



22.01.2019

Asia/5

## § 5

### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin kiinteistöstrategiasta

HEL 2018-012640 T 00 01 01

#### Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Vastaehdotus:

Vesa Korkkula: Lisätään lausuntoehdotukseen:

“Kasvatus- ja koulutuslautakunta ei kannata tilakannan liikelaitos- sekä yhtiöittämisvaihtoehtojen selvittämistä.”

Vastaehdotus:

Vesa Korkkula: Lisätään lausuntoehdotukseen:

“Kasvatus- ja koulutuslautakunnan mielestä kirjaukset tiloista luopumisista ovat liian tiukkoja ja ehdottomia.”

Vastaehdotus:

Vesa Korkkula: Kaupungin strategiassa lukee: “Sisäilmakorjauksista aiheutuvat investoinnit eivät nosta tiloista perittävää käypää vuokraa.” Useissa korjaushankkeissa joita olemme lautakunnassa tällä valtuustokaudella käsitelleet, ovat sisäiset vuokrat nousseet 2-3 kertaisiksi korjausten vuoksi eikä tätä ole mitenkään hyvitetty toimialalle. Nyt tuolla kiinteistöstrategian luonnoksessa lukee:

“Sisäisen vuokramallin uudistaminen vaatii tilakustannusten kohdistamisen periaatteiden uudelleen määrittelyyn. Uudistus voidaan toteuttaa aikaisintaan vuoden 2021 alusta alkaen, jolloin sisäisen vuokran periaatteiden ja vuokravaikutusten tulee olla selvillä vuoden 2020 alussa vuoden 2021 talousarvioraamia määriteltäessä.”

Eli sisäilmakorjausten hyvittäminen vuokrissa otettaisiin käyttöön vasta 2021, eli puoli vuotta ennen valtuustokauden loppua. Tämän vuoksi teen seuraavan vastaesityksen lausuntoehdotukseen:

“Kasvatus- ja koulutuslautakunnan mielestä sisäilmakorjausten hyvittäminen kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle pitää ottaa käyttöön 2019 ja toimialalle korvata tulevissa budjeteissa tämän valtuustokauden aikana jo korotetuista sisäilmakorjauksista aiheutuneet vuokrien nousut. Sisäisen vuokramallin uudistamiseen liittyvän tilakustannusten kohdistam-



misen periaatteiden uudelleen määrittelyn voimaan astuminen vuoden 2021 alusta alkaen on liian kaukainen ajankohta.”

Vastaehdotus:

Vesa Korkkula: Lisätään lausuntoehdotukseen:

“Kasvatus- ja koulutuslautakunnan mielestä kaikki tehdyt kuntotutkimukset tulee saattaa julkisiksi ja helposti saataville.”

Vastaehdotus:

Ted Apter: Lisätään lausuntoehdotukseen uusi kohta (5):

"Lautakunta haluaa korostaa, että päiväkotien ja koulujen tilojen riittävä saatavuus sekä tilojen laatu ovat keskeisiä tekijöitä arvioitaessa Helsingin vetovoimaa. Nykyisessä kiinteistöstrategian versiossa ei vielä riittävästi esitetä sellaisia strategisia linjauksia, ja siitä puuttuu kokonaan toimenpideohjelma, jotka varmistaisivat turvalliset ja terveelliset tilat niin kasvatuksen ja koulutuksen asiakaskunnalle kuin henkilöstölle. Tulevaisuuden tilatarpeiden ennakoinnin merkitystä korostetaan, mutta tätä koskevat strategiset linjaukset ovat puutteellisia. Eri kaupunginosien eritahtista kehitystä on ennakoitava entistä dynaamisemmalla suunnittelulla."

Vastaehdotus:

Petra Malin: Lautakunnan näkemyksen mukaan tilojen vuokraamisen riskejä on käsitelty kiinteistöstrategiassa hyvin vähän tilojen omistamisen riskeihin nähden. Sisäilmaohjelmassa tulisi käsitellä yksityiskohtaisemmin kaupungin toimintatapoja tilanteissa, joissa sisäilmaongelmia havaitaan vuokratiloissa, ja selvittää kaupungin toimintamahdollisuuksien rajat.

Vastaehdotus:

Petra Malin: Lautakunta näkee, että palveluntarpeiden parempi ennakointi on erittäin olennaista toimialan kannalta. Lautakunta toivoo, että kiinteistöstrategiassa avataan tarkemmin, miten ennakointia käytännössä aiotaan parantaa. Lisäksi lautakunta näkee, että tietojärjestelmien osalta on syytä arvioida huolellisesti ja realistisesti, millaisia kysymyksiä niillä on mahdollista ratkaista, ja millä aikataululla.

Vastaehdotus:

Petra Malin: Lautakunta haluaa kiinnittää huomiota rakentamisen aikaisen valvontaan ja näkee, että rakennusvalvonnan resursseja tulee uusien kiinteistöstrategian linjausten myötä parantaa.

