

TOIMITILAOHJELMA

Jyväskylän Tilapalvelu

JYVÄSKYLÄ

TILAPALVELU SUJUVAN ARJEN MAHDOLLISTAJA

Kaupungin tilat kuuluvat kaikille jyväskyläläisille. Ne ovat palvelujen toteuttamisen paikkojen lisäksi yhteinen voimavara: tiloja oppimiseen, työntekoon, harrastamiseen, kohtaamiseen ja yhdessä tekemiseen. Monipuolinen käyttö lisää tilojen arvoa kaupunkilaisille ja vahvistaa tunnetta yhteisestä omaisuudesta.

Jyväskylän kaupunkistrategia katsoo vuoteen 2029, mutta Tilapalvelun on katsottava vuosikymmenten ja jopa seuraavan vuosisadan päähän. Tänään tehtävät ratkaisut määrittävät pitkälle sitä, millaisissa ympäristöissä tulevaisuuden Jyväskylässä eletään ja palveluja tuotetaan.

Tilapalvelun tehtävänä on löytää kuhunkin tarpeeseen tarkoituksenmukainen ratkaisu, oli kyseessä Alvar Aallon arkkitehtuuriperintöä edustava suojelukohde, moderni monitoimitalo tai joustava moduulirakennus. Pitkäjänteisyys ei kuitenkaan tarkoita muuttumattomuutta. Tilojen on mukauduttava kaupungin, palvelujen ja käyttäjien muuttuviin tarpeisiin: niitä voidaan muuttaa, jakaa, yhdistää ja tarvittaessa siirtää.

Ketteryys syntyy ennakoivasta yhteistyöstä yli toimialojen. Näin voidaan hyödyntää kaupungin tiloja yhteisesti, saavuttaa synergiaetuja ja tehdä kokonaistaloudellisesti kestäviä ratkaisuja.

Tavoitteena on yhteinen tilaverkko, joka palvelee kaupunkilaisia, kantaa pitkälle ja mukautuu muutokseen.

TILAPALVELUN ROOLI OSANA KAUPUNKIKONSERNIA

1. **Palvelutuotannon mahdollistaja**
   Turvalliset, tarkoituksenmukaiset ja kilpailukykyiset toimitilat kaupungin kaikille palveluille
2. **Kiinteistöomaisuuden omistajaohjaaja**
   Huolehtii merkittävästä omaisuudesta: hallinta, ylläpito, vuokraus ja rakennuttaminen
3. **Palveluverkon strateginen kehittäjä**
   Arvioi jatkuvasti missä ja millaisia tiloja tarvitaan, mitä omistetaan ja mistä luovutaan
4. **Investointien ja resurssien hallitsija**
   Vastaa uudis-, perusparannus- ja korjausinvestointien valmistelusta ja päätösten esittelystä
5. **Resurssiviisaan kaupungin toteuttaja**
   Huolehtii osaltaan kaupungin ilmasto-, hyvinvointi- ja taloustavoitteiden saavuttamisessa

Tilapalvelu mahdollistaa kaupungin palvelutuotannon erilaisissa toimintaympäristöissä. Ratkaisut ulottuvat suojelluista kulttuurihistoriallisista kohteista siirrettäviin väistötiloihin. Yksittäisten rakennusten sijaan kehitetään palvelukokonaisuuksia, joissa useat palvelut toimivat saman katon alla.

Tilat suunnitellaan tukemaan yhteistyötä, yhteiskäyttöä ja asiakkaan näkökulmasta sujuvia palvelupolkuja. Tilojen tulee olla pitkäikäisiä, mutta samalla muuntojoustavia ja nopeasti kaupungin muuttuviin tarpeisiin mukautuvia.

