

**Toimintakertomus 2022**

## **Yhdyskuntatekniikan palvelualue**

**Toimitilapalveluiden lautakunta**

## Toimitilapalvelujen lautakunta

### Tuloslaskelma

| Toimitilapalvelujen lautakunta      | TA 2022            | TP 2022            | Tot. %         | TP 2021            | Muutos %       |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|
| <b>Toimintatuotot</b>               | <b>1 812 316</b>   | <b>1 492 593</b>   | <b>82,36 %</b> | <b>1 515 107</b>   | <b>-1,49 %</b> |
| Myyntituotot                        | 487 237            | 358 235            | 73,52 %        | 337 986            | 5,99 %         |
| Tuet ja avustukset                  | 0                  | 22 641             | 0,00 %         | 0                  | 0,00 %         |
| Muut toimintatuotot                 | 1 325 079          | 1 111 717          | 83,90 %        | 1 177 121          | -5,56 %        |
| <b>Toimintakulut</b>                | <b>-26 523 394</b> | <b>-25 601 500</b> | <b>96,52 %</b> | <b>-24 851 838</b> | <b>3,02 %</b>  |
| Palkat ja palkkiot                  | -6 293 387         | -5 525 333         | 87,80 %        | -5 496 521         | 0,52 %         |
| Henkilösivukulut                    | -1 467 513         | -1 258 189         | 85,74 %        | -1 302 401         | -3,39 %        |
| Palvelujen ostot                    | -6 034 559         | -5 763 108         | 95,50 %        | -5 663 680         | 1,76 %         |
| Aineet, tarvikkeet ja tavarat       | -6 431 150         | -6 985 023         | 108,61 %       | -6 312 685         | 10,65 %        |
| Muut toimintakulut                  | -6 296 785         | -6 069 847         | 96,40 %        | -6 076 551         | -0,11 %        |
| <b>Toimintakate</b>                 | <b>-24 711 078</b> | <b>-24 108 906</b> | <b>97,56 %</b> | <b>-23 336 731</b> | <b>3,31 %</b>  |
| joista:                             |                    |                    |                |                    |                |
| ICT-palvelut                        | -193 500           | -249 485           | 128,93 %       | -221 893           | 12,43 %        |
| Puhtauspalvelut                     | -1 227 500         | -1 368 855         | 111,52 %       | -1 302 722         | 5,08 %         |
| Rakennusten vuokrat                 | -5 905 000         | -5 733 507         | 97,10 %        | -5 691 857         | 0,73 %         |
| <b>Taloudellinen tuloksellisuus</b> |                    |                    |                |                    |                |
| Asukasmäärä 31.12.                  | 40 803             | 40 715             | 0              | 40 441             | 0              |
| euroa per asukas, ulkoiset 31.12.   | -606               | -592               | 0              | -577               | 0              |

Toimitilapalvelujen lautakunnan tehtävänä on vastata tehtäväalueellaan kunnan omaisuudesta ja sen arvon säilyttämisestä, huolehtia talonrakennuksen investointihankkeiden suunnittelusta ja rakennuttamisesta, huolehtia kunnan rakennusten vuokrauksesta, ylläpidosta, hoidosta ja korjauksista sekä tarjota kunnan sisäisille toimijoille suunnittelu-, rakennus-, kiinteistö-, siivous- ja ruokapalveluja sekä urheilu- ja ulkoilualueiden ylläpitoa sekä huolehtia korkotuki- ja aravalakien ja siihen liittyvän lainsäädännön mukaan kunnan hoidettavaksi määräytyistä tehtävistä. Lautakunnan määrärahat sisältävät myös kunnallistekniikan kunnossapidon työjohtossa toteutettavan liikunta-alueiden ylläpidon määrärahat.

Toimitilapalvelujen lautakunta vastaa myös Eerikinkartanon toiminnasta rakennusten osalta. Eerikinkartanon toiminnan kustannuksia katetaan C.F. ja Maria von Wahlbergin rahaston varoilla rahaston sääntöjen mukaisesti.

### Talousarvion määrärahoihin vaikuttavat toiminnalliset muutokset

- Talousarviossa on varauduttu rekrytointeihin (täyttämättä olevat tehtävät)
- Uuden hyvinvointikeskuksen valmistuminen toukokuussa ja käyttöönotto kesän jälkeen vaikuttaa kiinteistöjen ylläpidon ja puhtauspalvelujen kustannuksiin.
- Hyvinvointikeskuksen ravintola- ja kahvilatoiminta kilpailutetaan ulkopuolisen tahon toteutettavaksi.
- Vuonna 2022 otetaan käyttöön Nissnikun koulun käyttöön, vanhan Köpaksen päiväkodin tontille, hankittava uusi lisä- ja väistötila. Gesterbyn koulun, Nissnikun koulun sekä Kirkkoharjun koulun tontilla sijaitsevien vanhojen väistötilojen vuokrat laskevat edelliseen vuoteen verrattuna. Käytössä olevien väistötilojen kokonaiskustannukset on huomioitu talousarviossa.
- Puhtaus- ja ruokapalvelujen organisaatiomuutos vähentää yksikön hallinnon kustannuksia ja tukee toiminnan tuottavuuden kehittämistä.
- Covid-19-pandemian vaikutukset heijastunevat vielä vuoden 2022 toimintaan, esimerkiksi tilojen puhdistusohjeet vaikuttavat siivouksen mitoitukseen ja tarvittavan henkilöstön määrään.
- Liikunta- ja virkistysalueiden kunnossapidon määrärahat ja sisäiset tulot on määritelty sivistys- ja vapaa-aikalautakunnan talousarvion mukaisesti.
- Gesterbyn koulukeskushanke toteutetaan leasingrahoituksella. Leasingvuokra lisää käyttötalouden toimintakuluja rakennushankkeen valmistumisen jälkeen.

### Toiminnan painopistealueet

Talousarvion toteutuminen edellyttää resurssien kohdentamista tärkeimpiin toimenpiteisiin sekä toimenpiteitä lautakunnan alaisen toiminnan tuottavuuden parantamiseksi.

## Toimitilapalveluiden lautakunta Toimintakertomus 2022

- Tilapalvelujen organisaation ja tehtäväkuvien kehittäminen sekä henkilöstön riittävyyden varmistaminen ja henkilöstöresurssin uudelleen järjestely tarvittaessa. Talousarviossa on varauduttu avoimena olevien tehtävien täyttämiseen.
- Sote-uudistukseen valmistautuminen. Sote-kiinteistöjen mahdollisen yhtiöittämisen valmistelu ja palvelujen järjestämistavan arviointi käynnistetään. Sote-uudistuksen myötä vuoden 2023 alusta sote-kiinteistöt siirtyvät hyvinvointialueen käyttöön vuokrasopimuksella. Toimitiloja ja henkilöstöä koskevat sopimukset ja järjestelyt toteutetaan talousarviovuoden aikana.
- Investointiohjelman toteuttaminen talousarvion mukaisesti: Gesterbyn koulukeskushankkeen urakoitsijan valitaan ja urakka käynnistetään, Yhteiskampuksen suunnittelu valmistuu ja urakoitsijan kilpailutus toteutetaan, Nissnikun koulun suunnittelu käynnistetään, hyvinvointikeskus valmistuu sekä korjausohjelmaa toteutetaan. Varmistetaan hankkeiden laatu ja aikataulu sekä kustannustehokkuus ja tarvittavien väistötilojen kokonaistaloudellisuus.
- Kunnan kiinteistöjen suunnitelmallinen ja kustannustehokas ylläpito. Ylläpitokorjaukset suunnataan tärkeimpiin toimenpiteisiin, käyttäjien tilamuutostyöt voidaan toteuttaa, jos ne ovat välttämättömiä.
- Ylläpitokustannusten pienentäminen myymällä ja purkamalla kiinteistösalkutuksen mukaisia myynti ja purkukohteita
- Osallistamisen ja vuorovaikutuksen toimintamallien kehittäminen erityisesti sisäilmaongelmien osalta. Toteutetaan kuntalaisille mahdollisuus ilmoittaa koetuista sisäilmaongelmista kunnan kiinteistöissä.
- Puhtaus- ja ruokapalvelujen uuden organisaation toiminnan kehittäminen ja palvelutuotannon järjestäminen asiakaslähtöisesti, tehokkaasti ja joustavasti
- HINKU-tavoitteiden edistäminen, Kirkkonummen kunnan kestävän energian ja ilmastotoimintasuunnitelman (SECAP) toimenpiteiden toteuttaminen. Talousarvion määrärahojen puitteissa
  - kehitetään uusia toimintatapoja mm. hankinnoissa.
  - minimoidaan ruokahävikkiä
  - edistetään ja energiatehokasta rakentamista, ilmastotavoitteet ja vähäpäästöisen energian käyttö huomioidaan investointien hankintakriteereissä.
  - Talousarvion investointiossa sisältää määrärahan energiatehokkuushankkeille, joilla lisätään aurinkovoimatuotantoa, luovutaan öljyn ja maakaasun poltosta kunnan omistamissa kiinteistöissä, toteutetaan kunta-alan energiatehokkuussopimuksen mukaisia energiansäästötoimenpiteitä. Ennen omien energiatehokkuusinvestointien käynnistämistä selvitetään vaihtoehto hankkeiden toteuttamista erilaisilla sopimusmalleilla (PPA - Power Purchase Agreement).

