

2.1.6. Tekninen lautakunta

Toiminnan kuvaus

Tekninen lautakunta vastasi vuonna 2025 nettona noin kuuden miljoonan euron talonrakennuksen investoinneista sekä noin seitsemänsadantuhannen euron julkisen käyttöomaisuuden sekä irtaimen omaisuuden investoinneista. Viime vuosien poikkeuksellinen investointitaso alkaa vuoden 2026 laskea kohti pidemmän aikavälin keskimääräistä tasoa. Lautakunnat vastasivat noin sadan asian käsittelystä ja toimeenpanosta sekä noin 60 miljoonan euron käyttöomaisuuden yllä- ja kunnossapidosta. Toimialan tärkeä tehtävä kaupungin vetovoiman, viihtyisyyden ja turvallisuuden ylläpitäjänä ja lisääjänä kyettiin täyttämään huolimatta sopeutustoimista.

Talous

(1 000 €) ulkoiset ja sisäiset	Alk.per talousarvio	TA-muutokset	TA muutosten jälkeen	Toteuma	Poikkeama	Tot %	Toteuma 2024	Tot 2025 /Tot 2024 muutos%
Toimintatuotot	5 926		5 926	6 170	243	104,1 %	6 044	2,1 %
Toimintakulut	- 6 043		- 6 043	- 6 233	- 190	103,1 %	- 6 081	2,5 %
Toimintakate/ jäämä	- 117		- 117	- 63	54	54,0 %	- 37	69,3 %
Poistot ja arvonalennukset	- 3 064		- 3 064	- 3 172	- 108	103,5 %	- 2 833	12,0 %
Tilikauden yli-/alijäämä	- 3 181		- 3 181	- 3 235	- 54	101,7 %	- 2 870	12,7 %

(1 000 €) ulkoiset	Alk.per talousarvio	TA-muutokset	TA muutosten jälkeen	Toteuma	Poikkeama	Tot %	Toteuma 2024	Tot 2025 /Tot 2024 muutos%
Toimintatuotot	1 773		1 773	1 799	26	101,5 %	1 799	0,0 %
Toimintakulut	- 5 650		- 5 650	- 5 826	- 176	103,1 %	- 5 665	2,8 %
Toimintakate/ jäämä	- 3 877		- 3 877	- 4 027	- 150	103,9 %	- 3 866	4,2 %
Poistot ja arvonalennukset	- 3 064		- 3 064	- 3 172	- 108	103,5 %	- 2 833	12,0 %
Tilikauden yli-/alijäämä	- 6 941		- 6 941	- 7 199	- 258	103,7 %	- 6 699	7,5 %

(1 000 €) sisäiset	Alk.per talousarvio	TA-muutokset	TA muutosten jälkeen	Toteuma	Poikkeama	Tot %	Toteuma 2024	Tot 2025 /Tot 2024 muutos%
Toimintatuotot	4 153		4 153	4 371	218	105,2 %	4 244	3,0 %
Toimintakulut	- 393		- 393	- 407	- 14	103,5 %	- 416	-2,2 %
Toimintakate/ jäämä	3 760		3 760	3 964	204	105,4 %	3 828	3,5 %
Poistot ja arvonalennukset								
Tilikauden yli-/alijäämä	3 760		3 760	3 964	204	105,4 %	3 828	3,5 %

Sekä tulot, että menot ylittivät talousarvion toimintakatteen toteutuessa ennakoitua parempana.

