

Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto 16.06.2025

Tilapalvelut-liikelaitoksen selvitys vuoden 2024 arviointikertomuksen havaintoihin

Valmistelijat / lisätiedot:
Turunen Päivi
Moisander Heikki
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Toimitusjohtaja Lehtinen Maija

Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto (johtokunta) merkitsee tiedoksi tarkastuslautakunnan vuoden 2024 arviointikertomuksen.

Käsittely

Päätös

Selostus

Valtuusto on 19.5.2024 kokouksessaan merkinnyt tiedoksi arviointikertomuksen vuodelta 2024 ja velvoittaa kaupunginhallituksen pyytämään lautakunnilta selvitykset ja kuvaukset toimenpiteistä, joihin on ryhdytty tai ryhdyttävä arviointikertomuksessa esitettyjen epäkohtien korjaamiseksi sekä toimittamaan ne käsiteltäväksi valtuustolle ja tiedoksi tarkastuslautakunnalle osavuositarkastuksen käsittelyn yhteydessä, sekä antaa kaupunginhallituksen tehtäväksi huomioida seuraavassa talousarviovalmistelussa ja tilinpäätöksen laadinnassa arviointikertomuksessa tehdyt havainnot.

Konserni- ja tilajaos käsittelee arviointikertomuksen kokouksessaan 16.6.2025.

Tarkastuslautakunnan arvio vuoden 2024 tulostavoitteiden poikkeamista.

1. Tarkastuslautakunnan arvion mukaan seuraava Tilapalvelut-liikelaitoksen kaksi sitovaa tulostavoitetta ei toteutunut.

Liikelaitoksen vuoden 2024 tulostavoite oli 22 milj. euroa ylijäämäinen tulos ennen varauksia. Tulos oli 20,1 milj. euroa, joka alitti tulostavoitteen 1,9 milj. euroa. Tavoite ei toteutunut.

Liikelaitoksen talonrakennusinvestointihankkeiden toteutuminen valtuuston päättämän talousarvion sekä taloussuunnitelman investointiohjelman aikataulun ja kustannusarvion mukaan.

Liikelaitoksen talonrakennusinvestointihankkeiden toteutuminen valtuuston päättämän talousarvion sekä taloussuunnitelman.

Investointiohjelman aikataulun ja kustannusarvion mukaisesti. Uudisrakennusinvestointien toteuma oli 78,5 milj. euroa, joka oli 19,4 milj. euroa muutettua talousarviota alempi (muutettu TA 97,9 milj. euroa). Investointeja toteutettiin ohjelman mukaisesti. Investointiohjelma toteutuu kokonaisuutena mutta joidenkin yksittäisten hankkeiden osalta on ollut muutoksia.

Vastaus:

Ulkoiset vuokra- ja vastikemenot kasvoivat enemmän kuin oli mahdollista budjetin mukaisesti korottaa sisäisiä vuokria. Talousarvioon hyväksyttiin sisäisiä vuokria 3,4 milj. euroa alle vuokrien määräysperustelaskennan. Pääomavuokrien indeksikorotukset, rahoituskustannukset ja hoitokulut nousivat ennakoitua enemmän. Vastaavaan poikkeamaan varautumista on tavoite kehittää sisäisen vuokran sääntöjä tarkentamalla vuodeksi 2025.

Tulostavoitteen toteutumisella tarkoitetaan sitä, että investointiohjelmaa toteutettiin valtuuston päätöksen mukaisesti mutta hankekohtaisia poikkeamia tapahtui erilaisista syistä. Osa hankkeista ei edennyt toteutukseen esimerkiksi mahdollisista kustannusylityksistä takia. Tilapalvelut-liikelaitos on edistänyt investointiohjelmaa valtuuston päätöksen mukaisesti.

2. Työsuojelu ja turvallisuus

Työ- ja työmatkatapaturmien sekä väkivalta- ja uhkatilanteiden määrien alentamiseksi on edelleen tehostettava työsuojelu- ja työturvallisuustoimenpiteitä.

