

TAMPERE.
FINLAND

Tampereen kaupungin toimitilastrategia

Tampereen kaupunki,
asunto- ja kiinteistölautakunta

20.8.2026

Sisältö

- Tiivistelmä
- Johdanto
- Visio ja strategian tavoite
- Tilannekuva
- Tulevaisuuden tilatarpeet
- Toimitilastrategia
- Toimitilaohjelman laatimisen periaatteet

Kuva © Tampereen kaupunki, Laura Hoppo

Tiivistelmä.

Miksi toimitilastrategia tarvitaan?

Tampereen kaupungin toimitilakantaa ohjaavat yhtä aikaa mm. kaupungin kasvu, muuttuvat palvelutarpeet, taloudelliset reunaehdot sekä ilmasto- ja ympäristötavoitteet. Palveluverkkosuunnittelu määrittää tulevien vuosien tilatarpeet samalla, kun sekä nykyinen että uusi tilakanta edellyttävät pitkäjänteistä ja vastuullista ylläpitoa, kehittämistä ja investointien huolellista priorisointia. Toimitilastrategian tehtävänä on luoda yhteinen, valtuustokausien yli ulottuva näkemys siitä, miten toimitilakantaa johdetaan, kehitetään ja uudistetaan taloudellisesti, toiminnallisesti ja kestävästi palveluverkon tarpeet keskiössä.

Tekemisen suunta

Toimitilastrategian suuntaa ohjaavat neljä toisiaan täydentävää painopistettä: **Elämäniloa. Kestävyyttä. Yhdessä. Edelläkävijyyttä.** Painopisteissä korostuvat palvelutoiminnan häiriötön jatkuvuus, terveellinen ja turvallinen palveluympäristö, elinkaariviisas ja vähähiilisyyteen tähtäävä toimitilakanta, vahva talouden tasapainottaminen sekä jatkuva kehittäminen ja tiedolla johdettu päätöksenteko. Lisäksi toimitilastrategiassa linjataan pitkän aikavälin periaatteet mm. **investointien priorisoinnista, hallintamuodon valintaperusteista sekä elinkaariviisaasta toimitilajohtamisesta.**

Toimenpiteet

Toimitilastrategia ohjaa kaupungin toimitilakannan kehittämistä palveluverkkosuunnitelman mukaisesti. Strategiassa määritellyt tavoitteet viedään käytäntöön toimitilaohjelman avulla. Toimitilaohjelma muuttaa linjaukset konkreettisiksi toimenpiteiksi, kuten nykyisen tilakannan ylläpitoon, kehittämiseen sekä realisointi- ja purkuohjelmiin. Pitkän aikavälin investointiohjelmassa (PALM) investoinnit kohdennetaan talonrakennushankkeisiin kaupungin taloudellisten reunaehtojen puitteissa. Strategian toteutumista seurataan mittariston avulla, jonka tehtävänä on arvioida, miten hyvin tavoitteet etenevät käytännössä.

Tavoitellut vaikutukset

Toimitilastrategia varmistaa, että kaupungin toimitilajohtaminen tukee Tampereen strategisia tavoitteita ja mahdollistaa kaupungin kasvun ja kehityksen. Strategian avulla päätöksenteko muuttuu ennakoitavammaksi ja yhdenmukaisemmaksi. Talonrakennusinvestoinnit priorisoidaan yhteisillä periaatteilla, ja toimitilakantaa kehitetään elinkaariviisaasti. Yhtenäinen toimintamalli lisää läpinäkyvyyttä, tehokkuutta sekä eri toimijoiden sitoutumista ja luottamusta. Se vahvistaa myös Tampereen asemaa kestävästä ja edelläkävijyyttä korostavana kaupunkina.

Strategiset valinnat. Tiivistelmä.

- Kaupunki kehittää toimitilakantaa ensisijaisesti palveluverkon tarpeista.
- Olemassa olevan tilakannan hyödyntäminen ja peruskorjaus on ensisijaista uudisrakentamiseen nähden.
- Investointien priorisointia ohjaa vahvimmin kaupungin perustehtävien mukaisen toiminnan jatkuvuus.
- Investointien vaikuttavuus ei määritä tarvetta vaan priorisointia strategiakaudella.
- Omistaminen on ensisijainen hallintamuoto pysyvissä, strategisesti merkittävässä palvelurakennuksissa.
- Vuokraamalla tiloja markkinoilta täydennetään palvelutilaverkkoa tarpeen mukaan joustavasti.
- Toteutusratkaisuissa huomioidaan sekä kestävyystavoitteet että kokonaistaloudellisuus.
- Kaupunki luopuu suunnitelmallisesti toimitiloista, jotka eivät enää palvele palveluverkkoa tai strategisia tavoitteita.
- Uudet ja peruskorjattavat toimitilat suunnitellaan ensisijaisesti monikäyttöisiksi ja yhteiskäyttöä mahdollistaviksi.
- Toimitilakantaa kehitetään joustavaksi, jotta se kestää palvelutarpeiden ja toimintamallien muutokset.
- Toimitilapäätökset perustuvat yhteismitalliseen tietoon ja kokonaisarvioihin.

Johdanto.

Tekemisen kaupunki

TAMPEREEN STRATEGIA 2035



Toimitilastrategia perustuu Tampereen pormestariohjelmaan 2025–2029 sekä kaupunginvaltuuston 10.11.2025 hyväksymään Tampereen strategiaan 2035 Tekemisen kaupunki. Strategian neljä painopistettä **Elämäniloa**, **Kestävyyttä**, **Yhdessä** sekä **Edelläkävijyyttä** muodostavat toimitilastrategian tavoitteiden ja linjausten lähtökohdan.

Toimitilastrategia tukee kaupungin talouden tasapainottamista valtuustokauden 2025–2029 aikana ja huomioi myös muut kaupunkistrategian ja sen toteuttamiseen liittyvien erillisohjelmien tavoitteet.

Toimitilastrategia sisältää tavoitteet strategialle, tilannekuvan sekä kuvauksen tulevaisuuden tilatarpeista. Tekemisen kaupunki -strategian painopisteille on määritelty toimitilojen viitekehyykseen kuvaukset, strategiakauden 2025–2029 tavoitteet sekä toimenpiteet.

Toimitilastrategian tavoitteena on lisätä toimitilajohtamisen läpinäkyvyyttä, yhdenmukaistaa toimintaa ja tukea pitkäjänteistä päätöksentekoa. Toimitilastrategia ja siitä johdettava toimitilaohjelma täydentävät palveluverkkosuunnitelman toteuttamista.

Toimitilastrategian toimeenpanosta vastaa Tampereen kaupungin kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä.

Toimitilastrategia.

- Visio ja tavoitteet
- Strateginen viitekehys
- Tilannekuva
- Tulevaisuuden tilatarpeet
- Strategiset painopisteet
- Strategiset linjaukset
- Olemassa oleva ohjeistus

Visio ja tavoitteet.

Visio.

