

**Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 27.04.2022 § 46**

503/00.01.03.00/2022

Valmistelija / Beredare: Tekninen johtaja / Teknisk direktör Ilari Myllyvirta,  
ilari.myllyvirta(at)sipoo.fi

Tekniikka ja ympäristöosasto käsittää seuraavat yksiköt: Kehittäminen ja tuki, Toimitilat, Katu- ja viheralueet sekä Sipoon Vesi ja Rakennusvalvonta- sekä ympäristövalvontayksiköt. Tekninen valiokunta vastaa kolmen ensimmäisen yksikön toiminnasta, Sipoon Veden johtokunta Sipoon Vesi -liikelaitoksesta ja Rakennus- ja ympäristövaliokunta viranomaisyksiköiden toiminnasta. Tässä henkilöstövoimavara-analyysissä käsitellään ainoastaan Teknisen valiokunnan alaisia yksiköitä ja niiden henkilöstöressurssien riittävyyttä suhteessa tehtäviin, työmäärän kehitykseen ja odotuksiin.

**Teknisen valiokunnan organisaation yleiskuvaus**

Teknisen valiokunnan yksiköt on organisoitu tilaajaorganisaationa. Investointi- ja ylläpitoprosesseissa tämä tarkoittaa, että organisaatio johtaa ja ohjaa suunnittelua ja toteutusta sekä vastaa päätöksentekoprosessista. Sen sijaan toteuttamisen osalta lähes kaikki investointeihin liittyvät työt kilpailuttaan ja teettään markkinoilla konsulteilta ja urakoitsijoilta niin investointihankkeiden suunnittelun kuin toteuttamisen osalta. Tekyn organisaatiossa ei ole esimerkiksi yhtään suunnittelua tekevää henkilöä vaan ainoastaan suunnitteluttajia ja rakennuttajia, jotka johtavat tehtäviä töitä.

Tilaajaorganisaatio mahdollistaa, että työtehtäviin voidaan valita markkinoilta osaava ammattilainen, jota ei muuten pienessä organisaatiossa olisi. Tilaajaorganisaatio-mallin erikoispiirteenä on, että siinä työskenteleviltä asiantuntijoilta valitaan erityisestä kyvykkyydestä yhteistyöhön ja neuvotteluihin, koska päätöksenteko ja päättäjien ohjaus välittyy tilaajaorganisaation kautta toteuttajiin vain tilaajaorganisaation oikean asenteen ja kyvykkyyden avulla.

Kunnossapitoprosessin osalta tilaajaorganisaatiomalli näkyy Sipoossa siten, että omana työnä tehtävän työn määrä vastaa kausivaihteluiden pienintä työmäärää tai vain vaikeasti kilpailutettavien tehtävien määrää ja kaikki kausivaihtelu tai menestyksellisesti kilpailutettava työ tasataan tai teetetään ostopalveluina. Keskeistä kunnossapitoprosesseissa on saada aikaiseksi sujuva palvelu ja joustava toimintatapa. Teknisten järjestelmien asiakaspalvelun erityispiirteenä on, että suurin osa palvelusta annetaan järjestelmien avulla ja asiakaskontaktit tapahtuvat suurimmaksi osaksi vika- ja häiriötapausten yhteydessä, jolloin myös palvelu aiheuttaa usein toimenpiteitä.

Kunnallisessa organisaatiossa keskeisintä on, että se on optimoitu demokraattiseen päätöksentekoon, ja sen keskeisin tehtävä on hyvä ja vaikuttava valtuutettujen päätöksenteon tukeminen ja mahdollistaminen. Hyvässä päätöksenteossa on tärkeää, että päätettävästä asiasta sen vaihtoehdot ja vaikutukset ovat päättäjien tiedossa. Tilaajaorganisaatiomalli soveltuu erinomaisesti kunnallisen demokraattisen päätöksenteon tukemiseen samalla kun se mahdollistaa myös hyvän ja tehokkaan palvelun järjestämisen.

**Tekniikka- ja ympäristöosaston toteutettu kehittäminen**

Tekniikka- ja ympäristöosaston organisaatiota on kehitetty pitkäjänteisesti ja erityisesti tilaajaorganisaation tilaaja-asiantuntijatehtäviä on vahvistettu. Keskeistä hyvässä päätöksenteossa ja päätösten toteuttamisessa on, että kaikki johtaminen, hankinta ja toteutuksen ohjaaminen on tilaajaorganisaation hallinnassa, vaikka toimenpiteet toteutetaankin palvelunostoina.