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.		
Ennalta ehkäisevät toimenpiteet: Henkilöstön koulutus. Prosessikuvausten avulla pyritään kohdentamaan resurssit oikein sekä kehittämään palveluita vastaamaan lisääntyneeseen palvelutarpeeseen.		Vastuuhenkilöt: Tekninen johtaja Yhdyskuntainsinööri Kiinteistöpäällikkö Palvelupäällikkö
Pandemia tai muu luonnonkatastrofi	Todennäköisyys 2	Vaikutus 2
Syyt: Pandemia, äärimmäiset sää-ilmiot tai muu luonnonkatastrofi.		
Seuraukset: Palveluiden tai palvelurakenteen nopea muutos, johon ei olemassa olevilla resurseilla pystytä vastaamaan. Ostopalvelun osuuden lisääntyminen omien resurssien ollessa estyneenä. Laajamittaiset poissaolot ja karanteenit. Mahdollisia terveyshaittoja aiheuttavat joukkoaltistumiset työtiloissa.		
Ennalta ehkäisevät toimenpiteet: Etätyö, 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 työterveys-huollon 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-ilmiot, 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: Havaitut puutteet/ongelmat tuodaan esille, ne selvitetään ja selvityksen perusteella tehdään ratkaisut ja korjaavat toimenpiteet.	Vastuuhenkilöt: Tekninen johtaja Yhdyskuntainsinööri Kiinteistöpäällikkö Palvelupäällikkö ja muut esimiehet.	
Taloudelliset		
Taloudellisten toimintaedellytysten heikkeneminen	Todennäköisyys 2	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: Talouden ajantasaisen raportoinnin seuranta. Palveluiden käytön seuranta. Talousraportit lautakunnan käsittelyssä neljä kertaa vuodessa. Palveluiden kehittämisessä tehdään taloudellisten vaikutusten arviointia.	Vastuuhenkilöt: 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. Viheralueestarin palkkamenoista 20 % sisältyy yksityistiehallinnon osatehtäväalueelle. 50 % suunnitteluinsinöörin ja hallintosihteerin sekä 20 % teknisen johtajan palkkamenoista kirjautetaan vesihuoltolaitoksen hallinnon osatehtäväalueelle ja laskutetaan vesiyhtiöltä. Vastaavasti 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 nykytasoisia palveluja. Toimiala on viime vuosikymmenellä sopeuttanut henkilömääränsä minimitasoon muun muassa jättämällä täyttölupia hakematta poislähteneiden henkilöiden tilalle. Säästöpainee tulevat näkymään niin käyttäjille kuin kuntalaisillekin tarjottavien palveluiden laadussa.

Talousarviovuoden investointitaso on ollut noin kolminkertainen keskimääräiseen investointitasoon suhteutettuna, joka on haastanut organisaatiota sen koon säilyessä ennallaan. Investointiohjelma on ollut poikkeuksen suuri. Viime vuonna valmistui sisäliikuntahalli budjetin alittaen ja vuodelle 2026 jäi vielä Kriivarin koulun kokonaisuuden saneerausosa.

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

Vuonna 2025 ei ollut resurssimuutoksia hallinnon vastuualueella.

Toiminnallisten tavoitteiden toteutuminen

Suorite	TP2023	TP2024	TA2025	TP2025
Palvelutason säilyttäminen (Asiakaspalvelukysely 0-5) (vähemmän kuin)	3,78	3,84	3,5	3,98
Sijoituslupa- ja käyttöoikeuspäätösten taksat (tarkistettu/tarkastetaan=1, tarkistamatta=0)	0	0	1	1

Talous

(1 000 €) ulkoiset ja sisäiset	Alk.per talousarvio	TA-muutokset	TA muutosten jälkeen	Toteuma	Poikkeama	Tot %	Toteuma 2024	Tot 2025 /Tot 2024 muutos%
Toimintatuotot	99		99	103	3	103,3 %	146	-29,8 %
Toimintakulut	- 447		- 447	- 483	- 36	108,0 %	- 462	4,5 %
Toimintakate/ jäämä	- 348		- 348	- 380	- 33	109,4 %	- 316	20,3 %
Poistot ja arvonalennukset								
Tilikauden yli-/alijäämä	- 348		- 348	- 380	- 33	109,4 %	- 316	20,3 %
(1 000 €) ulkoiset	Alk.per talousarvio	TA-muutokset	TA muutosten jälkeen	Toteuma	Poikkeama	Tot %	Toteuma 2024	Tot 2025 /Tot 2024 muutos%
Toimintatuotot	99		99	103	3	103,3 %	145	-29,1 %
Toimintakulut	- 419		- 419	- 444	- 26	106,1 %	- 424	4,8 %
Toimintakate/ jäämä	- 319		- 319	- 341	- 22	107,0 %	- 279	22,3 %
Poistot ja arvonalennukset								
Tilikauden yli-/alijäämä	- 319		- 319	- 341	- 22	107,0 %	- 279	22,3 %
(1 000 €) sisäiset	Alk.per talousarvio	TA-muutokset	TA muutosten jälkeen	Toteuma	Poikkeama	Tot %	Toteuma 2024	Tot 2025 /Tot 2024 muutos%
Toimintatuotot							2	-100,0 %
Toimintakulut	- 28		- 28	- 39	- 10	136,6 %	- 38	1,1 %
Toimintakate/ jäämä	- 28		- 28	- 39	- 10	136,6 %	- 37	5,2 %
Poistot ja arvonalennukset								
Tilikauden yli-/alijäämä	- 28		- 28	- 39	- 10	136,6 %	- 37	5,2 %