Tampereen kaupungin toimitilat muodostavat kaupungin palveluille ja kaupunkilaisille **kestävän, kustannustehokkaan ja monipuolisen** palveluympäristön, joka tukee kaupungin tavoitteita ja kestävää kasvua. Toimitiloja johdetaan **elinkaariviisaasti** tarjoten terveellisen ja turvallisen palveluympäristön.

Strategian tavoitteet.

- ❖ **Pitkäjänteinen ohjausväline:** antaa selkänojan päätöksenteolle yli valtuustokausien, kirjaa esiin toimivat käytännöt ja luo johdonmukaisuutta toimitilojen johtamiseen, hallintaan ja investointipäätöksiin.
- ❖ **Yhteinen näkemys:** luo yleisen ja yhteisen ymmärryksen Tampereen kaupungin toimitilojen hankinnasta, hallinnasta, kehittämisestä ja investoinneista, investointien priorisoinnista sekä toimitiloista luopumisesta.
- ❖ **Selkeä ja sitouttava:** strategia on ymmärrettävä kaikille sidosryhmille, ja sen toimeenpano sitouttaa poliittisen päätöksenteon ja hallintoasioiden valmisteluorganisaation yhteisiin tavoitteisiin.



Strateginen viitekehys.

Tampereen kaupungin pormestariohjelma ja strategia ohjaavat Tampereen kaupungin kehittämistä. Strategia on ylin kaupungin toimintaa ohjaava asiakirja ja se luo pohjan kaupungin strategiselle johtamiselle ja kehittämiselle. Strategiassa ja pormestariohjelmassa kuvattujen tavoitteiden toteuttamista ohjataan kaupungin erityisohjelmilla, maankäyttöpolitiikalla ja lisäksi siihen vaikuttaa kaupungin väestönkasvu.

Asunto- ja maapolitiikka sekä palveluverkkosuunnittelu ohjaavat tarkemmalla tasolla Tampereen kaupungin kaupunginosien ja palveluverkon kehittämistä. Palveluverkkosuunnitelmassa kuvataan minkälaisia palveluita, missä ja miten ne järjestetään tulevaisuudessa huomioiden kaupungin eri alueiden kehittyminen. Palveluverkkosuunnitelmassa määritetään, mitkä toimitilat palvelevat palveluverkkoa tulevaisuudessa, minkä verran tarvitaan mahdollisesti uutta toimitilakantaa ja mitkä toimitilat poistuvat palveluverkosta.

Toimitilastrategia ohjaa Tampereen kaupungin toimitilakannan johtamista ja kehittämistä vastaten palveluverkkosuunnittelussa määritettyihin tarpeisiin ja huomioiden talouden reunaehdot. Toimitilastrategia asettaa tavoitteet sekä periaatetason linjauksia toimitilakannan ylläpitoon, kehittämiseen, investointeihin, investointien priorisointiin sekä työkaluja toimitilakannan hallintamuodon määrittelyyn.

Toimitilaohjelma on toimitilastrategian toteuttamisen työkalu, jossa kuvataan operatiivisen tason toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi.

PORMESTARIOHJELMA



Toimitilakannan tilannekuva.

Tampereen kaupungin tarjoamat palvelut tuotetaan kaupungin hallinnoimissa toimitiloissa. Toimitilojen hallinnoinnista vastaa Tampereen kaupungin kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä. Palveluryhmän keskeiset tehtävät ovat:

- ❖ maa- ja asuntopolitiikan valmistelu ja toteutus
- ❖ palvelutilaverkkojen suunnittelu yhteistyössä tiloissa toimivien palvelutoimialojen kanssa
- ❖ kaupungin tilaomaisuuden hallinta.

Palveluryhmän asiantuntijoiden lisäksi keskeinen rooli toimitilakannan rakennuttamisessa, isännöinnissä, huollossa ja kunnossapidossa on Tampereen Tilapalvelut Oy:llä, joka on Tampereen kaupungin in-house yhtiö.

Vuonna 2025 Tampereen kaupungin toimitilakannasta 600 000 m² eli 71 % oli kaupungin oman palveluverkon käytössä. Palveluverkon suurimmat tilankäyttäjät ovat kasvatus- ja opetuspalvelut sekä kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut, joiden käytössä on n. 520 000 m². Loput tilat ovat palveluverkon muiden käyttäjien ja ulkoisten käyttäjien kuten Pirkanmaan hyvinvointialueen ja Pirkanmaan Voimia Oy:n käytössä sekä kehityskohteina.

Kaupungin rakennushankkeissa on laskettu hiilijalan- ja hiilikädenjälki vuodesta 2020 lähtien. Yli 50 hankkeen laskennoista on kerätty tietokanta, johon uusien hankkeiden laskentatietoja verrataan ja asetetaan hankkeille tavoitehiilijalanjälki.

Suuruusluokkatason avainluvut Tampereen kaupungin hallinnoimasta toimitilakannasta v. 2025.

700 omaa rakennusta ja osakehuoneistoa 100 vuokratilaa	840 000 m ² vuokrattavaa pinta-alaa 128 M €/v sisäistä tilavuokraa 39 M €/v ulkoista tilavuokraa
19 000 oppilasta (kaupungin perusopetus) 1 800 esiopetuksessa 8 100 lasta varhaiskasvatuksessa	3 miljoonaa kirjastokäyntiä 2,6 miljoonaa liikuntakäyntiä (uimahallit, liikuntahallit, koulujen liikuntasalit, jäähallit)
n. 200 pientä alle 1 M € korjaushanketta vuosittain n. 10 isoa yli 1 M € investointihanketta vuosittain	Talonrakennusinvestoinnit yhteensä 95,4 M € - 26,7 M € uudisrakentamiseen - 68,7 M € perusparantamiseen

Tulevaisuuden tilatarpeet.

Keskeisimpiä tulevaisuuden tilatarpeita ohjaavia tekijöitä ovat Tampereen kaupungin kasvu, maankäyttö ja kaupunkikehitys sekä kaupungin omat strategiset tavoitteet. Näiden tekijöiden yhteisvaikutus määrittää, millaisia palveluja ja toimitiloja eri alueille tarvitaan tulevaisuudessa.

Kaupungin väestönkasvu ja maankäytön kehityslinjat muodostavat perustan palveluverkkosuunnittelulle, jonka pohjalta arvioidaan palveluiden ja niiden tarvitsemien tilojen sijainti ja mitoitus. Tampereen kaupunki on päivittänyt sivistyspalvelujen ja lukiokoulutuksen palveluverkkosuunnitelmat vuonna 2026, ja ne ulottuvat vuoteen 2040 saakka.

Keskeisimmät huomiot palveluverkkosuunnitelman muutosvoimista

- ❖ Väestönkasvu
- ❖ Lasten osuus kasvusta
- ❖ Investointitarpeet

Tulevaisuuden tilatarpeet määräytyvät erityisesti väestönkehityksen perusteella. Kasvavat alueet tarvitsevat uusia päiväkoteja ja kouluja sekä nykyisten tilojen laajennuksia, kun taas ikääntyvä rakennuskanta lisää perusparannusten tarvetta. Maankäytön ratkaisut ohjaavat uuden kapasiteetin sijoittumista ja tiloista luopumista. Tilatarpeiden kokonaisuus edellyttää tasapainoa kasvun, talouden ja kestävien investointien välillä.