Vastaehdotus:

Petra Malin: Lautakunta näkee, että rakentamisen laatuun tulee kiinnit-



tää nykyistä enemmän huomiota, erityisesti yhteensovittaessa energiatehokkuutta ja hyvän sisäilman vaatimuksia.

Vastaehdotus:

Petra Malin: Lautakunnan korostaa kiinteistöhuollon ja siivouksen laadun merkitystä hyvälle sisäilmalle. Kiinteistöstrategiassa tulee esittää konkreettisia toimia, joilla näiden laatua pystytään parantamaan.

Vastaehdotus:

Petra Malin: Lautakunta pitää tilatehokkuuden lisäämisen vaatimusta riskinä pedagogisen toiminnan kannalta ja esittää, että vaatimuksia tilatehokkuuden osalta ei tulisi lisätä kasvatuksen ja koulutuksen tiloissa.

Vastaehdotus:

Petra Malin: Lautakunta ei pidä perusteltuna, että toimialan tilankäyttöä ohjaisi siirtyminen isompiin yksiköihin. Yksiköiden koko tulee arvioida tapauskohtaisesti.

Vastaehdotus:

Petra Malin: Lautakunnan näkemyksen mukaan kiinteistöstrategian tulisi ottaa vahvemmin kantaa sen puolesta, että lähipalveluiden tulee sijaita lähellä asiakkaita.

Vastaehdotus:

Petra Malin: Lautakunta näkee, että lautakunnan tulee linjata toimialan tilankäytöstä, ei kiinteistökehitysr ryhmän.

Vastaehdotus:

Petra Malin: Lautakunta pitää kannatettavana esitystä sisäilmapoliklinikasta ja korostaa, että siellä tulisi olla myös sosiaalialan ammattilaisia tukemassa sosiaalisissa ja etuuskysymyksissä, joita sisäilmasta sairastuneilla usein on.

Vastaehdotus:

Petra Malin: Lautakunta korostaa, että toimialalle tulee antaa mahdollisuudet käyttää tiloja niin, että henkilömäärä ei ylitä suunniteltua investoimalla tiloihin oikea-aikaisesti.

Vastaehdotus:

Fatim Diarra: Julkisessa rakentamisessa tulee selvittää aina mahdollisuus myös puurakentamisen suosimiseen. Puurakentaminen sitoo hiiltä sekä ovat energiatehokkaita ja terveellisiä.

Vastaehdotuksia ei käsitelty asian käsittelyn keskeyttämisen vuoksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.



22.01.2019

Asia/5

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

Mauno Kemppi, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 86860  
mauno.kemppi(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Lausuntoehdotus**

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunginvaltuuston 27.9.2017 hyväksymässä Helsingin kaupunkistrategiassa kaudelle 2017–2021 määriteltiin, että kaupunki laatii kiinteistöstrategian. Kiinteistöstrategian tavoitteena on ohjata kaupungin toimitalakannan ja sen hallintaan liittyvien käytäntöjen kehittämistä. Kaupungilla ei ole ollut aiemmin kiinteistöstrategiaa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta pitää tärkeänä, että kaupungilla on kiinteistöstrategia, joka linjaa palvelutilojen kehittämisen painopistealueita ja keinoja. Kiinteistöstrategian painopistealueista sisäilmaongelmien ratkaiseminen, toimitilojen hankintaprosessin nopeuttaminen, roolien selkeyttäminen, sisäisen vuokrajärjestelmän uusiminen, kaupungin tilojen asukaskäytön edistäminen, tilojen väliaikaiskäytön- ja arvorakennusten hallinnan kehittäminen, toimitilojen aktiivinen omistajapolitiikka ja hiilineutraali Helsinki 2035 sekä laadittu sisäilmaohjelma ovat kohteita, joita tulee kehittää prosessien ja käytäntöjen sujuvoittamiseksi. Kiinteistöstrategia tarvitsee kuitenkin vielä valmistelussa olevan toimintaohjelman, jotta nykyisiin prosesseihin ja toimintamalleihin suunnitellut ja yhdessä sovittavat muutokset ja vastuut olisi riittävästi hahmotettavissa. Lautakunta pitää riskinä ja lausunnon antamista haittaavana toimintaohjelman puuttumista lausuntomateriaalista.

Lautakunta toteaa, että Helsinki on kehittyvä ja nopeasti kasvava kaupunki. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalla lasten ja oppilaiden määrän kasvu on suurempaa kuin kaupungin väestönkasvu. Toimiala järjestää lakisääteisiä palveluita, joiden toteuttaminen edellyttää, että näiden lakisääteisten peruspalveluiden tarvitsemat tilat toteutuvat oikea-aikaisesti. Kasvavien asiakasmäärien lisäksi digitalisaatiolla, palvelujen toiminnan muutoksilla, poliittisilla päätöksillä sekä tilojen huonolla teknisellä kunnolla on merkittävä ja nopea vaikutus toimialan tilatarpeen muutoksiin. Tämän vuoksi kaupunkiympäristön toimialan, tilojen hankinnasta ja toteutuksesta vastaavana, tulee pystyä oikea-aikaisesti



tuottamaan sekä kunnossa- ja ylläpitämään palvelujen tarvitsemat riittävät, terveelliset ja turvalliset oppimisen tilat sekä mahdolliset korjausrakentamisen väistötilat. Esitetyssä kiinteistöstrategiassa jää epäselväksi, miten tilatarpeen toteutuminen varmistetaan ja kuka on vastuussa, jos tilatarve ei toteudu. Lautakunta esittää harkittavaksi lisätä uusia tapoja toimia ja toteuttaa toimialojen tilat ja selvitettäväksi tarvitaanko nykyisiin organisaatioihin mahdollisesti muutoksia toiminnan sujuvoittamiseksi ja varmistamiseksi.

