja palvelurakenteessa, muuntojoustavuus sekä kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset arvot. Näitä asioita on nyt huomioitu salkutusprosessissa subjektiivisesti.

3.3.2. Korjausvelkaselvitys

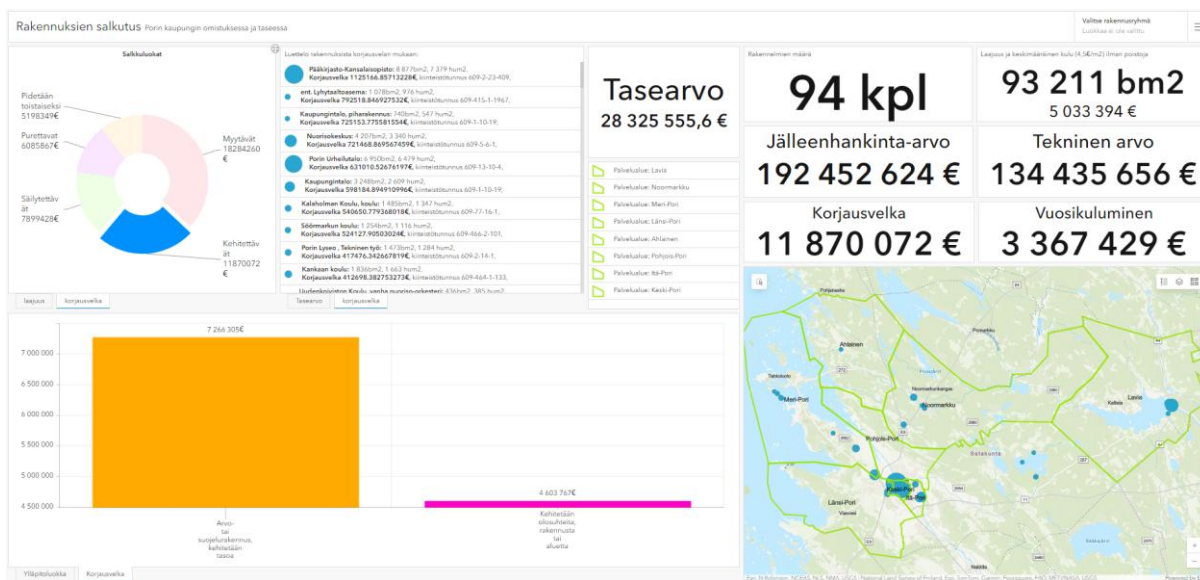
Rakennuksien arvotiedot selvitettiin Trellum Oy:n toimesta. Porin kaupungin rakennusten tekniset ja jälleenhankinta-arvot, korjausvelka v-2022 sekä Trellum PTS 2037 – raportti ovat liitteenä. Korjausvelkaa tarkastellaan rakennuskohtaisesti raportin (liite 2) olevien taulukoiden kautta. Salkuittain tarkasteltuna arvotiedot näkyvät koontinäkömässä seuraavissa kuvissa 4–9, joissa on kuvattu tilanne toukokuussa 2024.



Kuva 5 Myytävät salkun tiedot

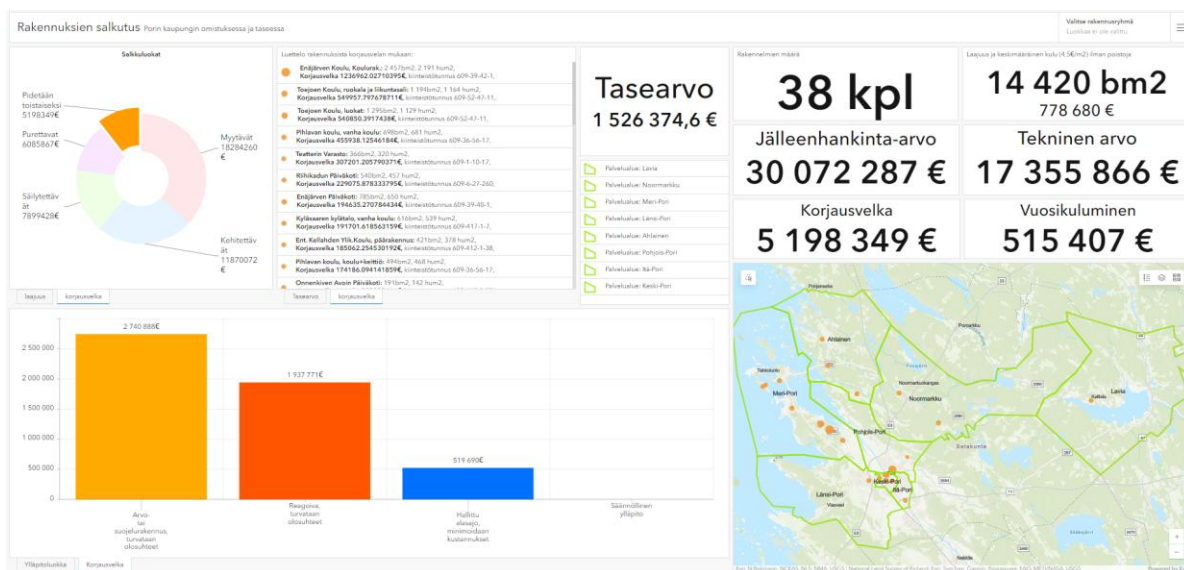


Myytävien, purettavien ja pidetään toistaiseksi salkkujen yksityiskohtaiset listat, on päätetty teknisessä lautakunnassa 6.2.2024 pykälässä 18. Listoja on täydennetty kaikella muulla rakennusomaisuudella (Liite 1.)