Toimintaa on vahvistettu investointiprosessien yleissuunnittelun osalta mm. investointipäälliköllä ja hankepäälliköllä. Tämä on ollut välttämätöntä kokonaisuuden hallitsemiseksi ja mm. kasvavan Sipoon kannalta välttämättömän hyvän kaavatalouden varmistamiseksi. Suurimmat taloudelliset päätökset tehdään yleissuunnitteluvaiheessa. Investointipäällikkö vastaa koko investointiprosessista- ja investointitaloudesta ja hankepäälliköt esi- ja yleissuunnittelusta. Toinen hankepäälliköistä vastaa infrainvestointien kaavataloudesta ja kokonaisviihtyvyydestä ja toinen palvelurakentamisen tarve- ja hankesuunnitelmista. Palvelurakentamiseen hankepäällikkö on toistaiseksi rekrytoimatta, vaikka vakanssi onkin perustettu, koska juuri tällä hetkellä palvelurakentamisen volyyymi ei vaadi hankepäällikköä. Ko. tehtävää hoitaa investointipäällikkö oman tehtävänsä ohella. Heti kun palvelurakentamisen volyyymi taas nousee, hankepäällikkö tulisi rekrytoida, ei kuitenkaan vielä seuraavan talousarvion 2023 aikana. Investointien volyymin kasvun myötä on myös kehitetty investointiprosessien läpiviennin sujuvuutta ja lisätty rakennuttajainsinöörien määrä.

Myös ylläpidossa on tilaajaosaamista ja johtamista lisätty oman työn johtamisen rinnalla. Toimitilojen puolella on hankittu riittävät lisäresurssit oman työn johtamiseen ja hankintojen tekemiseen sekä valvontaa, siten että teknisen isännöinnin, LVI:n ja siivouksen tilaajatehtävät ja kehittäminen ovat mahdollistuneet. Vastaavasti on palkattu asiakaspalvelupäällikkö vuokrauksen ja asiakaskontaktien hoitamiseen. Katu- ja viherrakentamisen osalta on toimittu vastaavasti eli kokonaisuuden hoitamiseksi on perustettu katupäällikön virka ja mm. vihertöiden hoitamiseen on hankittu lisäresurssi oman työn johtamiseen.

Kehittäminen ja tuki- yksikön tehtävänä on ennen kaikkea viestiä ja antaa tukipalvelua investointiprosesseihin, hankintaan ja kehittämiseen yksiköiden välttämättömän myyntireskontratyön ja siihen liittyvien sopimusten hallinnan lisäksi. Yksikön toimintaa on kehitetty merkittävästi viimeisten seitsemän vuoden aikana, mm. siirtämällä tukipalveluhenkilöstöä muista yksiköistä kehittäminen ja tuki -yksikköön.

### **Toimitilat-yksikön tehtävä ja henkilöstöresurssianalyysi**

Toimitilat yksikön tehtävänä on suunnitteluttaa, rakennuttaa, kunnossapitää ja vuokrata toimitiloja kunnan omien yksiköiden tarpeisiin sekä turvata rakennuskannan arvon säilymistä ennakoivalla ja kestäväällä kiinteistönpidolla.

Yksikön käyttömenot ovat noin 12 milj. euroa vuodessa ja yksikön hoitamat investoinnit aiempina vuosina noin 16 - 18 milj. euroa. Investointien tasoa on laskettu seuraavien vuosien osalta noin puoleen aikaisemmasta. Sivistyksen palveluinvestoinnit on tehty viime vuosina, ja ne riittävät pitkälti koko 2020-luvun tarpeisiin. Investointiprojektien määrä säilyy kuitenkin suurena.

Yksikön prosessit jakautuvat seuraaviin pääprosesseihin: i) Kiinteistöjen hallinta ja asiakaspalvelu, ii) laajennus- ja uudelleeninvestoinnit, iii) saneeraustarve- ja peruskorjausinvestoinnit sekä iv) kunnossapito.