### **Kunnanvaltuustoon nähden sitovat määrärahat, tilanne 31.12.2022**

Lautakunnan yhteenlaskettu ulkoisten toimintatulojen ja -menojen erotus eli toimintakate on valtuuston nähden sitova. Kunnanvaltuusto myönsi toimitilapalvelujen lautakunnalle 300 000 lisämäärärahan (12.12.2022 § 105).





Tilanteessa 31.12.2022 lautakunnan toteutunut ulkoinen toimintakate on -24 108 906 euroa (97,5 %) eli lautakunnan talous on toteutunut lähes muutetun talousarvion mukaisesti. Henkilöstökustannukset ovat toteutuneet talousarviota alempana, koska kaikkia avoimena olevia tehtäviä ei ole onnistuttu täyttämään ja henkilöstön vaihtuvuus on ollut suurta. Aineiden, tarvikkeiden ja tavaroiden kustannukset ovat toteutuneet talousarviota korkeampana, erityisesti energian ja rakennuskustannusten hinnannousun takia. Ulkoiset myyntituotot ovat toteutuneet hieman talousarviota alempana.

Tilanteessa 31.12.2022 todetaan, että energiakustannukset ovat vuoden aikana ylittäneet budjetoidut määrärahat noin 760 000 eurolla suhteessa alkuperäiseen määrärahaan. Palvelujen ostojen toteuma oli 18,8 M€ ja muutettu määräraha 18,8 M€, toteuma kasvoi syksyn aikana suoritettujen ylläpitokorjausten myötä.

Kokonaisuutena lautakunnan toimintakate toteutui kuitenkin lähes muutetun käyttösuunnitelman mukaisesti.

Toiminnallisten tavoitteiden toteumista hidasti toimitilapalvelujen ylläpitopalvelujen ja investointipalvelujen henkilöstöorganisaatiossa jatkunut henkilöstöpula.

Toimitilapalveluiden lautakunta  
Toimintakertomus 2022

| Strateginen tavoite  | Nykytilanne  | Tavoite  | Onnistuminen 31.12.  | Vastuu  | Tila   |
|--|--|--|--|---|--|
| Kestävä talous   | Rakennuskannan salkun C-salkun kiinteistöistä luopumista tulee tehostaa.   | Vuoden aikana myydään ja puretaan 5000 m <sup>2</sup> C-salkun kiinteistöjä.   | Myydyt:<br>Haapajärven päiväkotiki, Pikkaraistentie 23, Friggesbyn koulu, Eerikinkartanon perhekoti, yht.1593 m <sup>2</sup><br>Puretut:<br>Turuntie 632 199 m <sup>2</sup><br>Köpaksen alatalo 620 m <sup>2</sup><br>yht. 2412 m <sup>2</sup> | Yhdyskuntatekniikan johtaja, toimitilajohtaja     | Toteutui osittain<br>   |
| Palvelutuotannon järjestäminen asiakaslähtöisesti, tehokkaasti ja joustavasti                  | Toimitilapalvelujen palveluysiköt tuottavat sisäisiä palveluja sivistys- ja vapaa-aikapalvelujen ja perusturvan palvelualueille ja tiloja käyttäville kuntalaisille. Joissakin kohteissa palvelun koettu laatu on ollut epätasaista. | Asiakastytyväisyys on hyvällä tasolla.   | Asiakastytyväisyyskyselyt suoritettu puhtaus- ja ruokapalveluissa.<br><br>Puhtauspalvelut: keskiarvo yli 3 ja puhtaustasovaatimusten sekä palvelukuvausten mukaiset.<br><br>Ruokapalvelut: asiakastytyväisyys oli hyvällä tasolla              | Puhtaus- ja ruokapalvelujohtaja, toimitilajohtaja | Toteutui osittain<br>   |
| Terveelliset, turvalliset ja toimivat tilat kunnan palveluille, omaisuuden arvon säilyttäminen | Taloustarvion talonrakentamisen hankkeiden investointisuunnitelma on merkittävä. Poliittista strategisen tason päätöksentekoa varten tarvitaan selkeämpää tilannekuva kokonaisuudesta.   | Toimitilojen investointiohjelma muodostetaan päivitetyn palveluverkkosuunnitelman mukaisesti ja investoinnit toteutetaan taloustarvion mukaisesti. | Palveluverkkosuunnitelman päivitys on käynnissä.<br><br>Toimitilojen ylläpito- ja rakennuttamispalvelujen henkilöstöpula vaikeutti investointiohjelman toteuttamista.  | Yhdyskuntatekniikan johtaja, toimitilajohtaja     | Toteutui osittain<br> |
|  | Kunnan rakennusten korjausvelka on merkittävä.   | Rakennusten korjausvelka ei kasva ja vuosikorjaukset toteutetaan oikea-aikaisesti ja suunnitelmallisesti.  | Rakennuskannan PTS-suunnittelun kehittäminen on edelleen käynnissä. Suunnitelma kirjataan suoraan huoltokirjajärjestelmään.  | Toimitilajohtaja, ylläpitöpäällikkö               | Toteutui osittain<br> |

### Henkilöstösuunnitelma

| Henkilötyövuodet, sis. vuosilomat | 2019 | 2020  | TP 2021 | TA 2022 | TP 2022 |
|-----------------------------------|------|-------|---------|---------|---------|
| Toimitilapalvelujen lautakunta    | 173  | 170,7 | 165,38  | 171,5   | 167,59  |

Toimitilapalveluiden lautakunta  
Toimintakertomus 2022

Sisäinen valvonta

| Sisäisen valvonnan kehittämialue             | Riski, syy, seuraus, suuruus  | Tavoitetaso  | Sovittu toimenpide / menettely vuodelle 2022  | Onnistuminen 31.12.   |
|--|---|--|---|---|
| Käyttötalouden seuranta                      | Talousarvion ylittyminen.<br><br>Käyttötalouden seuranta ei ole ajantasaista.<br><br>Ennustettavuus heikkenee.<br><br>Riskin suuruusluokka on merkittävä toteutuessaan. | Pysytään asetetuissa määrärahoissa.<br><br>Sitoutuneiden kustannusten hallinnointi ja ennakointi.<br><br>Kyetään sopeuttamaan toimintaa, mikäli määrärahat ovat ylittymässä.                                   | Kehitetään käyttötalouden ennakkoinnin työkaluja ja prosesseja.<br><br>Lautakunnalle raportoidaan toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden toteuma säännöllisesti.  | Toimitilojen ylläpito- ja rakennuttamispalvelut ottivat käyttöön kuukausikokoukset, joissa seurataan taloutta.<br><br>Lautakunnalle raportoitu talouden tilanne säännöllisesti.<br><br>Puhtaus- ja ruokapalveluissa seurattu taloutta työnjohdon kuukausipalaverissa. |
| Investointihankkeiden taloudellinen seuranta | Investointien talousarvion toteutumien vaihtelut sekä määrärahojen alittaminen.<br><br>Riskin suuruusluokka on merkittävä toteutuessaan.                                | Investointihankkeet pysyvät hankkeen suunnitelmien kustannusarvion mukaisina.<br><br>Investointihankinnat tehdään ohjeiden ja määräysten mukaisesti.<br><br>Hankkeet toteutuvat suunnitelluissa aikatauluissa. | Investointien toteumatilanteen raportointi lautakunnalle neljännesvuosittain mukaan lukien osavuosisikatsaus ja toimintakertomus.   | Investointien toteumatilanne on raportoitu lautakunnalle säännöllisesti.  |
| Sote-uudistuksen vaikutusten arviointi       | Riittämättömät selvitykset ja lähtötiedot aiheuttavat yllätyksiä ja vaikeuttavat siirtojen valmistelua.<br><br>Riskin suuruusluokka on merkittävä toteutuessaan.        | Toimitiloja, henkilöstöä ja sopimuksia koskevat järjestelyt toteutetaan talousarviovuoden aikana hallitusti.   | Tuotetaan tarvittavat ja riittävät valmistelutiedot laissa määritellyllä aikatauluilla<br><br>Selvitetään kunnan sote-kiinteistöjen mahdollisia omistusjärjestelyistä ja yhtiöittämistä sekä vaihtoehtojen taloudellisista vaikutuksista. | Toimitiloja, henkilöstöä ja sopimuksia koskevat järjestelyt on toteutettu hallitusti.   |
| Investointien käytäntöjen kehittäminen       | Investointien talousarvion toteutumien vaihtelut tai ylitykset.   | Investointiohjelman hankkeet saadaan toteutettua suunnitellussa aikataulussa ja hyväksytyssä kustannusarviossa.  | Palvelualueen vastuhenkilöt varmistavat, että hankinnoista vastaavat tuntevat ja noudattavat lakeja, määräyksiä ja kunnan ohjeita.  | Investointien kilpailutuskäytäntöjä on arvioitu ja kehitetty vireillä olevien hankkeiden valmistelun yhteydessä. ScudoPron käytön laajennusta on jatkettu.  |