Lautakunta pitää tärkeänä, että tulevassa kiinteistöstrategian toteutusohjelmassa on konkreettisesti ja selkeästi määritelty tilanhankinnan ja tilojen kunnossapidon prosessien roolit ja vastuut sekä läpinäkyvä ja helposti seurattava vuokranmaksujärjestelmä. Palvelutilaverkkoa tarkasteltaessa ja hankkeita suunniteltaessa on prosesseissa lisäksi huomioitava asukkaiden ja tilojen käyttäjien osallistaminen, tilojen yhteiskäyttö, asiakaslähtöinen asukaskäyttö, esteettömyys, kiinteistöjen helppo ylläpito ja energiatehokkuus.

Erityisesti lautakunta haluaa korostaa tilojen turvallisuuden ja terveellisyyden tärkeyttä sekä sisäilmaohjelmassakin mainittuja keinoja, joilla rakentamisen laatua, sen valvontaa suunnittelussa, toteutuksessa ja kunnossapidossa voidaan parantaa. Toimialalla sisäilmaongelmien ratkaiseminen sekä rakennuskannan kunnossa- ja ylläpito nähdään isona haasteena, johon kiinteistöstrategian ja sisäilmaohjelman toteutusohjelman konkreettisilla toimenpiteillä on pystyttävä vaikuttamaan. Jo nyt kattavaa sisäilmakohteiden viestintää tulee kehittää entisestään.

Kiinteistöstrategian mukana myös kaupungin tilanhankintaohje tulee päivitettäväksi. Uusia toteutus- ja vuokramalleja kokeiltaessa tulee jatkossakin tilojen hankinnan ja niistä tehtävien sopimusten jäädä kaupunkiympäristön toimialan vastuulle. Lisäksi tulee selvittää ja kuvata eri toteutus- ja vuokramallien oikea-aikainen päätöksenteko.

Lautakunta painottaa, että kiinteistöstrategian toteuttamiseen ja seurantaan on varattava riittävästi resursseja ja että se on toteutettava yhteistyössä toteutukseen vaikuttavien osapuolten ja tilojen käyttäjien kanssa.

### Kiinteistöstrategian valmistelu

Kiinteistöstrategian valmisteluvastuu annettiin kaupungin johtoryhmässä 13.11.2017 kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuudelle.

Strategian valmistelua varten perustettiin projektiryhmä. Sen puheenjohtajana on toiminut kaupunkiympäristön toimialan tekninen johtaja ja sen jäsenenä ja varahenkilöinä ovat olleet edustajat kaupunginkanslias-



22.01.2019

ta, sosiaali- ja terveystoimialalta, kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta, kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta ja kaupunkiympäristön toimialalta. Projektiryhmä on lisäksi nimennyt projektin valmistelua varten sihteeristön sekä asiantuntijajäseniä.

Kiinteistöstrategia koskee kaupunkikonsernin koko tilaomaisuutta. Sen ulkopuolelle on rajattu asuntoasiat sekä maaomaisuuden hallintaan liittyvät asiat. Kiinteistöstrategia ei koske myöskään kaupunkikonserniin kuuluvia markkinoilla toimivia yhtiöitä.

Strategian valmistelussa haettiin sidosryhmävuorovaikutuksella näkökulmia kiinteistöstrategian linjauksiin. Kaupungin sisäisestä vuorovaikutuksesta vastasi Newsec ja vuorovaikutuksesta ulkoisten sidosryhmien kanssa Demos Helsinki. Vuorovaikutusta valmistelleessa projektiryhmässä olivat mukana toimialojen ja kaupunginkanslian edustajat.

Kiinteistöstrategian valmistelua varten haastateltiin kaupunkiorganisaatiosta 21 keskeistä henkilöä kuten toimialojen johtajia, palvelutason päälliköitä, tilahallinnon asiantuntijoita ja kaupunginkanslian avainhenkilöitä.

## Esittelijän perustelut

Kaupunginhallitus on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa Helsingin kaupungin 2.12.2018 päiväystä kiinteistöstrategiasta 30.1.mennessä.

### Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Liisa Pohjolainen

### Lisätiedot

Mauno Kemppi, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 86860  
mauno.kemppi(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Kiinteistöstrategia\_2018-12-02.doc
- 2 Sisäilmaohjelma

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano