

Kuopion Tilapalveluiden hallinnassa olevien rakennusten jakaminen tilasalkkuihin

Konsernijaosto 30.03.2026 § 41
2236/10.03.02.02/2026

Valmistelijat / lisätiedot:
toimitilajohtaja Hannu Väänänen, puh. 044 718 5615
tilapäällikkö Teemu Nurminen, puh. 044 718 5244
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

toimitilajohtaja Hannu Väänänen

Konsernijaosto

a. Hyväksyy päivitetyn tilasalkkujaon ja tilasalkutuksen käytettäväksi kaupungin omistamien rakennusten tulevana strategisena tavoitetilana.

b. Päättää esittää kaupunginhallitukselle, että päivitetty tilasalkkujako hyväksytään esityksen mukaisena ja, että tilasalkutusta käytetään kaupungin omistamien rakennusten strategisena tavoitetilana.

Päätös

Merkittään, että tilapäällikkö Teemu Nurminen oli läsnä pykälässä esittelemässä asiaa ja hän poistui kokouksesta asian esittelyn jälkeen.

Konsernijaosto päätti yksimielisesti hyväksyä esittelijän ehdotuksen kokouksessa päivitetyn liitteen mukaisesti.

Selostus

Kuopion Tilapalveluiden hallinnassa oli 31.12.2025 yhteensä 451 rakennusta tai toimitilaa, joiden yhteenlaskettu bruttoala oli 635 757 brm²:

Omistus	brm ²	%
Suora omistus	501 622	78,9
Osakeomistus	66 047	10,4
<u>Sisään vuokraus</u>	<u>68 088</u>	<u>10,7</u>
Yhteensä	635 757	100

Kaupungin suorassa omistuksessa olevien rakennusten arvoja ei ole päivitetty 2025 lopun mukaisiksi, koska Sote- ja Pela-kiinteistömuutokset valmistuivat vasta aivan loppuvuonna ja osa kiinteistöjärjestelyistä tapahtuu vielä vuoden 2026 puolella. Kaupungin suorassa omistuksessa olevien rakennusten arvot tullaan päivittämään erillisellä ulkoisella arvon määrittämisellä vuoden 2026 aikana.

Kuopion Tilapalveluiden hallinnassa olevien rakennusten arvot olivat 31.12.2024 seuraavat:

Jälleenhankinta-arvo	1333 milj. euroa
Tekninen nykyarvo	981 milj. euroa
Korjausvelka	92,2 milj. euroa

Kaupungin omistuksessa olevan rakennusomaisuuden arvoa ja sen muutoksia seurataan mm. käyttöomaisuuskirjanpidon, Haahtelan Kiinteistötieto-ohjelmiston, investointien seurannan ja korjausvelkalaskennan avulla.

Kuopion Tilapalveluiden hallinnassa olevien rakennusten strateginen tavoitetila ratkaistaan tilasalkutuksen avulla. Tilasalkutuksen perusteet on hyväksytty vuonna 2007. Tilasalkutuksen päivitys on käsitelty kaupunginhallituksessa viimeksi 26.5.2025.

Kuopion kaupungin suoraan omistamiin rakennuksiin sitoutunut pääoma on merkittävä. Omaisuuksien arvon säilyttäminen ja kehittäminen edellyttävät suunnitelmallista ja tavoitteellista kiinteistönpitoa koko rakennuksen suunnitellun elinkaaren tai käytön ajan.

Vastuullisen omistajan toiminnan tulee olla pitkäjänteistä, pitkälle suunniteltua ja yhteisesti hyväksytyyn kiinteistönpitostrategiaan perustuvaa. Sekä korjaamisen että tarvittaessa korjaamatta jättämisten tulee aina olla huolellisesti harkittuja rakennus- ja käyttäjäkohtaisesti.

Laadukkaalla kiinteistöjohtamisella voidaan tukea asiakkaiden palvelutuotantoa. Tilojen käytön ohjaamisessa on tutkittava ensisijaisesti kaupungin omistamien tilojen tehokas käyttö.

