



08.06.2020

Asia/8

§ 348

Helsingin kaupungin toimitilastrategia

HEL 2018-012640 T 00 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle 22.6.2020 saakka.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö Sari Hildén ja tekninen johtaja Kari Pudas. Asiantuntijat poistuivat kuumemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti Anna Vuorjoen ehdotuksesta panna asian pöydälle 22.6.2020 saakka.

Esittelijä

pormestari
Jan Vapaavuori

Lisätiedot

Henri Kähönen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36027
henri.kahonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Toimitilastrategia
- 2 Toimeenpanosuunnitelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy liitteenä olevan Helsingin kaupungin toimitilastrategian linjauksineen noudatettavaksi sekä toimeenpanon osat alueet toteutettavaksi. Toimitilastrategia ohjaa jatkossa kaikkia kaupungin tiloihin liittyviä toimia ja toimijoita.

Toimitilastrategian toimeenpanosta vastaa kokonaisuutena kaupunkiympäristön toimiala. Toimeenpanoa varten perustetaan ohjausryhmä, jossa on edustus toimialoilta ja kaupunginkansliasta. Strategian toimeenpanoa ja linjausten toteutumista seurataan kaupunkitasolla osana toiminnan ja talouden seurantamenettelyä.

Esittelijän perustelut

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Kaupunginhallitus on 24.6.2019 § 485 päättänyt kiinteistöpoliittisesta ohjelmasta ja sisäilmaohjelmasta. Päätöksessään kaupunginhallitus edellytti, että kiinteistöstrategia tuodaan kaupunginhallituksen päätettäväksi vuoden 2019 loppuun mennessä.

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan kiinteistöstrategian "strategisena päämääränä tulee olla rakennetun omaisuuden arvon pitkäaikainen säilyminen. Strategian tulee luoda suuntaviivat toteuttaa ja ylläpitää laadultaan, aikataulultaan ja taloudeltaan hallittuja, terveellisiä, turvallisia rakennuksia, jotka täyttävät kaupungin ilmastotavoitteet. Strategian tulee perustua olemassa olevan rakennuskannan sekä rakennushankkeiden kaavallisten edellytysten, toiminnan mitoittamisen, suunnittelun, toteuttamisen sekä ylläpidon nykytilan ja ongelmakohtien analysointiin."

Kaupunginkanslia yhdessä kaupunkiympäristön toimialan kanssa laati strategiatyöskentelyn toteuttamiselle tarkemman suunnitelman, joka hyväksyttiin kaupungin johtoryhmässä 2.9.2019. Lisäksi määriteltiin, että työn aluksi tehdään seuraavat nykytila-analyysit:

- Toimialojen palveluverkon suunnittelun ja toiminnan mitoittamisen nykytilan ja tulevaisuuden tarpeiden analyysi, johon liittyy myös tilojen yleispätevyyden ja rakennuspaikkojen kaavallinen analyysi.
- Rakennuskannan ja sen hallinnan analyysi
- Hankkeiden suunnittelun ja toteuttamisen analyysi

Nykytila-analyysien valmistelua ohjaamaan määriteltiin työryhmä, jossa oli toimialojen tilapalveluiden edustajat, maankäytön ja kaupunkirakenteen edustaja sekä henkilöstöjärjestöjen edustaja.

Ohjausryhmän jäsenten haastattelujen perusteella todettiin tarve tarkastella kaupungin ohjausmallia kiinteistöjen näkökulmasta.

Nykytila-analyysien ja haastattelujen perusteella syntyi kokonaiskuva kaupungin tiloihin liittyvistä kaupunkitason ongelmakohtista. Suurimmat kaupunkitason haasteet liittyvät toiminnan ennakoimattomuuteen, tilojen omistamisen hallintoon, investointien ja käyttötalouden väliseen epätasapainoon, rakentamisen aikaisiin haasteisiin, talouden ohjausmekanismeihin sekä tietojohdamisen puutteisiin.

Strategia pureutuu linjaustensa kautta kaupunkitason ongelmakohtiin. Koska strategia ohjaa kaikkia kaupungin tiloihin liittyviä toimia ja toimijoita, kuvaa toimitilastrategia terminä strategian sisältöä paremmin kuin kiinteistöstrategia.

Toimitilastrategian luonnosta käsiteltiin projektin ohjausryhmässä kahdessa kokouksessa, 29.11.2019 ja 31.1.2020. Osana strategian jatko-



työstöä ja viimeistelyä analysoitiin muiden kaupunkien tilahallintomalle- ja sekä täsmennettiin toimitilastrategian vaikutuksia talousohjauksen mekanismeihin sekä organisaatioon.