TILAPALVELU VASTAA ERITYISESTI

- ✓ Koulut
- ✓ Päiväkodit
- ✓ Liikuntapaikat
- ✓ Kulttuuri- ja vapaa-ajan tilat
- ✓ Hallinto- ja toimistotilat
- ✓ Muut palvelutuotannon tilat

KYTKENTÄ KAUPUNKISTRATEGIAAN

STRATEGINEN KÄRKI - KAUPUNKISTRATEGIA

STRATEGINEN VIESTI

KIINTEISTÖIHIN JA TILOIHIN KOHDISTUVAT LINJAUKSET

Kasvava kansainvälinen sivistyskaupunki

→ Kaupunki kasvaa ja vetovoima perustuu koulutukseen, osaamiseen ja hyvään arkeen

Palveluverkon ja tilatarpeiden pitkäjänteinen ennakointi; tilojen sijoittuminen kasvaville alueille; muuntojoustavat ja skaalautuvat tilaratkaisut; investointien ajoitus suhteessa väestökehitykseen

Kestävä arjen kaupunki

→ Hiilineutraalius 2030 ja resurssiviisaus ohjaavat kaikkea toimintaa

Kiertotalousperiaatteet: Ennemmin korjataan kuin puretaan. Peruskorjausten ja uudisrakentamisen elinkaarivertailu. Energiatehokkuuden systemaattinen parantaminen; rakennuskannan hiilijalanjäljen pienentäminen; tilojen käyttöasteen ja yhteiskäytön lisääminen

Nuorten kaupunki

→ Nuorten hyvinvointi, osallisuus ja harrastaminen keskiössä

Terveelliset ja turvalliset oppimis- ja harrastustilat; saavutettavat nuorisotilat eri kaupunginosissa; tilojen joustava käyttö koulu-, harrastus- ja vapaa-ajantoiminnassa

Kasvatus- ja kulttuurikaupunki

→ Oppiminen, kulttuuri ja sivistys ovat kaupungin ydintä

Varhaiskasvatuksen ja koulujen tilaverkon toimivuus ja saavutettavuus; oppimisympäristöjen nykyaikaisuus ja digivalmius; kulttuuritilojen strateginen kehittäminen ja uusiokäyttö

Liikuntapääkaupunki

→ Liikunta ja hyvinvointi ovat kaupungin identiteetti ja vetovoimatekijä

Liikunta- ja urheilutilojen pitkäjänteinen investointiohjelma; monikäyttöiset ja esteettömät liikuntatilat

Osaamisen ja yrittäjyyden kaupunki

→ Elinvoima syntyy osaamis-keskittymistä ja yritystoiminnasta

Kaupungin rooli mahdollistajana ja alustana; strateginen arviointi omistamisen, vuokraamisen ja kumppanuusmallien välillä

Kansainvälinen kaupunki

→ Kansainvälisyys näkyy arjessa ja toimintaympäristössä

Tilat tukevat kansainvälisten asukkaiden arkea, kotoutumista ja osallisuutta sekä tarjoavat saavutettavia ja monikäyttöisiä ympäristöjä palveluille ja kohtaamisille

Palvelut tuotetaan kestävästi ja saavutettavasti

→ Palveluverkkoa kehitetään tietoon ja tarpeeseen perustuen

Kiinteistökannan salkutus (ydin-, kehitettävät, luovuttavat tilat); tilatehokkuuden parantaminen; investointien, ylläpidon ja käytön kustannusten läpinäkyvyys

Arvot: inhimillisyys, saavutettavuus, turvallisuus, vastuullisuus

→ Arvot ohjaavat kaikkea päätöksentekoa

Esteettömät ja saavutettavat tilat; turvallisuus ja terveellisyys suunnittelun lähtökohtina; yhtenäiset laatukriteerit kaikkiin tilahankkeisiin

TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA LÄHTÖKOHDAT

1

Kasvukeskus keskellä Suomea

Jyväskylä on Keski-Suomen kasvun veturi: noin 150 000 asukasta ja maakunnan väestön sekä talouden painopiste. Keskeinen sijainti ja asema hallinnon, koulutuksen ja kaupan keskuksena vahvistavat kaupungin roolia koko alueen moottorina. Kasvu edellyttää palveluverkon pitkäjänteistä mutta riittävän nopeaa kehittämistä.