Tilasalkuissa rakennukset jaetaan pitkän tähtäimen (noin 3–5 vuotta) tahtotilan mukaisesti eri luokkiin. Omistuksessa oleva rakennus voidaan joko omistaa edelleen, myydä, purkaa tai kehittää. Sisään vuokrattujen kohteiden osalta on ratkaisuna joko jatkaa vuokrausta tai luopua siitä. Näin muodostuu kuusi (6) eri luokkaa, joiden mukaan tilasalkku on järjestetty:

A	Omistetaan
B	Jalostetaan uuteen omaan käyttöön
C	Hallintaa (sisään vuokrausta) jatketaan
D	Myydään
E	Hallinnasta (sisään vuokrauksesta) luovutaan
F	Puretaan

Tilasalkussa jokaiselle rakennukselle muodostuu tulevaisuuden osalta tavoitetila, jota toteutetaan pitkällä aikavälillä. Rakennuksen kunnossapitotaso tulee suhteuttaa tavoitetilaan ja sen vuoksi myös kunnossapitotason tulee olla mahdollisimman vakaa.

Kuopion Tilapalveluiden hallinnassa olevat rakennukset ja toimitilat jakautuvat esitettyjen muutosten jälkeen seuraavasti:

Tilasalkku	kpl	brm2	%
A Omistetaan	221	402 819	63,5

B Jalostetaan	5	20 204	3,2
C Hallintaa jatketaan	32	55 564	8,7
D Myydään	116	105 690	16,6
E Hallinnasta luovutaan	19	12358	1,9
F Puretaan	44	38 956	6,1
Yhteensä	437	635 591	100

Rakennusten ylläpidossa on käytössä 5-portainen luokitus, jossa ylintä tasoa edustavat ns. arvorakennukset, jotka pidetään kaikissa olosuhteissa käyttötarkoituksensa vaatimassa kunnossa. Heikoimman ylläpitotason rakennuksiin tehdään vain käytettävyyden ja turvallisuuden vaatimat korjaukset ja nämä rakennukset ovat pääsääntöisesti purkuun meneviä.

Ylläpitoluokat ovat:

- 4 Arvorakennus
- 3 Tilat pidetään kunnossa ja arvoa parannetaan perusparannuksilla ja vuosikorjauksilla
- 2 Tilat pidetään viranomaisvaatimusten mukaisessa kunnossa ja välttämättömät kunnossapitotoimenpiteet suoritetaan
- 1 Rakennuksia ei kunnosteta; vain turvallisuusvaatimukset ja huoneenvuokralain määräykset täytetään
- 0 Kunnossapitovastuu ei ole Tilapalveluilla / purku vireillä

Lisäksi rakennuksien kuntoluokkaa arvioidaan korjausvelkalaskennassa rakennusten jälleenhankinta-arvon ja teknisen nykyarvon kautta. Kuntoluokka saadaan jakamalla tekninen nykyarvo jälleenhankinta-arvolla ja kuntoluokka ilmoitetaan prosenttilukuna. Mitä korkeampi prosenttiluku eli kuntoluokka on, sitä paremmassa kunnossa on rakennus. Korjausvelkaa syntyy, kun kuntoluokka laskee rakennuksessa alle 75 %.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 29 § mukaisesti konsernijaosto:

- päättää tilojen ja niiden käyttöön liittyvien palveluiden ja muiden suoritteiden hinnoitteluperiaatteista sekä kaupungin hallinnassa olevien rakennusten, huoneistojen ja niihin liittyvien alueiden vuokraamisesta ja vuokraehdoista
- päättää kaupungin ennakokäsityksen antamisesta konserniohjeen edellyttämässä asioissa ja ohjeiden antamisesta kaupunkia yhteisöissä ja säätiöissä edustaville henkilöille

Vaikutusten arviointi

Päätösten vaikutusten ennakoarviointia ei tehdä, kun kyseessä on toimeenpanoa koskeva asia tai jo aiemmin ennakoarvioitu asia (KH 21.10.2024, § 293).

Liitteet 2236/2026 Uusi tilasalkutus liitteet (Osittain salassa pidettävä, JulkL 6 §)
2236/2026 Tilasalkutusesitys (Osittain salassa pidettävä, JulkL 6 §)