Vastaus:

Työturvallisuus varmistetaan työturvallisuusjohtamisella ja kokonaisvaltaisella riskien hallinnalla. Tilapalvelut tekee kiinteää yhteistyötä kaupungin työsuojelun asiantuntijoiden kanssa. Työsuojelu ja työturvallisuusasiat ovat aina osa uusien työntekijöiden perehdytystä. Työturvallisuus asioista käsitellään säännöllisesti yksiköiden ja palvelualueiden kokouksissa. Tilapalvelujen johtoryhmä seuraa kuukausittain tapaturmatilastoja. Tilapalvelujen tapaturmien määrä on vuodesta 2016 laskenut vuosittain.

3. Tietoturva ja tietosuoja

Kaupungin tietoturvasta ja -suojasta on eri toimijoiden yhteistyössä huolehdittava kattavasti ja ennalta riskeihin varautuen. Tietoturva- ja tietosuojakoulutuksen suorittamisen tulee jatkossa olla pakollista koko henkilöstölle.

Vastaus:

Tilapalvelujen asiantuntijahenkilöstö suorittaa vuosittain tietoturva- ja tietosuojakoulutuksen pakollisena. Operatiiviselle henkilölle on sovittu konsernin turvayksikön kanssa oma, lyhyempi, useampikielinen versio valmisteltavaksi. Tilapalveluista on nimetty tietosuoja- ja tietoturvan

yhteyshenkilö konsernin vetämään yhteistyöryhmään.
Järjestelmäkohtaisesti tehdään arviointoja liittyen tietoturvaan.

4. Koulurakennusten esteettömyys

Esteettömien koulurakennusten varmistamiseksi valmisteilla olleet täydentävät rakentamisen ja suunnittelun ohjeet tulee saattaa käytäntöön viipymättä.

Koulurakennusten esteettömyyttä on edistettävä liikkumisen esteettömyyden lisäksi laaja-alaisesti myös esimerkiksi aistiesteettömyyden näkökulmasta.

Vastaus:

Toimintaohjeen mukaan Tilapalvelut-liikelaitoksen tehtävänä on hankkia ja ylläpitää kaupungin toimitiloja kustannustehokkaasti ja pitää huolta niiden turvallisuudesta ja terveellisyydestä. Tilapalvelut-liikelaitos suunnitteluttaa ja toteuttaa rakennushankkeet määräysten ja asetusten mukaisesti hyvässä yhteistyössä ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen ja sen esteettömyysasiantuntijan sekä Espoon rakennetaan kaikille -työryhmän kanssa.

Esteettömän rakentamisen ohje on päivitetty viimeksi 20.2.2023. Tilapalvelujen suunnittelupalvelut -palvelualueen asiantuntijat päivittävät ohjeen yhteistyössä ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen esteettömyysasiantuntijan kanssa.

5. Arvio Espoon kaupungin sopeutumisesta ja varautumisesta sään eri ilmiöihin

Kaupunkiympäristön toimialan tulee selvittää helteiden vaikutusta kaupungin omistamissa kiinteistöissä esimerkiksi tekemällä kiinteistöjen lämpötilojen kartoitus.

Vastaus:

Espoon kaupungin toimitilojen rakennuskantaa on 1,1 milj. m^2 (huoneistonesteliö), josta suoraomisteisia toimitiloja on noin 67 %. Suurin osa rakennuksistamme on kouluja, joiden käyttö painottuu kesäajan ulkopuolelle. Koulujen osuus on 0,5 milj. m^2 (44 %). Päiväkotien osuus on 0,16 milj. m^2 (14 %). Toimistotilojen osuus on 7,8 % ja terveydenhuollon tilojen osuus 6 % kaikista toimitiloista.

