

Tekninen lautakunta

Toiminnan kuvaus

Tekninen lautakunta on vastannut vuosittain keskimäärin noin kolmen miljoonan euron talonrakennuksen, julkisen käyttöomaisuuden sekä irtaimen omaisuuden investoinneista. Tulevina vuosina toimialaa haastaa poikkeuksellisen korkea investointitaso. Lautakunta vastaa myös noin 110 asian käsittelystä ja toimeenpanosta sekä noin 50 miljoonan euron käyttöomaisuuden yllä- ja kunnossapidosta. Toimialalla on tärkeä tehtävä kaupungin vetovoiman, viihtyisyyden ja turvallisuuden ylläpitäjänä ja lisääjänä.

Talous

(1 000 €) ulkoiset ja sisäiset	TP 2023	TA 2024	TA 2025	TA25/TA24 muutos%	TA25/TP23 ka%	TS 2026	TS 2027
Toimintatuotot	5 200	5 744	1 738	-69,7 %	-33,3 %	1 072	1 094
Toimintakulut	- 5 666	- 5 863	- 5 616	-4,2 %	-0,4 %	- 5 788	- 5 924
Toimintakate/ jäämä	- 466	- 119	- 3 878	3 159,1 %	365,7 %	- 4 716	- 4 830
Poistot ja arvonalennukset	- 2 644	- 2 463		-100,0 %	-50,0 %		
Tilikauden yli-/alijäämä	- 3 110	- 2 582	- 3 878	50,2 %	12,4 %	- 4 716	- 4 830

(1 000 €) ulkoiset	TP 2023	TA 2024	TA 2025	TA25/TA24 muutos%	TA25/TP23 ka%	TS 2026	TS 2027
Toimintatuotot	1 774	1 745	1 738	-0,4 %	-1,0 %	1 072	1 094
Toimintakulut	- 5 288	- 5 493	- 5 616	2,2 %	3,1 %	- 5 788	- 5 924
Toimintakate/ jäämä	- 3 514	- 3 748	- 3 878	3,5 %	5,2 %	- 4 716	- 4 830

(1 000 €) sisäiset	TP 2023	TA 2024	TA 2025	TA25/TA24 muutos%	TA25/TP23 ka%	TS 2026	TS 2027
Toimintatuotot	3 426	3 999		-100,0 %	-50,0 %		
Toimintakulut	- 378	- 370		-100,0 %	-50,0 %		
Toimintakate/ jäämä	3 048	3 629		-100,0 %	-50,0 %		

Arvio olennaisista riskitekijöistä

Strategiset		
Palvelut ja palvelurakenne eivät vastaa kuntalaisten tarvetta. Palveluiden kysynnän ennakoimaton vaihtelu.	Todennäköisyys 3	Vaikutus 2
Syyt: Teiden sekä rakennusten korjausvelan kasvu ja sen myötä toteutuvan palveluiden tason ylläpitäminen. Henkilökunnan ikääntyminen ja siihen tuomat haasteet sekä resurssien vajuus. Asiakkaiden palvelutarpeet muuttuvat, palvelutarjontaa ei muuteta riittävän joustavasti.		
Seuraukset: Palvelutasoa ei säily eikä se ole muokattavissa. Korjausvelka kasvaa.		
Ennalta ehkäisevät toimenpiteet: Henkilöstön koulutus. Prosessikuvausten avulla pyritään kohdentamaan resurssit oikein sekä kehittämään palveluita vastaamaan lisääntyneeseen palvelutarpeeseen.	Vastuhenkilöt: Tekninen johtaja Yhdyskuntainsinööri Kiinteistöpäällikkö Palvelupäällikkö	
Pandemia tai muu luonnonkatastrofi	Todennäköisyys 2	Vaikutus 2
Syyt: Pandemia, äärimmäiset sää-ilmiöt tai muu luonnonkatastrofi.		