2

Väestö keskittyy ja ikääntyy

Väestökehitys polarisoituu: kasvu keskittyy Jyväskylän seudulle, kun muualla väestö vähenee ja ikärakenne vanhenee. Lasten ikäluokat pienenevät ja ikääntyneiden määrä kasvaa – eri tavoin eri kaupunginosissa. Tilojen on mukauduttava muutoksiin ilman raskaita investointipäätöksiä.

3

Osaaminen luo elinvoimaa

Yliopisto, ammattikorkeakoulu ja tutkimuslaitokset tuovat alueelle vuosittain tuhansia opiskelijoita ja vahvistavat osaavan työvoiman saatavuutta. Yhdessä yritysten kanssa ne muodostavat merkittävän innovaatioympäristön. Tarve moderneille oppimis-, tutkimus- ja kohtaamistiloille kasvaa.

4

Elinkeinorakenne uudistuu

Kasvua luovat erityisesti vihreä siirtymä, digitalisaatio, turvallisuusala ja kansainvälistyminen. Nopeasti muuttuva toimintaympäristö lisää tarvetta joustaville tilaratkaisuille ja kumppanuusmalleille. Tilapalvelu siirtyy ylläpitäjästä elinvoiman mahdollistajaksi.



ASIAKKUUDET JA SIDOSRYHMÄT

PERUSTEHTÄVÄN ASIAKKUUDET

SISÄISET ASIAKKAAT

Asiakasymmärrys – tunnistamme asiakkaiden toiminnan, tavoitteet ja tarpeet

Vuorovaikutus ja yhteistyö – käymme aktiivista vuoropuhelua asiakkaiden kanssa

Pedagogiikkaa ja hyvinvointia tukevat tilat – ymmärrämme palveluiden ja tilaratkaisujen välisen yhteyden

✓ *Sivistyspalvelut ovat Tilapalvelun suurin asiakasryhmä*

MUUT SIDOSRYHMÄT

YHTEISTYÖ JA YHTEISET PALVELUT

Julkiset toimijat – hyvinvointialue ja muut julkiset toimijat ovat tärkeitä kumppaneita yhteisten palvelujen, tilojen ja varautumisen kehittämisessä.

Ulkoiset vuokralaiset – kulttuuri-, järjestö-, yritys- ja muut toimijat lisäävät kaupungin tilojen käyttöä ja tuovat niihin toimintaa kaupunkilaisille.

Yksityinen sektori – yritykset ja palveluntuottajat muodostavat Tilapalvelulle tärkeän kumppaniverkoston. Ammattimaisena hankintaorganisaationa Tilapalvelu rakentaa pitkäjänteistä yhteistyötä ja hyödyntää markkinoiden osaamista.

Reagoimme tarpeisiin nopeasti ja olemme helposti lähestyttäviä ja tavoitettavia.
Tulorahoituksen väheneminen ja palveluvastuiden säilyminen korostavat tuottavuutta ja resurssien tehokasta käyttöä.

KIINTEISTÖKANNAN NYKYTILA: OMISTUS JA TASEARVO

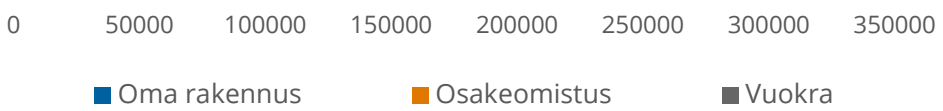
Salkku 1 — **63 %** — 324 450 m²
Pysyvät peruspalvelurakennukset

Salkku 2 — **11 %** — 57 660 m²
Lyhyen elinkaaren peruspalvelurakennukset (max. 5–10 v.)