Ulkoiset toimintakulut toteutuivat talousarviota heikommin, johtuen pääosin vesihuoltoyhtiön kustannuspaikalle kirjaantuneesta konsulttilaskusta sekä ateria- ja siivouspalveluiden konsulttimenoista. Ulkoisten toimintatuottojen talousarviota parempi toteuma johtui myös sekini edelleen hallinnon puolelle kirjaantuneista yhdyskuntapalvelumaksuista, jotka talousarviomuutoksen myötä on siirretty infrapalveluiden tulosalueelle.

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, kokonaistaloudellisuus 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 2025 on infrapäällikön ja viheralue mestarin (0,8) lisäksi seitsemän henkilöä.

Liikenneväylien kunnossapitoluokitus sekä viheralueiden hoitoluokitus ohjaavat toimintaa. Puistoja, leikkikenttiä, liikuntapaikkoja ja uimarantoja ja muita alueita kunnossapidetään säännöllisesti ympäri vuoden. Ympäri vuotisia 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 valaistuksen huoltokierros tehdään kerran vuodessa 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. Vuonna 2025 tehtiin pienimuotoisia leikkipaikkojen kunnostustöitä ja rakennettiin Koivulinnan kaava-alueelle uusi leikkipaikka. Kiehkuravesiruton torjunta vaatii edelleen resursseja Ankkalammella. Asukasbudjetin kohteita toteutettiin kesän ja syksyn aikana.

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

Tehtäväalueen vakituinen henkilöstö niukka. 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. Tulevana vuonna 2026 määräraikaisen henkilöstön resursseja on edelleen karsittu, joka tulee näkymään palvelutasossa.

Tavoite ja keinot	2019	2020	2021	2022				Arvio
-------------------	------	------	------	------	--	--	--	-------

					2023	2024	2025	2026
Tiepituuudet km								
- kadut	74,1	77	82,5	82,5	84	85,5	85,5	85,5
- kevytväylät	32,9	33,8	37,1	37,1	38,6	39	39	39
- rakennetut polut								
(talvikp:a)	4,7	5,1	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	115,6	119,8	128,6	128,6	131,6	133,5	133,5	133,5
Tievalaistus, km	95,9	95,9	95,9	97,7	99,2	102,2	102,2	102,2
Talvikunnossapito, ko.vuonna päättynyt talvi								
- liukkaudentorjunta								
materiaali, t	593	565	227	590	465	711	1105	-
- aorauskerroksia	20	3	14	24	19	18	11	-
Leikkikentät kpl	19	18	18	18	18	18	18	16
Uimapaikat kpl	3	3	2	2	2	2	2	2
Lähiliikuntapaikat kpl	2	2	3	4	4	5	5	5
A2/R(RAMS)-luokan puistoa ha	26	26	26	26	26	26	24	24
Maisemaniittyjä ha	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	1,8	1,8
Puisto-/ taajamametsiä ha	286	286	286	286	286	286	102	102
Talousmetsiä ha	225	225	225	225	225	225	145	145
Peltoa ha	34,5	34,5	34,5	34,5	34,5	34,5	68	68
Luistinkentät kpl	6	6	6	6	6	6	4	4
Valaistut kuntoreitit/ m (sis.Jokipuisto)	5720	7120	8760	8760	8760	8760	8910	8910

Resurssimuutokset

Vuoden 2026 määräaikaisten työntekijöiden palkoista leikattiin. Tämä näkyy resursseissa.