Kaupunginosakehittämisen ohjelma 2026–2029.

Tampereen kaupungin kaupunginosakehittämisen ohjelmassa vuosille 2026–2029 on määritetty tavoitteet sekä toimenpiteet kohdennetulle alueelliselle kehittämiselle. Kohdealueet asetetaan kehittämisessä etusijalle, ja niille toteutetaan suunnitelmallisia, monialaisia toimenpiteitä kaupunginosien elinvoimaisuuden vahvistamiseksi, kaupunkilaisten hyvinvoinnin lisäämiseksi ja alueellisen eriytymisen ehkäisemiseksi.

Kohdealueet:

- ❖ Tesoma
- ❖ Multisilta ja Peltolampi
- ❖ Hervanta
- ❖ Kaukajärvi ja Annala

Määriteltyjä kohdealueita tarkastellaan myös palvelutilojen kehitystarpeita priorisoiden.

Strategiset painopisteet.

Toimitilastrategiassa on huomioitu Tampereen kaupunkistrategian neljä painopistettä, joille on määritetty tavoitteet toimitilajohtamisen ja -kehittämisen näkökulmasta:

- ❖ **Elämäniloa:** Toimitilajohtamisen keskeinen tavoite on turvata palvelutoiminnan häiriötön jatkuvuus. Lisäksi tavoitteena tarjota terveelliset, turvalliset ja viihtyisät tilat niin palveluiden käyttäjille kuin kaupungin henkilöstölle.
- ❖ **Kestävyyttä:** Kestävyys ja vastuullisuus ohjaavat toimitilakannan elinkaariviisasta ylläpitoa, kehittämistä ja rakentamista.
- ❖ **Yhdessä:** Toimitilakannan johtaminen perustuu vahvaan omistajuuteen, vakaaseen talouteen ja taloudellisesti kestävään päätöksentekoon.
- ❖ **Edelläkävijyyttä:** Nykyisten hyvien toimintatapojen vahvistaminen sekä uusien ratkaisujen kehittämistä.

Elämäniloa.

- ❖ Yhdenvertaiset tilat kaikille.

Kestävyyttä.

- ❖ Tilakanta tuleville sukupolville.

Yhdessä.

- ❖ Yhdessä vakaasti kehittäen.

Edelläkävijyyttä.

- ❖ Ennakoivaa johtamista.

Strateginen painopiste - Elämäniloa.

Toiminnan kuvaus:

Tampereen kaupungin toimitilojen tulee tarjota palvelutarpeisiin sopivat tilat kaikille kaupunkilaisille riippumatta alueesta, taustasta tai käyttäjäryhmästä. Tilojen tulee olla saavutettavia ja esteettömiä. Lisäksi toimitilojen laatua palveluryhmien sisällä yhdenmukaistetaan suunnitelmallisesti koko kaupungin alueella.

Muuntojoustavat, monikäyttöiset ja käyttäjälähtöisesti suunnitellut tilat varmistavat palveluiden saatavuuden myös muuttuvissa tilanteissa. Tilojen suunnittelu ja sijoittelu tukevat sosiaalista kestävyyttä ja ehkäisevät segregatiota. Kaupunki varmistaa, että suunnitteluohjeita kehitetään vuorovaikutuksessa käyttäjäryhmien kanssa ja heidän kokemuksensa huomioiden.

Strategiakauden tavoite:

- ❖ Toimitilojen ajallisen ja toiminnallisen käytön laajentaminen.

Toimenpiteet:

- ❖ Esteettömyyskartoitusten teettäminen palvelurakennuksista.
- ❖ Käytettävissä olevien tilojen tarjonnan lisääminen myös pääkäytön ulkopuoliselle käytölle.
- ❖ Kulunvalvontajärjestelmän kehittäminen mahdollistamaan tilojen turvallisen käytön kuntalaisille.

Strateginen painopiste - Kestävyyttä.

Toiminnan kuvaus:

Kaupungin toimitilakantaa kehitetään elinkaariviisaasti ja kaupungin hiilineutraaliustavoitteet huomioiden samalla tukien kestävää sekä tasapainoista taloudenpitoa. Kestävyys ohjaa hankkeita kaikissa vaiheissa suunnittelusta rakentamiseen, ylläpitoon, perusparannuksiin sekä tiloista luopumiseen tai purkamiseen.

Tilakannan kehittämisessä hyödynnetään vastuullisia ja kiertotaloutta tukevia ratkaisuja, ja kestävyden mittarointia kehitetään. Tilat suunnitellaan muuntojoustaviksi, resurssiviisaiksi ja pitkäikäisiksi, jotta ne palvelevat tehokkaasti myös tulevia sukupolvia. Kaupunki edistää kestävyyttä tiiviissä yhteistyössä palvelu- ja sidosryhmien kanssa, jotta ratkaisut ovat vaikuttavia, toteuttamiskelpoisia ja arjen tarpeisiin sopivia.

Strategiakauden tavoite:

- ❖ Ilmasto- ja ympäristötavoitteiden huomioiminen, tavoiteasetanta ja mittaaminen talonrakennushankkeiden elinkaaren kaikkiin vaiheissa.

Toimenpiteet:

- ❖ Korjaus- ja uudishankkeiden päästö- ja kulutustavoitteiden asettaminen sekä seuranta.
- ❖ Kiertotalouden edistäminen kaupungin rakennushankkeissa.
- ❖ Suunnitteluohjeiden kehittäminen ekologisuus, toiminnallisuus ja talouden reunaehdot huomioiden.

Strateginen painopiste - Yhdessä.

Toiminnan kuvaus:

Tampereen kaupungin toimitilakantaa johdetaan läpinäkyvästi ja vahvalla omistajuudella, mikä varmistaa talouden vakauden ja kestävän päätöksenteon. Päätökset perustuvat yhtenäisiin periaatteisiin, jotta toimitilakannan kehittäminen tukee palveluverkkoa johdonmukaisesti.

Onnistuminen edellyttää tiivistä yhteistyötä palvelualueiden, käyttäjäorganisaatioiden ja muiden sidosryhmien kanssa. Yhtenäinen toimintamalli lisää pitkäjänteisyyttä ja ennakoitavuutta sekä vahvistaa sitoutumista yhteiseen näkemykseen. Yhdessä tekemällä varmistetaan, että toimitilakanta palvelee kaupunkia yhdenmukaisesti ja vastuullisesti nyt ja tulevaisuudessa.

Strategiakauden tavoite:

- ❖ Kaupungin talouden tasapainottamisen tukeminen.

Toimenpiteet:

- ❖ Talonrakennusohjelman investoinnit priorisoidaan huomioiden talouden tasapainottaminen.
- ❖ Kuusikkokaupunkien keskinäinen talonrakennushankkeiden kustannuksien ja suunnitteluohjeiden tarkastelu ja vertailu.
- ❖ Palvelusopimus Tampereen Tilapalvelut Oy:n kanssa.

Strateginen painopiste - Edelläkävijyyttä.