Keskeinen kehittäminen on kohdistunut investointiprosessiin ja ennen kaikkea investointien kokonaishallinnan ja tilatehokkuuden ja siten taloudellisuuden parantamiseen. Sitä hoitaa tällä hetkellä ohjelmoinnin ja talousseurannan sekä hankesuunnitelmien johtamisen osalta investointipäällikkö ja investointien yksityiskohtaisen suunnittelun ja rakennuttamisen osalta kolme rakennuttajainsinööriä sekä talonrakennusmestari. Rakennuttajat vastaavat myös saneerausinvestointien suunnittelusta ja peruskorjausrakennuttamisesta. Toiminta on kehittynyt hyvin eikä siinä ole tällä hetkellä tarvetta lisäresursseihin. Lisäresurssitarve tulee arvioida uudelleen, mikäli palveluinvestoinnit myöhemmin uudelleen merkittävästi kasvavat.

Kunnossapito käsittää kiinteistöjen päivittäisen huollon ja pienet korjaukset sekä LVIS-järjestelmien, lukitus-, kulunvalvonta-, palo- ja hälytysjärjestelmien ylläpidon. Kunnossapitoa hoitavat asiantuntijoina ja esimiehinä talotekniikkainsinööri, LVI-insinööri, tekninen isännöitsijä ja kiinteistöesimies, saneerausesimies sekä siivouksen palveluesimies ja -siivoustyön esimies. Kunnossapitoa hoitava henkilöstö vastaa myös uudisinvestointien ko. järjestelmien ohjauksesta ja valvonnasta yhdessä rakennuttajainsinöörin kanssa. Kunnossapidosta noin puolet tuotetaan omana työnä ja puolet hankitaan ostopalveluna. Tilaaorganisaatio selviää työtehtävistään ja resurssit ovat oikein mitoitettut.

Kiinteistöjen hallinta ja asiakaspalvelu käsittävät kiinteistöjen salkutuksen, kehittämistarpeen, vuokrauksen jne. Ko. tehtävistä vastaavat tilapalvelupäällikkö ja asiakaspalvelupäällikkö.

Kiinteistöjen saneerauksen toteutuksen suunnittelusta ja rakennuttamisesta vastaavat, kuten edellä todettua, rakennuttajainsinöörit. Sen sijaan kiinteistöjen kuntotutkimuksien suorittamista, saneeraustarpeen määrittämistä, yleissuunnitteluttamista ja kohteiden priorisointia ei ole voitu osoittaa suoraan kenenkään tehtäväksi, vaan se on organisoitu yksikön päällikön toimesta erillisinä projekteina. Näin on toimittu mm. edellisen valtuustokauden aikana kyläkoulut ja päiväkodit -projekteissa, jotka vastuutettiin tapauskohtaisesti asiantuntijoille, jolla oli mahdollisuus hoitaa asia oman työnsä ohella.

### **Johtopäätökset, Toimitilat-yksikkö**

Toimitila- yksikön organisaatiota ja tehtäviä on kehitetty järjestelmällisesti. Ensimmäisessä vaiheessa keskityttiin arjen kuntoon laittamiseen parantamalla kunnossapito- ja sisäilmaprosesseja. Toisessa vaiheessa kehitettiin investointien kokonaishallintaa, kaavataloutta, tilatehokkuutta ja investointiprosessia, erityisesti sen suunnitteluosiota. Kolmannessa vaiheessa on kehitetty kiinteistöjen kokonaishallinta sisältäen sisäisen vuokran, vuokraamisen ja kiinteistöjen kehittämisen. Edellä mainitut prosessit on saatu kuntoon ja toimivat tällä hetkellä hyvin ja tehokkaasti.

Kiinteistöjen saneeraustarpeen ja kuntotutkimuksen merkitys ja kehittäminen ovat nousseet esille viime vuosina ja erityisesti tällä valtuustokaudella. Tehtävän sisällön laajuus on kasvanut ja se vaatisi hyvin hoidettuna laskennallisesti yhden henkilötyövuoden. Tällä hetkellä työ on pyritty projektoimaan olemassa olevalle henkilöstölle ja ison kuorman parina viime vuotena ovat kantaneet asiakaspalvelupäällikkö ja saneerausesimies. Tämä on johtanut siihen, että osa tehtäviä on jäänyt vajaalle hoidolle liiallisen työmäärän takia. Asiaa on pyritty helpottamaan palkkaamalla mm. määräaikainen kiinteistökoordinaattori.