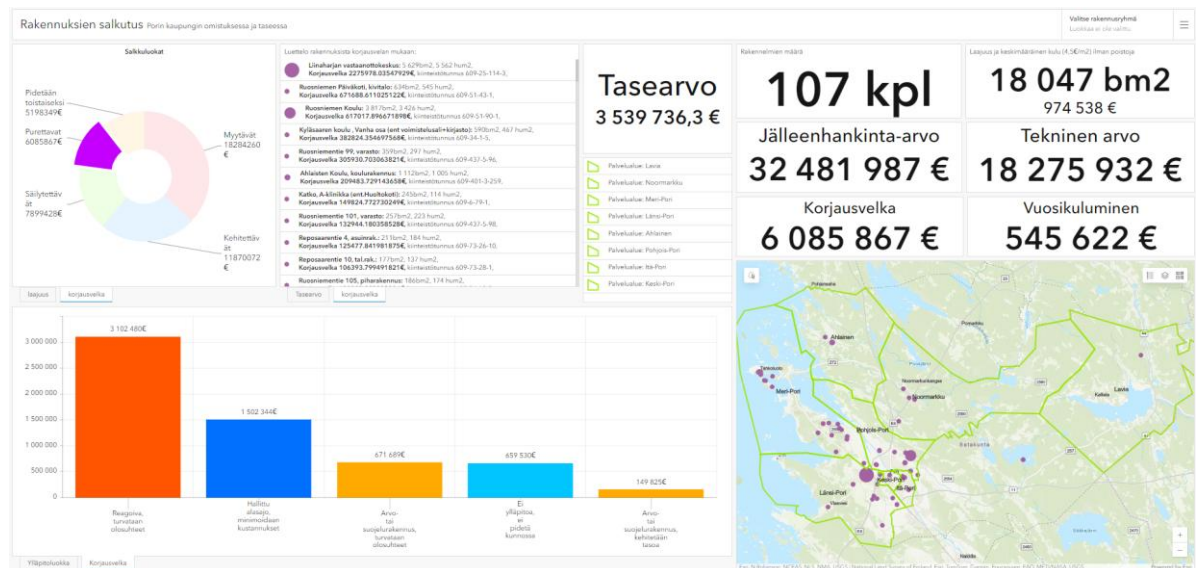
Kuva 6 Kehitettävät salkun tiedot

Tulevissa palveluverkkoselvityksissä tulee kriittisesti arvioida niiden rakennusten pitkäaikainen tarve, jotka ovat pidetään toistaiseksi – salkussa tai kehitettävät – salkussa. Näissä salkuissa kohteet tulevat peruskorjaukseen seuraavaksi.



Kuva 7 Pidetään toistaiseksi salkun tiedot

Rakennuksien purkutöihin on budjetoitava keskimäärin noin 100 €/m² tai noin 500000 euroa vuosittain. Purettavista rakennuksista laaditaan vuosittain lista, jota toteutetaan talousarvion puitteissa.