Toimitilastrategian tavoitteena on, että strategiassa määritellyt arvot ohjaavat jatkossa toimitilakannan hoitoa taloudellisesti kestäväällä tavalla. Tiloihin liittyvää toimintaa ohjaavat kaupungin kokonaisuus, kokonais- ja elinkaartiloudellisuus, ennakointi, hiilineutraalisuus, turvallisuus ja terveellisyys sekä erityisesti pitkäikäisyys. Pitkäikäisyys sisältää sekä rakentamisen että ylläpidon laadun ja ennakkoinnin parantamisen mutta myös tilojen muuntojoustavuuden. Se edistää itsessään rakennusten vähähiilisyttä ja elinkaartiloudellisuutta, ja edellyttää esimerkiksi kaa-voituksessa ja viranomaistoiminnassa joustavuutta rakennusten käyttö-tarkoitusten osalta.

Strategian tavoitteena on muuttaa tiloihin liittyvää toimintaa lyhytjänteisestä tilatarpeiden ja niihin liittyvien ongelmien ratkaisemisesta aktiiviseen ja tietopohjaiseen kiinteistöjohtamiseen, jossa tilojen hallinta organisoidaan ja johdetaan asiakaslähtöisesti.

Jatkossa panostetaan pitkäjänteiseen ja koordinoituun palveluverkkosuunnitteluun, joka mahdollistaa sen, että omistetut rakennukset toteutetaan ja ylläpidetään kustannusten ja elinkaaren kannalta pitkäjänteisesti. Kustannustehokkuuden ja kustannusten läpinäkyvyyden lisäämiseksi tilat jaetaan ominaisuuksiensa mukaan erilaisiin tilasalkkuihin, jotta kustannuksia voidaan seurata ja ohjata salkkukohtaisesti. Tällä pyritään vaikuttamaan myös siihen, että kalliiden erikoistilojen kustannukset eivät ohjaudu rasittamaan normaalien palvelutilojen vuokria.

Toimitilastrategia kiteytyy kahdeksaan linjaukseen:

1. Kaupunki ja sen pitkäaikaiset sopimuskumppanit omistavat pääosin palveluiden tarvitsemat tilat. Kaupunki omistaa erityisesti ne lakisääteisten palveluiden tuottamiseen tarvittavat rakennukset, jotka muodostavat palveluverkon pitkäaikaisen rungon.
2. Kaupungin tilojen tuotanto ja ylläpito on ammattimaista, taloudellista ja ajaltaan hallittua, muodostaen esikuvan julkiselle kiinteistönpidolle.
3. Kaupungin tilaomaisuuden arvoja ovat pitkäikäisyys, terveellisyys, turvallisuus ja vähähiilisyys sekä kaupunkirakenteen ja kaupunkikuvan tukeminen.
4. Palvelujen tarvitsemien tilojen tuottamisella, vuokraamisella ja ylläpidolla on arvoihin perustuva omistajaohjaus, joka varmistaa



kaupungin kokonaisedun ja kokonaistaloudellisuuden toteutumisen.

5. Tilojen käyttö on omaisuutta kunnioittavaa ja tilarakenteeseen sopeutuvaa.
6. Kaupungilla ei ole tiloja, joita se ei tarvitse omassa käytössään tai joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutilatarpeita. Säilytettävät arvorakennukset ovat käytössä.
7. Palvelutilojen tarve, mitoitus ja toiminnalliset vaatimukset perustuvat ennakoiviin ja joustaviin palveluverkkosuunnitelmiin.
8. Tilojen suunnittelua ja käyttöä ohjataan tilaomaisuuden arvoihin perustuvien kriteerien ja tunnuslukujen kautta.

Toimitilastrategia muuttaa käytäntöön vietynä merkittävästi tekemisen tapaa koko kaupungissa. Toimitilastrategian arvot viedään kaikkeen toimitiloihin liittyvään toimintaan.

Tilat nostetaan strategiassa tekemisen keskiöön. Keskeinen kriteeri on rakennusten pitkäikäisyys, joka vaatii siirtymistä nykyisten käyttäjien lisäksi tulevien vuosikymmenten käyttäjiä palvelemaan muunneltavampaan tilakantaan. Peruskorjaukset, ylläpitokorjaukset ja toiminnalliset muutokset nykyisessä tilakannassa tehdään pitkäikäisyyden ja elinkaaritaloudellisuuden näkökulmasta. Asiakasnäkökulma näkyy arjen tekemisessä asiakaslähtöisenä palveluna ja siinä, että asiakas otetaan mukaan ja pidetään ajan tasalla tilaratkaisun kaikissa vaiheissa.