Toimitilapalveluiden lautakunta  
Toimintakertomus 2022

|   |  |   |  |  |
|---|--|---|--|--|
|   | <p>Määrärahat jäävät käyttämättä tai ylittyvät.</p> <p>Riskin suuruusluokka on merkittävä toteutuessaan.</p>   | <p>Investointihankinnat tehdään ohjeiden ja määräysten mukaisesti.</p> <p>Lautakunta on tietoinen investointien tilanteesta.</p>  | <p>Palvelualueen investointien kilpailutuskäytäntöjen jatkuva arviointi, kehittäminen ja valvonta.</p> <p>Kehitetään palvelualueen investointien aikataulu- ja talousseuranta johtoryhmässä ja lautakunnassa. Lautakunnalle raportoidaan investointien tilanne, ennusteet sekä poikkeamat neljä kertaa vuodessa. Mahdolliset kustannuslylykset käsitellään ennakoivasti lautakunnassa.</p>   | <p>Lautakunnalle on raportoitu investointien toteuma säännöllisesti.</p>   |
| <p>Henkilöstön riittävyys ja ajantasainen osaaminen</p> | <p>Ohut henkilöstöorganisaatio on altis toimintahäiriöille, jolloin käyttösuunnitelmassa asetettuja tavoitteita ei kyetä toteuttamaan.</p> <p>Kriittinen henkilöstö vaihtaa työpaikkaa tai jää eläkkeelle.</p> <p>Osaavaa henkilöstöä ei saada rekrytoitua.</p> <p>Pitkät poissaolot aiheuttavat resurssivajetta.</p> <p>Resurssivajeen vuoksi ei kyetä reagoimaan yllättäviin toimintaympäristön muutoksiin.</p> <p>Toimintaa muutetaan, mutta toimintaohjeita ei ehditä päivittää.</p> <p>Riskin suuruusluokka on suuri.</p> | <p>Tehdään ennakoivaa henkilöstösuunnittelua. Hyödynnetään sisäistä rekrytointia, kun se on mahdollista.</p> <p>Varmistetaan riittävät resurssit eri tehtävissä.</p> <p>Toiminnan tavoitteet asetetaan vallitsevan resurssitilanteen mukaisesti.</p> <p>Pysymme toimintaympäristön muutoksissa ajan tasalla.</p> <p>Toimintaa ohjaavat asiakirjat päivitetään riittävän usein.</p> <p>Palvelualue panostaa koulutukseen ja vahvistaa osaamista asiantuntijatasolla.</p> <p>Työtyytyväisyyskyselyn tulokset paranevat.</p> | <p>Palvelualueen vastuuhenkilöt varmistavat, että osaaminen on hyvällä tasolla ja että henkilöstö osallistuu koulutuksiin.</p> <p>Vastuuhenkilöt varmistavat henkilöstön ajantasaiset tehtävänkuvat, toimivat sijaisjärjestelyt ja prosessien dokumentoinnin.</p> <p>Palvelualueen johtoryhmä varmistaa riittävät resurssit toimialalla.</p> <p>Johtoryhmä seuraa palvelualueen henkilöstön vaihtumista ja avoimien paikkojen täyttämistä.</p> <p>Henkilöstövajeen tilanteissa valmistaudutaan konsulttien käyttöön.</p> | <p>Henkilöstön vaihtuvuus on ollut suurta ja rekrytointi on ollut haastavaa. Osaamisen jatkuvuutta ja toiminnallisten tavoitteiden toteutumista ei olla kyetty kaikilta osin varmistamaan.</p> <p>Henkilöstövajetta on paikattu ostopalvelulla esim. korjaustöiden valvonnassa. On valmisteltu puitejärjestelyjä ostopalvelujen hankinnan sujuvoittamiseksi.</p> <p>Puhtauspalveluissa käytettiin ostopalvelua kohteissa, joihin ei saatu rekrytoitua henkilöstöä sekä pitkien poissaolojen sijaistuksiin.</p> <p>Ruokapalveluissa jouduttiin syksyllä -22 satunnaisesti ostamaan tilapäistä tiskiäpuha, kun oman henkilökunnan poissaoloja oli runsaasti.</p> |

Toimitilapalveluiden lautakunta  
Toimintakertomus 2022

|   |  |  | henkilöstövajeen korvaajana. |  |
|---|--|--|------------------------------|--|
| <p>Lisäksi kielellisten oikeuksien toteutuminen:</p> <p>a) miten on turvattu jokaisen oikeus käyttää asioinnissa omaa kieltään, suomea tai ruotsia</p> <p>b) miten on toteutettu mahdollisuudet saada palvelua omalla äidinkielellä suomeksi tai ruotsiksi</p> <p>c) miten on turvattu molempien kieliryhmien osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet omalla äidinkielellään</p> |  |  |                              | <p>Lautakunnan vastuulla olevassa toiminnassa kaikissa yksiköissä on sekä suomen- että ruotsinkielistä henkilökuntaa ja asiakaspalvelu on järjestetty sekä suomeksi että ruotsiksi. Tiedottaminen ja viestintä pyritään toteuttamaan yhtäaikaaisesti kummallakin kielellä. Lautakunnan esityslistat ja pöytäkirjat julkaistaan kummallakin kielellä. Vuorovaikutustilaisuudet pidetään yleensä Suomen kielellä, mutta henkilöstö esittelee ja vastaa kysymyksiin tarvittaessa henkilökohtaisissa tapaamisissa myös ruotsin kielellä. Henkilökunta käyttää keskuudessaan molempia kieliä.</p> |

## Toimitilapalvelut

### Toimitilapalvelujen lautakunta (ent. palvelutuotannon jaosto ja palvelutuotannon lautakunta)

Määrärahat sisältävät lautakunnan kokoukset, koulutukset ja muut kulut sekä kunnan asuntoviranomaistoiminnan kustannukset.

### Rakennuskannan ylläpitopalvelut

Ylläpitopalvelut -yksikkö vastaa kunnan omistamien rakennusten huolto- ja kunnossapitopalveluista. Kiinteistöhuolto toteutetaan pääosin omalla henkilökunnalla lukuun ottamatta Veikkolan alueen sekä Killinmäen rakennusten kiinteistöhuoltoa, jotka ovat ulkoistettu ulkopuoliselle palveluntuottajalle. Rakennusten kunnossapitoa toteutetaan omalla henkilökunnalla sekä ostopalveluina puitesopimusurakoitsijoilta.

Ylläpitopalvelujen määrärahat sisältävät myös kunnallistekniikan kunnossapidon työjohdossa (yhdyskuntatekniikan lautakunnan) toteutettavan liikunta- ja virkistysalueiden ylläpidon määrärahat. Liikunta- ja virkistysalueiden kunnossapidon määrärahat ja sisäiset tulot on määritelty sivistys- ja vapaa-aikalautakunnan talousarvion mukaisesti.

### Toimintaympäristön ulkoisten ja sisäisten muutosten vaikutukset toimintaan

Yksikössä on ollut merkittävää henkilöstövajausta viime vuosina. Talousarvion tavoitteiden saavuttaminen edellyttää, että saadaan rekrytoitua henkilöt yksikössä avoimina oleviin tehtäviin. Talousarviossa on varauduttu palvelutuotannon lautakunnan päätöksen 23.06.2021 § 42 mukaisesti henkilöstön vahvistamiseen.

Sääolosuhteet vaikuttivat ylläpidon (lämmitys, sähkö ja pihojen talvikunnossapito) kustannuksiin. Talousarviossa oli varauduttu normaaleihin sääolosuhteisiin. Rakennuskustannusindeksin ja energian hinnan nousu vaikutti toimintamenoihin ennakoimattomasti.

Vuonna 2022 käytössä on väistöiloina siirtokelpoisia koulurakennuksia Gesterbyn koulukeskuksessa, keskustan koulukeskuksessa ja Nissnikun koululla. Kunnanvaltuuston päätöksen mukaisesti Nissnikun koululle hankitaan lisäväistötilat. Aseman ostarin väistötilat 942 m2 valmistuivat vuoden lopussa. Siirtokelpoisten koulurakennusten vuokrilla on huomattava vaikutus tilapalveluiden vuokratukustannuksiin ja edelleen käyttäjäpalvelualueille.

Jokirinteen oppimiskeskuksessa on hankkeen valmistuttua alkanut kymmenen vuoden palvelujakso, joka koskee kiinteistön ylläpitoa ja siivousta. Yhteistyön sitouttaminen arjessa vaatii resursseja ylläpidosta, jotta kunta realisoisi tulevaisuudessa ylläpitosisäilyksen mukaiset hyödyt riskittömyydestä ja taloudellisen ennustettavuuden paranemisesta.

Talousarviovuonna toteutettiin kurturuusujen poistoon kiinteistöjen pihoilta. Kurturuusun kasvatuskielto astui voimaan 1.6.2022.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) myönsi Kirkkonummelle kaasua- ja öljylämmityksistä luopumiseen enintään 35 % kustannuksista Bobacks skolanille, Ravalsin päiväkodille ja Sjöskullan päiväkodille ja koululle. Avustus on enintään 472 000 euroa.