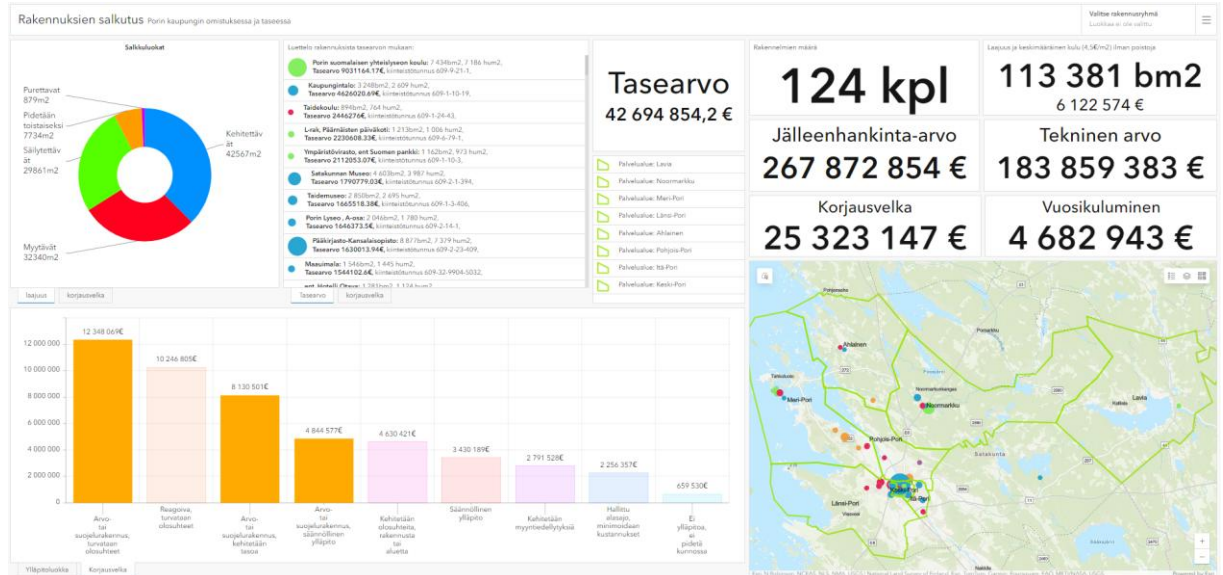


Kuva 8 Purettavat salkun tiedot

Korjausvelkaa oli kertynyt eniten Ruosniemen päiväkotiin ja Ruosniemen kouluun. Rakennukset olivat käyttämättömiä. Päiväkoti oli ilkeivallan kohteena enemmän sen käyttämättömyyden vuoksi. Päiväkoti ja koulu on purettu alkuvuoden 2024 aikana. Purettavat salkun rakennuksista suurin tasearvo oli koulussa ja se on poistettu kirjanpidosta vuonna 2023. Purettavien ja myytävien rakennuksien prosessia seurataan kaupungin johtoryhmässä vuodesta 2024 alkaen. Myytävissä ja purettavissa rakennuksissa on korjausvelkaa yhteensä noin 24 miljoonaa euroa. Tämä vastaa saamaa tasoa, kuin muissa - salkussa on rakennuksilla yhteensä. Puolet korjausvelasta on siis rakennuksissa, joissa tulevaisuuden käyttöä ei ole määritelty tai rakennus on myytävien tai purettavien rakennuksien salkussa.

3.3.3. Rakennusomaisuuden tarkastelu kulttuuriperinnön osalta

Salkutusprosessissa ylläpitoluokkiin määriteltiin suojelulliset arvot. Koontinäyttö kuvassa 9 kertoo arvo- tai suojelurakennuksien tekniset arvot.



Kuva 9 Arvo- tai suojellut rakennukset

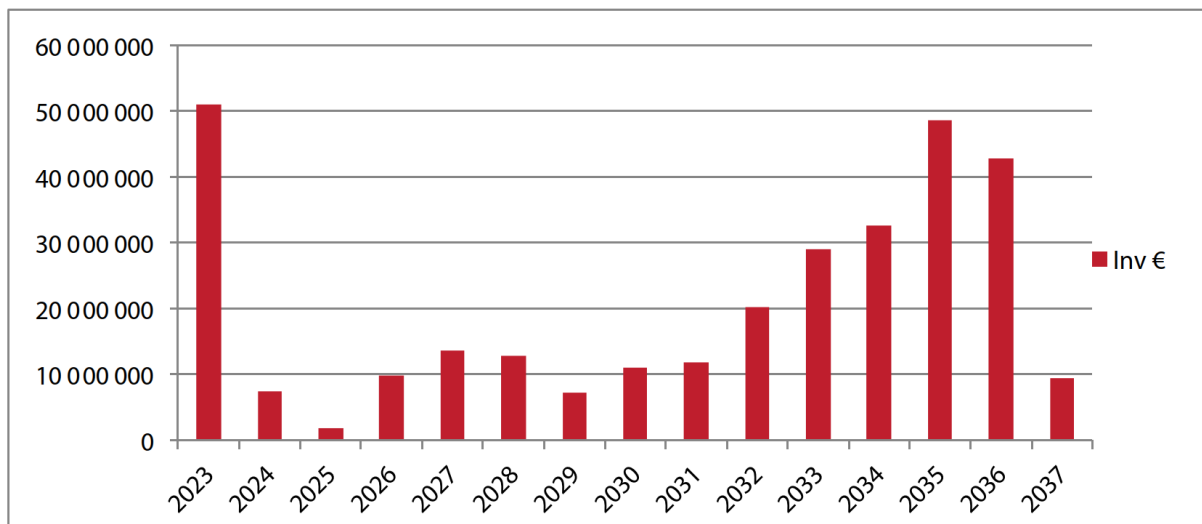
3.3.4. Rakennusomaisuuden tarkastelu palvelualueittain

Rakennusomaisuutta tarkastellaan palvelualueittain liitteessä 4. Tarkastelusta on laadittu koontinäyttö muun muassa korjausvelan, laajuuden ja tasearvojen osalta. Koontinäytössä näkyy myös omaisuuden suhteellinen vaikutus kaupungin käyttötalouteen ilman rahoituskuluja.