Toiminnallisten tavoitteiden toteutuminen

Suorite	TP2023	TP2024	TA2025	TP2025
Jaksava, motivoitunut ja ammattitaitoinen henkilökunta				
Kehityskeskustelut käydään (toteuma %)	100	100	100	100
Yleisten alueiden turvallisuus ja hyvä ympäristökuva				
Liikennealueittain ylläpitomittari (palvelukysely 1-5)	3,42	3,48	3,5	3,55
Talvihoitomittari (palvelukysely 1-5)	3,6	3,57	3,5	3,75
Puistojen hoitomittari (palvelukysely 1-5)	3,66	3,84	3,5	3,95
Leikkipaikkojen ylläpitomittari (palvelukysely 1-5)	3,82	3,84	3,5	3,96
Taajamametsien hoitomittari (palvelukysely 1-5)	3,66	3,5	3,5	3,61
Huonokuntoiset päällysteet uusitaan (m2/vuosi)	11 380	34 000	10 000	46 777
Vanhan katuvalaistuksen saneeraus (valopisteitä/a)	215	174	100	193
Vanhojen asuntoalueiden hulevesiviemäröinti (m/hv+kaapelointi)	0	0	0	0

Talous

(1 000 €) ulkoiset ja sisäiset	Alk.per talousarvio	TA-muutokset	TA muutosten jälkeen	Toteuma	Poikkeama	Tot %	Toteuma 2024	Tot 2025 /Tot 2024 muutos%
Toimintatuotot	83		83	159	75	190,6 %	96	64,9 %
Toimintakulut	- 1 479		- 1 479	- 1 652	- 173	111,7 %	- 1 643	0,6 %
Toimintakate/ jäämä	- 1 396		- 1 396	- 1 493	- 97	107,0 %	- 1 546	-3,4 %
Poistot ja arvonalennukset	- 1 080		- 1 080	- 1 099	- 19	101,8 %	- 981	12,0 %
Tilikauden yli-/alijäämä	- 2 476		- 2 476	- 2 593	- 116	104,7 %	- 2 528	2,6 %
(1 000 €) ulkoiset	Alk.per talousarvio	TA-muutokset	TA muutosten jälkeen	Toteuma	Poikkeama	Tot %	Toteuma 2024	Tot 2025 /Tot 2024 muutos%
Toimintatuotot	83		83	159	75	190,6 %	96	64,9 %
Toimintakulut	- 1 387		- 1 387	- 1 543	- 155	111,2 %	- 1 526	1,1 %
Toimintakate/ jäämä	- 1 304		- 1 304	- 1 384	- 80	106,1 %	- 1 430	-3,2 %
Poistot ja arvonalennukset	- 1 080		- 1 080	- 1 099	- 19	101,8 %	- 981	12,0 %
Tilikauden yli-/alijäämä	- 2 384		- 2 384	- 2 483	- 99	104,2 %	- 2 411	3,0 %
(1 000 €) sisäiset	Alk.per talousarvio	TA-muutokset	TA muutosten jälkeen	Toteuma	Poikkeama	Tot %	Toteuma 2024	Tot 2025 /Tot 2024 muutos%
Toimintatuotot								
Toimintakulut	- 92		- 92	- 109	- 17	118,9 %	- 117	-6,5 %
Toimintakate/ jäämä	- 92		- 92	- 109	- 17	118,9 %	- 117	-6,5 %
Poistot ja arvonalennukset								
Tilikauden yli-/alijäämä	- 92		- 92	- 109	- 17	118,9 %	- 117	-6,5 %

Loppuvuodesta yllättäviä kuluja tuli katuvalojen vioista ja häiriöistä. Esimerkiksi Ankkalammen alueen ja Muurahaispolun valoissa oli vikoja, joita korjattiin, Vähäjoentiellä Tiilitehtaan alueella löytyi isompi vika maakaapelissa, joka pimensi koko alueen. Vian korjaaminen aiheutti yllättäviä kuluja. Myös Punttamäessä oli katuvalovika. Oinilan alueen varastetut kuparit katuvalopylväistä ja niiden korjaus aiheuttivat lisäkuluja. Välitien vioittuneen katuvalokeskuksen

vaihto oli myös loppuvuonna. Metsätyöt Koivulinna alueen harvennus tuli oletettua kalliimmaksi. Muutenkin metsänhoitoon meni oletettua enemmän kustannuksia. Toisaalta puun myyntitulot olivat suunnitellun yli. Joka vuosi ei pääse sääolojen vuoksi joka palstalle tekemään metsätöitä, mikä vaikeuttaa suunnittelua. Lisäksi lintujen pesimisaikana ei tehdä eli aikataulurajoitteet vaikuttavat. Öljyvahinko Valkojantien kiinteistön kellarissa noin 17 000 eur aiheutti lisäkuluja, jotka piti saada takaisin avustuksena, mutta ei ehtinyt vuodelle 2025.

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 kunnossapitotöistä 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 ylläpitovuokrien muodossa. Ateriapalvelut sekä osa siivouspalveluiden tuottamisesta läpilaskutetaan suoraan toimialalta. Kiinteistönhoitotöitä 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 kiinteistönhoitajaa, neljä rakennusammattimiestä ja kiinteistömestari. Henkilöstössä on ollut vajaan vuoden aikana heikoimmillaan viiden kiinteistönhoitajan sekä kolmen kunnossapidon työntekijän voimin.

Kiinteistöpalveluiden tavoitteena on myös vuokrata tyhjiään olevat tilat, jotta koko kiinteistömässä olisi tehokkaassa käytössä. Varsinais-Suomen Hyvinvointialueelle on vuokrattu yhteensä 10 kohdetta ja näin ollen merkittävä vuokralainen. VARHAN kanssa solmitut alkuperäiset vuokrasopimukset päättyivät kolmen (3) vuoden siirtymäajan mukaisesti 31.12.2025, koska hyvinvointialue ilmoittalikuvuodesta, että he eivät käytä optiovuotta sopimuksistaan. Tämän myötä VARHAN kanssa aloitettiin vuokraneuvottelut loppuvuodesta ja sopimuksien allekirjoittaminen siirtyi vuoden vaihteeseen. Toteutuneiden kustannusten yksityiskohtaisempaa kohdentamista oikeille tahoille tarkennetaan edelleen. Uusia kustannuspaikkoja luodaan, kunnossapito- ja kiinteistöhoitohenkilöstön tuntikirjanpitoa ylläpidetään ja laskujen jakoperusteita tarkennetaan edelleen jo tiliöintivaiheessa.

Kiinteistöpalvelut ylläpitävät kaupungin omistamia sekä hallinnoimia kiinteistöjä ja rakennuksia (~301 960 m³ / ~ 70 845 m²) sekä niihin liittyviä ulkoalueita (~52 ha). Kiinteistönkanta koostuu pitkälti koulu- ja päiväkotirakennuksista. Kiinteistönkanta kasvoi vuoden aikana kahden kiinteistön myötä. Nämä kiinteistöt olivat sisäliikuntahalli sekä kriivarin koulun laajennusosa.

Tilastokeskuksen mukaan kiinteistöjen ylläpitokustannukset kasvoivat tammi- syyskuun aikana 3,6%. Kustannusten nousu on ollut kiinteistöpalveluissa jatkuvassa seurannassa. Energiansäästötoimet ovat oleellinen osa toimintaa ja niihin panostaminen on jatkunut kuluneen vuoden aikana. Myös HINKU- ja KETS-sopimuksen myötä kaupungin tulee panostaa enemmässä määrin energiatehokkuuteen. Kaupungintalon, Yläkoulun, sisäliikuntahallin, Toimintakeskus Apilan ja Tapiolan päiväkodin katoilla olevilla aurinkopaneeleilla tuotetaan sähköä kiinteistön käyttöön. Kaupungin kiinteistöissä olevia sähköautojen latauspisteistä ladattiin autoja 1936 kertaa ja yhteensä

24 129kWh.