### Toimitilapalveluiden rakennuttamis- ja kehittämispalvelut

Toimitilojen ylläpito- ja rakennuttamispalvelut -yksikkö vastaa kunnan talonrakennushankkeista, ylläpidosta sekä rakennuskannan salkutuksen mukaisista toimenpiteistä. Yksikkö vastaa myös rakennuskannan hallinnosta.

### Toimintaympäristön sisäisten ja ulkoisten muutosten vaikutukset toimintaan

Sote-uudistuksen toimitiloja koskevat sopimukset ja järjestelyt toteutettiin talousarviovuoden aikana. Toimintamallimuutos työllistää edelleen vuonna 2023. Uusi hyvinvointikeskus myytiin Lähi-Tapiolalle 6.12.2022. Hyvinvointikeskuksen ylläpitovastuu säilyy toimitilahallinnolla maaliskuun loppuun 2023.

Kunnalla on käynnissä useita suuria talonrakentamisen investointihankkeita. Hankkeiden valmistelu ja toteuttaminen edellyttävät asiantuntijapalveluiden hyödyntämistä. Suunnittelun, urakatarjousten valmisteluun, rakennuttamisen tehtäviin ja rakennusurakoiden valvontaan on varauduttu talousarviossa. Talousarviossa on varauduttu yhden henkilön rekrytointiin avoimena olevaan tehtävään.



## Toimitilapalveluiden lautakunta Toimintakertomus 2022

Rakennusalan suhdanne on ollut viime vuosien aikana nouseva. Suhdanteiden vaikutus talonrakennushankkeiden tarjouksiin ja urakkahintoihin on huomattava. Tilastokeskuksen mukaan rakennuskustannukset nousivat vuoden 2022 elokuussa 6,8 prosenttia vuoden takaisesta. Tarvikepanosten kustannukset nousivat 10,9 prosenttia ja työkustannukset 2,1 prosenttia vuodentakaisesta.

### **Arvio kunnan rakennusten kerrosalojen kehityksestä**

Kunnan rakennusten kerrosalojen kehitystä on arvioitu kunnanhallituksen 21.6.2021 hyväksymän rakennuskannan salkutuksen ja suunniteltujen muutosten mukaisesti. Palvelualueittain tilojen kokonaiskerrosaloissa on huomioitu säilyvät, myytävät, purettavat ja rakennettavat kohteet.

Perusturvan tilojen kerrosaloissa vuosina 2023 ja 2024 on mukana kaikkien kunnan omistamien perusturvan käytössä em. vuosina olevien toimitilojen kerrosneliöt. Vaikka SOTE-palveluiden tuottamisvastuu siirtyy vuoden 2023 alussa Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelle, tilat jäävät kunnan omistukseen. Perusturvan tiloista on vuosina 2023 ja 2024 vähennetty perusturvan toimintoja varten kunnalle ulkoa vuokrattujen tilojen kerrosalat, koska vuokrasopimukset siirtyvät Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelle vuoden 2023 alusta alkaen.

### **Tilanne 31.12.2022:**

Ukrainan sotatilanne on aiheuttanut voimakasta ja vaikeasti ennakoitavaa rakennus- ja energiakustannusten nousua sekä vaikeuttanut joidenkin materiaalien saatavuutta. Energiakustannukset toteutuivat talousarviossa varattuja määrärahoja suurempana.

Poikkeuksellisen runsasluminen joulukuu aiheutti kiinteistöjen pihojen talvikunnossapidon kustannusten kasvua.

Kesän 2022 aikana pahentunut henkilöstövaje vaikeutti toiminnallisten tavoitteiden saavuttamista.

## Puhtauspalvelut

Tehtävänä on huolehtia puhtaudesta kunnan kiinteistöjen tiloissa. Puhtauspalvelun tavoitteena on ylläpitää tarkoituksenmukaista ja laadukasta puhtaustasoa, ylläpitää pintamateriaalien kuntoa sekä parantaa ilmanlaatua.

### Toimintaympäristön ulkoisten ja sisäisten muutosten vaikutukset toimintaan

Vuonna 2022 puhtauspalvelua tuotetaan yhteensä 134 429 neliössä noin 80 rakennuksessa. Muutos edelliseen vuoteen johtuu rakennuksissa ja tiloissa sekä toiminnoissa tapahtuvista muutoksista, kuten uudis- ja lisärakennusten käyttöönotosta ja toisaalta kiinteistöjen myynnistä tai purkamisesta.

Keväällä 2022 valmistuva Hyvinvointikeskus lisää kunnan omia siivottavia neliöitä hetkellisesti koska palvelua tuotetaan osan vuodesta myös keskustan Terveysasemalla, aseman Ostarilla sekä muissa terveydenhuollon pienemmissä yksiköissä. Todennäköistä on myös, että palvelua tuotetaan syksyllä osin päällekkäin sekä Terveysasemalla, että Hyvinvointikeskuksessa.

Palvelujen hinnoittelu perustuu asiakkaan tilaamaan palvelukokonaisuuteen, kuten siivottavaan pinta-alaan, puhtaustasoon ja siivoustaajuuteen. Lisäksi palvelun suorittamisajankohta, kuten viikonlopputyö vaikuttaa hinnoitteluun. Asiakkaita pyritään huomioimaan laskutuksessa välittömästi, kun sisäisiä siivouseriä päivitetään toteutuneen palvelun mukaan.

Puhtauspalveluiden mitoitusta hyödynnetään siivoustaajuuden ja henkilöstön suunnittelussa. Lähivuosina henkilöstön eläköitymiset tuovat haasteita palvelujen tuottamiseen omana työnä. Vuoden 2022 aikana eläköityy arviolta kuusi henkilöä ja vuonna 2023 neljä. Vapaana olevat toimet pyritään täyttämään todellisen tarpeen, eli mitoitettun henkilöstötarpeen mukaan. Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen käyttöön siirtyvissä kiinteistöissä työskentelee tällä hetkellä noin 14 henkilöä.

Kunnan sisäiset asiakkaat tilaavat palvelunsa puhtauspalveluilta oman tarpeensa ja toimintansa mukaan. Puhtauspalveluista vuonna 2022 n. 20 % hankitaan ostopalveluna ja 80 % tuotetaan omana palveluna.

### Tilanne 31.12.2022:

Rekrytointivaikeuksien vuoksi ostopalvelua käytettiin budjetoitua enemmän. Henkilöstökulut olivat vastaavasti alemmalla tasolla.

Palvelujohtajan palkkakulut menneet kokonaisuudessaan puhtauspalvelun kustannuspaikasta.

Sisäiset vuokratulot n. 41.000 €/ joita ei aiempina vuosina ollut lainkaan.

### Tunnusluvut

| Tunnusluku                              | TP 2020 | TP 2021 | TA 2022 | TP 2022 | Tot-% | Muutos % | Tila                 |
|---|---------|---------|---------|---------|-------|----------|----------------------|
| Kunnan henkilöstön siivottava pinta-ala | 99 063  | 94 623  | 102 288 | 102 288 | 100   | 8,1      | Odotusten mukainen → |
| Ostopalvelujen osuus, m <sup>2</sup>    | 20 670  | 35 055  | 32 141  | 32 141  | 100   | -8,3     | Odotusten mukainen → |
| Yhteensä                                | 119 733 | 129 678 | 134 429 | 134 429 | 100   | 3,7      | Odotusten mukainen → |

## Ruokapalvelut

Ruokapalveluyksikön tehtävänä on vastata ruokapalvelujen suunnittelusta ja toteutuksesta Kirkkonummen kunnan toimipaikoissa. Ruokapalvelujen talousarvio laaditaan siten, että toiminnan tuotot kattavat toiminnan kustannukset. Kunnan eri tilaajatahojen edustajat tilaavat ateriapalvelut alueensa tuotantokeittiöistä. Ruokapalvelu laskuttaa tilaajayksiköitä tilausten mukaan käyttäen toimitilapalvelujen lautakunnan päättämiä hintoja. Ruokatutanto on organisoitu kuuteen aluetuotantokeittiöön. Ruokapalvelu hoitaa myös kotipalveluaterioiden valmistamisen ja muutamien yksityisten toimijoiden ruokapalvelua.

### Toimintaympäristön sisäisten ja ulkoisten muutosten vaikutukset toimintaan

Valtion ravitsemusneuvottelukunnan julkaisemissa uusissa suosituksissa kouluruokailun ja varhaiskasvatuksen osalta tarkentaa lasten ja nuorten ruokapalvelun suunnittelua ja toteutusta. Suositukset ohjaavat kasvisruoan käytön lisäämistä. Tämän vuoksi kaikissa kouluissa tarjotaan sekä perus- että kasvisruokaa päivittäin vapaasti valittavaksi. 10 viikon kiertävälle perusruokalistalle lisätty kasvisruokia kaikille tarjottavaksi siten että lähes joka viikolla kasvisruokapäivä.