Yllä olevan analyysin perusteella esitän, että Toimitilat-yksikköön esitetään seuraavassa talousarviossa uuden saneerausinsinöörin vakanssin

perustamista. Saneerausinsinöörin tehtävänä olisi kiinteistöjen kuntotutkimuksien suorittaminen, saneeraustarpeen määrittäminen, saneerauksen hankesuunnitteluun osallistuminen ja kohteiden priorisointi. Uusi vakanssi tuottaisi työparin saneerausesimielille ja asiakaspalvelupäällikölle, ja palauttaisi tasapainon tehtäviin ja resursseihin. Samalla kiinteistökoordinaattorin tehtävästä voidaan luopua ja tehtävään ei perusteta pysyvää vakanssia määräaikaisen tehtävän päätyttyä.

### **Katu- ja viheralueet yksikön tehtävä ja henkilöstöresurssianalyysi**

Katu- ja viheralueet -yksikön tehtävänä on katujen ja yleisten alueiden kunnossapito, asiakaspalvelu sekä infrainvestoinneista vastaaminen katu- ja toteutussuunnitelmista rakennuttamiseen. Yksikkö vastaa myös mm. kunnan metsien hoidosta ja romuajoneuvojen poistosta.

Yksikön käyttömenot ovat noin 2 milj. euroa vuodessa ja yksikön hoitamat investoinnit aiempina vuosina noin 4 - 10 milj. euroa/vuosi. Seuraavien vuosien osalta investoinnit tulevat nousemaan noin 10 milj. euron tasolle uusien kaava-alueiden investointien kasvaessa. Samalla myös pienten investointiprojektien määrä säilyy suurena.

Yksikön prosessit jakautuvat seuraaviin pääprosesseihin: i) katujen ja yleisten alueiden kunnossapito, ii) asiakaspalvelu ja viranomaispäätökset iii) infrainvestoinnit katu- ja toteutussuunnitelmista rakennuttamiseen niin laajennus- kuin saneerausinvestointien osalta ja iv) hulevesien hallinta.

Katu ja viheralueiden yksikön kehittäminen on kohdistunut ensi vaiheessa investointiprosessiin ja ennen kaikkea investointien kokonaishallintaan. Erityistä huomiota on kiinnitetty kaavatalouteen, joka on keskeinen talouden ja viihtyvyyden tasapainon takaava elementti kasvavassa kunnassa. Kaavatalouden tarkastelussa Sipoossa on kehitetty uusi tunnusluku - palveluvara/asukas – jonka avulla kaavataloudesta saa konkreettisen ymmärryksen. Investointien kokonaishallinta ja 10 vuoden investointiohjelma, joka tarkastelee investointeja eri näkökulmista, on keskeinen Sipoossa kehitetty työkalu ja on ollut Sipoossa käytössä noin seitsemän vuotta.

Investointiprosessin ensimmäisen vaihe käsittää esi- ja yleissuunnitelman ja kaavatalouden tarkastelun. Ne on otettu käyttöön kaavoituksen rinnalla tehtävänä työnä useita vuosia sitten. Lisäksi investointiprosessia on viety eteenpäin myös yksityiskohtaisen suunnittelun ja rakennuttamisen osalta. Investointiprosessia hoitaa kokonaishallinnan, INTO-ohjelman ja talouden osalta investointipäällikkö, esi- ja yleissuunnitelmien osalta hankepäällikkö ja investointien yksityiskohtaisen suunnitteluttamisen ja rakennuttamisen osalta kaksi rakennuttajainsinööriä.

Katu- ja viheralueet-yksikön kunnossapitoprosessia on kehitetty voimallisesti viime vuosina. Kunnossapitoon on hankittu ajantasaiset työkalut ja organisaatiota on vahvistettu. Kunnossapitoa hoitavat tällä hetkellä katupäällikkö, aluemestari, kunnanpuutarhuri ja vihertöiden esimies.

Hulevesien hallinta, suunnittelu, toteuttaminen ja kunnossapito kuuluvat Katu – ja viheralueet yksikölle. Sipoossa hulevesien hoitamista ei ole vastuutettu kenellekään. Kun Sipoo ja sen keskukset ovat kasvaneet, on myös hulevesijärjestelmien rooli noussut tärkeämmäksi. Uusien kaava-alueiden osalta hulevesijärjestelmät tulee suunnitella katusuunnittelun yhteydessä. Tämä vaatii kuitenkin osaamista ja aikaa.