Seuraukset: Palveluiden tai palvelurakenteen nopea muutos, johon ei ole massassa olevilla resursseilla pystytävä vastamaan. Ostopalvelun osuuden lisääntyminen omien resurssien ollessa estyneenä. Laajamittaiset poissaolot ja karanteenit. Mahdollisia terveyshaittoja aiheuttavat joukkoaltistumiset työtiloissa.		
Ennalta ehkäisevät toimenpiteet: Etätö muut ennaltaehkäisevät käytänteet. Aktiivinen yhteistyö terveysviranomaisten kanssa. Oman tuotannon säilyttäminen kriittisiltä osin.	Vastuuhenkilöt: Tekninen johtaja Yhdyskuntainsinööri Kiinteistöpäällikkö Palvelupäällikkö ja muut esimiehet	
Operatiiviset		
Henkilöstön jaksaminen ja koulutetun työvoiman saaminen	Todennäköisyys 3	Vaikutus 3
Syyt: Ammattitaitoisen henkilökunnan riittävyys ja saatavuus sekä osaamisen turvaaminen ovat olennainen osa palveluiden ylläpitämistä. Henkilöstön ikäjakauma ja sen myötä tulevat terveydelliset haitat. Pitkittyneet ja ennakoimattomat poissaolot kuormittavat työyhteisöjen hyvinvointia.		
Seuraukset: Töiden jakaminen sekä työmäärä saattavat lisätä työn kuormittavuutta, heikentää työssä jaksamista sekä pitkittää päätöksentekoa ja käsittelyaikoja.		
Ennalta ehkäisevät toimenpiteet: Henkilöstön riittävyys. Osaamistarpeiden ennakointi ja täydennyskoulutus. Koulutus-suunnitelma toteutuu kaikissa työyksiköissä. Tasapuolinen työnjako. Kaikki avoinna olevat virat/toimet saadaan täytettyä. Sairauspoissaoloja seurataan säännöllisesti. Kehityskeskustelut. Aktiivinen yhteistyö työterveyshuollon kanssa.	Vastuuhenkilöt: Tekninen johtaja Yhdyskuntainsinööri Kiinteistöpäällikkö Palvelupäällikkö ja muut esimiehet	
Tietohallinnon toimimattomuus	Todennäköisyys 3	Vaikutus 2
Syyt: Resurssipula, sähkökatkot, kyberhyökkäykset		
Seuraukset: Toimintahäiriöt ym. ongelmat tietojärjestelmissä ja –verkoissa voivat haitata huomattavasti normaalia toimintaa. Toimimattomuus vaikuttaa useaan eri tekijään. Se heikentää mm. tiedonkulkua, kiinteistöjen automaatiota, kameravalvontaa sekä maksuliikennettä.		
Ennalta ehkäisevät toimenpiteet: Sujuva yhteistyö sekä kaupungin tietohallinnon kanssa. Tietojärjestelmien pääkäyttäjät on nimetty. Tietojärjestelmien toimintahäiriöihin on varauduttu.	Vastuuhenkilöt: Tekninen johtaja Yhdyskuntainsinööri Kiinteistöpäällikkö Palvelupäällikkö ja muut esimiehet	
Vahingolliset		
Suuronnettomuudet, tulipalot, myrskyt, tulvat, sähkökatkot ym. valmiuteen vaikuttavat tapahtumat	Todennäköisyys 2	Vaikutus 3
Syyt: Luonnonkatastrofit, sään ääri-ilmiöt, tahallinen sabotaasi.		
Seuraukset: Vahinkojen korjausten pitkittyminen. Toimintojen siirto kiinteistöistä toiseen sekä uusien korvaavien laitteiden ja koneiden saatavuus. Myrskyvaurioiden korjaukseen ei riittävästi resursseja, korjaukset pimeässä.		
Ennalta ehkäisevät toimenpiteet: Ajantasainen varautumissuunnitelma koulutus. Yhteistyön tärkeys eri toimialojen kesken.	Vastuuhenkilöt: Tekninen johtaja Yhdyskuntainsinööri Kiinteistöpäällikkö Palvelupäällikkö ja muut esimiehet.	

Työtilat eivät ole turvalliset		Todennäköisyys 2	Vaikutus 2
Syyt:	Työtilojen järjestelyistä aiheutuu riskitilanteita. Sisäilmaan vaikuttavista tekijöistä aiheutuu terveyshaittoja.		
Seuraukset:	Työtilojen turvallisuus ja käytettävyys alenee. Väistötilojen tarve kasvaa.		
Ennalta ehkäisevät toimenpiteet:		Vastuhenkilöt:	
Havaitut puutteet/ongelmat tuodaan esille ne selvitetään ja selvityksen perusteella tehdään ratkaisut ja korjaavat toimenpiteet.		Tekninen johtaja Yhdyskuntainsinööri Kiinteistöpäällikkö Palvelupäällikkö ja muut esimiehet.	
Taloudelliset			
Taloudellisten toimintaedellytysten heikkeneminen		Todennäköisyys 4	Vaikutus 2
Syyt:	Tietotekniset ongelmat. Ostopalveluiden tarve kasvaa ennakoimattomasti, johtuen korjausvelasta. Talousarvioon varatut määrärahat eivät riitä. Myynti ja vuokratulojen kutistuminen. Koneiden ja laitteiden rikkoutuminen ja uusien hankinta.		
Seuraukset:	Lakisääteiset palvelut tulee turvata taloudellisista toimintaedellytyksistä huolimatta. Palvelutaso kärsii.		
Ennalta ehkäisevät toimenpiteet:		Vastuhenkilöt:	
Talouden ajantasaisen raportoinnin seuranta. Palveluiden käytön seuranta. Talousraportit lautakunnan käsittelyssä neljä kertaa vuodessa. Palveluiden kehittämisessä tehdään taloudellisten vaikutusten arviointia.		Tekninen johtaja Yhdyskuntainsinööri Kiinteistöpäällikkö Palvelupäällikkö	

Riskin todennäköisyys:

- 1 = erittäin epätodennäköinen
- 2 = epätodennäköinen
- 3 = todennäköinen
- 4 = erittäin todennäköinen

Riskin vaikutus:

- 1 = vähäinen
- 2 = kohtalainen
- 3 = vakava
- 4 = erittäin vakava

Tulosalue **Tekninen hallinto**
Vastuuhenkilö Tekninen johtaja Juha Saarinen

Toiminta-ajatus

Hallinnon toiminta-ajatuksena on tehokkaasti ja taloudellisesti toimiva, asiakkaiden tarpeet huomioiva organisaatio.

