



Terveellinen rakennus - kiinteistön omistajan vaihtoehdot

Petri Hartikainen

tilapäällikkö

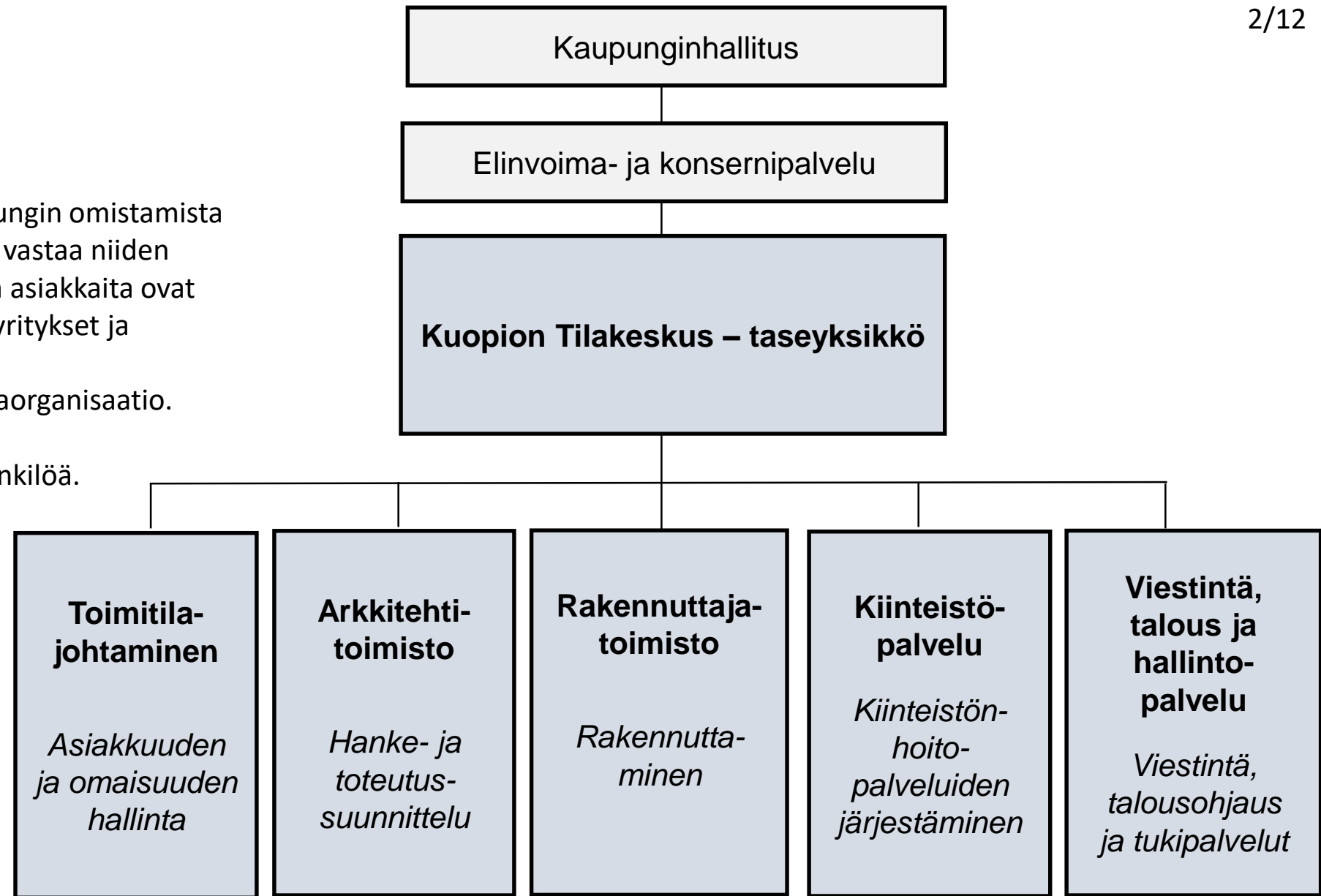
Kuopion Tilakeskus

<https://www.kuopio.fi/kuopion-tilakeskus>

Kuopion Tilakeskus huolehtii kaupungin omistamista ja hallitsemista rakennuksista sekä vastaa niiden kiinteistöpalveluista. Tilakeskuksen asiakkaita ovat kaupungin palvelualueiden lisäksi yritykset ja yhteisöt.

Tilakeskus on asiantuntija- ja tilaajaorganisaatio.

Tilakeskuksella työskentelee 47 henkilöä.



Tilakeskuksen toimintaan liittyviä tunnuslukuja

Hallinnointi	Rakennuksia kpl	brm ²
Suora omistus	460	548 827
Osakeomistus	34	61 366
Sisäänvuokraus	81	48 384
Yhteensä	575	658 577

Elinkaarimallilla hallinnoituja ja hoidettuja toimitiloja on noin 41 500 brm²
(6 koulua ja 1 päiväkot)

Elinkaarikohteet on otettu käyttöön 2011 - 2018.