Toiminnan kuvaus:

Tampereen toimitilajohtaminen perustuu vahvaan asiantuntijuuteen ja jatkuvaan uudistumiseen. Edelläkävijyys näkyy jo nyt kaikilla painopistealueilla, ja sitä vahvistetaan jatkossa kehittämällä toimivia käytäntöjä sekä ottamalla käyttöön uusia, dataan ja automaatioon nojaavia ratkaisuja.

Pilotoinnit ja ketterät kokeilut mahdollistavat uusien toimintamallien testaamisen ja käyttöönoton. Näin Tampere säilyttää asemansa suunnannäyttäjänä tulevaisuuden toimitilajohtamisessa ja varmistaa kilpailukykyensä muuttuvassa toimintaympäristössä.

Strategiakauden tavoite:

- ❖ Tiedolla johtamisen vahvistaminen palveluverkko- ja toimitilakehittämisessä.

Toimenpiteet:

- ❖ Kokeilu- ja pilotoitinkulttuurin jatkuva kehittäminen hyväksytyissä talouden raameissa.
- ❖ Urakkamuotojen kehitys ja hoitaminen in-house-yhtiön kanssa:
 - Tuotekortit ja vastuut kuvattuna palvelusopimukseen 2027.
 - Alustava hankkeeseen soveltuvan urakkamuodon valinta talonrakennusohjelmaan.
- ❖ Selvitetään keinoja koulu- ja päiväkotikohteissa uudishankkeiden hiilijalanjäljen parantamiseksi kansallista raja-arvoa paremmaksi.

Strategiset linjaukset.

Toimitilastrategiaan on määritetty strategiset linjaukset, jotka tukevat pitkäjänteistä toimitilakannan kehittämistä, yhtenäistä johtamista sekä päätöksenteon läpinäkyvyyttä ja ennakoitavuutta yli strategiakausien.

Strategiset linjaukset on tehty koskien:

- ❖ **Investointien priorisointia** sekä
- ❖ **Hallintamuodon valinnan periaatteita**
- ❖ **Elinkaariviisaus toimitilajohtamisessa**

Investointien priorisointi ja hallintamuodon valinta ovat keskeisiä linjauksia, sillä ne ohjaavat rajallisten resurssien kohdentamista vaikuttavimpiin ja välttämättömiin hankkeisiin. Yhteiset periaatteet vahvistavat taloudellista kestävyyttä ja tuovat päätöksentekoon läpinäkyvyyttä ja ennakoitavuutta.

Elinkaariviisaan toimitilajohtamisen periaatteet luovat yhteisen pohjan ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti kestäväälle päätöksenteolle koko toimitilan elinkaaren ajan.

Investointien priorisointi tarkoittaa päätöksentekoa tilanteessa, jossa tarpeita on enemmän kuin talouden reunaehdot mahdollistavat. Vuosina 2026–2029 Tampereen kaupungin kokonaisinvestoinnit ovat noin 220 miljoonaa euroa vuodessa, josta talonrakennusinvestoinnit muodostavat noin 100 miljoonaa euroa. Priorisoinnissa huomioidaan erityisesti palvelutoiminnan jatkuvuus, kaupungin kasvu ja elinvoiman vahvistaminen.

Hallintamuodon valintaa arvioidaan hankekohtaisesti mm. elinkaaritaloudellisuuden, palvelutarpeen pysyvyyden ja strategisen merkityksen perusteella. Valinta tehdään yleensä omistamisen ja vuokraamisen välillä.

Elinkaariviisaus tarkoittaa toimitilakannan kokonaisvaltaista johtamista siten, että kaikissa elinkaaren vaiheissa huomioidaan pitkäaikaiset vaikutukset ympäristöön, talouteen ja palvelutuotantoon. Painopiste on olemassa olevien tilojen tarkoituksenmukaisessa hyödyntämisessä, korjaamisessa ja kehittämisessä ennen uudisrakentamista. Samalla varmistetaan, että uudet ja peruskorjatut tilat ovat pitkäikäisiä, muuntojoustavia ja energiatehokkaita. Elinkaariviisaus luo pohjan taloudellisesti kestäväälle, vähähiiliselle ja palvelutarpeisiin vastaavalle toimitilakannalle myös tulevaisuudessa.

Investointien priorisointi

Toimitilastrategia määrittelee selkeät periaatteet palveluverkkosuunnitelmassa esitettyjen hankkeiden ja investointien priorisointiin. Tavoitteena on tukea pitkäjänteistä päätöksentekoa ja varmistaa, että rajalliset resurssit kohdennetaan vaikuttavimpiin ja välttämättöimpiin hankkeisiin.

Palveluverkkosuunnitelma ja investointiohjelma yhteensovitetaan vuosittain talousarviossa. Toimitilastrategia toimii valmistelijoiden ohjenuorana, kun taas lopulliset päätökset tekee kaupunginvaltuusto talousarvion hyväksymisen yhteydessä. Päätöksessä tulee huomioida hankkeiden laajuus, aikataulu, priorisointi sekä muut käsittelyssä esiin nousseet tekijät.

Investointien priorisointiperiaatteet

Investointien priorisointi perustuu kolmeen kategoriaan, jotka ohjaavat hankkeiden järjestystä ja aikataulutusta. Lisäksi on huomioitava lakisääteiset velvoitteet, jotka määrittävät osan hankkeista kiireellisiksi ja aikataulultaan sitoviksi.

1. Toiminnan jatkuvuuden varmistaminen

Tärkein prioriteetti on kaupungin perustehtävän mukaisen toiminnan jatkuvuus. Toiminnan jatkuvuuden näkökulmasta huomioon otettavia asioita ovat:

- Kriittisten palveluiden kuten varhaiskasvatuksen, perusopetuksen ja lukiokoulutuksen toimintaedellytysten turvaaminen.
- Rakennusten kuntoon perustuvat perusparannukset.
- Välttämättömät korjaukset, joilla ehkäistään riskien toteutuminen tai palvelukatkokset.

2. Kasvuun perustuvat investoinnit

Palvelutilojen oikea-aikaisen toteutumisen varmistamiseksi priorisoidaan kaupungin kasvuun vastaavat investoinnit. Tällaisia investointeja ovat muun muassa:

- Kasvavien ja uusien alueiden palvelutilat.
- Väestön ennakoituun kasvuun perustuvat lisäkapasiteettitarpeet.
- Vetovoimaa ja elinvoimaa tukevat investoinnit, jotka edistävät kaupungin strategisia tavoitteita.

3. Elinvoimaa ylläpitävät ja lisäävät investoinnit

Kolmantena priorisoidaan muut kehittämishankkeet, jotka eivät ole välttämättömiä toiminnan jatkuvuuden tai kaupungin kasvun kannalta. Näitä investointeja arvioidaan suhteessa:

- Kaupungin strategiaan tavoitteisiin ja taloudelliseen kantokykyyn
- Investointiohjelman kokonaisuutteen ja investoinnin elinkaaritalousuuteen.

Hallintamuodon valinta

Tampereen kaupunki valitsee toimitilojensa hallintamuodon sen perusteella, mikä ratkaisu parhaiten tukee palvelutilaverkon tarkoituksenmukaista kehittämistä, taloudellista kestävyyttä ja markkinatilanteen realiteetteja. Valinta tehdään hankekohtaisesti määritettyjen periaatteiden pohjalta.

Hallintamuoto arvioidaan vertaamalla toimitilan omistus- ja vuokrausvaihtoehtoja erityisesti seuraavista näkökulmista:

- ❖ **Palvelutarpeen pysyvyys sekä palvelun keskeinen sijainti ja hyvä saavutettavuus**
- ❖ **Markkinoilta saatavilla olevat vaihtoehdot omistamiselle**
- ❖ **Palvelutarpeen elinkaaren aikaiset kustannukset sekä riskivaikutukset.**

Suositaan selkeitä hallintamalleja. Kaupungin tavoitteena on hallita toimitilakohteet kokonaisuutena riippumatta siitä, ovatko ne omistus- vai vuokratiloja. Yhteisomistajuus ja alivuokraus ovat mahdollisia perustelluissa ja harkituissa tilanteissa. Myös tilakustannusten korvaaminen osana muuta palveluhankintaa kuntayhteistyöhankeissa on mahdollinen tapa perustelluissa tilanteissa.



Hallintamuodon valinnan periaatteet.

Omistusta puoltavat tekijät yleensä:

- ❖ **Pitkä käyttöaika ja elinkaaritaloudellisuus**, joiden myötä syntyy kustannussäästöjä ja omaisuuden arvonkehitystä verrattuna vuokrakohteeseen.
- ❖ **Palveluverkon päärunko ja saavutettavuus**: lakisääteisten peruspalvelujen (päiväkodit, koulut) muodostama palveluverkon päärunko saavutettavuudeltaan keskeisellä alueilla, joilla palvelutarve on pysyvä.
- ❖ **Tarve täydelle hallinnalle ja toiminnalliselle kontrollille**, jolloin voidaan muokata, käyttää ja kehittää vapaasti erityisesti, jos kohde on räätälöity erityiskäyttöön tai strategisen tärkeä tai siihen kohdistuu erityisiä turvallisuus- tai pedagogisia vaatimuksia.
- ❖ **Laadun varmistus** kaupungin huolehtiessa tilojen laadusta, turvallisuudesta ja ylläpidosta haluamallaan tasolla.
- ❖ **Erityistilanteet ja strategiset syyt**, esim. historiallisesti, kulttuurisesti, imagollisesti tai poliittisesti arvokkaat rakennukset.

Vuokrausta puoltavat tekijät yleensä:

- ❖ **Väliaikainen tai epävarma tarve**, esim. väistötila tai muu vastaava väliaikainen tilaratkaisu tai epävarma tarve sekä joustavuus, kun muuttuvia tai määräaikaista tarpeita.
- ❖ **Pieni tilamäärä**, jota kaupungin ei ole tarkoituksenmukaista toteuttaa omana investointina.
- ❖ **Yhteishankkeet** muiden omistajien tai kuntien kanssa, jolloin vuokraus mahdollistaa yhteiskäyttötilojen hyödyntämisen muiden toimijoiden kanssa, mikä voi lisätä tilojen käyttöastetta ja kustannustehokkuutta.
- ❖ **Ei tonttia tai investointimahdollisuutta**, kun kaupungilla ei ole mahdollista toteuttaa tilahanketta omana investointina määritetyllä alueella.
- ❖ **Taloudelliset seikat**: mm. pääomakustannusten ja investointibudjetin keventäminen, mahdollisuus välttää resurssi-intensiivisen myynti- tai purkuprosessi.

Toimitilojen elinkaariviisaus

Elinkaariviisas toimitilajohtaminen tarkoittaa sitä, että tilojen suunnittelussa, investoinneissa, ylläpidossa, korjaamisessa ja käytöstä poistamisessa huomioidaan koko elinkaaren aikaiset ympäristövaikutukset, kustannukset ja sosiaaliset vaikutukset.

Toimitilan elinkaari etenee vaiheittain esiselvityksestä, tarveselvityksestä (TAS), hankesuunnitteluun (HS), rakentamiseen (TS), käyttöön ja ylläpitoon sekä edelleen peruskorjaukseen ja kehittämiseen. Peruskorjaus käynnistää samalla uuden elinkaaren.

Rakennuksista luopuminen tai käytöstä poistaminen on aina toissijainen vaihtoehto peruskorjaukselle ja kehittämiselle. Kun luopuminen on tarpeen, se tehdään suunnitelmallisesti ja elinkaariviisaasti: tavoitteena on löytää rakennukselle jatkokäyttö myynnin, vuokrauksen tai käyttötarkoituksen muutoksen kautta. Purkaminen on viimeinen vaihtoehto.



Olemassa oleva ohjeistus

Toimitilastrategia lisäksi Tampereen kaupungilla on jo paljon olemassa olevia ohjeistuksia, linjauksia sekä kirjattuja periaatteista, jotka ohjaavat kaupungin toimitilaverkon omistamista, ylläpitoa sekä kehitystä. Toimitilastrategiassa on esitetty näistä keskeisimmät sisältäen lyhyen kuvauksen kustakin.

Tampereen kaupungin sisäisten vuokrien ja palveluiden hinnoittelun periaatteet.	Asunto- ja kiinteistölautakunta päättää sisäisten vuokrien hinnoitteluperiaatteet vuosittain kaupungin talousarvion laadinnan pohjaksi ja noudatettavaksi tulevana talousarviovuonna.
Suunnitteluohjeet.	Tampereen kaupungilla ja Tampereen Tilapalvelut Oy:llä on useita yhteisiä suunnitteluohjeita, joiden tavoitteena on varmistaa, että käyttäjille suunnitellaan toiminnan tarpeisiin sopivat, terveelliset ja turvalliset tilat. Ohjeet sisältävät sekä ehdottomia että tavoitteellisia suunnitteluratkaisuja.
Hiilineutraali Tampere 2030 –tiekartta.	Tiekartta kuvaa kaupungin toimenpiteitä hiilineutraaliuden saavuttamiseksi vuoteen 2030 mennessä. Tiekartassa on lähes 400 toimenpidettä seitsemässä eri teemassa. Kestävä rakentaminen on yksi teema. Tiekartan toimenpiteitä nostetaan vuosisuunnitelmaan ja raportoidaan kolme kertaa vuodessa. Tiekartassa on kolme näkökulmaa: ilmastomuutoksen hillintä, ilmastomuutokseen sopeutuminen ja kiertotalous.
Tilapalvelut Oy:n kanssa laadittu palvelusopimus.	Tampereen kaupungin ja Tilapalvelut Oy:n välinen palvelusopimusmalli on tulosperusteinen. Tulosperusteisuus tarkoittaa, että asiat ovat aina tarvittavassa kunnossa ja palvelujen tuottaja voi itse ratkaista, miten asiat hoitaa. Toimittaja voi käyttää myös innovaatioitaan asioiden järkevämpään hoitamiseen. Tulosperusteisen hankinnan kustannukset määritetään vuosittain talousarviovalmistelun yhteydessä ja sopimuksen sisältö valmistellaan vuosittaisessa palvelusopimusneuvottelussa. Sopimuksen hyväksyy asunto- ja kiinteistölautakunta.
Green deal -sitoumukset.	Päästöttömät työmaat green deal: tavoitteena luoda markkinoille etenemispolku päästöttömiin työmaihin. Kiertotalouden green deal: sitoudumme neitseellisten luonnonvarojen suhteellisen määrän vähentämiseen kaupungin investointiohjelman mukaisissa rakentamiskohteissa.
Luonnon monimuotoisuus (LUMO) -ohjelma.	Tampereen kaupungin LUMO-ohjelma tähtää luonnon monimuotoisuuden vaalimiseen kasvavassa kaupungissa ja tiivistyvässä kaupunkirakenteessa myös suojelualueiden ulkopuolella ja kaupunkilaisten lähiympäristöissä.
Kiinteistöomaisuuden realisoinnin periaatteet.	Asunto- ja kiinteistölautakunta on hyväksynyt omaisuuden myynnin periaatteet. Periaatteena on, että omaisuutta voidaan myydä uusien investointien rahoittamiseksi ja että omaisuutta tulee myydä oikea-aikaisesti ja kaupungille mahdollisimman edullisilla ehdoilla. Omaisuuden myynnissä pääsääntönä on avoin ja julkinen tarjouskilpailu.
Palveluverkkosuunnitelma.	Tampereen palveluverkkosuunnitelma on kaupungin pitkän aikavälin strateginen linjaus siitä, missä ja miten palvelut – kuten päiväkodit, koulut, kirjastot, nuorisotilat, kulttuuri- ja liikuntapaikat – sijoitetaan ja järjestetään tulevaisuudessa.
Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmän palvelukuvaus.	Palveluryhmän tehtävänä on turvata kaupungin väestönkasvun, asumisen ja palveluverkon edellytykset, edistää kohtuuhintaista asumista sekä toteuttaa pitkän aikavälin palveluiden, maankäytön ja investointien suunnittelua.
Talonrakennusinvestoinnit osana PALM-suunnittelua.	PALM-raportti on vuosittain laadittava 15 vuoden maankäytön toteuttamisen ja investointien suunnitelma, jonka hyväksyy kaupungin hallitus. Osana suunnitelmaa kootaan talonrakennusinvestointitarpeet yhteen. Tavoitteena on toteuttaa resurssiviisaita, elinkaareltaan kestäviä ja muuntojoustavia ratkaisuja kaupungin taloudelliset tavoitteet huomioiden.
Sisäilmaan liittyviä ohjeistuksia.	Tampereen kaupungissa noudatetaan määrämuotoista sisäilmaprosessia, joka on tarkemmin kuvattu Tampereen tilapalvelut Oy:n ohjeistuksissa. Sisäilmaselvitysprosessiimme kuuluvat: olosuhdekyselyt ja analysointi, teknisten selvitysten teettäminen ja valvonta, tiedottaminen, tiedotustilaisuudet, asiantuntijayhteistyö, viranomaisyhteistyö, sisäilmakorjausten rakennuttaminen, sisäilmakorjausten seuranta, sisäilmaselvitysten dokumentointi, sisäilmakatsastukset sekä korjaushankkeen seuranta ja dokumentointi.
Turvallisemman tilan periaatteet.	Tampereen kaupunki on sitoutunut noudattamaan turvallisemman tilan periaatteita. Turvallisemman tilan periaatteilla tarkoitetaan ohjeita siitä, millä tavoin tiloissa (ja tapahtumissa) pyritään olemaan huomaavaisia ja arvostavia kaikkia kohtaan.

STRATEGIAN TOIMEENPANO

- Strategian toteutus
- Strategiset painopisteet
 - Toiminnan kuvaus ja tavoitteet sekä mittarit
 - Strategiakauden 2025-2029 tavoite ja toimenpiteet
- Toimitilaohjelman periaatteet



Strategian toteutus

Toimitilastrategian toteutuksesta ja toimeenpanosta vastaavat Tampereen kaupungin kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy:n kanssa. Päävastuu toimeenpanon johtamisesta on tilaomaisuuden hallinta- sekä palvelutilaverkot -yksiköillä.

Toimeenpano voidaan jakaa kahteen osa-alueeseen toimenpiteiden luonteen mukaan:

- ❖ Olemassa olevaan toimitilakantaan ja tilaomaisuuteen liittyvät toimenpiteet ja niiden johtaminen
- ❖ Palvelutilaverkon kehittämiseen ja investointihankkeisiin liittyvät toimenpiteet ja niiden johtaminen

Seuraavilla sivuilla on koottuna kunkin painopistealueen toiminnan kuvaus ja tavoite sekä toiminnanohjaamiseen määritetyt mittarit. Lisäksi jokaiselle painopistealueelle on linjattu nykyiselle strategiakaudelle 2025–2029 tavoite toimenpiteineen sekä toimenpiteiden tavoiteltava vaikutus.

Määritettyjä mittareita seurataan vähintään vuosittain kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka- palveluryhmän toimesta vuosisuunnitelman raportoinnin ja Tilapalveluiden palvelusopimuksen raportoinnin yhteydessä. Mittareilla toimintaa ohjataan strategian tavoitteiden mukaisesti.

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmän yksiköt ovat kiinteistötoimi, kestävä asuminen ja rakentaminen, tilaomaisuuden hallinta, palvelutilaverkot sekä talous ja hallinto.

Tilaomaisuuden hallinta -yksikön päätehtävä on hallinnoida ja kehittää pitkäjänteisesti tilaomaisuutta kaupungin palveluverkon tarpeisiin, huolehtia tiloihin liittyvistä vuokrausjärjestelyistä ja sopimuksista sekä tarpeettoman tilaomaisuuden realisoinnista tai purkamisesta.

Palvelutilaverkot -yksikön tehtävänä on vastata kaupungin palvelutilaverkon kehittämisestä kaupungin palveluverkkosuunnitelman edellyttämällä tavalla, palvelutilojen ja hankesuunnitelmien valmistelusta sekä tilojen käyttäjien avustaminen tarveselvitysten laadinnassa.

Tampereen tilapalvelut Oy on Tampereen kaupungin lähes kokonaan omistama in-house yhtiö. Yhtiön tehtävänä on Tampereen kaupungin toimitilojen huolto- ja ylläpito sekä toimitilaverkkoon liittyvien hanke- ja rakennuttamispalvelujen tuottaminen.

Strategian toteutus – Elämäniloa.

Jatkuvan toiminnan kuvaus

Tampereen kaupungin toimitilojen tulee tarjota palvelutarpeisiin sopivat tilat kaikille kaupunkilaisille riippumatta alueesta, taustasta tai käyttäjäryhmästä. Tilojen tulee olla saavutettavia ja esteettömiä. Lisäksi toimitilojen laatua palveluryhmien sisällä yhdenmukaistetaan suunnitelmallisesti koko kaupungin alueella.