Toimintakuvaus ja ympäristöanalyysi

Toiminnan kuvaus

Hallinnon tehtäväalue organisoi, johtaa ja valvoo palvelutuotantoa sekä järjestää näihin liittyvät asiakirjapalvelut. Tehtäväalue vastaa lautakunnan talous- ja henkilöstöhallinnosta sekä asiakkaiden palvelusta ja neuvonnasta.

Hallintoon sisältyy kaksi osatehtäväaluetta: yksityistiehallinto, joka valmistelee kaupungin myöntämät yksityisavustukset perustetuille tiekunnille sekä vesihuoltolaitoksen hallinto, joka pääasiassa myy palveluja Paimion Vesihuolto Oy:lle, mutta myös ostaa palveluja yhtiöltä.

Toiminnan resurssit koostuvat 2,2 henkilöstä: tekninen johtaja toimii tekniset ja ympäristöpalvelut toimialan toimialajohtajana, teknisen lautakunnan esittelijänä sekä Paimion Vesihuolto Oy:n toimitusjohtajana. Viheraluemestarin palkkamenoista 20 % sisältyy yksityistiehallinnon osatehtäväalueelle. 50 % suunnitteluinsinöörin ja hallintosihteerin sekä 20 % teknisen johtajan palkkamenoista kirjautetaan vesihuoltolaitoksen hallinnon osatehtäväalueelle ja laskutetaan vesiyhtiöltä. Vastavasti osatehtäväalue ostaa toimistosihteerin työpanosta 50 % vesiyhtiöltä.

Ympäristöanalyysi

Eläköitymiset ja vapautuvien virkojen / toimien täyttö sekä alati kiristyvät lainsäädännölliset velvoitteet asettavat toimialalle mittavan haasteen tarjota jatkossakin kuntalaisille ja käyttäjille nykytaisoisia palveluja. Toimiala on viime vuosikymmenellä sopeuttanut henkilömääränsä minimitasoon muun muassa jättämällä täyttölupia hakematta poislähteneiden henkilöiden tilalle. Säästöpaineeet tulevat näkymään niin käyttäjille kuin kuntalaisillekin tarjottavien palveluiden laadussa.

Suurin yksittäinen toimialaan vaikuttava tekijä on 1.1.2025 voimaan tuleva rakentamislakien kokonaisuusuudistus, joka haastaa organisaatiota lain toimeenpanossa.

Talousarviovuoden investointitaso on noin kolminkertainen keskimääräiseen investointitasoon suhteutettuna, joka haastaa organisaatiota sen koon säilyessä ennallaan. Investointiohjelma on poikkeuksen suuri ja merkittävimpinä talonrakennuksen investointeina on uudiskohteista sisäliikuntahalli ja laajennushankkeista Kriivarin koulun kaksisarjaistaminen sisältäen uudisrakennuksen sekä vanhan koulun saneerauksen. Julkisen käyttöomaisuuden puolella ei merkittäviä yksittäisiä investointikohteita ole vuodelle 2025.

Kuitenkin keskimääräisesti viime vuosien investointitaso kaupungilla on kokoon sekä käyttöomaisuuden arvoon nähden ollut matala, joka yhdessä kaupungin toiminnan kannalta kriittisten sekä taloudelliselta arvoltaan suurien hankkeiden kanssa kerryttää perustoimintojen kunnossa- ja ylläpidon korjausvelkaa. Kaupungin taloudellisesta tilanteesta huolimatta tulisi sekä talo- että infraomaisuudesta pitää huolta siten, että korjausvelkaa ei kohtuuttomasti siirtyisi tulevaisuuteen ja, että kaupunki pysyisi houkuttelevana ja turvallisena asuinpaikkana ja yritysten toimipaikkana jatkossakin.

Resurssimuutokset

Teknisen hallinnossa ei ole tiedossa resurssimuutoksia.

Toiminnalliset tavoitteet

Suorite	TP2023	TA2024	TA2025	TS2026	TS2027
Palvelutason säilyttäminen (Asiakaspalvelukysely 0-5) (vähemmän kuin)	3,78	3,5	3,5	3,5	3,5
Sijoituslupa- ja käyttöoikeuspäätösten taksat (tarkistettu/tarkastetaan=1, tarkistamatta=0)	0	0	1	0	0

Talous

(1 000 €) ulkoiset ja sisäiset	TP 2023	TA 2024	TA 2025	TA25/TA24 muutos%	TA25/TP23 ka%	TS 2026	TS 2027
Toimintatuotot	107	106	98	-7,4 %	-4,0 %	100	102
Toimintakulut	- 471	- 448	- 412	-8,2 %	-6,3 %	- 420	- 428
Toimintakate/ jäämä	- 364	- 342	- 313	-8,4 %	-6,9 %	- 320	- 326
Poistot ja arvonalennukset							
Tilikauden yli-/alijäämä	- 364	- 342	- 313	-8,4 %	-6,9 %	- 320	- 326