Toimitilastrategian toimeenpano on laaja kokonaisuus, jota tulee johtaa kaupunkitasoisesti. Strategian liitteessä on esitetty toimeenpanon osat alueet. Toimeenpano käynnistyy välittömästi ja siitä vastaa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden tekninen johtaja. Toimeenpanoa ohjaa ohjausryhmä, jota johtaa pormestari.

Toimeenpanon pohjaksi on strategiatyön loppuvaiheessa hahmoteltu toimitiloihin liittyvän ohjauksen organisoitumisvaihtoehtoja. Tarkastelu on pohjustanut erityisesti toimeenpanosuunnitelman kohtia, joiden mukaisesti uudistetaan sekä kaupunkiympäristön toimialan sisäinen rakenne tilaprosessin vastuiden selkiyttämiseksi että kiinteistöihin liittyvä hallinto- ja ohjausmalli kaupunkitasoisesti.

Tarkastelun lopputuloksena on kiteytynyt ajatus siitä, että rakenteiden ja ohjausmallin uudistamisessa on tässä vaiheessa perusteltua edetä asiakas- ja prosessilähtöisen Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden sisäisen organisaatiomuutoksen pohjalta. Muu-



tos on toteutettavissa aikataululla, joka ei hidasta toimitilastrategian toimeenpanon aloittamista.

Lisäksi on hahmoteltu useita toimenpiteitä talouden ohjauksen kehittämiseksi, kuten mm. tilojen salkuttaminen talousarviossa tarkemmalle tasolle, sisäisen vuokran uudistaminen siten, että se mahdollistaa toimitilastrategian tavoitteiden mukaisen kiinteistönpidon, investointisuunnitelman laatiminen tilankannan saattamiseksi strategian tavoitteiden mukaiseksi, rakennusten riittävän kunnossapidon varmistaminen rakennuskohtaisten pitkän tähtäimen suunnitelmien avulla sekä luopumisohjelman laatiminen tiloista, joita kaupunki ei tarvitse omassa käytössään.

Asian vireilletulo ja tausta

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 27.9.2017 § 321 kaupunkistrategian kaudelle 2017-2021. Siinä todetaan muun muassa, että:

"Kaupunki laatii kiinteistöstrategian, jossa linjataan kaupungin kiinteistöjen suunnittelua, rakennuttamista, rakentamista, ylläpitoa ja omistamista. Strategia sisältää suunnitelman sisäilmaongelmista kärsivien koulujen, päiväkotien ja leikkipuistojen rakennusten korjaamisesta tai korvaamisesta uusilla rakennuksilla.

Tavoitteena on kiinteistökannan laadun parantamisen, laaturiskien hallinnan parantamisen mm. elinkaarimallilla ja sisäilmaongelmien vähentämisen ohella tilatehokkuuden edistäminen ja tyhjiksi jääneiden arvorakennusten parempi hyödyntäminen."

Kaupungin johtoryhmä käynnisti kiinteistöstrategian valmistelun 13.11.2017 ja määritteli työn tavoitteet. Kiinteistöstrategiaa valmisteltiin toimialojen yhteisessä työryhmässä kaupunkiympäristön toimialan vetämänä. Työryhmä sai jatkovalmisteluohjeita kaupungin johtoryhmässä 5.11.2018 ja tuloksia esiteltiin kaupunginvaltuuston seminaarissa 31.1.2019.

Strategiatyön tuloksena syntyi kiinteistöpoliittinen ohjelma, sisäilmaohjelma ja näiden toimeenpano-ohjelma, jotka kaupunginhallitus 24.6.2019 hyväksyi kaupunkistrategiassa asetettujen tavoitteiden toteuttamiseksi.

Kiinteistöstrategiakokonaisuus on yksi seitsemästä kaupunkistrategian kärkihankkeesta. Sillä on kytkentöjä muihin strategisiin kärkihankkeisiin, kuten maapoliittisiin linjauksiin, ja se ottaa huomioon myös Hiili-neutraali Helsinki 2035 -ohjelmassa asetetut tavoitteet.



08.06.2020

Asia/8

Pormestari on 24.10.2018 § 151 päättänyt ottaa esittelyynsä kaupunkistrategian kärkihankkeita sekä Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelmia koskevat asiat.

Esittelijä

pormestari
Jan Vapaavuori

Lisätiedot

Henri Kähönen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36027
henri.kahonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Toimitilastrategia
- 2 Toimeenpanosuunnitelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566