Rakennuskannan ikä vaihtelee suuresti, 1900 luvun alkupuolelta uusiin 2025 valmistuneisiin kohteisiin. Vanhoissa rakennuksissa, joissa on vanhempaa tekniikkaa, lämpötila saattaa nousta kesäisin asumisterveysoppaan suositusten ylärajojen yli. Kohteiden lämpötilaolosuhteita seurataan aktiivisesti yhteistyössä kohteiden käyttäjien kanssa. Uusimmissa kohteissa, kuten esimerkiksi Monikon koulussa on koko koulun kattava sisäilmaolosuhtemittarointi, jolla pystytään seuraamaan eri olosuhteita kohteen eri tiloissa, myös lämpötiloja. Lisäksi ongelmakohteiden lämpötilaseurainta varten voidaan tarvittaessa asentaa mittareita, jolla saadaan pitempiaikaista olosuhtetietoa lämpötiloista.

Vanhempiin kohteisiin, joissa lämpötila hetkellisesti kohoavat korkeiksi, on hankittu tuulettimia pahimpien ylitysten varalle sekä rakennettu erilaisia aurinkosuojaverhoratkaisuja.

Uudet rakennukset toteutetaan kaupungin suunnitteluohjeiden mukaan ja rakennuksiin suunnitellaan jäähdytys toiminnan tarpeiden niin vaatiessa. Kouluissa jäähdytystä ei ole pääsääntöisesti edellytetty eikä suunniteltu kuin mahdollisesti hallinnon tiloihin, joissa työskennellään myös kesäisin. Uudemmissa koulu- ja päiväkotirakennuksissa, joiden yhteydessä lämmitys on suurelta osin toteutettu maalämpöä hyödyntäen, on toteutettu maaviilennys ilmanvaihtojärjestelmään tai mahdollisesti lisäksi hyödyntäen lämmityspaneelleja viilennykseen – esimerkiksi Monikon ja Karhusuon kouluissa. Samalla viilennyksen yhteydessä saatavaa lämpöenergiaa voidaan johtaa maaperään pidentämään maalämpöjärjestelmän elinkaarta. Kaikissa kohteissa määrärahat eivät tällaista ratkaisua ole mahdollistaneet. Ympäri vuorokautista päivähoitoa tarjoavissa rakennuksissa on näiden tilojen osalta toteutettu joko viilennys tai jäähdytys kyseisen toiminnan tiloihin. Toimistorakennukset varustetaan jäähdytyksellä nykyajan standardien mukaisesti.

Päiväkotien pihaille on useimpina vuosina toteutettu kunnossapidon määrärahoilla pihaurakoiden yhteydessä katoksia suojaamaan lapsia auringolta. Lisäksi kohteisiin on asennettu vuosittain erilaisia kevyempiä aurinkosuoja. Katoksien ja suojien rakentamista jatketaan määrärahojen puitteissa.

Ilmastonmuutos aiheuttaa kahtalaista räsitusta ja riskejä kiinteistöille ja niiden käyttäjille. Lisääntyvät helteet ja lämpimät jaksot tuovat useissa kohteissa tarvetta lisäinvestoinneille olosuhteiden hallitsemiseksi niin pihalla kuin sisätiloissakin. Olemassa olevissa kohteissa tämä edellyttäneer erillisen määrärahan varaamista näille olosuhteiden hallinnan vaatimille perusparannuksille. Sään lämpenemisen rinnalla toisena merkittävänä asiana ovat lisääntyvät rankkasateet ja näiden aiheuttamat tulvariski vesistöjen ja hulevesien virtausreittien läheisyydessä. Näiden riskien hallitseminen ei kuitenkaan aina ole mahdollista vain Tilapalveluiden toimenpitein vaan saattavat edellyttää myös muutostarpeita lähialueen infraan. Hulevesien viivyttäminen tontilla on osoittautunut varsin haastavaksi ja kalliiksi nostaen rakennushakkeiden investointikustannuksia, mikä tulee huomioida myös määrärahoissa. Toivottavaa olisi myös puistoalueille sijoittuvien keskitettyjen viivytyratkaisujen lisääminen - viivyttäminen tontilla lisää rakennuksiin kohdistuvia kosteusriskejä. Tulevaisuudessa saattaa olla tarpeen varata määrärahaa olemassa olevien kiinteistöjen hule- ja kosteusriskien hallinnan parantamiseen.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- Arviointikertomus 2024

Tiedoksi