(1 000 €) ulkoiset	TP 2023	TA 2024	TA 2025	TA25/TA24 muutos%	TA25/TP23 ka%	TS 2026	TS 2027
Toimintatuotot	107	106	98	-7,4 %	-4,0 %	100	102
Toimintakulut	- 437	- 412	- 412	0,0 %	-2,9 %	- 420	- 428
Toimintakate/ jäämä	- 330	- 306	- 313	2,5 %	-2,5 %	- 320	- 326

(1 000 €) sisäiset	TP 2023	TA 2024	TA 2025	TA25/TA24 muutos%	TA25/TP23 ka%	TS 2026	TS 2027
Toimintatuotot							
Toimintakulut	- 34	- 36		-100,0 %	-50,0 %		
Toimintakate/ jäämä	- 34	- 36		-100,0 %	-50,0 %		

Tulosalue **Infrapalvelut**
Vastuuhenkilö infrapäällikkö Anu Taipale

Toiminta-ajatus

Infrapalvelut tuottavat yhdyskunnan tarvitsemat ja lain edellytykset täyttävät liikenneväylien ja niihin kuuluvien laitteiden sekä muiden alueiden kunnossapitopalvelut mahdollisimman hyvätasoisina, konkonaistaloudellisuus ja turvallisuus huomioon ottaen. Lisäksi kaupunkilaisille ylläpidetään monimuotoisia ja viihtyisiä yleisiä alueita, jotka muodostuvat puistoista, leikkikentistä, uimapaikoista, ulkoliikuntapaikoista, puistometsistä, pelloista ja talousmetsistä. Palvelut tuotetaan omana työnä ja ostopalveluna.

Toimintakuvaus ja ympäristöanalyysi

Keskeisenä toimintana on kaupungin hallussa ja hoidossa olevien liikenneväylien ja yleisten alueiden ylläpito, kunnossapito sekä uusien rakentaminen. Kaupunki huolehtii asemakaava-alueen väylien kunnosta, niiden liikenteenohjauslaitteistosta ja liikenneturvallisuudesta. Vakituista henkilökuntaa tehtäväalueella syksyllä 2024 on infrapäällikön ja viheralueestarin (0,8) lisäksi kuusi henkilöä.

Liikenneväylien kunnossapitoluokitus sekä viheralueiden hoitoluokitus ohjaavat toimintaa. Puistoja, leikkikenttiä, liikuntapaikkoja ja uimarantoja ja muita alueita kunnossapidetään säännöllisesti ympäri vuoden. Ympärivuotisia työtehtäviä ovat mm. yleisen siisteyden ylläpito. Väylien ja liikuntapaikkojen talvikunnossapitoon tarvittavat resurssit ovat riippuvaisia sääolosuhteista. Vastaavasti sula-aikana tehtäviin töihin, mm. nurmikon leikkuu, niittotyöt ja istutukset, tarvitaan kausityövoimaa.

Katuvalaistusta uusitaan vuosittain energiatehokkaampiin valaisimiin ja ylläpidetään 4- 5 kertaa vuodessa säännöllisesti tehtävillä huoltokierroksilla. Lisäksi liikunta-alueiden ja kuntoratojen valaituksen huoltokierros tehdään kerran vuodessa. Työ tapahtuu ostopalveluna. Ajouratamerkintöjä uusitaan tarpeen mukaan ja liikennemerkkejä vaihdetaan sekä päivitetään. Lisäksi tehdään asfalttipaikkauksia ja pieniä korjauksia teiden päällysteisiin.

Leikkikentille, ulkoliikunta- ja uimapaikoille asetetut turvallisuusmääräykset ohjaavat alueiden kunnossapito- ja uudistamistarvetta. Esteettömyyteen tullaan jatkossakin kiinnittämään huomiota uudistustöiden yhteydessä. Leikkikenttien määrää on vähennetty viime vuosina. Jäljelle jäävien kenttien hoitoa, ylläpitoa ja välineiden monipuolisuutta pystytään näin ollen parantamaan. Vuonna 2025 tehdään pienimuotoisia leikkipaikkojen kunnostustöitä ja rakennetaan Koivulinnan kaava-alueelle uusi leikkipaikka. Kiehkuravesiruton torjunta vaatii edelleen resursseja ja Ankkalampi on todennäköisesti pois uimakäytöstä vielä vuonna 2025. Ilkivalta kasvattavaa hieman kuluja.

Kaupungin hallinnoimat lumen- ja maankaatopaikat tarjoavat paikan huolehtia asianmukaisesti näiden loppusijoituksesta. Vastaanotosta saaduilla tuloilla saadaan paikkojen hoitokustannuksia kalettua.

Viime vuosikymmenellä on tehtäväalueen vakituinen henkilöstö vähentynyt kolmanneksella. Vajetta on paikattu kausityövoimalla, harjoittelijoilla ja työllistetyillä sekä ulkoistamalla, jotta on pystytty ylläpitämään lakien ja määräysten sekä annettujen tavoitteiden mukaista, tehtäväalueelle kuuluvan kunnossapidon ja rakentamisen laatutasoa ja määrää.