3.3.5. Rakennusten kunnossapitoon liittyvä pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS)

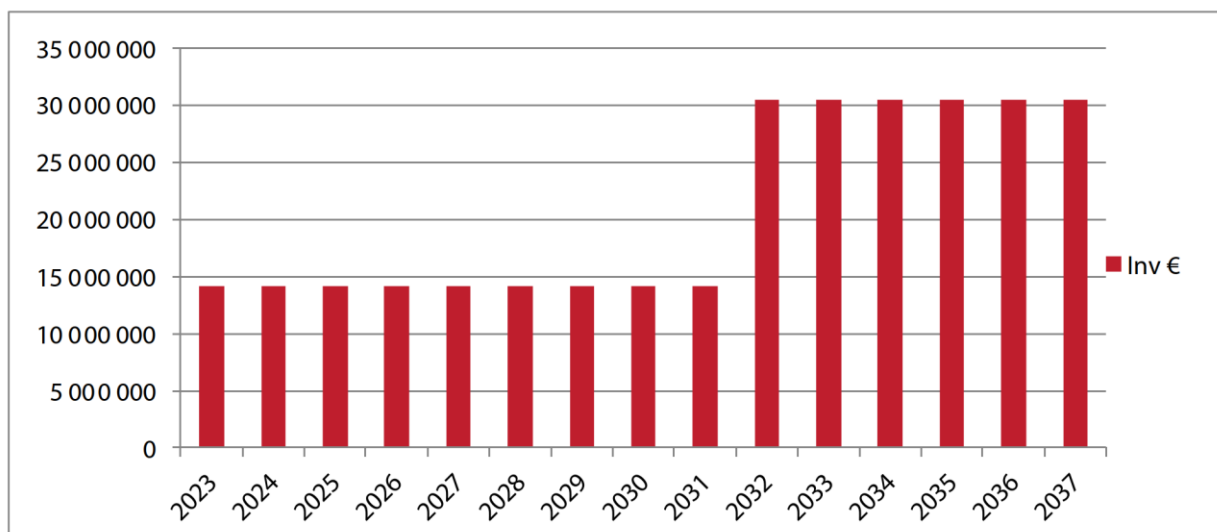
PTS töiden euromääräinen tarve rakennusten ikään tai viimeisimmän peruskorjauksen ajankohtaan verraten on kuvattu ilman jaksotusta kuvassa 10. Laskennallinen tarve vaihtelee vuosittain yli 50 miljoonasta vain muutamaan miljoonaan.

Trellum Consulting Oy:n tekemä selvitys rakennusomaisuuteen tukee omaisuuden hallintaa ja kertoo vertailukelpoiset arvot verrattuna muihin kuntiin tai kaupunkeihin.



Kuva 10 Trellum PTS 2037 investoinnit vuosittain ilman jaksotusta (€/v)

Järkevällä jaksotuksella saadaan PTS-töille toteutuskelpoisempi summa eri vuosille. Kuvassa 10 jaksotettu PTS-työt 2037 vuoteen asti. Laskennallinen investointitarve rakennuksille on noin 15 miljoonaa euroa seuraavan kahdeksan vuoden aikana. Koko rakennusomaisuuden laskennallinen noin 50 miljoonan tarve pienenee eniten huonokuntoisia rakennuksia realisoimalla.



Kuva 11 TRELLUM PTS 2037 investoinnit vuosittain jaksotettuna (€/v)

Jaksotetut PTS-työt kertovat minimi-investointitason, jotta korjausvelka pysyy hallinnassa. Rakennusomaisuuden korjausvelkaa saadaan kustannustehokkaimmin hallittua realisoimalla rakennuksia. Määrällisesti eniten korjausvelkaa on kuitenkin Myytävät-salkussa, missä rakennuksien tulevaisuuden käyttötarkoitus on jäänyt epävarmaksi tai ei ole kaupungin kannalta tarkoituksenmukaista omistaa pitkäaikaisesti. Salkun realisoinnista tehdään projektisuunnitelma ja tarvittava resurssointi niin, että aikajakso on tarkoituksenmukaisesti mahdollisemman lyhyt.

Tavoitteena tulee olla jatkossa rakennuksen tulevaisuudesta päättäminen mahdollisemman pian, kun rakennuksen oman palvelutuotannon käyttö päättyy. Silloin rakennukset eivät päädy kaupungin omistuksessa ratkaisemattomaan tilaan ja hallitsemattomaan korjausvelan kasvuun. Kaupunkikuvallisesti merkittävimpien kohteiden luopuminen on tehtävä harkitusti ja tarvittaessa järjestämällä kohteen tontista käyttöoikeuden luovutuskilpailu. Epäselvissä tapauksissa voidaan harkita tilapäisiä käyttöjä varsinaisen päätöksen tekemiseksi, testata toisenlaista käyttötarkoitusta ja markkinoida rakennusta potentiaalisille ostajille.

3.3.6. Investointien taso

Rakennukset kuluvat noin 11,5 miljoonaa vuodessa, joten investointitason tulisi olla sitä suurempi. Lisäksi korjausvelan vähentyminen edellyttää rakennuksista luopumista ja investointien kohdentamista huonokuntoisimpiin rakennuksiin.

3.4. Kestävä kehitys

Kiertotalouden tiekartan mukaiset tilayksikölle asetetut toimenpiteet organisoidaan toimenpiteiden mukaan tilayksikön sisällä. Toimenpiteitä on yhteensä 13 kappaletta, jotka ovat kootusti <https://resurssivias.pori.fi/-osoitteessa>. Tilayksikön tulee tarkastella tehtävien resurssointia talousarvioissa ja koulutustarpeita henkilöstösuunnitelmassa. Kiertotalouden tiekartasta raportoidaan erikseen.