Ruokapalvelua järjestetään tilaajayksiköiden toiminnan mukaisesti. Talousarviovuoden aikana muutoksia aiheuttaa hyvinvointikeskuksen valmistuminen. Uuden hyvinvointikeskuksen kahvila- ja ravintolatoimintaan kilpailutetaan ulkopuolinen toimija. Muutos vähentää ruokapalvelujen ulkoisia tuloja (henkilöstöruokailu), vuoden 2022 aikana vaikutus jäänee vähäiseksi (-20 000 euroa). Vanhan sosiaali- ja terveyskeskuksen keittiössä työskennellyt henkilöstö (1–2 hlöä) siirtyy työskentelemään muihin kohteisiin osana henkilöstön eläköitymisen ja vaihdosten myötä tehtäviä järjestelyitä. Gesterbyn koulukeskuksen rakennushankkeiden aikaiset väistöjärjestelyt, jotka tarkentuvat syksyn 2022 aikana, saattavat vaikuttaa toimintaan loppuvuoden aikana.

Elintarvikkeiden hintojen nousu on arvioitu olevan keskimäärin 3–4 %. Elintarvikkeiden kustannusnousua hallitaan ruokalistan suunnittelulla.

Palveluverkon muutokset vaikuttavat vastaavasti yksikölle kohdistuviin sisäisiin vuokriin.

Talousarviovuoden aikana selvitetään mahdollisuutta hävikkiruuan jakeluun kolmannen osapuolen kanssa. Kahdessa koulussa on käytössä biovaaka. Biovaaka-palvelu voidaan ottaa käyttöön uusissa kohteissa talousarvion määrärahojen puitteissa.

### Tilanne 31.12.2022:

Elintarvikkeiden hintojen nousu vuoden aikana n. 12 %. Ennakoivalla ruokalistasuunnittelulla elintarvikkeiden kustannukset pysyivät määrärahojen puitteissa.

Myyntituotot jäivät budjetoitua pienemmiksi; oppilas- ja lapsimäärät vähenivät edellisestä vuodesta hieman.

Ateriakuljetuksiin varatut määrärahat ylittyivät määräaikaisten sopimusten vuoksi, kun kilpailutuksessa ei tullut yhtään tarjousta.

Henkilöstöruokailua ja valvonta-aterioita oli vuoden aikana budjetoitua enemmän, osasyynä ruuan hinnan nousu. Hyvinvointikeskuksen avautumisen viivästyminen kolmella kuukaudella, lisäsi myös henkilöstöruokailun määrää Terveyskeskuksen ravintolassa budjetoituun nähden. Kahden väli vuoden jälkeen koko kunnan henkilöstölle järjestettiin pikkujoulupuuro -lounas.

Toimitilapalveluiden lautakunta  
Toimintakertomus 2022

**Tunnusluvut**

| Tunnusluku  | TP 2020 | TP 2021   | TA 2022   | TP 2022   | Tot-% | Muutos % | Tila                 |
|---|---------|-----------|-----------|-----------|-------|----------|----------------------|
| Tuotettuja aterioita, opetustoimi (aamupalat, lounaat, välipalat ja esiopetuksen lounaat) | 998 385 | 1 121 941 | 1 226 312 | 1 174 375 | 95,8  | 4,7      | Alittunut ↓          |
| Tuotettuja aterioita, lasten päivähoido (aamupalat, lounaat, välipalat)                   | 493 112 | 1 094 688 | 1 036 672 | 843 315   | 81,3  | -23,0    | Alittunut ↓          |
| Tuotettuja aterioita, hoivapalvelut   | 50 762  | 47 085    | 45 625    | 65 529    | 143,6 | 39,2     | Ylittynyt ↑          |
| Tuotettuja aterioita, kotipalveluateriat  | 22 687  | 16 800    | 17 500    | 24 652    | 140,9 | 46,7     | Ylittynyt ↑          |
| Tuotettuja aterioita, henkilöstöruokailu + valvonta-ateriat                               | 141 111 | 130 804   | 132 748   | 140 971   | 106,2 | 7,8      | Ylittynyt ↑          |
| Tuotettuja aterioita, muu tilausruokailu  | 63 865  | 64 491    | 63 866    | 97 362    | 152,4 | 51,0     | Ylittynyt ↑          |
| Tuotettuja aterioita, hoivapalvelu, yksityinen  | 20 685  | 21 535    | 2 100     | 0         | 0     | -100     | Alittunut ↓          |
| Tuotettuja aterioita, yksityinen päivähoido (lounaat, välipalat, valvonta-ateriat)        | 64 196  | 41 924    | 41 924    | 29 883    | 71,3  | -28,7    | Alittunut ↓          |
| Ostopalvelujen osuus tuotetuista aterioista, %  | 0       | 0         | 0         | 0         | 0     | 0        | Odotusten mukainen → |

Huom! Välipalakortteja myyty v. 2022 n. 2900 kpl

## Killinmäki



Hankkeen kokonaiskustannus: 1 500 000 €  
Hankkeen kustannus v.2022: 500 000 €  
Arvioitu sisäinen vuokra: ei vielä tiedossa

### Hanketta koskevat tiedot:

Hankkeessa toteutetaan tilojen peruskorjausta. Kunnanvaltuusto hyväksyi hankesuunnitelman 16.11.2020 § 84 ja hankkeen kokonaiskustannukset 1,5 milj. euroa. Hankesuunnitelman mukaan rakennuksiin siirtyisi työllistämisyksikkö Toimarin sekä ikäihmisten päivätoiminnan toimintoja.

Rakennusten korjaus- ja muutostöiden suunnittelutyö valmistuu vuoden 2021 loppuun mennessä. Talousarviossa esitetään rakennustöiden käynnistämistä siten, että ikäihmisten päivätoiminnan tiloja ei vielä toteuteta ja kierrätyskeskustoiminta siirretään rakennukseen 3. Rakennusten 3 ja 4 korjaustyöt aloitetaan alkuvuodesta 2022. Tilojen kunnostuksessa, pintatöiden osalta hyödynnetään työllistämisyksikkö Toimarin omaa työtä. Tarvittaviin talotekniikkaan ym. erityisammattiosaamista vaativiin töihin kilpailutetaan ulkopuolinen toteuttaja.

### Tilanne 31.12.2022

Vuoden 2022 aikana aloitettiin Toimarin toimintaan liittyvien tilojen korjaus- ja muutostyöt rakennuksissa 3 ja 4. Näiden töiden osalta urakka valmistuu helmikuussa 2023. Autohallin lattianpinnoitustyö toteutetaan vuoden 2023 aikana.

Lisäksi rakennuksessa 2 ja 4 suoritettiin rakennusautomaation korjaustöitä. Vuonna 2023 suoritetaan myös välttämättömiä korjaustöitä sekä paloilmoinjärjestelmän uusinta.

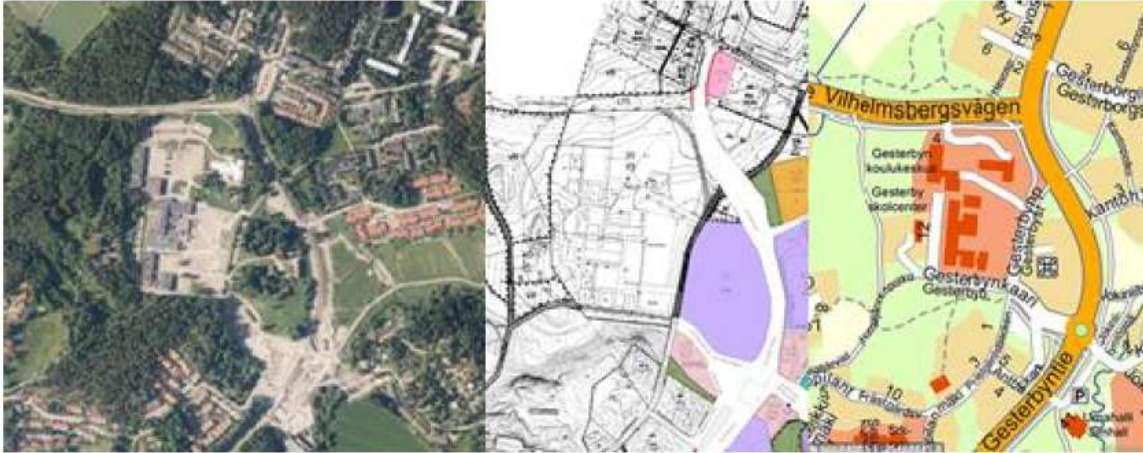
Automaalaamon siirtäminen käyttäjän toiveiden mukaisesti on osoittautunut odotettua haastavammaksi. Uutta ratkaisua ollaan parhaillaan suunnittelemassa.

|                    | Toteuma  | Tila                                      |
|--------------------|--|---|
| Hankkeen aikataulu | Kesän 2022 aikana syntyneen henkilöstövajeen vuoksi hankkeen valmistelu viivästyi. Osa vuodelle 2022 suunnitelluista toimenpiteistä siirtyi vuodelle 2023. | Kohonnut riski, että tavoite ei toteudu 🟡 |

Toimitilapalveluiden lautakunta  
Toimintakertomus 2022

|                                    |   |                                    |
|------------------------------------|---|------------------------------------|
| Hankkeen taloudellinen tilanne     | Määräraha 2022: 500 000 €<br>Toteuma 2022: 240 522 €  | Toteutuu suunnitellun mukaisesti ● |
| Hankkeen tavoitteiden toteutuminen | <p>Vuoden 2022 aikana aloitettiin Toimarin toimintaan liittyvien tilojen korjaus- ja muutostyöt rakennuksissa 3 ja 4. Näiden töiden osalta urakka on vastaanotettu ja taloudellinen loppuselvitys pidetty.</p> <p>Lisäksi rakennuksessa 2 ja 4 suoritettiin rakennusautomaation korjaustöitä. Vuonna 2023 suoritetaan myös välttämättömiä korjaustöitä sekä paloilmoinjärjestelmän uusinta.</p> <p>Automaalaamon siirtäminen käyttäjän toiveiden mukaisesti on osoittautunut odotettua haastavammaksi. Uutta ratkaisua ollaan parhaillaan suunnittelemassa.</p> | Toteutuu suunnitellun mukaisesti ● |

## Gesterbyn koulukeskus



### Kokonaiskustannus:

Hankkeen kustannus v.2022: Hanke on päätetty toteuttaa kiinteistöleasinghankkeena. Kunta alkaa maksaa leasingvuokraa rakennushankkeen valmistumisen jälkeen.