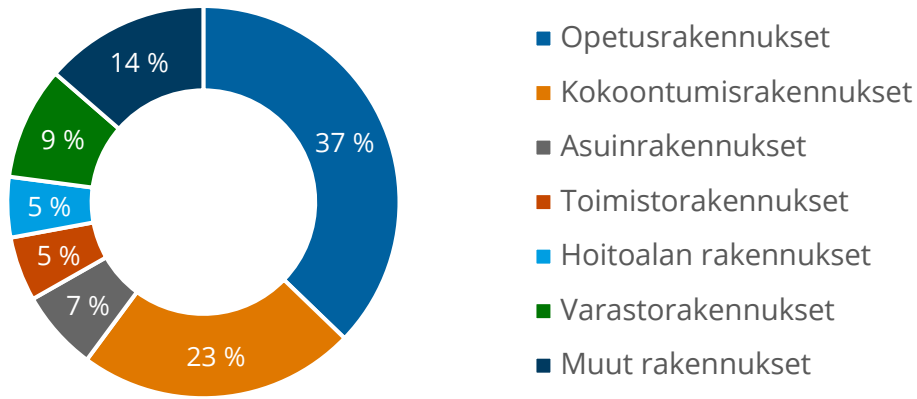
Salkku 3 — **2 %** — 7 860 m²
Pysyvät muut rakennukset

Salkku 4 — **12 %** — 60 100 m²
Kiinteistökehitys

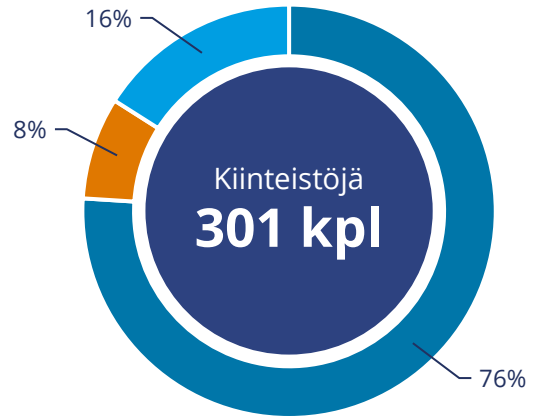
Salkuttamattomat — **12 %** — 63 800 m²
Salkut 5–6: muut ja purettavat kiinteistöt



Opetusrakennukset	**112 kpl** 37 % kohteista	**181,0 milj. €** 67 % tasearvosta
Kokoontumisrakennukset	**69 kpl** 23 % kohteista	**73,8 milj. €** 27 % tasearvosta
Muut rakennustyypit	**120 kpl** 40 % kohteista	**17,3 milj. €** 6 % tasearvosta
Yhteensä	**301 kpl**	**272,0 milj. €**



KIINTEISTÖKANNAN NYKYTILA





Tasearvo 2026
272 milj. €

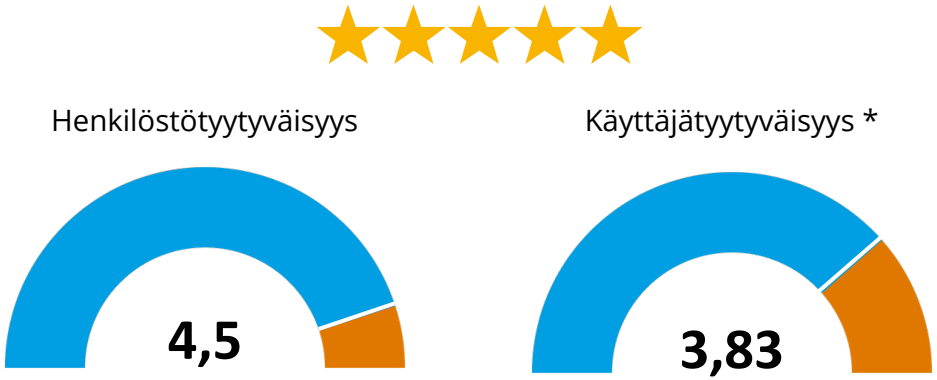
Vuokratuotot 2025
4 milj. €

Korvausvelka-aste
30 %

Sisäilmastosyistä väistössä olevien käyttäjien lukumäärä
0

Kokonaisenergian ominaislämmönkulutus
43,7 kWh/m³

Uusiutuvan energian määrä v. 2025
~176 MWh



* Varhaiskasvatus ja perusopetus 2023

Käyttö-kustannukset
7,64 €/m²/kk

Sisäinen vuokra
17,4 €/m²/kk

ELINKAAREN VAHVA OSAAJA

Tilapalvelu yhdistää käyttäjien tarpeet, kiinteistöjen arjen, pitkäjänteisen kunnossapidon ja vastuulliset investoinnit.