Tavoite ja keinot	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Arvio 2025
Tiepituuudet km								
- kadut	73,4	74,1	77	82,5	82,5	84	85,5	85,5
- kevytväylät	31,5	32,9	33,8	37,1	37,1	38,6	39	39
- rakennetut polut (talvikp:a)	3,3	4,7	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1
- muut tiet	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9
yhteensä	112	115,6	119,8	128,6	128,6	131,6	133,5	133,5
Tievalaistus, km	91,4	95,9	95,9	95,9	97,7	99,2	102,2	102,2
Talvikunnossapito, ko.vuonna päättynyt talvi								
- liukkaudentorjunta materiaali, t	627	593	565	227	590	465	711	-
- aorauskerroksia	10	20	3	14	24	19	18	-
Leikkikentät kpl	21	19	18	18	18	18	19	19
Uimapaikat kpl	3	3	2	2	2	2	1	1
Lähiliikuntapaikat kpl	2	2	3	4	4	5	5	5
A2-luokan puistoa ha	26	26	26	26	26	26	26	26
Maisemaniittyjä ha	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5
Puisto-/ taajamametsiä ha	286	286	286	286	286	286	286	286
Talousmetsiä ha	225	225	225	225	225	225	225	225
Peltoa ha	34,5	34,5	34,5	34,5	34,5	34,5	34,5	34,5
Luistinkentät kpl	6	6	6	6	6	6	6	6
Valaistut kuntoreitit/ m (sis.Jokipuisto)	5720	7120	8760	8760	8760	8760	8910	8910

Resurssimuutokset

Vuoden 2025 talousarvioon esitetään resurssimuutoksena liikuntatyöntekijän nimikkeen muutosta liikuntapaikkahoitajaksi, jotta sisäliikuntahallin kiinteistöhoiton kuluissa pystyttäisiin säästämään.

Toiminnalliset tavoitteet

Suorite	TP2023	TA2024	TA2025	TS2026	TS2027
Jaksava, motivoitunut ja ammattitaitoinen henkilökunta					
Kehityskeskustelut käydään (toteuma %)	100	100	100	100	100
Yleisten alueiden turvallisuus ja hyvä ympäristökuva					
Liikennealueittain ylläpitomittari (palvelukysely 1-5)	3,42	3,5	3,5	3,5	3,5
Talvihoitomittari (palvelukysely 1-5)	3,6	3,5	3,5	3,5	3,5
Puistojen hoitomittari (palvelukysely 1-5)	3,66	3,5	3,5	3,5	3,5
Leikkipaikkojen ylläpitomittari (palvelukysely 1-5)	3,82	3,5	3,5	3,5	3,5
Taajamametsien hoitomittari (palvelukysely 1-5)	3,66	3,5	3,5	3,5	3,5
Huonokuntoiset päällysteet uusitaan (m ² /vuosi)	11 380	10 000	10 000	10 000	10 000
Vanhan katuvalaistuksen saneeraus (valopisteitä/a)	215	100	100	100	100
Vanhojen asuntoalueiden hulevesiviemäröinti (m/hv+ kaapelointi)	0	0	0	0	

Talous

(1 000 €) ulkoiset ja sisäiset	TP 2023	TA 2024	TA 2025	TA25/TA24 muutos%	TA25/TP23 ka%	TS 2026	TS 2027
Toimintatuotot	154	121	63	-48,4 %	-29,7 %	64	65
Toimintakulut	- 1 646	- 1 444	- 1 406	-2,6 %	-7,3 %	- 1 434	- 1 462
Toimintakate/ jäämä	- 1 492	- 1 322	- 1 343	1,6 %	-5,0 %	- 1 370	- 1 397
Poistot ja arvonalennukset	- 907	- 883		-100,0 %	-50,0 %		
Tilikauden yli-/alijäämä	- 2 400	- 2 205	- 1 343	-39,1 %	-22,0 %	- 1 370	- 1 397

(1 000 €) ulkoiset	TP 2023	TA 2024	TA 2025	TA25/TA24 muutos%	TA25/TP23 ka%	TS 2026	TS 2027
Toimintatuotot	154	121	63	-48,4 %	-29,7 %	64	65
Toimintakulut	- 1 536	- 1 358	- 1 406	3,5 %	-4,3 %	- 1 434	- 1 462
Toimintakate/ jäämä	- 1 382	- 1 237	- 1 343	8,6 %	-1,4 %	- 1 370	- 1 397

(1 000 €) sisäiset	TP 2023	TA 2024	TA 2025	TA25/TA24 muutos%	TA25/TP23 ka%	TS 2026	TS 2027
Toimintatuotot							
Toimintakulut	- 110	- 85		-100,0 %	-50,0 %		
Toimintakate/ jäämä	- 110	- 85		-100,0 %	-50,0 %		

Tulosalue **Kiinteistöpalvelut**
Vastuuhenkilö Kiinteistöpäällikkö Tero Aaltonen

Toiminta-ajatus

Kiinteistöpalvelut tuottavat kaupungin kiinteistöpalveluja niin, että tiloissa on kaikkien terveellistä ja turvallista työskennellä ja toimia. Kiinteistöpalvelut muodostuvat rakennusteknisistä ja kunnossapitotoista sekä kiinteistönhuollon monipuolisista palveluista. Kiinteistöpalveluiden tehokkaalla ja tarkoituksenmukaisella toiminnallaan pyritään takaamaan hyvän kiinteistöjen kunnan sekä rakennusten elinkaaren pitenemisen.