Alustava sisäisen vuokran määrä: pääomavuokra 2 550 000 euroa

### Hanketta koskevat tiedot:

Hanke rakennetaan nykyisen Gesterbyn ja Winellskan koulukeskuksen alueelle ja se on yhteinen koulukampus Gesterbyn koululle, Winellska skolanille ja Papinmäen koululle sekä Prästgårdsbackens daghemin esikouluryhmille. Hanksuunnitelma on hyväksytty kunnanvaltuustossa 28.6.2021 ja heti tämän jälkeen käynnistettiin hankinta palveluntuottajan valitsemiseksi. Palveluntuottaja valitaan kilpailullisella neuvottelumenettelyllä ja rakennustyöt on tarkoitus käynnistää vuoden 2022 aikana.

Kunnanvaltuusto 28.6.2021 hyväksyi hankkeen kokonaishinnaksi 42 500 000 euroa. Hankkeen suunnittelun, rakentamisen ja valvonnan arvioidut kustannukset ovat 40 978 000,00 euroa, lisäksi varaudutaan urakkaan sisältyviin väistötilakustannuksiin 1,2 milj. euroa ja huomioidaan hankkeelle tähän mennessä kertyneet tarveselvitys-, hanksuunnitelma- ja muut lisäselvityskustannukset 280 000 euroa.

Hanke toteutetaan elinkaarihankkeena, jossa palveluntarjoaja hoitaa hankkeen suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon 20 vuoden sopimusjaksolla.

Hankkeen rahoitus on tarkoitus toteuttaa kiinteistöleasingilla. Tämä aiheuttaa käyttötalouteen tulevia leasingkustannuksia hankkeen valmistuttua arviolta vuonna 2024.




### Tilanne 31.12.2022:

Hankkeen sopimukset allekirjoitettiin 24.10.2022 YIT Suomi Oy:n kanssa. Heti tämän jälkeen jatkettiin suunnittelua yhteistyössä käyttäjien kanssa. Kevään aikana suunnittelua on tarkoitus jatkaa kalusteiden ja pintamateriaalien osalta. Muu suunnittelutyö etenee rinnan arkkitehtisuunnitelmien kanssa.

Syksyn 2022 aikana Gesterbyn koulukeskuksen alueella on toteutettu esirakentamista ja valmistelevia rakennustöitä. Väliaikainen ruokala valmistuu viikon 8 aikana. Rakennusten purkutytöt on aloitettu.

|  |         |      |
|--|---------|------|
|  | Toteuma | Tila |
|--|---------|------|

Toimitilapalveluiden lautakunta  
Toimintakertomus 2022

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p>Hankkeen aikataulu</p>                 | <p>Hankkeen sopimukset allekirjoitettiin 24.10.2022 YIT Suomi Oy:n kanssa. Tämän jälkeen jatkettiin suunnittelua yhteistyössä käyttäjien kanssa. Kevään aikana suunnittelua on tarkoitus jatkaa kalusteiden ja pintamateriaalien osalta. Muu suunnittelutyö etenee rinnan arkkitehtisuunnitelmien kanssa.</p> <p>Syksyn 2022 aikana Gesterbyn koulukeskuksen alueella on toteutettu esirakentamista ja valmistelevia rakennustöitä.</p> <p>Koululaisten joululoman aikana työmaa aidattiin ja työmaa-alue laajeni suurelle osalle tonttia. Vuoden vaihteen jälkeen aloitettiin Winellska skolanin vanhojen rakennusten purku.</p> | <p>Toteutuu suunnitellun mukaisesti </p> |
| <p>Hankkeen taloudellinen tilanne</p>     | <p>Kohde on kiinteistöleasing, kohteelle ei ollut budjetoitu määrärahaa. Toteuma oli 427 445 €, jotka aiheutuivat konsulttipalkkioista ja lisätutkimuksista.</p>  | <p>Toteutuu suunnitellun mukaisesti </p> |
| <p>Hankkeen tavoitteiden toteutuminen</p> | <p>Hanke etenee suunnitellusti.</p>   | <p>Toteutuu suunnitellun mukaisesti </p> |



## Yhteiskampus



Hankkeen kokonaiskustannus: ei vielä päätetty  
Hankkeen kustannus v.2022: 1 000 000 €  
Arvioitu sisäisen vuokran määrä: ei vielä tiedossa

### Hanketta koskevat tiedot:

Uudisrakennushanke – Tulevaan rakennukseen toteutetaan tilat seuraaville opetusyksiköille; Porkkalan lukio, Kyrkslätts gymnasium, musiikki- ja kansalaisopistot. Tarveselvitys hyväksyttiin kunnanhallituksessa 16.3.2020 § 92. Hanksuunnitelma käsitellään syksyn 2021 aikana kunnanvaltuustossa.

Yhteiskampushankkeen laajuus päätetään ja kustannuksiin otetaan kantaa hanksuunnitelman hyväksymisen yhteydessä. Suunnittelu käynnistyy heti hanksuunnitelman hyväksyminen jälkeen. Hankkeen suunnittelu ja toteutus on tarkoitus käynnistää 2022 ja hanke valmistuisi 2025.

### Tilanne 31.12.2022:

Hanksuunnitelma on hyväksytty kunnanvaltuustossa 31.1.2022. Kesän 2022 aikana pahentunut henkilöstövaje toimitilapalveluissa vaikeuttaa ja todennäköisesti hidastaa hankkeen valmistelua. Elinkaariurakan tarjouspyyntöaineiston laadinta on työn alla. Urakan kilpailutus alkaa osallistumishakemusten pyytämällä urakoitsijoilta. Hankinta käynnistetään kevään 2023 aikana.

|                    | Toteuma   | Tila                                      |
|--------------------|---|---|
| Hankkeen aikataulu | <p>Hanke kilpailutetaan kilpailullisella neuvottelumenettelyllä. Osallistumisilmoitus julkaistaan alkukevästä 2023. Sopimusten allekirjoituksen ajankohta on alustavasti helmikuu 2024.</p> <p>Hankkeen tavoitteellinen aikataulu tähtää rakennuksen käyttöönottoon elokuussa 2026. Aikataulua on kuitenkin käsiteltävä neuvotteluiden yhteydessä. Hankkeen poikkeuksellisen vaativa arkkitehtuuri voi vaatia enemmän</p> | Kohonnut riski, että tavoite ei toteudu ● |

Toimitilapalveluiden lautakunta  
Toimintakertomus 2022

|                                    | aikaa suunnitteluun ja rakentamiseen.   |                                    |
|------------------------------------|---|------------------------------------|
| Hankkeen taloudellinen tilanne     | Kohde toteutetaan taserahoituksella.<br>Määräraha 2022: 1 000 000 €<br>Toteuma 2022: 71 117 €<br>Hankkeen hyväksytyt kokonaismääräraha on 33 250 000 €. | Toteutuu suunnitellun mukaisesti ● |
| Hankkeen tavoitteiden toteutuminen | Hanke on viivästynyt, mutta valmistavoitteena on edelleen kesä 2026.  | Toteutuu suunnitellun mukaisesti ● |

## Nissnikun koulu



Hankkeen kokonaiskustannus: 23 194 000 €  
Hankkeen kustannus v.2022: 350 000 €  
Arvioitu sisäisen vuokran määrä: pääomavuokra 1 391 640 €.

### Hanketta koskevat tiedot:

Uudisrakennushanke – korvaa Nissnikun koulun vanhat tilat. Hankesuunnitelma on hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.11.2019. Hankesuunnitelman mukaan hanke toteutetaan nykyiselle tontille kokonaisuudessaan uudisrakennuksena. Hankkeen suunnittelu käynnistetään 2022 ja toteutus on tarkoitus tehdä KVR-urakkana ja käynnistää 2023. Hanke valmistuisi 2025

### Tilanne 31.12.2022

Resurssipuutteesta johtuen hankkeen valmistelu KVR-elinkaarihankkeena ei ole edennyt tavoitteiden mukaisesti. Vuonna 2023 toteutetaan hankkeen hankesuunnitelman ajantasaisuuden arviointi, rakennuttajakonsultin kilpailutus ja elinkaariurakan hankinnan valmistelu. Urakkakilpailutus toteutetaan 2023–2024. Tämän jälkeen alkaa jatkosuunnittelu ja rakentaminen. Hanke on suunniteltu valmistuvan v. 2027.