3.5. Resurssien tarkoituksenmukainen käyttö

Resurssien tarkoituksenmukaista käyttöä arvioidaan konsernitasonisesti. Konsernitason yhteistyön toiminta vakiinnutetaan säännöllisillä yhteisillä neuvotteluilla konserniyhtiöiden ja kaupungin välillä.

3.5.1. Rakennuttaminen

Rakennuttamisen kehitystoimenpiteiden tutkimiseksi tehtiin JOKO-koulutuksen kehittämistyö.

Tavoite 2024	Tilahankkeiden suunnitteluohjeen päivittäminen.
Toimenpide	Tilahankkeen suunnitteluohjeen hyväksyminen poliittisessa päätöksenteossa ja jalkauttaminen organisaation toimintaan.
Vastuuhenkilö	Teknisen toimialan johtoryhmä
Tavoite 2024	Varmistaa projektikolmion (aika, laatu ja budjetti) tekijöiden toteuttamisen ja muutoksien vaikutuksien edellytykset hankkeiden projektipäälliköille.
Toimenpide	Investointihankkeiden eteneminen asetettujen tavoitteiden mukaisesti sekä investointiohjelman valmistelutyön onnistuminen vuosille 2024–2029.
Vastuuhenkilö	Tilajohtamisen toimintayksikön esimies
Tavoite 2024	Toteuttaa investointiprojektin kustannus- ja aikatauluohjausta toteutussuunnittelun aikana hyväksytyn hankesuunnitelman mukaan.
Toimenpide	Projektihallintaohjelmistojen käyttöönotto ja toimintatapojen vakiointi investointiprojektien johtamisessa.
Vastuuhenkilö	Investointihankkeen projektipäällikkö

Taulukko 1 Vuoden 2024 tavoitteet ja toimenpiteet Porin kaupungin tilayksikölle.

Tavoite 2025	Investointiprojektiraportoinnin hyödyntäminen yksikön johtamisessa.
Tavoite 2025	Investointiohjelman valmistelutyön kehittäminen ja muutosten hallinnan johtaminen.
Tavoite 2025	Ohjelmistojen hyödyntäminen investointihankkeiden budjetoinnissa ja aikataulujen ohjauksissa.

Taulukko 2 Vuoden 2025 tavoitteet ja toimenpiteet Porin kaupungin tilayksikölle.

Rakennuttamista ja kustannusosaamista vahvistetaan teknisellä toimialalla vuonna 2025-2026 investointihankkeiden laadun varmistamiseksi. Tämä on huomioitava henkilöstö- ja koulutussuunnitelmassa sekä budjetoinnissa.

3.5.2. Kiinteistönhoito

Kiinteistönhoitotehtävät jakautuvat teknisellä toimialalla. Liikuntarakennuksia lukuun ottamatta tilayksikkö hoitaa kiinteistöhoiton tehtävät. Kehitystoimenpiteenä toteutetaan teknisellä toimialalla kiinteistöhoiton tehtävien keskittäminen kokonaisuudessaan tilayksikölle henkilöstö- taloussuunnitteluprosessien yhteydessä. Kiinteistöhoiton taloudellisuutta tulee jatkossa tarkastella kohdekohtaisesti. Tämä edellyttää kustannuksien seurannan kehittämistä talousyksikön kanssa.

3.5.3. Kunnossapito ja rakentaminen

Kunnossapito- ja rakentamistehtävät tehdään pääosin omana työnä olemassa olevien rakennusten korjaustehtäviin markkina-, kiireellisyys- ja resurssitilanne huomioiden. Tavoitteena tulee olla, että perustehtävät toteutetaan omana työnä, kun taas erityisosaamista vaativat tehtävät hankitaan ulkopuolisilta palveluntarjoajilta.

3.6. Kiinteistökehitys

Hyvinvointialueelle vuokratut kohteet tulee yhtiöittää vuoden 2025 loppuun mennessä. Kohteiden jatkokehittäminen vaatii kolmeen kohteeseen kaavamuutosta. Maavuokran määrittämistä ja myyntiä tai siirtoa yhtiöön ajatellen kohteiden maa-alueet vaativat toimenpiteitä; tontin lohkomisen, maan arvon määrittäminen ja tonttivuokran määrittäminen.

Porin kaupungin omistamat ja myytävät, purettavat tai pidetään toistaiseksi -salkussa olevat kohteet vaativat ennen myyntiä muun muassa kaavan päivittämistä ja vuokra-alueiden ja -sopimusten tekemistä. Kohteista on laadittu toimenpidesuunnitelma yhteistyössä kaavoituksen kanssa ja työt on vastuutettu. Arvioidut kaavojen valmistelut vievät aikaa ja myyntityö on hidasta. Kaavoitukseen tulee varata riittävät resurssit.

Myyneistä ja puruista tehdään projektisuunnitelma. Projektisuunnitelman hyväksyy kaupungin johtoryhmä. Myynnit ja purut hyväksytään hallintosäännön mukaisesti.