TARVE

TILAT

Käyttäjätarpeet ja tilojen kysyntä ohjaavat palveluverkon ja investointien suunnittelua. Tasavertaiset, saavutettavat ja joustavat tilat tukevat turvallista ja sujuvaa arkea.

ARKI

KIINTEISTÖNHOITO

Ennakoiva huolto ja yhtenäinen palvelutaso turvaavat tilojen toimivuuden ja energiatehokkuuden. Käyttäjäpalvelut pitävät tilat puhtaina ja viihtyisinä sekä tukevat turvallista, häiriötöntä arkea.

ELINKAARI

KUNNOSSAPITO

Kunto-, käyttö- ja kustannustieto ohjaavat rullaavaa PTS:ää. Oikeat toimenpiteet kohdistetaan oikeisiin rakennuksiin oikea-aikaisesti.

UUDISTUMINEN

RAKENTAMINEN

Palveluverkko, kaavoitus ja investoinnit sovitetaan yhteen. Hankkeet toteutetaan vastuullisesti, elinkaaritaloudellisesti ja muuntojoustavasti.

VASTUULLISUUS

KESTÄVÄ JA RESILIENTTI RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Ympäristövaikutusten vähentäminen ja elinkaarivastuullisuus ohjaavat kiinteistöjen ylläpitoa, kehittämistä ja investointeja. Terveelliset ja turvalliset tilat sekä vastuullinen ja läpinäkyvä toiminta luovat pohjan kestävälle kiinteistönpidolle.

ESG – Vastuullisuuden näkökulmat: **Ympäristö** – energia, päästöt ja kiertotalous | **Ihmiset** – terveellisyys, turvallisuus ja saavutettavuus | **Hyvä hallintotapa** – läpinäkyvyys, tieto ja vastuullinen päätöksenteko

ELINKAAREN VAHVA OSAAJA

TARVE

TILAT

Varmistamme toimivat ja tarkoituksenmukaiset tilat sekä kehitämme niitä muuttuvien tarpeiden mukaisesti.

Toimintaamme ohjaavat seuraavat periaatteet:

- Tasavertaisuus: tilojen kapasiteetti ja varustelu tukevat yhdenvertaisia toimintaedellytyksiä.
- Saavutettavuus ja turvallisuus: tilat ovat hyvin saavutettavissa, ja kulkureitit ovat turvallisia.
- Joustavuus: palveluverkko mukautuu muuttuviin tarpeisiin ja toimintaympäristöön.
- Liikunnallisuus: tilat tukevat liikunnallista toimintakulttuuria.

Kehitämme tilojen käyttöä, käyttöastetta ja yhteiskäyttöä osana palveluverkkoa. Palveluverkon vuosittainen tarkastelu mahdollistaa reagoinnin ikäluokkien muutoksiin ja talouden reunaehtoihin samalla opetuksen laatua turvaten.

ARKI

KIINTEISTÖNHOITO

Kiinteistönhoito varmistaa tilojen sujuvan ja tehokkaan arjen

- Kiinteistönhoitoa johdetaan yhtenäisillä toimintamalleilla ja laatutavoitteilla.
- Huolto on ennakoivaa ja suunnitelmallista, ja havainnot tukevat kunnossapidon suunnittelua.
- Kiinteistönhoito tukee energiatehokkuutta ja vastuullisuustavoitteiden toteutumista.
- Käyttäjäpalveluilla varmistetaan tilojen puhtaus, terveellisyys ja viihtyisyys sekä tuetaan tilojen turvallista ja häiriötöntä käyttöä.
- Toiminnan laatua ja palvelutasoa seurataan, mitataan ja kehitetään.