Vuonna 2019 valmistuu 1 uusi elinkaarikohde, noin 5000 brm².

Tilojen hallinnointitapa

Hallinnointitapoja ovat mm. omistaminen, leasing, osakkuus/yhteisomistajuus, elinkaarimalli ja vuokraus.

- * Omat tilat
- * Hallinnoidaan itse
- * Tarvittavat kunnossapito- ja huoltopalvelut tuotetaan itse



- * Vuokratut tilat
- * Hallinnointi ulkoistettuna
- * Kunnossapito- ja huoltopalvelut ulkoistettuna

Tilan hallinnointitapa vaikuttaa sisäilmahaasteiden ratkaisemiseen.

Hallinnointimallista riippumaton lähestymistapa

Tarveselvitys ja suunnittelu

- mm. tilavaatimusten, tarpeiden ja mahdollisuuksien kartoitus
- Suunnittelu
- Vaihtoehtoisten soveltuvien mallien vertailu

Toteutus

- Valitun linjauksen mukaisten tilojen rakentaminen/hankinta

Käyttö ja ylläpito

- Rakennusteknisen kunnan ylläpito
- Laitoshuolto/kiinteistöhoito
- Tilojen suunnitelman mukainen käyttö

Tilaratkaisun valintaan vaikuttavia näkökohtia

Tilatarpeen kiireellisyys

- ei kiireellinen, pysyvä uudiskohde mahdollinen (aikataulu vuosina)
- kiireellinen, korvaavat tilat on toteutettava nopeasti esim. ”viipaleet” (aikataulu kuukausina)

Nykyisten tilojen korjattavuus ja toiminnan turvaaminen korjausten aikana

- Voidaanko kohteen korjaukset toteuttaa toiminnan ohessa?
- Tehdäänkö korjaus osaan rakennusta ja lopulle korvaavat väistötilat?
- Korjaustoimenpiteiden riskit ja riskienhallinta?
- Käyttöä turvaavien toimenpiteiden luotettavuus ja vaikuttavuus?

Tilaratkaisun valintaan vaikuttavia näkökohtia

Korvaavien, valmiiden tai muutettavien tilojen saatavuus?

- Alueellinen saatavuus ilman muutoksia ja muutoksin?
- Korvaavien tilojen kunto ja maine?
- Kuljetusjärjestelyjen mahdollisuus?

Korvaavien uusien tilojen saatavuus?

- Tilojen toimitusajat?

Sijainnin kriittisyys?

- Toiminnallinen sijainti mm. päiväkodit ja koulut?
- Viranomaistoiminnan turvaaminen mm. palolaitokset?
- Soveltuvat rakennuspaikat nykyisellä tai lähialueen tontilla?

Tilaratkaisun valintaan vaikuttavia näkökohtia

Tilatarpeen ennustettavuus?

- Laaja alueellinen kokonaistarkastelu?
- Linjausten "valmiusaste"?
- Muutosjoustavuus?

Tilatarpeen pysyvyys?

- Tilatarpeen kehittyminen lähitulevaisuudessa?
- Tilankäyttäjän sitoutuminen?
- Toiminnan luonteeseen kohdistuvat muutospaineet?

Tiloissa harjoitettavan toiminnan luonne ja siihen liittyvät rajoitteet?

- Terveysten- ja sosiaalihuollon tilat
- Opetus ja päivähoiton tilat
- Viranomaistoiminnan tilat

Tilaratkaisun valintaan vaikuttavia näkökohtia

Laajemmat hallinnolliset ja poliittiset linjaukset?

- Alueelliset ja valtakunnalliset?
- Hallintatapaan/omistajuuteen liittyvät linjaukset?

Tiloista aiheutuvat kustannukset?

- Lyhyellä ja pitkällä tähtäimellä?
- Tilojen korjauksesta/hankinnasta aiheutuvat kulut?
- Tilojen ylläpidosta aiheutuvat kulut?
- Kustannukset tilojen käytön päätyttyä?
- Toiminnalle aiheutuvat kulut?
- Rahoituksen vaihtoehdot?

Tilaratkaisun valintaan vaikuttavia näkökohtia

Päätöksenteko ja hankintamenettely?

- Rahoitus?
- Kilpailutus?
- Päätöksentekoprosessi?
- Aikataulut?

Sisäilmahaasteesta mahdollisuudeksi

- Myös kunnat kamppailevat sisäilmahaasteiden kanssa.
- Ei mitään niin huonoa, jottei jotakin hyvääkin.
- Rakennusten tuleminen elinkaarensa päähän mahdollistaa rakennuskannan uudistamisen ja samalla myös toimintaympäristöjen ja toimintamallien kehittämisen.
- Uudistetut toimintamallit ja niitä tukevat nykyaikaiset tilat mahdollistavat toiminnalle aikaisempaa paremmat toimintaedellytykset.
- Kuopiossa hyvänä esimerkkinä ovat mm. elinkaarimallilla toteutetut toimitilat.

Kiitos!