Hyvinvointialueen palveluverkon valmistuttua tulee arvioida Porin kaupungin omat tarpeet kiinteistökokonaisuuden jatkokäyttöön ennen myynnin aloittamista. Tarvetta on muun muassa museoiden kokoelmien säilytystiloille.

3.6.1. Vuokra-asuntojen hallinnointi

Omistajapoliittisen ohjelman mukaisesti asunnot keskitetään osakeomisteisten ja osaomisteisten osalta Porin YH-Asunnot Oy:lle. Yksittäisten muiden asuntojen osalta siirrot katsotaan tapauskohtaisesti. Asuntojen vuokraaminen viranhaltijapäätöksen kautta ei palvele vuokrausprosessia riittävällä nopeudella.

Osakeomisteiset asunnot:

- Koivistonpuistikko 39 c 54; 3 h+k
- Harjunpäänkatu 9 B 24; 2 h+k
- Otavankatu 19 A 8; 3 h+ k 73 m²
- Apollontie 9; 4 h+k+s 94,5 m²
- Satakunnankatu 17 as 30; 61 m²
- Asunto Oy Kiertokatu 16–18 koko omistus.

3.6.2. Vuokraustoiminta

Liiketilöiden vuokrasopimusten tulee kattaa kohteen kulut ja olla markkinatasoisia. Sopimustekniikka on hoidettava sen mahdollistavaksi. Kohteen kannattavuuden saavuttamisen jälkeen on tarkasteltava kokonaisuuden (rakennus tai osakeomisteinen liiketila) siirtämisen mahdollisuudet tärkeimpien kohteiden osalta yhtiöön ja muiden osalta myyntiin. Tarkastelussa on otettava huomioon kohteen sijainti, kaava ja korjaustarpeet.

Yrityksille vuokratut liiketilat ja tavoitteiden mukaiset vuokrausperiaatteet uusiin sopimuksiin:

- Kirjurinluodon huolto- ja palvelurakennus, kilpailutus viiden vuoden välein
- Porin Linja-autoasema, kannattavuusperiaatteen mukaisesti
- Kipumäki, toistaiseksi voimassa olevat sopimukset kannattavuusperiaatteen mukaisesti
- Keskusmarkku, kannattavuusperiaatteen mukaan
- Liinaharjan kartano, navetta, kannattavuusperiaatteen mukaisesti
- Merimesta, Reposaari, kilpailutetaan viiden vuoden välein
- Ent. Honkasen Kiinteistö, Valtakatu 22, toistaiseksi voimassa olevat sopimukset kannattavuusperiaatteen mukaisesti
- Viikkarin Valkama, myyntimahdollisuuksien tarkastelu, kannattavuusperiaatteen mukaisesti
- Raatihuone, tärkeä kohde, jonka vuokrauksesta päätetään erikseen.
- Pal-Visio, ent. Porin Linjat taukotupa, puretaan kun varaussopimus päättyy.
- Virastotalo, Kööri, Antinkatu 5, kannattavuusperiaatteen mukaisesti
- Noormarkun Lääkäriä, kannattavuusperiaatteen mukaisesti
- Merilokki, Reposaari, kilpailutus viiden vuoden välein.

Liiketilöistä Merilokki ja Kirjurin palvelurakennus on vuokrattu määräaikaisena 31.12.2025 asti. Muissa on toistaiseksi voimassa oleva sopimus 3-6kk irtisanomisajalla. Tiloissa on yhteensä 42 sopimusta yritysten tai yhteisöjen kanssa. Liiketilöiden vuokrauksiin ei laadita suoja-alueita.

Kaupungin käytössä olevat tilat on usein vuokrattu myös yhdistyksille. Vuokrauksen kannattavuus voidaan tapauskohtaisesti todeta myös aineettoman hyödyn kautta.

3.6.3. Asunto-, liike- ja toimistotilavarallisuuden kehittäminen

Erillisasuntojen ja omakotitalojen osalta tarkastellaan kohteiden siirtomahdollisuutta konserniyhtiöön erikseen. Omakotitalot ja muut omassa taseessa olevat asunnot ovat pääsääntöisesti maanhankinnan kautta tulleita ja ne puretaan myöhemmin asumisen päättyttyä. Purkamisessa hyödynnettävä paloviranomaisyhteistyötä tapauskohtaisesti.

3.6.4. Kiinteistökehitysprosessi

Porin kaupungilla on suorassa omistuksessa tiloja ja kiinteistöjä, joissa ei ole omaa palvelutoimintaa. Näissä kohteissa tulee kohdekohtainen kehitysmahdollisuus tutkia. Toimenpiteenä näissä kohteissa karkeasti ovat:

- kaavoitus,
- toimenpiteet ennen kaavoitusta, jotka ovat neuvottelut mahdollisen uuden toimijan kanssa,
- tarvittaessa huoneen tai kiinteistön vuokrasopimusten irtisanominen,
- kehitystoimenpiteet; tilapäiskäyttö, myynti, oman tarpeen tarkastelu ja hankkeistaminen.