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 ruoka- ja siivouspalveluista, joka alkoi 30.6.2021. Kaupunki päätti lautakunnan päätöksellä yksipuolisesti olla käyttämättä sopimuksen optiovuosia, joten palvelusopimus on päättymässä 30.6.2026. Kiinteistöpalvelut on hankkinut käsisaippuat, wc- ja käsipaperit omalla sopimuksellaan. Kaupunki aloitti syksyllä uuden palveluhankinnan kilpailutuksen valmistelun ja tavoitteena on saada ruoka- ja siivouspalveluiden palveluntuottaja(t) valittua alkuvuodesta 2026. 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. Siivouspalvelut ovat sisältäneet siivouspalvelun lisäksi siivousaineet, -välineet sekä -tarvikkeet. Palvelusopimuksen yhteydessä ISS Palvelut Oy:lle on vuokrattu kaupungin valmistus- ja jakelukeittiöt.

Kustannusten nousu, rakennuskannan ikääntyminen ja lisääntyminen, käyttötalous sekä resurssien riittävyys on tuottanut 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 käyttäjän tekemät muutokset edellyttävät kiinteistöpalveluiden koko henkilöstöltä nopeaa ratkaisuhakuisuutta, jotta tilat saataisiin säilymään käyttökelpoisina. Sisäilmatyöryhmän kokouksissa käsitelty ilmenneiden ongelmien ratkaisumahdollisuuksia sekä todetaan jo tehtyjen toimenpiteiden toimivuus ja riittävyys.

Sivistyspalveluiden palveluiden muutostarve luo paineita kiinteistöjen tilakäytölle ja kiinteistöjen muutos tarpeille. Vuosittain lisääntyvät käyttäjäpalvelut työllistävät enemmässä määrin ja töitä joudutaan priorisoimaan kiinteistöjen ylläpitämisen ja käyttäjäpalveluiden välillä. Käyttäjäpalveluihin kuluva työaika oli vuoden 2025 aikana noin 18 % ja vuonna 2024 noin 16,5%. Käyttäjille tuotettava palvelutasoa on kuitenkin jouduttu laskemaan, jotta kiinteistöjen ylläpitäminen on mahdollista. Kiinteistöpalvelut pyrkii jatkossakin kilpailuttamaan palveluja, jotka vapauttavat kiinteistöjen ylläpitoon tarvittavaa resurssia sekä mahdollistaa nopeamman vasteajan käyttäjien tarvitsemaan palveluun. Kiinteistöpalveluiden henkilökunnan tuntikirjanpitoa on pyritty selkeyttämään, jotta toimintoja pystytään jatkossa kehittämään.

Henkilöstöresurssien riittävyys on edelleen haaste, joka johtuu resurssivajauksesta sekä poissaoloista (sairaus sekä lomat). Tämä on tuonut haasteen ylläpitää kiinteistökantaa, joka samassa yhteydessä kasvanut. Kiinteistöpalveluilla ei ole käytössä sijaisjärjestelmää, jolla mahdollisia poissaoloja pystytään paikkaamaan. Tämän vuoksi poissaolojen sijaistaminen rasittaa entisestään olemassa olevaa resurssia sekä aiheuttaa ylikuormitusta henkilöstössä. Kiinteistöpalvelut on joutunut tästä syystä turvautumaan enemmän ostopalveluilla tuotettuihin palveluihin. Ulkoisia palveluntuottajia käytetään soveltuvilta osin ja hankintaohjeiden mukaan talousarvion puitteissa paikkaamaan omia resurssivajauksia.