Muuntojoustavat, monikäyttöiset ja käyttäjälähtöisesti suunnitellut tilat varmistavat palveluiden saatavuuden myös muuttuvissa tilanteissa. Tilojen suunnittelu ja sijoittelu tukevat sosiaalista kestävyyttä ja ehkäisevät segregatiota. Kaupunki varmistaa, että Suunnitteluohjeita kehitetään vuorovaikutuksessa käyttäjäryhmien kanssa ja heidän kokemuksensa huomioiden. (kts. S.12)

Pitkäjänteisen toiminnan tavoite

Toimitilajohtamisen keskeinen tavoite on turvata palvelutoiminnan häiriötön jatkuvuus ja varmistaa, että tilat ovat terveellisiä, turvallisia ja viihtyisiä niin kaupunkilaisille kuin kaupungin työntekijöille.

Toiminnan mittarit:

✓ Toiminnan häiriötön jatkuvuus

- i. Suunnittelemattomat palvelutuotannon häiriöt (lkm/vuosi)
- ii. Sisäilmakohteiden määrä ja niistä johtuvien väistötilojen määrä € ja m² (verrataan edellisen vuoden tasoon)

✓ Käyttäjälähtöisyys

- i. Asiakastyytyväisyyden parantaminen (asiakastyytyväisyyskysely)

Strategiakauden 2025–2029 tavoite

Jatkuvan toiminnan tavoitteen ja mittareiden lisäksi nykyisellä strategiakaudella, Elämäniloa painopisteen alla, tavoitellaan:
Toimitilojen ajallisen ja toiminnallisen käytön laajentamista.

Toimenpiteet ja niiden vaikutukset

1. Esteettömyyskartoitusten teettäminen palvelurakennuksista → Saadaan tilannekuva toimitilaverkon esteettömyydestä ja suunnitelma palveluverkon esteettömyyden parantamiseksi
2. Käytettävissä olevien tilojen tarjonnan lisääminen myös pääkäytön ulkopuoliselle käytölle → Kaupungin toimitilojen käyttöasteen parantaminen helpottamalla tilojen käyttöä asukkaiden omatoimikäyttöön
3. Varaus- ja kulunvalvontajärjestelmän kehittäminen mahdollistamaan tilojen turvallisen käytön kuntalaisille → Kaupungin toimitilojen turvallinen ja hallittu omatoimikäyttö.

Toimenpiteille määritetään mittarit sekä seuranta osana vuosisuunnitelmaa ja Tilapalveluiden palvelusopimusta.

Strategian toteutus – Kestävyyttä.

Jatkuvan toiminnan kuvaus

Kaupungin toimitilakantaa kehitetään elinkaariviisaasti ja kaupungin hiilineutraaliustavoitteet huomioiden samalla tukien kestäväää sekä tasapainoista taloudenpitoa. Kestävyys ohjaa hankkeita kaikissa vaiheissa suunnittelusta rakentamiseen, ylläpitoon, perusparannuksiin sekä tiloista luopumiseen tai purkamiseen.

Tilakannan kehittämisessä hyödynnetään vastuullisia ja kiertotaloutta tukevia ratkaisuja, ja kestävyiden mittarointia parannetaan jatkuvasti. Tilat suunnitellaan muuntojoustaviksi, resurssiviisaiksi ja pitkäikäisiksi, jotta ne palvelevat tehokkaasti myös tulevia sukupolvia. Kaupunki edistää kestävyttä tiiviissä yhteistyössä palvelu- ja sidosryhmien kanssa, jotta ratkaisut ovat vaikuttavia, toteuttamiskelpoisia ja arjen tarpeisiin sopivia. (kts. s.13)

Pitkjänteisen toiminnan tavoite

Kestävyys ja vastuullisuus ohjaavat toimitilakannan elinkaariviisasta ylläpitoa, kehittämistä ja rakentamista.

Toiminnan mittarit:

✓ Ekologisuus

- i. Toimitilakannan hiilijalanjäljen kehityssuunta (CO₂et/vuosi)
- ii. Energiankulutus (kWh/brm²/vuosi kohde- ja salkkutasolla)
- iii. Päästöttömän energian osuus käytetystä energiasta (%)

✓ Talous/Tehokkuus

- i. Korjausvelka (Trellum)

Strategiakauden 2025–2029 tavoite

Jatkuvan toiminnan tavoitteen ja mittareiden lisäksi nykyisellä strategiakaudella, Kestävyyttä painopisteen alla, tavoitellaan: **Ilmasto- ja ympäristötavoitteiden huomioiminen, tavoiteasetanta ja mittaaminen talonrakennushankkeiden elinkaaren kaikkiin vaiheissa.**

Toimenpiteet ja niiden vaikutukset

1. Korjaus- ja uudishankkeiden päästö- ja kulutustavoitteiden asettaminen sekä seuranta → Läpinäkyvä ja yhtenäinen toimintatapa, joka pienentää korjaus- ja uudishankkeiden ympäristövaikutuksia entisestään.
2. Kiertotalouden edistäminen kaupungin rakennushankkeissa → Tampereen kaupungin hiilineutraaliustavoitteiden tukeminen talonrakennushankkeissa edistämällä rakennusosien uudelleenkäyttöä ja materiaalien kierrätystä.
3. Suunnitteluohjeiden kehittäminen toiminnan tarpeet, ekologisuus ja talouden reunaehdot huomioiden → Elinkaariviisasta ja yhdenmukaista rakentamista sekä tasa-arvoinen palvelutilakokemus.

Toimenpiteille määritetään mittarit sekä seuranta osana vuosisuunnitelmaa ja Tilapalveluiden palvelusopimusta.

Strategian toteutus – Yhdessä.

Jatkuvan toiminnan kuvaus

Tampereen kaupungin toimitilakantaa johdetaan läpinäkyvästi ja vahvalla omistajuudella, mikä varmistaa talouden vakauden ja kestäväen päätöksenteon. Päätökset perustuvat yhtenäisiin periaatteisiin, jotta toimitilakannan kehittäminen tukee palveluverkkoa johdonmukaisesti.

Onnistuminen edellyttää tiivistä yhteistyötä palvelualueiden, käyttäjäorganisaatioiden ja muiden sidosryhmien kanssa. Yhtenäinen toimintamalli lisää pitkäjänteisyyttä ja ennakoitavuutta sekä vahvistaa sitoutumista yhteiseen näkemykseen. Yhdessä tekemällä varmistetaan, että toimitilakanta palvelee kaupunkia yhdenmukaisesti ja vastuullisesti nyt ja tulevaisuudessa. (kts. s.14)

Pitkäjänteisen toiminnan tavoite

Toimitilakannan johtaminen perustuu vahvaan omistajuuteen, vakaaseen talouteen ja taloudellisesti kestävään päätöksentekoon.

Toiminnan mittarit:

✓ Investointien ennakoitavuus

- i. Investointiohjelman toteuttaminen - tarveselvitysten ja hankesuunnitelmien valmistuminen suunnitellusti.
- ii. Toteutussuunnittelun ja rakennuttamispalveluiden oikea-aikaisuus ja korkea laatu (hankekohtaiset laatu- ja kustannustavoitteet)

✓ Kustannustietoisuus

- i. Omistettujen & vuokrattujen tilojen kustannuskehitys
- ii. Ylläpitokustannusten vertailu suuriin kaupunkeihin (KTI-tutkimus).