Kiinteistötoimen toiminta-ajatuksena on käyttäjiä palvelevien tilojen yllä- ja kunnossapito sekä tilojen osoittaminen käyttötarkoitukseen ja kokonaistaloudellisuus huomioiden. Palveluun kuuluu myös hankkia kaupungin tarpeisiin ruoka- ja siivouspalvelut. Kiinteistönhoito, -huolto ja kunnossapito tuotetaan sekä omana että alihankintatyönä. Ruoka- ja siivouspalvelut tuotetaan ISS Palvelut Oy:n toimesta.

Toimintakuvaus ja ympäristöanalyysi

Kiinteistöpalvelut tuottavat kiinteistön ylläpitopalveluita, joista aiheutuvat kustannukset peritään suoraan toimialoilta ja niiden yksiköistä sisäisten ylläpituokrien muodossa. Ateriapalvelut sekä osa siivouspalveluiden tuottamisesta läpilaskutetaan suoraan. Kiinteistöpalveluiden tavoitteena on myös vuokrata tyhjiin olevat tilat, jotta koko kiinteistömässä olisi tehokkaassa käytössä. Varsinais-Suomen Hyvinvointi alueelle on vuokrattu yhteensä 10 kohdetta ja näin olleen merkittävä vuokratilain. Toteutuneiden kustannusten yksityiskohtaisempaa kohdentamista oikeille tahoille tarkennetaan edelleen. Uusia kustannuspaikkoja luodaan, kunnossapito- ja kiinteistöhoitohenkilöstön tuntikirjanpitoa ylläpidetään ja laskujen jakoperusteita tarkennetaan edelleen jo tiliointivaiheessa.

Kiinteistöhoitotoimia ovat mm. tekninen huolto, talonmiespalvelut, käyttäjäpalvelut, energiankulutuksen seuranta ja kiinteistöjärjestelmien sekä huoltokirjojen ylläpito.

Kiinteistöjen kunnossapitotehtäviä on mm. erilaiset korjaus-, rakentamis- ja asennustyöt sekä käyttäjäpalveluiden avustaminen.

Kiinteistöpalveluiden henkilökuntaan kuuluu kiinteistö- ja palvelupäällikön lisäksi kahdeksan kiinteistöhoitajaa, neljä rakennusammattimista ja kiinteistömestari.

Kiinteistöpalvelut ylläpitävät kaupungin omistamia sekä hallinnoimia kiinteistöjä ja rakennuksia (~301 960 r-m³ / ~ 70 845 k-m²) sekä niihin liittyviä ulkoalueita (~52 ha). Kiinteistönkanta koostuu pitkälti koulu- ja päiväkotirakennuksista. Lisääntyvän kiinteistömäärän myötä kiinteistöpalveluiden talousarvioon menoihin on arvioitu näiden myötä noin 91t€ lisäys vuodelle 2025. Kiinteistöliiton arvion mukaan vuoden 2025 kiinteistökustannukset jatkavat nousuaan noin 4,4 %. Talousarvioon on huomioitu kaukolämmön hinnan nousu kesällä 2024 sekä vesiyhtiön arvioitu 5 % korotus vuodelle 2025. Kustannusten nousupaineet ovat kiinteistöpalveluissa jatkuvassa seurannassa. Energiansäästötoimet ovat oleellinen osa toimintaa ja niihin panostaminen on jatkuvaa. Myös HINKU- ja KETS-sopimuksen myötä kaupungin tulee panostaa enemmässä määrin energiatehokkuuteen. Kaupungintalon, Yläkoulun ja Tapiolan päiväkodin katoilla olevat aurinkopaneelit tuottavat sähkö vuoden aikana arviolta 171 MWh. Vuoden 2025 aikana myös Kriivarin koulun uudisosan sekä sisäliikuntahallissa otetaan käyttöön aurinkovoimalat. Kiinteistöpalvelut tarjoavat alkuvuodesta alkaen julkisiksi tarkoitettuja sähköautojen lataamispisteitä, joka on ollut hankkeen vuoden 2024 aikana.

Siivouspalveluiden tilaajan tehtäviin kuuluu valvoa, että tuottaja noudattaa palvelusopimusta niin,

että tuotetulla ylläpito- ja perussiivouspalveluilla luodaan turvallinen, terveellinen sekä viihtyisä toimintaympäristö kiinteistöjen käyttäjille. Hyvällä siivouksella on positiivista vaikutusta sisäilmanlaatuun sekä pintamateriaalien pidempään käyttöikään. Ateriapalveluita valvotaan, että palveluntuottaja noudattaa eri asiakasryhmien ravintosisältösuosituksia, annoskokoja sekä ruoan laatua. Siivous- ja ateriapalveluiden tilaajan yhteyshenkilönä toimii palvelupäällikkö.