Kiinteistöjen käytössä tapahtuvat loma-ajat ovat edelleen ajanjakso, jolloin kiinteistöpalveluiden on mahdollista tehdä suurempia huoltotöitä kiinteistöissä. Yllä- ja kunnossapidollisten tehtävien suorituksissa joudutaan usein joustamaan ja työt tehdään käyttäjien antamien aikarajojen puitteissa. Henkilöstön jaksaminen ja työkyvyn säilyttäminen ovat kuitenkin kiinteistöpalveluiden suurin haaste. Mahdollisten eläköitymisten myötä hiljaisen tiedon poistuminen tulee olemaan

merkittävä.

Toimintaa kuvaavia lukuja	2024	2025	arvio 2026
Rakennuksia (kpl)	98	101	99
Rakennuksia (r-m3)	n. 268 950	n. 301 960	n. 300 932
Rakennuksia (k-m2)	n. 65 700	n. 70 845	n. 70 407
Kaukolämpöön liitetty (kpl/r-m3)	43 / 229 607	46 / 264 477	45 / 263 665
Sähkölämmitteisiä rakennuksia (kpl)	10	10	8
Aurinkovoimaloiden sähköntuotto (kpl/MWh)	5 / 158,5	6 / xxx,xx	7 / 244,4
Öljylämmitys (kpl/r-m3)	1 / 250	1 / n. 250	0 / 0
Kiinteistöjen käyttökulut (lämpö+sähkö+vesi) (€/v)	1 446 771 €/v	1 532 267 €/v	1 538 930 €/v
Siivottavaa lattiapinta-alaa (h-m2)	39 113	41 846	41 846
Ateriapalveluiden tuotetut ateriat (kpl/v)	579 153	584 713	623 000
Palvelupyyntöjen määrä sekä jakautuminen:	2293 kpl	2083 kpl	2034 kpl
Kunnossa- ja Ylläpito %	45,0 %	41 %	40 %
Käyttäjäpalvelut %	39,7 %	46 %	43 %
ISS-Siivouspalvelu palautteet %	15,3 %	12 %	17 %

Resurssimuutokset

Kiinteistöhoiton henkilö eläköityi loppuvuodesta 2024 ja rekrytointi paikan täyttämiseksi saatiin valmiiksi alkuvuodesta. Tämä sopimus päätettiin purkaa koeajalla toukokuussa. Toukokuussa myös yksi pitkäaikainen työntekijä ilmoitti eläköitymisestään, joten täytettäväksi tuli kaksi toimea samaan aikaan. Nämä toimet avattiin hakuun kesällä ja yksi näistä paikoista saatiin täytettyä. Toinen paikoista jouduttiin avaamaan uudelleen, koska valittu työntekijä ei ottanutkaan paikkaa vastaan valitusajan jälkeen ja varahenkilöön ei saatu yhteyttä. Edellä mainittu avoimeksi jäänyt paikka saatiin täytettyä joulukuun lopussa ja hänen työnsiirtämisen siirtyi vuodelle 2026.

Kunnossapidon työryhmässä on yhden henkilön vajoaus. Kyseisen tehtävän täyttämistä varten ei vuoden 2026 talousarvioon saatu määrärahoja. Kyseinen toimi kuitenkin toivotaan saada täytetyksi mahdollisimman nopeasti taloudellisen tilanteen sen salliessa.

Palvelupäällikkö eläköitymisilmoituksen myötä palvelupäällikön toimi avattiin hakuun toukokuussa, mutta paikkaan valittu henkilö ei ottanut sitä vastaan valitusajan päätyttyä. Koska valinnan yhteydessä ei valittu varahenkilöä, niin jouduimme avaamaan paikan uudelleen hakuun elokuussa. Eläkkeelle jääneen palvelupäällikön kanssa tehtiin kahden kuukauden määräaikainen sopimus lokakuussa, jotta uusi työntekijä saataisiin perehdytettyä tehtävään sekä resurssivaje ei rasittaisi kiinteistöpäällikön tehtäviä. Paikka saatiin täytettyä ja Kia Korpela aloitti palvelupäällikön tehtävässä joulukuun alussa.