Jotta hulevesien välttämättömät työt on saatu tehtyä, on toinen yksikön rakennuttajainsinööreistä tehnyt suurimmaksi osaksi hulevesien suunnitteluun ja ongelmien ratkaisemiseen liittyviä tehtäviä. Tämä on johtanut rakennuttajainsinöörien työmäärän liialliseen kasvuun ja töiden ruuhkautumiseen. Yksikön päällikkö on ottanut käytännössä kaikki uusien kaava-alueiden katusuunnitelmien suunnitteluttamistehtävät itselleen. Lisäksi kuomaa on jouduttu jakamaan myös katupäällikölle, jonka työt ovat ruuhkautuneet, osin myös tämän talven runsaan asukaspalautteen määrän takia.

Asiakaspalvelu on kokonaisuudessaan kunnossapitohenkilöstön vastuulla. Tarkoituksena on ollut, että Kehittäminen ja tuki -yksikön asiakaspalvelusihteerit ehtisivät hoitamaan osaltaan myös asiakaspalvelutehtäviä. Tämä ei kuitenkaan ole ollut mahdollista, vaan asiakaspalvelusihteerien työaika täyttyy kokonaisuudessaan ostoreskontran hoitamisesta Sipoon Vedelle ja Toimitilat-yksikölle, jotka ovat välttämättömiä töitä.

Eryteisesti tänä talvena on ollut runsaasti asiakaspalvelutyötä. Tammi-maaliskuussa asiakaspalautteita on tullut yhteensä 496 eri henkilöltä. Palautteista noin puolet on tullut puhelimitse, noin kolmannes sähköpostitse ja loput vajaa viidesosa palautejärjestelmien kautta. Kunnan palautejärjestelmän kautta on tullut noin 75 prosenttia palautteesta. React & share -järjestelmän kautta tullut palautemäärä on noin 15%. Siihen ei voi antaa vastausta vaan se on tarkoitettu vain tiedoksi ja jatkossa huomioon otettavaksi. Teknisten järjestelmien asiakaspalvelun palaute koostuu pääsääntöisesti vikailmoituksista tai kehittämispalautteesta. Siksi suuri osa siitä johtaa vastausten ja paikan päällä käynnin lisäksi myös katselmuksiin ja muihin jatkotoimenpiteisiin.

### **Johtopäätökset, Katu- ja viheralueet -yksikkö**

Yllä olevan analyysin perusteella esitän, että Katu- ja viheralueet-yksikköön esitetään seuraavassa talousarviossa uuden kolmannen rakennuttajainsinöörin vakanssin perustamista. Rakennuttajainsinöörin tehtävä painottuisi ennen kaikkea katu- ja yleisten alueiden suunnitelmien laatimiseen (suunnitteluttaminen) siten, että yksikön päälliköllä vapautuu aikaa yksikön johtamiseen ja kehittämiseen. Vastaavasti uusi vakanssi tasapainottaa muiden rakennuttajainsinöörien ja katupäällikön tehtäviä.

Yllä olevan analyysin perusteella ennen vakanssien perustamista on syytä hankkia ostopalvelua välttämättömien työtehtävien toteuttamiseksi. Rakennuttamiseen tulee hankkia ostopalveluna apua. Lisäksi kunnossapitoon tulee hankkia tulevaisuudelle palveluostona valvonta-apua kunnossapidon työkuorman tasapainottamiseksi.

Lisäksi yllä olevan analyysin perusteella Katu- ja viheralueet yksikön toiminta tarvitsee asiakaspalveluunsa apua siten, että asiakkaiden puheluihin vastataan ja yleisellä asiakaspalvelulla voidaan hoitaa se osa puhelusta, jossa ei vaadita erityistä asiantuntijatietoa. Tämä vaatisi uuden projektiassistentin vakanssin perustamista Kehittäminen ja tuki -yksikköön, johon ko. työtehtävät on Tekniikka- ja ympäristöosastossa keskitetty.

Esittelijä / Föredragande Tekninen johtaja / Teknisk direktör Myllyvirta Ilari

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta merkitsee asian tiedoksi.

Tekniska utskottet antecknar ärendet för kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti merkitä asian tiedoksi.

Markanvändningssektionen beslutade att anteckna ärenden för kännedom.