ISS Palvelut Oy:n kanssa on laadittu palvelusopimus, jonka sopimuskausi alkoi 30.6.2021. Palvelusopimus on voimassa 30.6.2026 asti ja tätä on mahdollista jatkaa kahdella yhden vuoden optiolla. Palvelusopimus on irtisanottavissa 12 kuukauden irtisanomisajalla, kun sopimuskausi on kestänyt neljä (4) vuotta. Siivousaineiden ja -tarvikkeiden hankinnat hoitaa palveluntuottaja. Kiinteistöpalvelut tilaa sekä hankkii käsisaippuat, wc- ja käsipaperit omalla sopimuksellaan. Siivottavia rakennuksia kaupungilla on 44 kpl, joka tarkoittaa alana noin 41 846 m². Palveluntuottaja tuottaa ateriapalveluiden muodossa kouluihin ja päiväkoteihin lounaat, aamupalat, välipalat, päivälliset ja iltapalat. Palvelusopimuksen mukaisen hinnantarkastuksen myötä siivouksen kustannukset nousevat 3 % vuodelle 2025, joka tarkoittaa noin 28€.

ISS Palvelut Oy:lle on vuokrattu kaupungin valmistus- ja jakelukeittiöt. Sopimukseen kuuluu Vistan- ja Lukionpadan valmistuskeittiöt sekä Hanhijoen ja Kriivarin koulujen, Tapiolan, Ala-Vistan, Jokelan ja Lempiälän päiväkotien jakelukeittiöt. Vuokrasopimukset ovat voimassa kuten palvelusopimuskin. Syksyllä valmistuvan Kriivarin koulun valmistuskeittiön vuokraamisesta palveluntuottajan käyttöön neuvotellaan kevään aikana.

Kustannusten nousu, rakennuskannan ikääntyminen ja lisääntyminen, käyttötalous sekä resurssit tuovat mukanaan haasteen ylläpitää kiinteistöt käyttökunnossa. Normaalin kunnossapidon lisäksi laajamittaisempien saneerauksien suunnittelussa otetaan huomioon tilojen tehokas ja monipuolinen käyttömahdollisuus. Tilojen vapautuessa ne pyritään jatkojalostamaan käyttötalouden puitteissa, joko palvelemaan kaupungin omia toimintoja tai ulosvuokrattavaksi. Yleistyneet sisäilmaongelmat sekä käyttäjien tekemät muutokset edellyttävät kiinteistöpalveluiden koko henkilöstöltä nopeaa ratkaisuhakuisuutta, jotta tilat saataisiin säilymään käyttökelpoisina. Sisäilmatyöryhmän kokouksissa käsitellään ilmenneiden ongelmien ratkaisumahdollisuuksia sekä todetaan jo tehtyjen toimenpiteiden toimivuus ja riittävyys.

Sivistyspalveluiden palveluiden kasvu luo paineita kiinteistöjen tilakäytön muutoksille, tehostamiseen ja uudisrakentamisen investointeihin. Vuosittain lisääntyvät käyttäjäpalvelut työllistävät enemmässä määrin ja töitä joudutaan priorisoimaan kiinteistöjen ylläpitämisen ja käyttäjäpalveluiden välillä. Käyttäjäpalveluihin kuluva työaika oli vuoden 2023 aikana noin 11 %, ja sen arvioidaan olevan vuoden 2025 aikana jo 20 %.

Henkilöstöressurssien riittävyys on edelleen haaste. Kiinteistömäärän kasvu aiheuttaa kiinteistöpalveluihin resurssivajasta. Kiinteistöpalveluilla ei ole sijaisjärjestelmää, jolla mahdollisia poissaoloja pystytään paikkaamaan. Poissaolojen sijaistaminen rasittaa jo entisestään olemassa olevaa resurssia ja aiheuttaa ylikuormitusta henkilöstössä. Kiinteistöpalvelut joutuvat turvautumaan jatkossa enemmän ostopalveluilla tuotettuihin palveluihin. Kiinteistönhoito- ja kunnossapitopalveluiden moninaisuus tuo haastetta tehtävien hoitamiseen esim. vuosilomien sekä poissaolojen aikana. Seuraavan kolmen vuoden aikana kiinteistöpalveluiden henkilökunnasta 40 %:lla on mahdollista jäädä eläkkeelle. Eläköitymisen ja muun poistumisen johdosta vapautuvat toimet tulee saada täytettyä nopeasti, jotta palvelutaso saadaan pysymään nykyisellä tasolla. Toimenkuvia sekä tehtäviä tarkistetaan sekä priorisoidaan jatkossakin. Ulkoisia palveluntuottajia käytetään soveltuvilta osin ja hankintaohjeiden mukaan talousarvion puitteissa paikkaamaan omia resurssivajauksia.

Kiinteistöjen käytössä tapahtuvat loma-ajat ovat aika-ajoin ainoa ajanjakso, jolloin kiinteistöpalveluiden on mahdollista tehdä suurempia kunnossapidollisia töitä kiinteistöissä. Henkilöstön jaksaminen ja työkyvyn säilyttäminen ovat kuitenkin kiinteistöpalveluiden suurin haaste.

Mahdollisten eläköitymisten myötä hiljaisen tiedon poistuminen tulee olemaan merkittävä. Kiinteistöpalveluiden tuntikirjanpitoa pyritään tarkentamaan tulevien vuosien aikana.