Kehitettävää on myös kohteissa, joissa toistaiseksi on omaa toimintaa. Näissä kohteissa kehitystoimenpiteinä on ensisijaisesti oman toiminnan siirto uusiin tiloihin, ennen kuin kohde myydään tai puretaan tai kaavoitetaan uuteen käyttöön.

Hyvinvointialueelle vuokratut kohteet tarkastellaan erikseen.

Kohteet, joissa ei ole omaa toimintaa:

- Isolinnankatu 16
- Hallintokorttelin puolikas
- Valtakatu 22 (Honkasen kiinteistö)
- Otavankatu 3
- Tullipuominkatu
- Malminpään Y-kortteli
- Äyrilä ja Lippakioski (Risto Rytin aukio)
- Muistokatu 1
- Liinaharjan tallit ja ent. vanhainkoti
- Leppäkorven päiväkotit
- Leppäkorven ent. viipalekoulu
- Kankaan koulu paritalo
- Ruosniemen koulu
- Enäjärven korjaamo/varasto (Purettu)

- Vapaudenkatu 11

Kohteet, joissa toistaiseksi on omaa toimintaa:

- Hallintokorttelin ympäristöviraston osa
- Hotelli Otava
- Käsityökeskus
- Riihikadun päiväkot
- Taidekoulu
- Pehtoorin nuorisotila (Liinaharja)
- Toejoen koulu (Vanha-osa ja piha)
- Uudenkoiviston päiväkot

3.6.5. Kaupungille sisään vuokratut kohteet

Tilayksikkö on vuokrannut tai maksaa vastiketta konsernin ulkopuolisille yhtiöille ja konsernin sisäisille yhtiöille. Liitteenä 3 on lista tiedossa olevista vuodeksi 2025 vuokratuista kohteista.

Vuokratut kohteet ovat pääsääntöisesti sivistystoimialan koulu- tai päiväkotikäytössä ja vuokrattuna konserniyhtiötä. Tehostamiseen liittyviä toimia on mahdollista tehdä toimistotilojen vuokrauksiin liittyvillä keskittämistoimenpiteillä tai luopumalla/lopettamalla toimintoja, joiden vuokrasopimus on päätettävissä irtisanomisehdoin. Vuosittain luovutaan erityisesti konsernin ulkopuolisista vuokratiloista sopimuksen ja palveluiden sen salliessa sekä vuokrataan tiloja tarpeen mukaan.

Konserniyhtiöiden tulee vahvistaa vuokrien indeksivaikutukset kaupungille talousarvioprosessin yhteydessä.

3.6.6. Ulkoa vuokrauksen periaatteet

Vuokrausperusteena tulee olla toiminnan väliaikainen luonne tai konsernitalouden kannalta pitkäaikainen positiivinen tai kustannusneutraali kokonaisarvio, mikä tukee myös erilaisia rahoitusratkaisuja. Käytännössä tiloja vuokrataan pääosin vain konserniyhtiöiltä. Vuokrausta ohjataan muun muassa hallinto- ja toimintasäännöllä.

4. Kiinteistöohjelman keskeiset toimenpiteet

- Ennakoivaan ylläpitoon varautuminen budjetoinnin ja henkilöstösuunnittelun keinoin.
- Koneiden ja laitteiden kunnossapito- ja laadunvarmistusohjelman luominen.
- Käyttäjätarpeiden kunnossapitotarve-kyselyjen vuosittainen toteuttaminen.
- Tyhjentyvien rakennusten uusiokäytön arviointi.

- Liikuntarakennusten kunnossapidon ja hoidon sisäinen organisointi.
- Toistuvat palaverit tila-asioiden käsittelyyn tilojen käyttäjien kanssa.
- Keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kehitystoimenpiteiden toteutus.
- Myytävien ja purettavien rakennusten toimenpiteiden resurssointi ja projektointi.
- Kiertotalouden tiekartan mukaisien toimenpiteiden edistäminen
- Rakennuttamisen kehittäminen toimialatasoisesti.
- Sivistystoimialan ja tilayksikön rajapinnoista sopiminen.
- Elinvoima- ja ympäristötoimialan rajapinnoista sopiminen.

5. Voimaantulo, seuranta ja päivitys

Kiinteistöohjelma tulee voimaan välittömästi päätösten jälkeen. Kiinteistöohjelman edistymistä valvotaan kuukausittain teknisen toimialan kuukausiraporttien avulla, ja tarvittaessa toimiala esittelee tulokset kaupungin johtoryhmälle. Kiinteistöohjelma päivitetään erikseen määrättäessä. Salkutukseen liittyvät päivitykset tehdään tarvittaessa palveluverkkojen päivityksien jälkeen ja ne otetaan huomioon kiinteistöohjelman päivityksien yhteydessä.

6. Yhteenveto

Asiakirja esittelee Porin kaupungin kiinteistöohjelman vuoteen 2030. Kiinteistöohjelma määrittelee kiinteistöomaisuuden hallinnan ja ylläpidon suunnan, joka tukee kaupungin strategiaa, taloutta ja palveluverkkoa.