Toimitilapalvelujen lautakunta päätti kokouksessaan 16.2.2022 § 11 hyväksyä Nissnikun koulun väistötilaselvityksen 7.2.2022 mukaisen vaihtoehdon, jossa väistötilat toteutetaan Masalan alueella. Väistötilahankinta käynnistettiin 15.12.2022.

|                                    | Toteuma  | Tila                                      |
|------------------------------------|--|---|
| Hankkeen aikataulu                 | Kesän 2022 aikana syntyneen henkilöstövajeen vuoksi hankkeen valmistelu on viivästynyt. Hanke valmistuu loppuvuodesta 2027.                            | Kohonnut riski, että tavoite ei toteudu ● |
| Hankkeen taloudellinen tilanne     | Määräraha 2022: 850 000 €<br>Toteuma 2022: 0 €<br>Kustannukset on siirretty käyttötalouteen.<br>Hankkeen hyväksytty kokonaismääräraha on 26 146 000 €. | Toteutuu suunnitellun mukaisesti ●        |
| Hankkeen tavoitteiden toteutuminen | Aikataulu on myöhässä johtuen henkilöstövajeesta. Hankesuunnitelma tulee tarkastaa vielä ennen hankinnan aloitusta.                                    | Kohonnut riski, että tavoite ei toteudu ● |

## Toimitilapalveluiden lautakunta

### Koulujen ja päiväkotien pihojen perusparannukset

Hankkeen kokonaiskustannus: 200 000 €/vuosi  
Hankkeen kustannus v.2022: 200 000 €

Toteutunut kustannus v. 2022: 83 555 €

Toimitilapalveluiden tehtävänä on ylläpitää kunnan kiinteistöjen piha-alueita. Piha-alueiden suunnitelmallinen ylläpito vaatii vuosittaista perusparannusta vanhentuvan laitekannan ja kulumisen johdosta. Määräraha kohdennetaan tarkemmin toimitilapalvelujen lautakunnan käyttösuunnitelman yhteydessä.

**Tilanne 31.12.2022** on raportoitu liitteenä olevassa taulukossa.

### Toimitilapalveluiden energiatehokkuushankkeet

Hankkeen kokonaiskustannus: 400 000 €/vuosi  
Hankkeen kustannus v.2022: 400 000 €

Toteutunut kustannus v. 2022: 0 €

Kirkkonummen kunta kuuluu kuntien energiatehokkuussopimukseen, jossa on laadittu tavoitteet energian käytön vähentämiseksi seuraavien vuosien aikana. Vanhan rakennuskannan energiatehokkuuden parantaminen on yksi parhaista tavoista uusien sekä vanhentunutta laitekantaa ja samalla parantaa rakennusten energiatehokkuutta. Määräraha kohdennetaan tarkemmin toimitilapalvelujen lautakunnan käyttösuunnitelman yhteydessä.

### **Tilanne 31.12.2022**

Toimitilapalvelujen lautakunta on päättänyt määrärahan kohdentamisesta 15.6.2022 § 54

- Automaatiojärjestelmien energiatehokkuuden parantaminen saneerausluontoisesti,
- Sjöckulla, Bobäck ja Ravals lämmitysjärjestelmien vaihto ja parannus sekä energiatehokkuuden parantamisen muutossuunnittelu,

Valmistelu on käynnissä. Henkilöstövaje vaikeuttaa valmistelua.

### **Tilahallinnon korjausohjelma**

Hankkeen kustannus v.2022: 2 000 000 €

Toteutunut kustannus v. 2022: 1 481 278 €

**Tilanne 31.12.2022** on raportoitu liitteenä olevassa taulukossa.

Toimitilapalveluiden lautakunta  
Toimintakertomus 2022

Investointien seuranta 2022

| Hanke   | Hyväksytty<br>kustannusarvio | Toteuma<br>31.12.2021 | KS 2022            | Toteuma<br>31.12.2022 | Tot%    | Kokonaistilanne<br>yhteensä | Kokonais-<br>tilanne % | Tilannekatsaus  |
|---|------------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|---------|-----------------------------|------------------------|---|
| <b>Rakentamisvaiheessa</b>                            |                              |                       |                    |                       |         |                             |                        |   |
| Hyvinvointikeskus                                     | -48 500 000                  | -33 516 569           | -11 700 000        | -13 291 034           | 113,6 % | -46 807 603                 | 96,5 %                 | Rakennuskohte on vastaanotettu 22.6.2022. Urakoiden virhe- ja puutelistojen työt ovat käynnissä. Hanke on kustannusarviossa.        |
| Killinmäki  | -1 500 000                   | -141 113              | -500 000           | -240 522              | 48,1 %  | -381 635                    | 25,4 %                 | Muutostöiden kilpailutus on käynnissä ja työt pyritään aloittamaan alkusyksystä.  |
| <b>Suunnitteluvaiheessa</b>                           |                              |                       |                    |                       |         |                             |                        |   |
| Yhteiskampus  | -28 569 000                  | -97 677               | -1 000 000         | -71 117               |         | -168 794                    | 0,6 %                  | Hankesuunnitelma on hyväksytty kunnanvaltuustossa. Elinkaariurakan tarjouspyyntöaineiston laadinta on työn alla.                    |
| Nissnikun koulu                                       | -23 194 000                  | -68 478               | -850 000           | 0                     | 0,0 %   | -68 478                     | 0,3 %                  | Hankintasuunnitelmaa laaditaan. Lautakunta on päättänyt väistöratkaisun suunnittelusta. Projektipäälliköä ei ole saatu rekrytoitua. |
| <b>Muut</b>   |                              |                       |                    |                       |         |                             |                        |   |
| Korjausohjelma  |                              |                       | -2 000 000         | -1 481 278            | 74 %    |                             |                        | Korjaukset toteutetaan kesän ja syksyn aikana.  |
| Koulujen ja päiväkotien pihojen perusparannushankkeet |                              |                       | -200 000           | -83 555               | 42 %    |                             |                        | Korjaukset toteutetaan kesän ja syksyn aikana   |
| Energiatehokkuushankkeet                              |                              |                       | -400 000           |                       |         |                             |                        | Valmistelu käynnissä, lautakunta päättänyt määrärahan kohdentamisesta 15.6.   |
| Ruokapalveluiden laitekorvaukset                      |                              |                       | -100 000           | -62 125               | 62 %    |                             |                        | kylmäsäilytyskaappeja, tiskikoneita, ergo-kauha, uuni   |
| Puhtauspalveluiden laitteisto                         |                              |                       | -100 000           | -28 796               | 29 %    |                             |                        | Luminometri-mittari, pyykinpesukoneita, kuivausrumpuja, yhdistelmäkoneita, tekstiililattian puhdistuskoneita                        |
| <b>Toimitilapalvelujen lautakunta yhteensä</b>        | <b>-101 763 000</b>          | <b>-33 823 837</b>    | <b>-16 850 000</b> | <b>-15 258 427</b>    |         |                             |                        |   |
| Gesterbyn koulukeskus**                               | -42 500 000                  |                       | -3 500 000         | -427 445              | 12,2 %  | -427 445                    | 1,0 %                  | Kilpailutus etenemässä  |
| ** Toteutetaan kiinteistöleasinghankkeena             |                              |                       |                    |                       |         |                             |                        |   |
| Rakennusten myynti                                    |                              |                       |                    | 250 870               |         |                             |                        |   |
| <b>Kaikki yhteensä</b>                                | <b>-144 263 000</b>          | <b>-33 823 837</b>    | <b>-20 350 000</b> | <b>-15 435 002</b>    |         |                             |                        |   |