Strategiakauden 2025–2029 tavoite

Jatkuvan toiminnan tavoitteen ja mittareiden lisäksi nykyisellä strategiakaudella, Yhdessä painopisteen alla, tavoitellaan: **Kaupungin talouden tasapainottamisen tukemista.**

Toimenpiteet ja niiden vaikutukset

1. Talonrakennusohjelman investoinnit priorisoidaan huomioiden talouden tasapainottaminen → Talouden ennakoitavuus ja taloudellisesti kestävässä investointitasossa pysyminen
2. Kuusikkokaupunkien keskinäinen talonrakennushankkeiden kustannuksien ja suunnitteluohjeiden tarkastelu ja vertailu → Tampereen kaupungin suunnitteluohjeiden kustannustehokkuuden varmistaminen ja jatkokehittäminen hyödyntämällä vertaiskaupunkien parhaita ratkaisuja
3. Palvelusopimus Tampereen Tilapalvelut Oy:n kanssa → Ylläpito-, hanke- ja rakennuttamispalveluiden entistä korkeampi laatu kustannustehokkaasti

Toimenpiteille määritetään mittarit sekä seuranta osana vuosisuunnitelmaa ja Tilapalveluiden palvelusopimusta.

Strategian toteutus – Edelläkävijyyttä.

Jatkuvan toiminnan kuvaus

Tampereen toimitilajohtaminen perustuu vahvaan asiantuntijuuteen ja jatkuvaan uudistumiseen. Edelläkävijyys näkyy jo nyt kaikilla painopistealueilla, ja sitä vahvistetaan jatkossa kehittämällä toimivia käytäntöjä sekä ottamalla käyttöön uusia, dataan ja automaatioon nojaavia ratkaisuja.

Pilotoinnit ja ketterät kokeilut mahdollistavat uusien toimintamallien testaamisen ja käyttöönoton. Näin Tampere säilyttää asemansa suunnannäyttäjänä tulevaisuuden toimitilajohtamisessa ja varmistaa kilpailukykynsä muuttuvassa toimintaympäristössä. (kts. s.15)

Pitkäjänteisen toiminnan tavoite

Nykyisten hyvien toimintatapojen vahvistaminen sekä uusien ratkaisujen kehittämistä.

Toiminnan mittarit:

✓ Jatkuva kehitystyö

- i. Kehitysprojektien lukumäärä osana Tilapalvelut Oy:n palvelusopimusneuvotteluita ja kaupungin oma kehittäminen
 - a) Projektit yhteensä
 - b) Viimeisen vuoden aikana valmistuneet projektit

Strategiakauden 2025–2029 tavoite

Jatkuvan toiminnan tavoitteen ja mittareiden lisäksi nykyisellä strategiakaudella, Edelläkävijyyttä painopisteen alla, tavoitellaan:

Tiedolla johtamisen vahvistamista palveluverkko- ja toimitilakehittämisessä.

Toimenpiteet ja niiden vaikutukset

1. Kokeilu- ja pilotointikulttuurin jatkuva kehittäminen hyväksytyissä talouden raameissa → Pitkäjänteinen ja jatkuva kehitystyö esimerkiksi tietomallien, automaation sekä tekoälyn hyödyntämiseksi pilotoinnin avulla
2. Urakkamuotojen kehitys ja hoitaminen in-house yhtiön kanssa:
 - Tuotekortit ja vastuut kuvattuna palvelusopimukseen 2027
 - Alustava hankkeeseen soveltuvan urakkamuodon valinta talonrakennusohjelmaan→ Hankekohtaisesti tarkoituksenmukaisin urakkamalli ja selkeästi määritetyt vastuut
3. Selvitetään keinoja koulu- ja päiväkotikohteissa uudishankkeiden hiilijalanjäljen parantamista kansallista raja-arvoa paremmaksi
→ Rakentamisen päästöjen väheneminen

Toimenpiteille määritetään mittarit sekä seuranta osana vuosisuunnitelmaa ja Tilapalveluiden palvelusopimusta.

Toimitilaohjelma

Toimitilastrategiaa täydennetään laatimalla yksityiskohtaisempi toimitilaohjelma, jossa määritellään operatiiviset toimenpiteet strategian tavoitteiden saavuttamiseksi. Keskeinen osa toimitilaohjelmaa on myös toimenpiteiden aikataulutus ja vastuut.

Toimitilaohjelma kattaa mm. olemassa olevan toimitilakannan ylläpidon ja kehittämisen, palveluverkkosuunnitelmasta johdetut PALM-suunnitelman ja talonrakennusohjelman mukaiset investoinnit sekä luopumiseen ja purkamiseen liittyvät toimenpiteet. Lisäksi toimitilaohjelmassa tiivistetään Tampereen Tilapalvelut Oy:n palvelusopimukseen sisältyvät ylläpidon periaatteet.

Olemassa olevan toimitilakannan ylläpito ja kehittäminen

Tilaomaisuuden hallinta -yksikkö vastaa nykyisen toimitilakannan ylläpidosta ja toimenpiteiden suunnittelusta. Toimitilaohjelmassa kuvataan mm. strategiakauden toimenpiteet, niiden aikataulutus ja vastuut.

PALM-investointeihin kuuluvat pitkän aikavälin toimitilainvestoinnit, joilla toteutetaan palveluverkkosuunnitelman edellyttämät uudet ja korvaavat tilaratkaisut sekä olemassa olevien tilojen peruskorjaus- ja perusparannusinvestoinnit kaupungin taloudellisten reunaehtojen puitteissa. Investoinneilla turvataan palvelutoiminnan jatkuvuus, vastataan väestökehitykseen sekä ohjataan toimitilakannan hallittua kehittämistä. Palvelutilaverkot -yksikkö vastaa investointien suunnittelusta ja ajoituksesta yhteistyössä tilojen käyttäjien kanssa.

Realisointi- ja purkuohjelma on vuosittain päivitettävä suunnitelma palveluverkosta poistuvista kohteista ja niiden hallitusta luopumisesta, jatkokäytöstä tai mahdollisesta purkamisesta. Luopuminen tehdään aina suunnitelmallisesti ja elinkaariviisaasti. Tilaomaisuuden hallinta sekä palvelutilaverkot -yksiköt vastaavat ohjelman laatimisesta ja ylläpidosta. Kiinteistötoimi-yksikkö avustaa kiinteistöjen kehittämisessä luovutettavaksi edelleen markkinaa.

Ylläpidon periaatteet määrittelevät vastuut, roolit ja palvelutuotannon linjaukset Tampereen kaupungin kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmän sekä Tampereen Tilapalvelut Oy:n välillä. Periaatteet varmistavat tilojen laadukkaan, turvallisen ja suunnitelmallisen ylläpidon. Ylläpidon periaatteiden laatimisesta ja ylläpidosta vastaa tilaomaisuuden hallinta -yksikkö.

Tampereen kaupungin toimitilastrategia