Toiminnallisten tavoitteiden toteutuminen

Suorite	TP2023	TP2024	TA2025	TP2025
Jaksava, motivoitunut ja osaava henkilöstö				
Henkilöstöä koulutetaan (kurssit/hlö/v)	2	1	2	1
Kehityskeskustelut käydään vuosittain (toteuma-%)	70	100	100	0
Kaupungin hankkima ruokapalvelu vastaa palvelusopimusta				
Ruokapalvelun laatukierrokset (kpl/kohde/vuosi)	1	2	3	3
Ruokapalvelun asiakastyytyväisyyskysely (Palveluntuottaja tekee, arvostelu 1-5)	3,07	2,65	3	3,2
Ruokapalveluiden palautteet (kpl/v)	29	51	55	53
Kaupungin kiinteistöt ovat kunnossa ja palvelevat käyttäjiä				
Kiinteistöt kuntokartoitetaan kunnostustarpeen kartoittamiseksi. (valmius-%/r-m3)	70	60	60	60
Palaverit käyttäjien kanssa. (kpl/v)	85	88	70	75
Palaverit palveluntuottajien kanssa (kpl/v)	38	36	25	30
Siivouspalvelun asiakastyytyväisyyskysely (palveluntuottaja tekee. Arvostelu 1-5)	2,6	2,68	2,9	3,24
Siivouspalvelun laatukierrokset (kpl/kohde/vuosi)	4	3	2	3
Siivouspalveluiden palautteet (kpl/v)	397	358	330	255
Investointihankkeiden toteutuminen %	90	88,8	100	66,6

Talous

(1 000 €) ulkoiset ja sisäiset	Alk.per talousarvio	TA-muutokset	TA muutosten jälkeen	Toteuma	Poikkeama	Tot %	Toteuma 2024	Tot 2025 /Tot 2024 muutos%
Toimintatuotot	5 744		5 744	5 909	165	102,9 %	5 801	1,8 %
Toimintakulut	- 4 117		- 4 117	- 4 098	19	99,5 %	- 3 976	3,1 %
Toimintakate/ jäämä	1 627		1 627	1 810	184	111,3 %	1 825	-0,8 %
Poistot ja arvonalennukset	- 1 984		- 1 984	- 2 073	- 89	104,5 %	- 1 851	12,0 %
Tilikauden yli-/alijäämä	- 358		- 358	- 262	95	73,3 %	- 26	895,5 %
(1 000 €) ulkoiset	Alk.per talousarvio	TA-muutokset	TA muutosten jälkeen	Toteuma	Poikkeama	Tot %	Toteuma 2024	Tot 2025 /Tot 2024 muutos%
Toimintatuotot	1 591		1 591	1 538	- 53	96,7 %	1 559	-1,3 %
Toimintakulut	- 3 844		- 3 844	- 3 839	5	99,9 %	- 3 716	3,3 %
Toimintakate/ jäämä	- 2 254		- 2 254	- 2 302	- 48	102,1 %	- 2 157	6,7 %
Poistot ja arvonalennukset	- 1 984		- 1 984	- 2 073	- 89	104,5 %	- 1 851	12,0 %
Tilikauden yli-/alijäämä	- 4 238		- 4 238	- 4 374	- 136	103,2 %	- 4 009	9,1 %
(1 000 €) sisäiset	Alk.per talousarvio	TA-muutokset	TA muutosten jälkeen	Toteuma	Poikkeama	Tot %	Toteuma 2024	Tot 2025 /Tot 2024 muutos%
Toimintatuotot	4 153		4 153	4 371	218	105,2 %	4 243	3,0 %
Toimintakulut	- 273		- 273	- 259	14	94,8 %	- 260	-0,7 %
Toimintakate/ jäämä	3 881		3 881	4 112	232	106,0 %	3 982	3,3 %
Poistot ja arvonalennukset								
Tilikauden yli-/alijäämä	3 881		3 881	4 112	232	106,0 %	3 982	3,3 %