Toimitilapalveluiden lautakunta  
Toimintakertomus 2022

**Liitteet - Toimitilapalvelujen lautakunta**

|                                     |         |        |                 |          |              |           |   |
|-------------------------------------|---------|--------|-----------------|----------|--------------|-----------|---|
| Investointiraportti €               |         |        |                 |          |              | 13.2.2023 |   |
| Tammikuu-Joulukuu 2022              |         |        |                 |          |              |           |   |
| 9313 Koulu ja päiväk.pihojen toimen |         |        |                 |          |              |           |   |
| Summatasot: Kohde                   |         |        |                 |          |              |           |   |
|                                     | TA 2022 | MUUTOS | TOTEUMA<br>2022 | JÄLJELLÄ | TOTEUMA<br>% | ENNUSTE   | TOIMENPITEET  |
| <b>Määräraha</b>                    | 200000  |        |                 |          |              |           |   |
| <b>7480 Sepänkannaksen päiväkot</b> |         |        |                 |          |              |           | Turva-alustojen uusisia ja leikkivälineen siirto  |
| Netto                               | 15 000  | 0      | -15 380         | -380     | 102,53 %     | 0         | Kulut kohdistunut kp 9400   |
| <b>7430 Kolsarin päiväkot</b>       |         |        |                 |          |              |           | Turva-alustojen uusimisia. Noin puolet leikkivälineistä.  |
| Netto                               | 15 000  | 0      | -15 380         | -380     | 102,53 %     | 0         |   |
| <b>7150 Heikkilän koulu</b>         |         |        |                 |          |              |           | Vanhojen välineiden ja valaistuksen uusimisia   |
| Netto                               | 20 000  | 0      | -25 039         | -5 039   | 125,20 %     | 0         |   |
| <b>7203 Liinaharjan päiväkot</b>    |         |        |                 |          |              |           | Pihan aitaustöitä   |
| Netto                               | 10 000  | 0      | -3 004          | 6 996    | 30,04 %      | 0         |   |
| <b>7223 Nissnikun päiväkot</b>      |         |        |                 |          |              |           | Päiväkodin pihalle asennettu aurinkokatos sekä rakennettu ajorata varaston ympärille.             |
| Netto                               | 20 000  | 0      | -7 497          | 12 503   | 37,49 %      | 0         | Kustannus ei täsmää   |
| <b>7250 Bobäck skola</b>            |         |        |                 |          |              |           | Leikkivälineiden lisääminen sekä turva-alustojen rakentaminen                                     |
| Netto                               | 30 000  | 0      | -44 434         | -14 434  | 148,11 %     | 0         |   |
| <b>7210 Masalan koulu</b>           |         |        |                 |          |              |           | Ei toimenpiteitä. Alueelle tulee väistötilat 2023   |
| Netto                               | 10000   | 0      | 0               | 10 000   | 0,00 %       | 0         | Tämän jälkeen tilannetta syytä tarkastella uudestaan  |
| <b>7423 Kantvikin päiväkot</b>      |         |        |                 |          |              |           | Toimitus siirtynyt muutamaan otteeseen. Asennus 2023 keväällä.                                    |
| Netto                               | 15000   | 0      | 0               | 15 000   | 0,00 %       | 0         |   |
| <b>7420 Kantvikin koulu</b>         |         |        |                 |          |              |           | Uusi leikkiväline, pysäköintialueen aidat ja valaisimet sekä ip-kerhon edustan kaivo/profilointi. |
| Netto                               | 20 000  | 0      | -14 948         | 5 052    | 74,74 %      | 0         | uusimista. 12486 € tiliöity kp 9400   |
| <b>7110 Kirkkoharjun koulu</b>      |         |        |                 |          |              |           | Ei toimenpiteitä.   |
| Netto                               | 10 000  | 0      | 0               | 10 000   | 0,00 %       | 0         |   |
| <b>7200 Hommas daghem</b>           |         |        |                 |          |              |           | Turva-alustan paikkausta  |
| Netto                               | 10000   | 0      | 0               | 10 000   | 0,00 %       | 0         | Pieni yksittäinen korjaus, ei löydy kustannusta   |
| <b>7234 Kartanonrannan koulu</b>    |         |        |                 |          |              |           | Ei toimenpiteitä  |
| Netto                               | 15000   | 0      | 0               | 15 000   | 0,00 %       | 0         | Jouduttu siirtämään   |
| <b>7126 Prästgårdsbacken daghem</b> |         |        |                 |          |              |           | Aitojen korjauksia, varaston purku, keinujen kunnostuksia   |
| Netto                               | 10000   | 0      | 0               | 0        | 0            | 0         | Kustannukset ilmeisesti toisella hankkeella   |
| <b>RAPORTTI YHTEENSÄ</b>            |         |        |                 |          |              |           |   |
| Netto                               | 200000  | 0      | -125682         | 74318    | 62,84 %      |           |   |

Toimitilapalveluiden lautakunta  
Toimintakertomus 2022

|  |                    |          |                   |                 |             |           |   |
|--|--------------------|----------|-------------------|-----------------|-------------|-----------|---|
| Investointiraportti €                    |                    |          |                   |                 |             | 13.2.2023 |   |
| Tammikuu-Joulukuu 2022                   |                    |          |                   |                 |             |           |   |
| 9400 Tilahallinnon korjausohjelma        |                    |          |                   |                 |             |           |   |
| Summatasot: Kohde                        |                    |          |                   |                 |             |           |   |
|  | TA 2022            | MUUTOS   | TOTEUMA<br>2022   | JÄLJELLÄ        | TOTEUMA %   | ENNUSTE   | TOIMENPITEET  |
| <b>Määräraha</b>                         | <b>2 000 000 €</b> |          |                   |                 |             |           |   |
| <b>7126 Ravalsin päiväkot</b>            |                    |          |                   |                 |             |           | Sisäpuolella on tehty tiivistyskorjauksia maanvaraisen laatan osalla, rakennuksen toinen siipi. Ulkopuolella salaojien uusimistyötä sekä sokkelin vedeneristys työtä.           |
| Netto                                    | 200 000 €          | 0        | -176 425          | 23 575          | 88 %        |           |   |
| <b>7122 Neidonkallion päiväkot</b>       |                    |          |                   |                 |             |           | Päiväkodin vesikatto huoltomaalattu   |
| Netto                                    | 80 000 €           | 0        | -78 489           | 1 511           | 98 %        |           |   |
| <b>7430 Kolsarin päiväkot</b>            |                    |          |                   |                 |             |           | Päiväkodin julkisivu huoltomaalattu   |
| Netto                                    | 80 000 €           | 0        | -58 217           | 21 783          | 73 %        |           |   |
| <b>7200 Hommas daghem</b>                |                    |          |                   |                 |             |           | Ei toimenpiteitä  |
| Netto                                    | 20 000 €           | 0        | 0                 | 20 000          | 0 %         |           |   |
| <b>7250 Bobäck skola</b>                 |                    |          |                   |                 |             |           | IV-konehuoneen rakentaminen ullakolle. Asuinkerroksen muuttaminen luokkahuoneiksi, sekä ruokalan ilmanvaihdon siirtäminen lämmöntalteenoton taakse. Vanhan IV-koneen poistettu. |
| Netto                                    | 200 000 €          |          | -454 296          | -254 296        | 227 %       |           |   |
| <b>7660 Sjöskulla skola</b>              |                    |          |                   |                 |             |           | Vesikattojen maalaus A- ja C-rakennus sekä varastot. Liittyminen vesiosuuskuntaan.  |
| Netto                                    | 100 000 €          |          | -113 919,0        | -13 919         | 114 %       |           |   |
| <b>7110 Kirkonkylän koulukeskus</b>      |                    |          |                   |                 |             |           | Tiivistyskorjauksia B-, C-, ja D-rakennuksissa. Keittiön laite/sähkö muutokset  |
| Netto                                    | 500 000 €          | 0        | -528 709          | -28 709         | 106 %       |           |   |
| <b>7225 Temana, Masala</b>               |                    |          |                   |                 |             |           | Korjaussuunnittelu jouduttu siirtämään  |
| Netto                                    | 250 000 €          | 0        | 0                 | 250 000         | 0 %         |           |   |
| <b>7198 Killimäki rakennukset 2 ja 9</b> |                    |          |                   |                 |             |           | Kohteen korjaukset on toteutettu investointien puolella. Ei kustannuksia  |
| Netto                                    | 200 000 €          | 0        | 0                 | 200 000         | 0 %         |           |   |
| <b>7301 Veikkolan kirjasto</b>           |                    |          |                   |                 |             |           | Putkitöitä ei ehditty toteuttaa   |
| Netto                                    | 50 000 €           | 0        | 0                 | 50 000          | 0 %         |           |   |
| <b>7322 Erikkartano</b>                  |                    |          |                   |                 |             |           | Sisäilma-, rakennustekninen ja palotekninen tutkimus  |
| Netto                                    | 120 000 €          | 0        | -43 357           | 76 643          | 36 %        |           |   |
| <b>7116 Kunnantalo</b>                   |                    |          |                   |                 |             |           | IT-infran siirto valmis kustannukset kohdistunut kp 7121  |
| Netto                                    | 200 000 €          | 0        | 0                 | 200 000         | 0 %         |           |   |
| <b>YHTEENSÄ</b>                          | <b>2 000 000 €</b> | <b>0</b> | <b>-1 453 412</b> | <b>-518 722</b> | <b>73 %</b> |           |   |

## TOIMITILAPALVELUT

### PTS- korjaukset vuonna 2022

Ragvaldsin museoalueen päärakennus:

- Hirsirungon korjaustyöt vaurioiden osalta
- Työ jatkuu maalaustöiden ja vesikaton osalta 2023

Finnsbackan navetan kattoremontin suunnittelu:

- Finnsbackan navetan katto on vuotanut useasta eri paikasta ja kattoa on paikattu tilapäisillä

paikoilla. Suunnittelu 2022

- Toteutus 2023

Keskustan alueen kuituverkon uusiminen:

- Kuituverkko oli kytköksissä aseman ostarin kanssa. Järjestelmät eriytettiin.

Aseman ostarin arkiston muutto kunnantalolle:

- Hyvinvointialueen arkiston poistuttua kunnantalolta kunnan omat arkistot siirrettiin niiden tilalle. Ostarin siirtohylyt siirrettiin kunnantalolle. Tehtävä valmistui helmikuussa 2023.

Samalla arkistoja tiivistettiin siirtohylyjen avulla, jotka myös siirrettiin ostarilta.