ELINKAAREN VAHVA OSAAJA

ELINKAARI

KUNNOSSAPITO

Kunnossapitoa johdetaan ennakoivasti ja tietoon perustuen

- Kunnossapidon tarpeet tunnistetaan ajantasaisen kunto-, käyttö- ja kustannustiedon perusteella.
- Toimenpiteet priorisoidaan koko kiinteistökannan, palveluverkon tarpeiden ja rakennusten tulevan käytön näkökulmasta.
- Kunnossapitoa toteutetaan rullaavan pitkän tähtäimen suunnitelman ja hallitun vuosibudjetoinnin pohjalta.
- Korjausvelkaa, riskejä, kustannuksia ja toteutusta seurataan yhtenäisillä mittareilla ja säännöllisellä raportoinnilla.
- Selkeät vastuut, yhteiset toimintamallit ja ajantasainen tieto ohjaavat Tilapalvelun, toimialojen ja palveluntuottajien yhteistyötä.
- Kunnossapidon suunnittelu tukee kaupungin vastuullisuus- ja energiatehokkuustavoitteita.

UUDISTUMINEN

RAKENTAMINEN

Uudishankkeet ja peruskorjaushankkeet toteutetaan oikeaan aikaan ja oikeaan paikkaan.

- Palveluverkon tarpeet ohjaavat investointeja ja niiden ajoitusta.
- Hankkeita suunnitellessa pyritään huomioimaan koko Jyväskylän kaupungin kannalta kokonaistaloudellisesti kannattavin ratkaisu. Rakentaminen, kaavoitus ja kaupunkikonsernin investoinnit sovitetaan yhteen, jotta sijainnit, aikataulut ja resurssit tukevat toisiaan.
- Tilapalvelu toimii vastuullisena tilaajana, ja päätöksiä ohjaavat elinkaaritalous ja laatu.
- Kiertotalous huomioidaan hankkeiden alusta lähtien, mm. materiaalien tehokkaalla käytöllä ja uudelleenkäytöllä.
- Tilat suunnitellaan muuntojoustaviksi ja monikäyttöisiksi, jotta ne palvelevat muuttuvia tarpeita ja vähentävät myöhempiä muutosinvestointeja.

STRATEGISET TAVOITTEET 1/3

Teema	Tavoite	Mittarit
Toimivat toimitilat	Toimitilat luovat kaupungin veto- ja pitovoimaa.	- Asiakastyytyväisyys arvosana (mitataan kaupunkilaisilta ja asiakkailta) - Sisäiset vuokrankorotukset pienemmät kuin yleinen kustannustaso - Seuraamme tilojen käyttöastetta ja kehitämme yhteistyössä käyttäjien kanssa seurantamenetelmää
	Luomme ”Meidän kaupunki” -mallin, joka varmistaa alueellisen tasavertaisuuden ja ilmentää omaa identiteettiä	- Suunnitteluohjeet sekä hankintamalli-asiakirjat muokattuna vastaamaan uutta toimintamallia rakentamiselle ja ylläpidolle, laadittuna vuoden 2027 aikana. - Onnistunut palveluverkkototeutus mitataan sosiaalisen vastuullisuuden kautta. Numeromittarina esim. osallistavien työpajojen määrä. - Haluamme olla Suomen paras sisäilmasto kaupunki. Ylläpidämme ja kehitämme edelleen sisäilmasto-prosessiamme.
	Olemme perinteitä kunnioittava uusiutuja. – Ihmisen mittakaava, yksinkertaisuus ja vanhat hyväksi todetut rakenteet ja ratkaisut vastaamaan toimintaympäristön ja ilmaston muutokseen	- peruskorjauksen osuus investoinneista - korjattujen ja purettujen m²:n suhde - käyttöikää pidentäneiden hankkeiden määrä ja arvo - Kehitämme Monitavoiteoptimointimittariston onnistumisen mittaamiseen

STRATEGISET TAVOITTEET 2/3

Teema	Tavoite	Mittarit

Elinkaari-taloudellinen omaisuuden-hallinta	Varmistamme kunnan perustehtävien tuottamisen.	- Peruspalvelukiinteistöjen osuus kiinteistökannasta, x%-osuus, mitataan m2
		- Tilakustannukset seurantaan
		  - Peruspalvelukiinteistöt €/vuosi
		  - Muut kiinteistöt €/vuosi
		- Palveluverkkopäätökset kpl/vuosi

	Omistus kohdistuu kaupungin perustehtävän ja pitkän aikavälin palvelutarpeen kannalta oikeisiin kohteisiin.	- Toimitilojen systemaattisen salkuttaminen hallintamuodon mukaan tukemaan ajallista riskien hallintaa - Salkuttamattomien kiinteistöjen määrä vähenee x%-määräinen /vuosi - Kiinteistökehitettävien kiinteistöjen määrästä on myyty tai muutoin poistettu kpl / vuosi
	Kiinteistöomaisuutemme on taloudellisesti kestävä, tarkoituksenmukainen ja palvelutarpeeseen mukautuva	- €/m2 Taloudentunnusluvut - Kehitämme seurattavia tunnuslukuja jatkuvasti siihen suuntaan, että ne olisivat yleisesti tunnistettuja sekä alalla käytettyjä, jolloin vertailu jatkuvasti paranee.
	Investoinnit ovat ennakoivia, taloudellisesti kestäviä ja vastuullisia	- Talousohjaava investointisuunnitelma laadittu 10 vuotta rullaavasti - Hallinta-, rahoitus- ja toteutusmallien vaihtoehtoja vertaillaan hankkeissa - 100 % hankkeista loppuselvitetään, ja jälkilaskennan prosessia kehitetään strategiakauden aikana - Hankkeita ohjaa Jyväskylän resurssiviisausohjelma 2026:ssa määritetyt rajat

STRATEGISET TAVOITTEET 3/3

Teema	Tavoite	Mittarit
Kyvykkyydet ja prosessit	Tuemme henkilöstömme kehitystä ja rakennamme rohkeasti uudistuvaa organisaatiota	- Henkilöstötyytyväisyys arvosana - Henkilöstökyselyn arvopohjainen tavoite - Ammattitaitoa kehittävät Kouluttautuminen (Koulutuspäivien määrä, pätevyyskoulutuksien määrä, ammattitutkinnot (RAP, RAPS, valvojat, RTA, talouden pätevyydet) - Tutkimuksen seuraaminen ja opinnäytetöiden teettämien kpl/vuosi - Rakennamme yhteistyötä yli toimialojen ja näin saavutamme synergiahyödyt Jyväskylän eduksi

	Varmistamme, että kiinteistökanta toteuttaa kaupungin energia-, ilmasto-, hyvinvointi- ja toimintavarmuustavoitteita.	- Jyväskylän resurssiviisausohjelma 2026: Tilapalvelun tavoitteet:
		  - Energiatehokkuuden parannus vuoden 2025 tasosta, 6%
		  - Uusien koulujen ja päiväkotien hiilijalanjäljen raja, 16kg CO_2e/m^2/vuosi
		  - Soveltuvien liikunta- ja kulttuurirakennusten raja, 18kg CO_2e/m^2/vuosi
		- Laadimme vastuullisuustiekartan ja valitsemme käyttöönotettavan vastuullisuusraportoinnin
		- Tämän jälkeen seuraamme siinä valittuja mittareita

	Kiinteistösalkun suorituskyky on jatkuvasti seurattavissa	- Laadimme tiedolla johtamisen tiekartan
		- Strateginen mittari on työn suunnitelmallinen eteneminen. Konkreettinen tuotos näkyy strategisten ja operatiivisten mittareiden muodossa, joita ovat mm:
		- Rakennamme elinkaarimittariston mm.
		  - Kunnossapidon seurannan raportti
		  - Korjausvelka% tai tekninen nykyarvo% pysyy asetetussa tavoitteessa
		  - Teknisten vikaantumisien määrä
		  - Huoltotoimenpiteitä isompiin toimiin johtaneiden sisäilmailmoitusten määrä kpl/v tai projektiryhmä kpl/v