Kiinteistöohjelma on valmistunut tilayksikön johdolla ja osallistavalla työskentelyllä. Kiinteistöohjelman tekemiseen ovat osallistuneet tilayksikön päällikkö, kaupungin ja teknisen toimialan johtoryhmä, tilayksikön vastuhenkilöt, toimialojen yksiköiden päälliköt sekä teknisen toimialan yhteistyökumppanit.

Kiinteistöohjelma sisältää kuusi painopistealuetta. Painopistealueet ovat: teknisen toimialan palvelu tilojen käyttäjille; omistamisen linjaukset; korjausvelka, kunnossapitokorjaukset ja investoinnit; kiinteistökehitys; kestävä kehitys ja resurssien tarkoituksenmukainen käyttö.

Teknisen toimialan palvelu tilojen käyttäjille pyrkii vastaamaan erityisesti sisäisten asiakkaiden tarpeisiin ja kehittämään yhteistyötä. Tilayksikkö selvitti eri toimialojen yksiköiden päälliköiltä tiloihin liittyvän asiakaspalvelun keskeisiä kehittämistarpeita haastattelumenetelmällä. Keskeisiä asioita olivat muun muassa ennakoiva ylläpito, budjetointi, teknisten tilojen ja kalusteiden kunnossapito, muuton tuki, käyttäjätarpeiden kyselyt, toimitilojen suunnittelutarveratkaisut, tyhjentyvien rakennusten uusiokäyttö, liikuntapaikkojen kunnossapidon organisointi, säännölliset palaverit ja kehityshankkeiden yhteistyö.

Omistamisen linjaukset perustuvat Porin kaupungin omistajapoliittisiin linjauksiin, ohjeisiin ja taloudellisiin tavoitteisiin. Kaupunki omistaa rakennuksia, joille on pitkäaikainen käyttö ja jotka tuottavat tavoitteiden mukaista tuottoa. Tarpeettomasta omaisuudesta luovutaan myymällä tai purkamalla rakennuksia sekä uudelleen kaavoittamalla kiinteistöjä. Kiinteistö- ja rakennusomaisuuden hallinnasta ja kehitysprosesseista vastaa tekninen toimiala. Kiinteistöohjelmassa käsitellään kaupungin omistamien kiinteistöosakeyhtiöiden tiloja ja niiden mahdollista myyntiä, siirtoa tai yhdistämistä.

Korjausvelka, kunnossapitokorjaukset ja investoinnit perustuvat rakennusten salkutukseen, kuntoon ja toimialojen palvelutarpeeseen. Rakennukset jaetaan viiteen salkkuun niiden käyttötarkoituksen, kunnan ja suojeluarvon mukaan. Salkut ovat: säilytettävät, kehitettävät, pidetään toistaiseksi, myytävät ja purettavat. Salkkujen ylläpitotasot vaihtelevat salkun mukaan. Rakennusten arvotiedot, korjausvelka ja vuosikuluminen on selvitetty Trellum Oy:n toimesta. Rakennusomaisuuden korjausvelka on noin 50 miljoonaa euroa, josta puolet on myytävissä ja purettavissa rakennuksissa. Rakennusten kunnossapitoon liittyvä pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS) on laadittu vuoteen 2037 asti. Laskennallinen investointitarve on noin 15 miljoonaa euroa seuraavan kahdeksan vuoden aikana.

Kestävä kehitys on yksi kiinteistöohjelman painopisteistä. Tilayksikkö noudattaa Kiertotalouden tiekartan mukaisia toimenpiteitä, jotka liittyvät muun muassa tilojen tehokkaaseen käyttöön, kierrätysmateriaalien ja uusiutuvan energian hyödyntämiseen, jätehuollon ja kuljetusten optimointiin ja ympäristövaikutusten seurantaan. Toimenpiteitä on yhteensä 13 kappaletta.

Resurssien tarkoituksenmukainen käyttö edellyttää konsernitaseista yhteistyötä ja tehtävien selkiyttämistä. Kiinteistöohjelma ehdottaa, että kiinteistönhoitotehtävät keskitetään tilayksikölle, kunnossapito ja rakentamistehtävät rajataan olemassa olevien rakennusten korjaustehtäviin ja rakennuttamistehtäviä kehitetään toimialatasoisesti. Lisäksi kiinteistökehitystehtävät vaativat projektisuunnitelmia, resurssointia ja yhteistyötä kaupungin eri toimialojen ja sidosryhmien kanssa.

Kiinteistöohjelma tulee voimaan välittömästi ja sitä päivitetään erikseen määrättäessä. Kiinteistöohjelma on kaupungin ohjausväline, joka tukee kaupungin tavoitteiden saavuttamista ja tilojen hallintaa. Kiinteistöohjelmaa tarkastellaan säännöllisesti ja se päivitetään tarvittaessa, jotta se vastaa muuttuvia olosuhteita ja tarpeita.

7. Liitteet

Liite 1 Rakennusomaisuusluettelo salkuittain

Liite 2 Trellum PTS 2037 – raportti

Liite 3 Sisäänvuokratut kohteet 2024

Liite 4 Rakennusomaisuus palvelualueittain