Toimintaa kuvaavia lukuja	2023	arvio 2024	arvio 2025
Rakennuksia (kpl)	97	98	101
Rakennuksia (r-m3)	n. 264 475	n. 268950	n. 301 960
Rakennuksia (k-m2)	n. 64 151	n. 65 700	n. 70 845
Kaukolämpöön liitetty (kpl/r-m3)	39 / 226 309	43 / 229 607	46 / 264 477
Sähkölämmitteisiä rakennuksia (kpl)	9	10	9
Aurinkovoimaloiden sähköntuotto (kpl/MWh)	3/132,3	5/171,4	7/244,4
Öljylämmitys (kpl/r-m3)	4 / 3270	1 / n. 250	0 / 0
Sähkö (kWh / r-m3)	17,4	16,9	16,3
Vesi (m3/v / r-m3)	0,031	0,068	0,065
Kiinteistöjen käyttökulut (lämpö+sähkö+vesi) (€/v)	1 270 777 €/v	1 343 016 €/v	1 394 930 €/v
Siivottavaa lattiapinta-alaa (h-m2)	37 758	39 113	41 846
Ateriapalveluiden tuotetut ateriat (kpl/v)	561 336	542062	624 000
Palvelupyyntöjen määrä sekä jakautuminen:			2050 kpl
Kunnossa ja Ylläpito % / Käyttäjäpalvelut % / ISS-	1696 kpl	1975 kpl	40 % / 42% /
Siivouspalvelu palautteet % (otettu käyttöön 1/2023)	72% / 18% / -	38% / 43 % / 19%	18%

Resurssimuutokset

Kunnossapidon yksi pitkäaikainen työntekijä jäi eläkkeelle heinäkuussa 2024. Kyseisen toimen täytölupaa anottiin elokuussa 2024, mutta sitä ei myönnetty kaupungin taloudellisiin syihin vedoten. Talousarviossa on huomioitu tämän vaikutus palkkakuluihin koko vuodelle. Tästä syystä kunnossapidon työryhmässä on yhden henkilön vajuus, joka kuitenkin toivotaan saada täytetyksi mahdollisimman nopeasti.

Toiminnalliset tavoitteet

Suorite	TP2023	TA2024	TA2025	TS2026	TS2027
Jaksava, motivoitunut ja osaava henkilöstö					
Henkilöstöä koulutetaan (kurssit/hlö/v)	2	2	2	2	2
Kehityskeskustelut käydään vuosittain (to-teuma-%)	70	100	100	100	100
Kaupungin hankkima ruokapalvelu vastaa palvelusopimusta					
Ruokapalvelun laatukierrokset (kpl/kohde/vuosi)	1	2	3	3	2
Ruokapalvelun asiakastyytyväisyyskysely (Palveluntuottaja tekee, arvostelu 1-5)	3,07	3,4	3	3,3	3,4
Ruokapalveluiden palautteet (kpl/v)	29	20	55	60	52
Kaupungin kiinteistöt ovat kunnossa ja palvelevat käyttäjiä					
Kiinteistöt kuntokartoitetaan kunnostustarpeen kartoittamiseksi. (valmius-%/r-m3)	70	60	60	75	75
Palaverit käyttäjien kanssa. (kpl/v)	85	80	70	74	78
Palaverit palveluntuottajien kanssa (kpl/v)	38	38	25	40	35
Siivouspalvelun asiakastyytyväisyyskysely (palveluntuottaja tekee. Arvostelu 1-5)	2,6	2,9	2,9	3,3	3,1
Siivouspalvelun laatukierrokset (kpl/kohde/vuosi)	4	3	2	3	3
Siivouspalveluiden palautteet (kpl/v)	397	280	330	326	334
Investointihankkeiden toteutuminen %	90	100	100	100	100

Talous

(1 000 €) ulkoiset ja sisäiset	TP 2023	TA 2024	TA 2025	TA25/TA24 muutos%	TA25/TP23 ka%	TS 2026	TS 2027
Toimintatuotot	4 938	5 516	1 577	-71,4 %	-34,0 %	908	926
Toimintakulut	- 3 549	- 3 971	- 3 798	-4,3 %	3,5 %	- 3 934	- 4 033
Toimintakate/ jäämä	1 390	1 545	- 2 222	-243,8 %	-129,9 %	- 3 026	- 3 107
Poistot ja arvonalennukset	- 1 736	- 1 580		-100,0 %	-50,0 %		
Tilikauden yli-/alijäämä	- 347	- 35	- 2 222	6 291,6 %	270,6 %	- 3 026	- 3 107

(1 000 €) ulkoiset	TP 2023	TA 2024	TA 2025	TA25/TA24 muutos%	TA25/TP23 ka%	TS 2026	TS 2027
Toimintatuotot	1 513	1 518	1 577	3,9 %	2,1 %	908	926
Toimintakulut	- 3 315	- 3 723	- 3 798	2,0 %	7,3 %	- 3 934	- 4 033
Toimintakate/ jäämä	- 1 802	- 2 206	- 2 222	0,7 %	11,7 %	- 3 026	- 3 107

(1 000 €) sisäiset	TP 2023	TA 2024	TA 2025	TA25/TA24 muutos%	TA25/TP23 ka%	TS 2026	TS 2027
Toimintatuotot	3 426	3 999		-100,0 %	-50,0 %		
Toimintakulut	- 234	- 248		-100,0 %	-50,0 %		
Toimintakate/ jäämä	3 192	3 751		-100,0 %	-50,0 %		